

07 de Junio de 2017

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en
sesión celebrada el día 20 JUN 2017

LA CONCEJALA-SECRETARIA



Sofía Morales Garrido



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL SECTOR APD/6
(CORNISA DE SAN AGUSTIN DE ALICANTE)

JUNIO 2017



I: MEMORIA

DE LA TERCERA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE
ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION
DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Junio de 2017

MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN



(versión que recoge subsanación deficiencias según Informe Técnico del Departamento de Gestión de 10 de marzo de 2017)

INDICE

I. MEMORIA

- 0. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN
- 1. TRAMITACIÓN
- 2. UNIDAD REPARCELABLE.
 - 2.1. Descripción.
 - 2.2. Condiciones de Ordenación y Normativa Urbanística.
 - 2.3. Estructura de la propiedad.
 - 2.4. Usos, edificaciones e infraestructura existente.
 - 2.4. Arrendamientos
- 3. DERECHOS INICIALES.
 - 3.1. Criterios para su definición.
 - 3.2. Criterios de valoración.
 - 3.3. Calculo de derechos iniciales.
- 4. ADJUDICACIONES.
 - 4.1. Criterios de adjudicación,
 - 4.2. Adjudicaciones.
- 5. CUENTA DE LIQUIDACION.
 - 5.1. Conceptos integrantes.
 - 5.2. Diferencias de adjudicación.
 - 5.3. Indemnizaciones por elementos que no pueden conservarse.
 - 5.4. Indemnizaciones por servidumbres
 - 5.5. Costes de Urbanización.
 - 5.6. Resumen de la cuenta de Liquidación.

II. ANEXOS

- I. RELACION DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN UNIDAD.
- II. RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN
DATOS GENERALES DE LA UNIDAD. VALORACIONES.
- III. DERECHOS INICIALES Y ADJUDICACIONES.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

IV DESCRIPCION DE FINCAS APORTADAS.

IV-A DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA FINCAS APORTADAS 2 Y 3

IV-B DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA FINCA APORTADA 7

V. DESCRIPCION DE FINCAS RESULTANTES.

VI. FICHAS DE ADJUDICACIÓN

FICHAS URBANÍSTICAS.

III. PLANOS

- 01 de 13.- Situación
- 02 de 13.- Fincas Iniciales
- 03 de 13.- Fincas Iniciales
- 04 de 13.- Ámbito de Gestión - Unidades de Ejecución
- 05 de 13.- Área Reparcelable – Diferencia con Ámbito del Sector
- 06 de 13.- Calificación Urbanística
- 07 de 13.- Calificación Pormenorizada
- 08 de 13.- Planta Baja, Usos, Alineaciones y Fondos Edificables
- 09 de 13.- Edificaciones. Superficies, Alineaciones y Fondos Edificables
- 10 de 13.- Fincas Resultantes
- 11 de 13.- Fincas Resultantes. Cartografía
- 12 de 13.- Superposición Fincas Iniciales y Fincas Resultantes
- 13 de 13.- Superposición Fincas Iniciales y Fincas Resultantes

IV. CERTIFICACIONES REGISTRALES

V. ESTUDIOS DE MERCADO

0.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante define como Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín" clasificando su suelo como Urbano y delimitando su ámbito.

En fecha, 8 de junio de 2004, el Ayto. de Alicante acordó aprobar provisionalmente el Programa para el desarrollo de la Actuación integrada de del Plan General de Alicante, incorporando el Plan de reforma Interior propuesto por la agrupación de interés urbanístico " Cornisa de San Agustín".

El Ayuntamiento en sesión celebrada el 22 de noviembre de 2005, adopto el Acuerdo de asumir como propios los términos de la Modificación Puntual reflejados en la Homologación y tras las pertinentes publicaciones y exposición al público se aprobó provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 22 de julio de 2006.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2007 informo favorablemente la Modificación Puntual, Homologación y Plan de Reforma Interior del Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín" y se Aprobó Definitivamente por el Conseller de Territorio y Vivienda el 28 de marzo de 2007.

La entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante L.O.T.U.P.), prevé la reparcelación voluntaria o forzosa, como medio de proporcionar al Urbanizador la libre disposición del suelo sobre el que ejecutar las obras de urbanización. Ello, además de ser el instrumento que garantiza el reparto justo de beneficios y cargas derivados del Planeamiento entre los propietarios afectados por la actuación.

En virtud del **art 80 de la L.O.T.U.P.** se entiende por Reparcelación

"...la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho"

1.- TRAMITACIÓN

La tramitación de la reparcelación forzosa se regula en el artículo 92 de la L.O.T.U.P., que se transcribe a continuación:

"1. El proyecto de reparcelación será formulado por la Administración actuante, de oficio o a iniciativa del urbanizador.

2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el Ayuntamiento, debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable.

b) Acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información pública, de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

c) Audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.

d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 86 de esta ley a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

e) Aprobación del proyecto de reparcelación, acordada por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

2.- UNIDAD REPARCELABLE.

2.1. DESCRIPCIÓN.

El ámbito de la Actuación Integrada que constituye la Unidad Reparcelable lo constituye, un espacio residual de 4,82ha., entre el colegio de Nazaret y el Barrio de San Agustín la calle Llinares.

El área reparcelable no coincide con la totalidad de la superficie del área de actuación del Sector, como así permite el artículo 81.3 de la L.O.T.U.P. que dice: *El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución.*

En el Documento de Homologación del sector APD-6, en el apartado Delimitación del Sector, se dice que *para regularizar las parcelas se ha adherido una superficie de suelo de 46,82 m2 perteneciente al Ayuntamiento de Alicante y destinada a Zona Verde gestionada por el PAU-2, que se permuta por una superficie de 46,82 m2 del Sector APD-6 que pasa a destinarse a Zona Verde en el PAU-2.* Así se dejaban fuera de la delimitación del Sector los 46,82 m2 correspondientes a las fincas registrales 32.340 y 63.131 que se permutaban y destinaban a zona verde en el PAU-2, y se incorporaban los 46,82 m2 procedentes de la finca registral 57.129, propiedad del Ayuntamiento de Alicante y gestionada por el PAU-2.

Atendiendo al artículo 81.3 de la L.O.T.U.P. anteriormente referido se incorpora al área reparcelable la superficie de 46,82 m2 que se permutaban y destinaban a zona verde en el PAU-2.

En este Proyecto de Reparcelación se incorporan al Área Reparcelable los 46,82 m2 originalmente ubicados en el Sector APD/6 y permutados en el Documento de Homologación y Plan de Reforma Interior del APD-6 aprobado definitivamente el 22 de marzo de 2007, que modifica a su vez el PAU-2 del PGOUM de Alicante, habiéndose concluido toda la tramitación urbanística pertinente, quedando el área reparcelable con una superficie de 48.316,86 m2

Así el área reparcelable queda descrita con 48.316,86 m2 (48.270,04 m2 del área de actuación del Sector y 46,82 m2 adscritos) de superficie, entre el colegio Nazaret y el Barrio de San Agustín, destinado a construir la prolongación de éste y a conferirle un remate más ordenado, coincidiendo su límite con el desnivel topográfico existente al Oeste y corresponde a una forma irregular alargada, teniendo los siguientes límites:

NORTE:

Vía parque

Suelo urbano (Barrio San Agustín tipología edificación NP1A)

SUR

Antiguo Colegio Nazaret, hoy propiedad del Ayuntamiento de Alicante.

PAU -2

OESTE

PAU-2

ESTE

Suelo urbano (Barrio San Agustín tipología edificación NP1A)

Colegio de las hermanas Carmelitas.

Antiguo Colegio Nazaret, hoy propiedad del Ayuntamiento de Alicante.

El **art 71 de la L.O.T.U.P.** hace referencia a la fijación del área de reparto y aprovechamiento tipo:

"a). Área de reparto: el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo.

c) Aprovechamiento tipo: es la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en un mismo área de reparto.

El **art 87 de la L.O.T.U.P.** en relación con la identificación de las fincas afectadas en los procesos reparcelatorios señala que *"en los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.*

2.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

2.2.1. Condiciones superficiales

Ateniéndose a la ordenación de la unidad determinada en el P.R.I. del APD/6 "Cornisa de San Agustín", y con las superficies derivadas del levantamiento topográfico efectuado y su posterior replanteo, la distribución superficial de usos y afecciones de suelo es la que se refleja en el cuadro:

SECTOR APD/6 (según mediciones realizadas in situ)

USOS		CLAVE	SUP. SUELO (m2.)	SUP. EDIFICA. (m2.)	SUPERF. CONST. (m2.)	Nº VIV.	DENSI. VIV/HA	COEFI. EDIFIC. m2/m2
RESIDENCIAL	Bloque Semicerrado	ZA		5.299,20	21.196,80	192		
	Bloque Semicerrado	ZB		993,60	2.980,80	27		
	Bloque Semicerrado	ZC		1.324,80	5.299,20	48		
TOTAL RESIDENCIAL			16.746,63	7.617,60	29.476,80	267		1,76
TERCIARIO	Comercial	ZB		1.296,36	828,12			0,88
TOTAL TERCIARIO				1.296,36	828,12			0,88
TOTAL AREAS CON APROVECHAMIENTO			16.746,63 (34,69%)	7.617,60	30.304,92	267		
RED PRIMARIA	Jardines	PJL	1.657,50					
RED SECUNDARIA	Zona Verde Computable	SJL	6.945,98					
	Zona viario peatonal		1.151,72					
	Equipamiento Dotacional	TD ED	3.177,71 3.200,13	538,17 800,03	1.614,51 3.200,13			0,51 1,00
	Red Viaria (interior)	T/V	15.390,37					
TOTAL CESIONES			31.523,41 (65,30%)		4.814,64			
TOTAL GENERAL			48.270,04		35.119,56	267	55	

Añadiendo la superficie de 46,82 que se permutaban y destinaban a zona verde en el PAU-2.

Con lo que el cuadro **Resumen de Características de la Ordenación** queda de la siguiente manera.

USOS		CLAVE	SUP. SUELO (m2.)	SUP. EDIFICA. (m2.)	SUPERF. CONST. (m2.)	COEFI. EDIFIC. m2/m2
Residencial	Bloque Semicerrado	ZA		5.299,20	21.196,80	
	Bloque Semicerrado	ZB		993,60	2.980,80	
	Bloque Semicerrado	ZC		1.324,80	5.299,20	
TOTAL RESIDENCIAL			16.746,63	7.617,60	29.476,80	1,76
TERCIARIO	COMERCIAL	ZB		1.296,36	828,12	0,88
TOTAL TERCARIO				1.296,36	828,12	0,88
TOTAL AREAS CON APROVECHAMIENTO			16.746,63 (34,66%)	7.617,60	30.304,92	
RED PRIMARIA	Jardines	PJL	1.657,50			
RED SECUNDARIA	Zona Verde Computable	SJL	6.945,98			
	Zona viario peatonal		1.151,72			
	Equipamiento Dotacional	TD ED	3.177,71 3.200,13	538,17 800,03	1.614,51 3.200,13	0,51 1,00
	Red Viaria (interior)	TV	15.390,37			
	Zona Verde adherida dominio público	SJL	46,82			
TOTAL CESIONES			31.570,23 (65,34%)		4.814,64	
TOTAL GENERAL			48.316,86		35.119,56	

No se tiene en cuenta en el desarrollo del sector APD/6 el número máximo de viviendas en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 5/2014 LOTUP, al cumplirse la condición que en ella se determina.

Del **art 8.1** del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, RD 1093/97, en relación con **el art 78 de la L.O.T.U.P.** se confiere al presente documento la facultad de rectificar las superficies tras la medición de las parcelas iniciales, sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito, siendo firme la superficie resultante tras la medición efectuada en el proyecto de reparcelación que haya superado el trámite de información pública.

2.2.2. Condiciones de ordenación volumétrica y normativa de edificación.

La Normativa de edificación se ajusta al Título I “Generalidades y Terminología” y Título II “Desarrollo de las Ordenanzas” de Plan de Reforma Interior del Sector APD/6 “Cornisa de San Agustín”.

**ORDENANZAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL SECTOR APD/6 “CORNISA DE SAN AGUSTÍN”, DE ALICANTE.**

INDICE ORDENANZAS

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

- Artículo I.1* *Intención de las Ordenanzas*
- Artículo I.2* *Objeto de las Ordenanzas*
- Artículo I.3* *Fundamento de las Ordenanzas*
- Artículo I.4* *Ámbito de aplicación*
- Artículo I.5* *Obligatoriedad*

TITULO II. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS

- Artículo II.1* *División del Sector en zonas.*
- Artículo II.2* *Bloque semicerrado (Clave Z).*
- Artículo II.3* *Equipamiento Dotacional.*

ORDENANZAS

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

Artículo I.1.- INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan de Reforma Interior de Ordenación del sector y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y de la edificación, que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.

Artículo I.2.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

El objeto de estas Ordenanzas es desarrollar los criterios marcados por el Plan para este sector y definir las condiciones generales de la edificación divididas en: condiciones de volumen, condiciones estéticas, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad, condiciones de calidad e higiene y condiciones de uso.

Artículo I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1994, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de las disposiciones generales y particulares del Plan general Municipal de Ordenación de Alicante, así como las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones, tal como imponen los artículos 23.1 y 2 de la Ley, y 83, 84 y 85 de su Reglamento de Planeamiento, se ha seguido en su integridad.

Terminología de conceptos, salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan general Municipal de Ordenación, especialmente en sus títulos III "Condiciones Generales de la Edificación" y IV "Condiciones generales de los usos y actividades".-

Artículo I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector clasificado como Área de Planeamiento nº 6 "Cornisa de San Agustín" ámbito del Plan de Reforma Interior, complementario del P.G.M.O. de Alicante, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

Artículo I.5.- OBLIGATORIEDAD

El Plan de Reforma Interior vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el

ejercicio de la acción pública. (De acuerdo con el Art. 58 de la L.R.A.U., sobre efectos de la aprobación de los Planes, en su punto 1, por el que rigen en la Comunidad Valenciana los artículos 132 a 135 del Texto Refundido aprobado por R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio).

TITULO II. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS

II.1.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN ZONAS

El suelo del Sector, en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indican los artículos 85.1 y 45.1.b, c, d y e del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

II.1.A.- ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

Z: Zona de edificación en manzana semicerrada, o cuya edificación se ajustará a las alineaciones y fondo de edificación que figuran en los planos, con espacio privativo de las viviendas con tratamiento ajardinado.

Con tres Niveles:

- Nivel A: En planta baja no se admite ningún tipo de edificación, excepto accesos y servicios técnicos de infraestructuras, (planta baja diáfana).*

También excepcionalmente en las manzanas 1 y 3, se admitirá la edificación de una porción de la planta baja, en prolongación con el fondo edificable de la zona Zb adyacente, para el uso terciario que se determina en los artículos siguientes, en las fachadas a las calles peatonales que delimitan la parcela dotacional TD.

- Nivel B: En planta baja se admiten los usos terciarios que se determinarán en artículos siguientes.*
- Nivel C: En planta baja sólo se admite el uso residencial.*

II.1.B.- ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES DE TITULARIDAD PÚBLICA, ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PÚBLICA Y VIARIO

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL:

TD: Zona reservada para la construcción de edificio dotacional público de tipo Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social, preferentemente Centro Social Comunitario, Centro juvenil o de Tercera Edad, cuya edificación se ajustará a las alineaciones y alturas de edificación que figuran en los planos parámetros del artículo II.3 de estas ordenanzas,

con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el artículo III.2.

ED: Zona reservada para la construcción de edificio dotacional público de tipo Educativo-Cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad, preferentemente uso cultural, cuya edificación se ajustará a los parámetros del artículo II.3 de estas ordenanzas, con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

ZV: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público, incluyendo en la misma las zonas verdes anejas a las superficies computables como red secundaria.

RV: Zona destinada a Red Viaria, incluido vías de comunicación, rotondas, medianas y otras análogas para la ordenación del tráfico.

AV: Zona de Aparcamientos anexa a la red viaria.

II.2.-BLOQUE SEMICERRADO (CLAVE Z)

II.2.1.- Delimitación y caracterización

- 1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave Z, con regulaciones diferenciales de las condiciones de volumen y compatibilidad de usos (Niveles "a", "b" y "c").*
- 2. El uso predominante de esta zona es la residencial. El tipo de ordenación de la edificación será semicerrada (cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana), alineado sobre el viario, cuya edificación se ajustará a las alineaciones y fondos edificables que figuran en los planos, con espacio privativo de las viviendas con tratamiento ajardinado.*

II.2.2.- Condiciones de parcelación

Cada manzana es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

En el espacio libre de manzana determinado por las alineaciones interiores de las edificaciones y los lindes de manzana se debe garantizar que la posibilidad de utilizarlo y el deber de conservarlo sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la parcela.

Podrá admitirse la construcción en fases de las bandas edificables siempre que se cumpla las condiciones siguientes:

- La fase mínima incluya una banda con superficie mínima de 220,80 m². (superficie correspondiente a dos viviendas por planta), y los linderos sean perpendiculares a la alineación.
- en caso de acceso de las viviendas a través del jardín privado deberá estar ejecutada la parte de jardín privado necesario para garantizar el acceso al núcleo de comunicación vertical de edificación.
- Deberá haberse aprobado con la primera fase un proyecto unitario de ordenación general de la zona libre privada, que será ejecutada íntegramente en esta primera fase.

II.2.3.- Ocupación de parcela

Las edificaciones deberán construirse alineadas a fachada y en el interior de las bandas definidas en los planos.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar el 80% totalidad de las parcelas, dejando el 20 % para la plantación de jardinería.

II.2.4.- Altura máxima y mínima de las construcciones

- a) Las alturas vienen determinadas en los planos "Calificación Pormenorizada" y "Edificabilidad, superficies, alineaciones y fondos edificables".
- b) La altura de la edificación no podrá exceder en edificación "Za" de cinco plantas (PB+4) y la altura de cornisa de 15,85 m La planta baja será diáfana, sólo permitiéndose los accesos.
- c) La altura de la edificación no podrá exceder en edificación "Zb" de cuatro plantas (PB+3) y la altura de cornisa de 12,90 m La planta baja será de uso terciario permitiéndose los accesos a las viviendas de las plantas superiores y aparcamientos.
- d) La altura de la edificación no podrá exceder en edificación "Zc" de cuatro plantas (PB+3) y la altura de cornisa de 11,90 m La planta se destinará a uso residencial.
- e) Para todos los grados la altura de la edificación no podrá ser inferior a 3 plantas (PB+2) y la altura de cornisa de 8,95 m.
- f) La altura máxima de la planta baja será de 4,50 m. y mínima de 3,00 m., la planta de viviendas tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. No se admiten entreplantas.
- g) La cota de referencia de la planta baja se sitúa para la edificación "Za" y "Zb", de tal manera que no se supere en ningún punto la altura de 0,50 m. sobre la rasante de la acera; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 0,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de determinar la cota de referencia de la planta baja.

La cota de referencia de la planta baja se sitúa para la edificación "Zc" a 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de determinar la cota de referencia de la planta baja.

h) Se permite la construcción de sótanos según normativa del P.G.M.O.U., sin que el forjado de techo de dicho sótano, en edificación "Za" y "Zb", supere los 0,50 m. de la rasante de la calle al que da frente, en cualquier punto. Esta condición de altura de techo, no debe aplicarse en la tipología "Zc".

II.2.5.- Condiciones de volumen

a) El número máximo de viviendas permitido viene definido en el plano "Superficie y Edificación", y es el siguiente:

Manzana 1:	Bloque A (ZC)	24 viviendas.
	Bloque B (ZA-ZB)	47 viviendas.
Manzana 3:	Bloque A (ZA-ZB)	36 viviendas.
	Bloque B (ZC)	24 viviendas.
Manzana 4:	Bloque (ZA)	40 viviendas.
Manzana 6:	Bloque (ZA)	40 viviendas.
Manzana 7:	Bloque (ZA)	32 viviendas.
Manzana 8:	Bloque (ZA)	24 viviendas.
		267 viviendas.

b) En planta baja de edificación Zb y en edificación Za en manzanas 1 y 3 en la banda edificable descrita en el artículo II.1.A, el cerramiento se retranqueará 3,00 m. desde la alineación con las calles peatonales, destinándose este espacio (libre de pilares, excepto los de la alineación del edificio) a Uso Público y con Dominio Privado, lo que permite un fondo edificable para uso comercial de 9,00 m. Esta condición queda definida también en el plano "Planta baja usos, alineaciones y fondos edificables"

c) la superficie máxima construida por planta viene definida (en el plano "Superficie, Edificabilidad, Alineaciones y Fondo Edificable") por la banda edificable de doce metros (12,00 m.), de fondo a partir de las alineaciones exteriores.

Podrán proyectarse además los "elementos salientes" incluidos en el artículo 58 del P.G.M.O.U, con la regulación contenida en el mismo, salvo en los vuelos máximos que quedan definidos en

90 cm. (siempre que el ancho de calle lo permita) en fachadas recayentes a alineaciones exteriores y de 50 cm. en fachadas recayentes a alineaciones interiores.

No obstante en las alineaciones interiores, los tendedores sin forjado podrán alcanzar un metro (1,00 m.) desde la alineación de fachada..

d) La edificabilidad asignada a cada manzana o bloque, como superficie construida computable será, a estos efectos, igual a la suma de las superficies de techo (o de forjado) de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

A.- Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50).

B.- Las superficies construidas de techo de balcones, terrazas y tendedores con fondo inferior a un metro. En su caso, si sobrepasare este fondo, computará íntegramente la superficie que le excediere.

C.- Las superficies construidas de sótano.

D.- Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.

e) En ningún caso la aplicación de la edificabilidad asignada dará derecho a exceder la configuración volumétrica definida conforme los parámetros de ocupación, alturas, vuelos fondo edificable, y demás parámetros que se reflejan en los planos de ordenación y ordenanzas de cada zona.

f) Estas superficies construidas vienen determinadas en el plano "Alineaciones, Superficie y Edificación" y son las siguientes:

Manzana 1:	Bloque A (Zc)	Edificación residencial:	2.649,60 m2t.
	Bloque B (Za-Zb)	Edificación residencial:	5.188,80 m2t
		Edificación comercial:	455,07 m2t
Manzana 3:	Bloque (Za-Zb)	Edificación residencial:	3.974,40 m2t
		Edificación comercial:	373,05 m2t
	Bloque B (Zc)	Edificación residencial:	2.649,60 m2t
Manzana 4:	Bloque (Za)	Edificación residencial:	4.416,00 m2t
Manzana 6:	Bloque (Za)	Edificación residencial:	4.416,00 m2t
Manzana 7:	Bloque (Za)	Edificación residencial:	3.532,80 m2t
Manzana 8:	Bloque (Za)	Edificación residencial:	2.649,60 m2t

II.2.6.- Condiciones de calidad e higiénicas

- a) *Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.*
- b) *Las edificaciones deberán prever de recintos sin forjado (tendederos) y cerrados a las vistas desde el exterior o desde los espacios de jardín privado de la ropa tendida por medio de celosías, muros translucidos, etc.*
- c) *Los cerramientos de manzana frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de fachadas de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del P.G.M.O.U.*

II.2.7.- Usos

- 1. *El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.*
- 2. *Como usos compatibles se admiten los siguientes:*
 - a) *Terciario-alojamiento temporal: en el Nivel "a", "b" y "c" en edificio y manzana exclusiva.*
 - b) *Terciario-comercio y oficinas :en Nivel "b" en planta baja y nivel "a" en planta baja en manzanas 1 y 3, en la banda edificable descrita en el artículo II.1.A, y el plano "Planta baja usos, alineaciones y fondos edificables"*
 - c) *En grado "a" no se permite ningún tipo de edificación en planta baja excepto los accesos al edificio y servicios técnico de infraestructuras.*
 - d) *En grado "c" en la edificación en planta baja solo se admite el uso residencial.*

II.3.-EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (CLAVE TD)

II.3.1.- Delimitación y caracterización

- 1 *En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave TD.*
- 2 *Zona reservada para la construcción de edificio dotacional, Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social, cuya edificación se ajustará a las alineaciones de edificación que figuran en los planos, con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.*

- 3 El tipo de edificación será el de bloque abierto, alineado sobre el viario, cuya edificación se ajustará a las alineaciones de edificación que figuran en los planos, con resto de manzana como espacio abierto para uso público.

II.3.3.- Ocupación de parcela

Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en los planos.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de las parcelas, sin sobrepasar la rasante de las calles peatonales perimetrales.

El resto de manzana queda como espacio abierto para uso público, sin vallar. Este espacio se urbanizará coincidiendo con las obras de urbanización del Sector, por el urbanizador del mismo.

II.3.4.- Altura máxima y mínima de las construcciones

- a) Las alturas vienen determinadas en los planos "Calificación Urbanística y Superficies" y "Alineaciones, Edificabilidad y Superficies".
- b) La altura de la edificación no podrá exceder de dos plantas (PB+2) y la altura de cornisa de 11,60 m.
- d) La altura libre mínima de todas plantas será de 3,00 m. No se admiten entreplantas.
- e) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de la determinación de la cota de referencia de la planta baja.
- f) Se permite la construcción de sótanos según normativa del P.G.M.O.U.
- g) No se permite la construcción de semisótanos.

II.3.5.- Condiciones de volumen

- a) La edificación debe quedar dentro del área de ocupación definida en el plano de "Alineaciones, Edificabilidad y Superficies".
- b) la superficie máxima construida por planta viene definida (en el plano "Superficie y Edificación") por la banda edificable de doce metros (12,00 m.), de fondo a partir de las alineaciones exteriores.

Podrán proyectarse además los "elementos salientes" incluidos en el artículo 58 del P.G.M.O.U, con la regulación contenida en el mismo, salvo en los vuelos máximos que quedan definidos en

90 cm. (siempre que el ancho de calle lo permita) en fachadas recayentes a alineaciones exteriores.

c) La superficie construida total es el producto de la superficie edificable construida por planta, por el número de estas (3), de edificación. Estas superficies construidas vienen determinadas en el plano "Ordenación, Alineaciones, Edificabilidad y Superficies" y es la siguiente:

- Superficie edificable: 538, 17 m².
- Superficie construida. 1.614,51 m².

II.3.-EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (CLAVE ED)

II.3.1.- Delimitación y caracterización

- 1 En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave ED.
- 2 Zona reservada para la construcción de edificio dotacional, Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad, cuya edificación será con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.
- 3 El tipo de edificación será el de bloque abierto, guardando unos retranqueos a linderos.

II.3.3.- Ocupación de parcela

- La ocupación máxima de la parcela será de 25 %
- Las edificaciones deberán retranquearse de la alineación exterior y del resto una distancia mínima de 5,00 m.
- La separación entre edificaciones será de 1/2 de la altura del más alto con un mínimo de 5,00 m.
- Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de las parcelas.

II.3.4.- Altura máxima y mínima de las construcciones

- a) La altura de la edificación no podrá exceder de dos plantas (PB+3) y la altura de cornisa de 14,50 m.
- d) La altura libre mínima de todas las plantas será de 3,00 m. No se admiten entreplantas.
- e) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la

fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de la determinación de la cota de referencia de la planta baja.

f) Se permite la construcción de sótanos según normativa del P.G.M.O.U.

g) No se permite la construcción de semisótanos.

II.3.5.- Condiciones de volumen

a. La edificabilidad máxima computada en superficie construida será de 1 m²/m².

b. La superficie construida total es el producto de la superficie edificable construida por planta, por el número de estas (3), de edificación

Podrán proyectarse además los “elementos salientes” incluidos en el artículo 58 del P.G.M.O.U, con la regulación contenida en el mismo, salvo en los vuelos máximos que quedan definidos en 90 cm.

2.2.3. Aprovechamiento Urbanístico

Conforme a las condiciones de edificación reseñadas, puede obtenerse los siguientes aprovechamientos totales del Sector:

APROVECHAMIENTO MÁXIMO RESIDENCIAL:	29.476,80 m ² t.
APROVECHAMIENTO MÁXIMO COMERCIAL:	828,12 m ² t.
APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL:	30.304,92 m ² t.
APROV. HOMOGENEIZADO MÁXIMO COMERCIAL:	745,31 m ² t.
APROV. HOMOGENEIZADO MÁXIMO TOTAL:	30.222,11 m ² t.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Existen en el sector un total de 5 unidades catastrales, correspondientes a otras tantas propiedades registrales.

FINCA Nª	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO
1	8191608YH1489A0001UK (*)	METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A
2	8191604YH1489A0001JK	BARAMA S.A
3	8191609YH1489A0001HK	METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.
4	8191613YH1489A0001WK	METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.
5	8688305YH1488H0001BK (*)	EXCMO. AYTO ALICANTE
6	8388705YH1488G0001FO (*)	EXCMO. AYTO ALICANTE
7	8191613YH1489A0001WK (*)	EXCMO. AYTO ALICANTE

(*) Correspondencia parcial

La relación de propietarios y bienes afectados, así como sus características se llevan a cabo en el **Anexo I**, describiéndose las titularidades, superficies y datos registrales.

La descripción literal de las fincas se hace en el **Anexo IV**.

La definición gráfica del parcelario se representa en los Planos 2 y 3 "Fincas Iniciales".

Estos propietarios son de acuerdo con las Certificaciones Literales de Dominio, a la fecha de presentación del presente Proyecto de reparcelación.

2.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

No existen edificaciones que sea necesario demoler.

2.5. ARRENDAMIENTOS

No existen arrendamientos que sean necesarios rescindir.

3.- DERECHOS INICIALES.

3.1. CRITERIOS PARA SU DEFINICIÓN

En principio, y a partir de lo dispuesto en el **art 82 de la L.O.T.U.P.**, *“Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria”*.

En el presente documento se aporta un porcentaje de derecho inicial a cada uno en proporción a la parcela inicial aportada a la reparcelación.

Los derechos iniciales del Urbanizador (retribución) deben cuantificarse a partir de su inversión en obras de urbanización de la Unidad. Los derechos de los restantes propietarios del suelo se deben calcular como suma de dos conceptos:

- a) Valor del terreno inicial de su propiedad, aportado a la Unidad de ejecución.
- b) Aportación económica en obras de urbanización.

La suma algebraica de ambas cantidades, traducida a porcentaje sobre el valor total de la Unidad, permite obtener la participación de cada uno de los propietarios sobre los beneficios (suelo edificable y aprovechamiento) generados por la ejecución de la misma.

Este porcentaje vendrá expresado en el cuadro de definición de derechos y porcentajes de participación y finalmente en el cuadro de liquidación provisional.

El artículo **87.2 de la L.O.T.U.P.** establece que *“los propietarios y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos. La omisión, error o falsedad en las declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación.”*

3.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

El valor de suelo inicial, uniforme para toda la Unidad, se calcula en el **Anexo II**, utilizando para ello, de un lado, la repercusión de suelo para uso residencial y de otro, la repercusión de los costes necesarios para ejecutar la urbanización, dotando así al terreno de la condición de solar.

Con ello se deduce el valor del suelo inicial resulta ser de **151,36 €/m2 Bruto**.

El valor de las cuotas de Urbanización asignables a cada propietario es, inicialmente, proporcional al valor de su aportación en terreno. No obstante, dicha cuota de Urbanización se verá modificada, aumentando o disminuyendo los derechos iniciales, de forma que las adjudicaciones, que deberán corresponderse con los mismos, se ajusten lo mejor posible a las condiciones superficiales y de ordenación de las parcelas edificables.

3.3. CÁLCULO DE DERECHOS INICIALES.

En el **Anexo III** se desarrolla el cálculo de derechos iniciales, con arreglo a los criterios expuestos.

4.- ADJUDICACIONES.

4.1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las Reglas para la adjudicación de parcelas vienen contempladas en el **Artículo 85 de la L.O.T.U.P.:**

“1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden los propietarios.

2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:

a) La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el artículo 193 y siguientes de esta ley.

b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.

e) Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el quince por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

f) Salvo en el caso de edificación consolidada regulado en el artículo 193 y siguientes de esta ley, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios. El propietario a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.

g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.”

En la medida de que el ámbito de actuación no se encuentra afectado por edificaciones ni existen servicios públicos que sirvan a su desarrollo no se aplican las reglas previstas en la normativa de referencia para este tipo de actuaciones debiendo estar, en las adjudicaciones de fincas únicamente, al

acuerdo expreso de sus titulares al ser sus miembros, en su totalidad de la A.I.U. que es quien ha redactado y propuesto el presente proyecto de reparcelación.

Cada propietario participará en los costes de la Actuación en función de los derechos adjudicados en la presente reparcelación.

4.2. ADJUDICACIONES

Con todo ello, el proceso de adjudicación se desarrolla en el **Anexo III**, en el que también se señalan las diferencias de adjudicación (signo += exceso de adjudicación, signo -= defecto de adjudicación).

La descripción literal de las fincas resultantes, así como su definición gráfica, se lleva a cabo en el **Anexo V**.

La distribución global de fincas adjudicadas, y su relación con las fincas iniciales se representan, respectivamente, en el Plano 10.

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5.1. CONCEPTOS INTEGRANTES

Conforme a lo establecido en el **art. 90 de la L.O.T.U.P.** la cuenta de liquidación provisional establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar éstas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. A quién resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación, respondiendo el urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente.

Los conceptos integrantes de la Cuenta de Liquidación Provisional son:

- Diferencias de adjudicación: las particulares (exceso o defecto) de cada parcela inicial, calculadas en el Cuadro Resumen de Adjudicaciones.
- Indemnizaciones por elementos a destruir o que no permanecen en poder de sus primitivos propietarios.
- Costes de urbanización.

5.2. DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.

Se obtienen para cada propietario inicial por aplicación del valor de la Unidad de Adjudicación calculado en el **Anexo II** sobre las diferencias calculadas en el **Anexo III**.

5.3. INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS QUE NO PUEDAN CONSERVARSE.

En este capítulo deberían incluirse tanto los elementos que se ven afectados por las obras de urbanización de la unidad como todos aquellos existentes en parcelas edificables que no se adjudican a sus primitivos propietarios.

En la presente reparcelación no hay elementos que no puedan conservarse y por lo tanto objetos de indemnización.

5.4. INDEMNIZACIONES POR SERVIDUMBRES.

En este capítulo se incluyen las Servidumbres de Uso y Utilización de los Centros de transformación, a la compañía eléctrica de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.

5.5. COSTES DE URBANIZACIÓN

La valoración de costes de Urbanización se lleva a cabo a partir del Proyecto de Urbanización de la Unidad, incrementados en los costes de gestión necesarios para la ejecución de las obras, todos ellos repercutible sobre los propietarios del suelo de la Unidad, a tenor de lo dispuesto a este respecto en la L.O.T.U.P.

La totalidad de los citados costes deberán ser asumidos por los propietarios, en la medida que determine su grado de participación en la Unidad de Ejecución. Tal porcentaje se justifica en el **Anexo III**.

La posible diferencia económica entre lo presupuestado, y el montante final de los costes de ejecución será asumido igualmente por los propietarios, con arreglo al citado coeficiente de participación, en la Cuenta de Liquidación Definitiva de la Unidad. Siempre que el incremento sea por imposición de la Administración y así quede justificado.

5.6. RESUMEN DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La totalidad de conceptos enumerados y las cifras resultantes de los mismos se reflejan en el **Anexo III**, con el siguiente significado de signos:

- + = saldo a satisfacer por la propiedad.
- = saldo a percibir por la propiedad.

Alicante a Junio de 2017

El redactor

Roque C. Valero Parra

La Urbanizadora:

Agrupación de interés urbanístico "Cornisa de San Agustín"

**Agrupación de Interés Urbanístico
"Cornisa de San Agustín"**
C.I.F.: G-53590972
Avenida de la Estación, 27, planta 9, puerta A
03003 ALICANTE

4. The final part of the document provides a conclusion and a summary of the key findings. It also includes a list of references and a bibliography of the sources used in the study.

II: ANEXOS

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Junio de 2017

ANEXO I:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Junio de 2017

A.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS, SUPERFICIES Y DATOS REGISTRALES

FINCA	DATOS REGISTRALES					PROPIETARIO DIRECCIÓN	SUPERFICIE ESCRITURA (M2)	GRADO DE AFECCIÓN	SUPERFICIE IN SITU Afectada (M2)
	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INS.				
1	63133	1245.	1245.	103.	2.	METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A C/ Quintanavides, 13, 28050, Madrid	1.892,57	TOTAL	2.050,19
2	32340	450	450	154	1ª .ª	BARAMA S.A Calle Potosí nº 4 28016 Madrid	23.154	PARCIAL	20.646,48
3	16281	1600	1600	221	4ª	METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. C/ Quintanavides, 13, 28050, Madrid	234,22	PARCIAL	126,20
4	63131	1245	1245	99	2ª	METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A C/ Quintanavides, 13, 28050, Madrid	25.179,02	TOTAL	25.115,21
5	56663	1042	1042	206	1ª	Ayto. de Alicante	22.383,00	PARCIAL	290,30
6	57129	1065	1065	144	1ª	Ayto. de Alicante Zona Verde Dominio Público	20.622,00	PARCIAL	46,82
7						Ayto. de Alicante viario existente		TOTAL	41,66
TOTALES UNIDAD									48.316,86

Estos propietarios son de acuerdo con el Programa y con las Certificaciones Literales de Dominio.

Durante la adjudicación del Programa, (de modo que las actuaciones del expediente se atienden con este último) se produjo por la mercantil METROVACESA S.A las compra-ventas a sus anteriores propietarios, mediante escritura otorgada en Alicante el 2 de febrero de 2006 ante el Notario D. Abelardo Lloret Rives.

En cuanto a las superficies de las parcelas, se han tomado las realizadas in situ, siendo el total de la superficie del área reparcelable: **48.316,86 m²**

Alicante a Junio de 2017

El Redactor:

Roque C. Valero Parra

La Urbanizadora:

Agrupación de interés urbanístico "Cornisa de San Agustín"

**Agrupación de Interés Urbanístico
"Cornisa de San Agustín"**

C.I.F.: G-53590972

Avenida de la Estación, 27, planta 9, puerta A
03003 ALICANTE

“Gone with the Wind”
by Margaret Mitchell
New York: Random House, 1936

ANEXO II:
A- RESUMEN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN
B- DATOS GENERALES DE LA UNIDAD, VALORACIONES.

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Junio de 2017

A - RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

CAP.1	Demoliciones	33.063,60.-
CAP.2	Movimiento de tierras.....	249.344,88.-
CAP.3	Sanearamiento	224.824,74.-
CAP.4	Pavimentación y Mobiliario urbano.....	618.780,26.-
CAP.5	Muros.....	24.263,82.-
CAP.6	Jardinería y Red de Riego	208.565,69.-
CAP.7	Alumbrado Público.....	101.622,54.-
CAP.8	Agua Potable	181.408,08.-
CAP.9	Media Tensión y C. Transformación	168.853,99.-
CAP.10	Baja Tensión.....	142.824,67.-
CAP.11	Señalización	15.662,81.-
CAP.12	Semaforización.....	14.197,20.-
CAP.13	Instalación Telefónica.....	48.381,91.-
CAP.14	Inst. Telecomunicaciones ONO	67.471,57.-
CAP.15	Instalación Gas	50.041,16.-
CAP.16	Varios	28.339,80.-
CAP.17	Seguridad y salud	33.162,13.-
		2.210.808,85.-

GASTOS GENERALES 13'00% 287.405,15.- €.

BENEFICIO INDUSTRIAL 6'00 % 132.648,53.- €.

2.630.862,53.- €.

IMPUESTO DEL VALOR AÑADIDO 21,00 % 552.481,13.- €.

PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA ... 3.183.343,66.- €.

TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN 2.630.862,53.- € (SIN I.V.A.)

B – DATOS GENERALES DE LA UNIDAD. VALORACIONES

SECTOR:	APD/6
POLÍGONO:	
SUP. BRUTA: ÁREA ACTUACIÓN SECTOR	48.270,04 m2.
SUP. BRUTA ÁREA REPARCELABLE	48.316,86
SUP. BRUTA EXCLUIDO VIARIO EXISTENTE y ZV	48.228,38 m2 (se ha quitado 41,66 + 46,82)
VIARIO EXISTENTE	41,66 m2.
PARCELA T/D EXISTENTE	290,30 m2.
ZONA VERDE PAU-2	46,82
VIARIO:	15.390,37 m2.
SUELO PRIVADO	16.746,63m2
SUELO EDIFICABLE:	7.617,60 m2.
EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS	20,00 m2
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	29.476,80 m2.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	828,12 m2.
EDIFIC. TOTAL:	30.304,92 m2.
APROVECH. HOMOG.:	30.222,11 m2.
PROGRAMA DESARROLLO DE ACTUACIÓN INTEGRADA	47.695,28 €.
PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA	21.105,42 €.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	97.132,91 €..
OBRAS DE URBANIZACIÓN	2.630.862,53 €
COORDINACIÓN DEL PROGRAMA	357.637,13 €.
PARCIAL	3.154.433,27 €.
INDEMNIZACIONES	-
G. FINANCIEROS:	109.834,28 €.
COSTES URBANIZ (SIN IVA)	3.264.267,55 €.
IMPUESTO VALOR AÑADIDO 21,00 % (sobre 3.154.433,27 €.)	662.430,99 €..
TOTAL CARGAS CON IVA	3.926.698,54 €.
REP. URBANIZACIÓN/M2 SUELO PRIVADO:	195,15 €/m2 suelo.
REP.URBANIZACIÓN/M2 TECHO HOMOG.	108,01 €/m2 techo
VALOR VENTA ESTIMADO M2 TECHO: (A)	1.400 €/m2techo
REP. SUELO SOBRE TECHO: (B)	350,00 €/m2 techo
VALOR M2 SUELO BRUTO:	151,36 €/m2.
VALOR M2 SUELO BRUTO URBANIZADO	218,92 €/m2..
VALOR M2. SUELO PRIVADO URBANIZADO	631,63 €/m2..

APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LA UNIDAD						
ZONA	SUPERFICIE PRIVADA (m2)	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE (m2)	RESIDENCIAL (m2. techo)	COMERCIAL (m2.techo)	EDIFICABILID AD RESIDENCIAL SOBRE BRUTO (m2.techo/m2.)	EDIFICABILID AD COMERCIAL SOBRE BRUTO (m2.techo/m2)
ZA, ZB, ZC	16.746,63 m2	7.617,60	29.476,80	828,12	0,61	0,02
TOTALES UNIDAD	16.746,63 m2	7.617,60	29.476,80	828,12	0,61	0,02

VALOR ESTIMADO M2 TECHO (por estudio de Mercado) = 1.400 €/m2t.

Procediendo a la valoración del suelo por el método residual conforme a la fórmula establecida en la regla 16 del Real Decreto 1020/93. y tomando como precio de la construcción 650 €/m2

$$V_v = 1'40 (V_r + V_c); \quad 1.400 = 1,40 (V_r + 650); \quad V_r = 350 \text{ €/m2t}$$

REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE M2. TECHO (por metodo residual) = 350 €/m2t

COSTE TOTAL SUELO URBANIZADO: = 350 €/m2t.x 30.222,11 m2t. = 10.577.738,50 €.

VALOR M2. DE SUELO BRUTO SIN URBANIZAR: = (10.577.738,50 €.- 3.264.267,55 €.)/48.316,86m2.
= 151,36 €/m2.

(coste suelo urbanizado – coste de urbanización, dividido por superficie bruta).

VALOR M2. SUELO BRUTO URBANIZADO: 10.577.738,50 €./ 48.316,86m2. = 218,92 €/m2.

VALOR M2. SUELO PRIVADO URBANIZADO: 10.577.738,50 €./ 16.746,63 m2. = 631,63 €/m2.

ANEXO III:
A- DERECHOS INICIALES Y ADJUDICACIONES
B- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
“CORNISA DE SAN AGUSTÍN”

Alicante, Junio de 2017



CUADRO RESUMEN DE DERECHOS INICIALES

PARCELA	SUPERFICIE INICIAL (M2)	SUPERFICIE INICIAL SUJETA A APROVECH (M2)	APORTACION DE SUELO (%)	APORTACIÓN DE SUELO SUJETO A APROVECHA. (%)	DERECHOS		VALOR DE APORTACION URBANIZACION SIN INDEMNIZA. (€)	DERECHOS TOTALES (€) (M2t X 350 €/m2)	DERECHOS TOTALES (%)	DERECHOS TOTALES APROVECHA. HOMOGENE (M2t)
					APROVECH. HOMOG. (M2t)	VALOR DE APORT. SUELO (€.) 151,36 €/m2.				
1	2.050,19	2.050,19	4,2432 %	4,2510 %	1.284,74	310.326,56	138.764,01	449.659,00	4,2510 %	1.284,74
2	20.646,48	20.646,48	42,7314 %	42,8098 %	12.938,02	3.125.149,93	1.397.426,41	4.528.307,00	42,8098 %	12.938,02
3	126,20	126,20	0,2612 %	0,2617 %	79,09	19.102,24	8.542,59	27.681,50	0,2617 %	79,09
4	25.115,21	25.115,21	51,9802 %	52,0756 %	15.738,35	3.801.558,27	1.699.886,91	5.508.422,50	52,0756 %	15.738,35
5	290,30	290,30	0,6009 %	0,6019 %	181,91	43.941,20	19.647,63	63.668,50	0,6019 %	181,91
6	46,82	-	0,0969 %			7.086,90				
7	41,66	-	0,0862 %			6.305,86				
	48.316,86	48.228,38	100,000%	100,000 %	30.222,11	7.313.470,95	3.264.267,55	10.577.738,50	100,000 %	30.222,11

CUADRO ADJUDICACIÓN

PARCELA	DERECHO TOTALES (%)	DERECHOS TOTALES APROVECH. HOMOGENE (M2t)	ADJUDICACIÓN								DIFERENCIAS DE ADJUDICACION	
			PARCELA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD					% S/Unidad	EDIFIC. HOMOGEN. (m2t)	(€.) (350,00 €/m2)
					RESIDENCIA (m2t).	COMERCI AL (m2t)	TOTALES (m2t)	COMERCIAL HOMOG.	TOTALES HOMOG. (m2t)			
1, 3, 4	56,5883 %	17.102,18	3, 4, 7, 8	10.330,18	17.222,40	373,05	17.595,45	335,75	17.558,15	58,0970	+455,97	+159.589,50
2	42,8098 %	12.938.02	1, 6	6.416,45	12.254,40	455,07	12.709,47	409,56	12.663,96	41,9030	-274,06	-95.921,00
5	0,6019 %	181.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-181,91	-63.668,50
	100,00 %	30.222,11		16.746,63	29.476,80	828,12	30.304,92	745,31	30,222,11	100,0000	0,00	0,00

A la Finca Inicial 5, le corresponde un aprovechamiento de 181,91 m²t, que es inferior al 15% de la parcela mínima edificable. Fijada en las ordenanzas del P.R.I., que considera las Manzanas Indivisibles, y la parcela con menor aprovechamiento es la Manzana 8 (2,649,60 m²t), por lo que se procede a Indemnización económica sustitutoria.

$$15\% (2.649,60 \text{ m}^2\text{t}) = 397,44 \text{ m}^2\text{t}. 181,91 \text{ m}^2\text{t} < 397,44 \text{ m}^2\text{t}$$

CUADRO ADJUDICACIÓN DE PARCELAS DE DOMINIO PÚBLICO: CESIONES

De acuerdo con el P.R.I. del Sector APD/6, se adjudican y ceden al Ayuntamiento las siguientes parcelas de uso público:

PROPIEDAD	PARCELA	CLAVE	USO	SUPERFICIE (m ²)
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	2	TD	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL ASISTENCIAL	3.177,71
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	5	ED	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL	3.200,13
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	9	ZV	ZONA VERDE ESPACIOS LIBRES (P.J.L, S.J.L, VIARIO PEATONAL Y 9ª)	P.J.L=1.657,50 S.J.L=6.945,98 V. PEATO=1.151,72 9A=46,82 9.802,02
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	10	RV-AV	RED VIARIA	15.390,37

La finca resultante nº 9A de 46,82 m². que según el Documento de Homologación, se permutaba y destinaban a zona verde en el PAU-2 propiedad del Ayuntamiento de Alicante, se agregará con la parcela nº 9 también destinada a zona verde y propiedad del Ayuntamiento de Alicante.



CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIO	ADJUDICACION			DIFERENCIAS DE ADJUDICACION (€)	CUOTA DE URBANIZACION % ADJUDICACI. (€)	INDEMNIZACIÓN	CUOTA INDEMNIZACIÓN	SALDO FINAL (€)
	PARCELA	Coeft.de Propiedad	% s/Unidad					
METROVACE-SA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	3, 4, 7, 8	100	58,0970	+159.589,50	1.847.193,51	-17.524,66	+33.074,74	+2.022.333,09
BARAMA, S.A.	1, 6	100	41,9030	-95.921,00	1.397.426,41	-40.923,41	+25.021,51	+1.285.603,51
AYTO. ALICANTE	-	-	-	-63.668,50	19.647,63	-	+351,82	-43.669,05
TOTALES			100	0,00	3.264.267,55	-58.448,07	58.448,07	3.264.267,55

Las Servidumbres de Centro de Transformación para la Cía Eléctrica Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. de 17,85 m2. se situarán junto a los espacios libres de las **parcelas privativas, 1 y 3** por lo que se valorarán para su indemnización.

Parcelas 1 y 3:

1.- Repercusión en suelo

Superficie suelo privado del Sector: 16.746,63 m2s.

Superficie techo homogeneizado: 30.222,11 m2t.

Repercusión del suelo sobre m2 techo (basado en la estimación de valor de mercado) = 350 €/m2t.

Coste total de suelo urbanizado = 350€/m2t x 30.222,11 m2t = 10.577.738,50 €.

Valor m2 suelo privado 10.577.738,50 €./16.746,63 m2s = 631,63 €/m2

Valoración: 17,85 m2 x 631,63 €/m2 = **11.274,66 €**,

2.- Repercusión en subsuelo

Precio de venta (basado en estimación de valor de mercado) = 250 €/m2

Plaza de garaje = 25 m2

Valoración 1 x 25 x 250 = **6.250 €**

Total Valoración: **11.274,66 € + 6.250 € = 17.524,66 €**

La Servidumbres de Centro de Transformación para la Cía Eléctrica Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. de 27,15 m2. se situará junto al espacio libre de la **parcela privativa 6**, por lo que se valorarán para su indemnización.

1.- Repercusión en suelo

Superficie suelo privado del Sector: 16.746,63 m2s.

Superficie techo homogeneizado: 30.222,11 m2t.

Repercusión del suelo sobre m2 techo (basado en la estimación de valor de mercado) = 350 €/m2t.

Coste total de suelo urbanizado = 350€/m2t x 30.222,11 m2t = 10.577.738,50 €.

Valor m2 suelo privado 10.577.738,50 €/16.746,63 m2s = 631,63 €/m2

Valoración: 27,15 m2 x 631,63 €/m2 = **17.148,75 €**,

2.- Repercusión en subsuelo

Precio de venta (basado en estimación de valor de mercado) = 250 €/m2

Plaza de garaje = 25 m2

Valoración 1 x 25 x 250 = **6.250 €**

Total Valoración: **17.148,75 € + 6.250 € = 23.398,75 €**

Alicante a Junio de 2017

El Redactor:

Roque C. Valero Parra

La Urbanizadora:
Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín"
 C.I.F.: G-53590972
 Avenida de la Estación, 27, planta 9, puerta A
 03009 ALICANTE

Agrupación de interés urbanístico "Cornisa de San Agustín"



ANEXO IV: DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Se aporta la Certificaciones de dominio y cargas del Registro de la Propiedad nº tres de Alicante , en la
que constan las fincas y sus titulares registrales incluidos en el área reparcelable

Alicante, Junio de 2017



FINCA INICIAL APORTADA Nº 1**PROPIETARIO:**

METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

URBANA.- Parcela resultante número 2.- Parcela de terreno en término de Alicante, Partida de San Blas, que ocupa una superficie de mil ochocientos noventa y dos metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados.- Linda: Norte, Futura Vía Parque, antes finca matriz; Este, Colegio Carmelitas y futura Vía Parque; Sur, terrenos del APD6, propiedad de Barama,S.A.; Oeste, finca matriz y futura Vía Parque.-

TITULARIDAD: Está inscrita a favor de "METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A" con CIF: A-87471264, en cuanto a la totalidad del pleno dominio. Adquirida por título de adjudicación de escisión parcial en virtud de Escritura Pública otorgada en Madrid, ante Don ANTONIO MORENÉS GILES el 18 de Febrero del año 2016, según consta en la **inscripción 14ª**, de fecha 6 de Febrero de 2017, **al folio 111, del tomo 1962, libro 1962, finca 63133.**

CARGAS VIGENTES

-Al margen de la inscripción 2ª aparece extendida nota de fecha 30/06/2014: Estando en trámite la redacción del Proyecto de Reparcelación de Programa de Actuación Integrada del Sector APD/6 "Cornisa San Agustín", del PGOU de Alicante, ha sido expedida certificación de dominio y cargas de esta finca, prevista en el Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín".

-Varias afecciones fiscales por plazo de cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

REFERENCIA CATASTRAL

Se corresponde parcialmente con la parcela catastral de referencia 8191608YH1489A0001UK

VALORACIÓN:

310.326,56 €

APORTACIÓN

La totalidad de la finca está aportada a la reparcelación.

OBSERVACIONES.

Como se desprende de la descripción de la finca existe una discordancia entre la superficie registral de la finca y la realidad física. Según reciente medición la parcela arroja una superficie de 2050,19m2. Conforme al art 103.3 del R.G.U. que da prevalencia a la realidad física de la finca y de acuerdo con lo dispuesto en los art. 7.3 y 8 del R.D 1093/1997 de 4 de julio, se hace constar expresamente que la finca

regstral aportada por esta propiedad, según reciente medición tiene una cabida de 2.050,19m2 por lo que se solicita expresamente la inscripción del referido exceso.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

1,718132.880,4248985.670
2,718103.910,4249026.140
3,718083.100,4249012.280
4,718130.410,4248946.250
5,718133.490,4248941.990
6,718149.150,4248963.340
7,718148.990,4248963.560



FINCA INICIAL APORTADA Nº2**PROPIEDAD**

BARAMA S.A

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA.- Parcela de terreno de forma irregular, en término de Alicante, Partida San Blas, procedente de la Hacienda denominada Rabasa.- Linda: Norte, Colegio de las HH Carmelitas y la Calle La Nucía; Noroeste, Daniel Iñesta Gasso; Sur, final de la calle Onil y Sureste, tierras de Victoria Laporta Carbonell y APD/6; Este, calle en proyecto y desembocadura de las calles San Matías y Albatera; Oeste, con límite del Plan Parcial número 1 del PAU 2, concretamente con las parcelas EC y LR5 destinadas a equipamiento público escolar cultural y area libre y de recreo, respectivamente. SUPERFICIE: VEINTITRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.

TITULARIDAD

Está inscrita a favor de "BARAMA S.A" con CIF A28173433, en cuanto a la totalidad del pleno dominio. Adquirida por compra, en escritura otorgada en Alicante a 1 de Diciembre de 1977 ante su notario Don Pedro Jesús de Azurza y Oscoz; cambio de denominación en virtud de escritura otorgada en Madrid, el 1 de junio de 1984 ante su notario Don Miguel Mestanza Fragero; y declaración de resto en virtud de escritura otorgada en Alicante, ante Don Ricardo Sánchez Jiménez el 23 de Mayo del año 1997, rectificada por dos escrituras otorgadas ante el mismo notario con fecha 3 de julio del año 1997 y 18 de mayo del año 1998, según resulta de la inscripción 1º de fecha 22 de marzo de 1979, nota al margen de dicha inscripción de fecha 19 de Enero de 1985 y de otra nota al margen de dicha inscripción de fecha 10 de agosto de 1999, **folio 154, tomo 450, finca 32.340.**

CARGAS VIGENTES

Por su procedencia:

.- RESERVA a favor de don Juan Bautista Lafora, por razón de su citada procedencia (Inscripción 1ª): Reserva de abrir pozos y minas par el alumbramiento de aguas, a favor del citado señor y sus descendientes y de la sociedad explotadora de agua "Minas de Nuestra Señora de los Remedios".

.- SERVIDUMBRE.- Arrastrada a favor de la sociedad explotadora de agua "Minas de Nuestra Señora de los Remedios" por razón de la Finca Matriz de la cual ésta se segregó, registral 25.416/AL se halla gravada con una servidumbre predial de acueducto o paso de aguas, con objeto de explorar las nacientes en la Partida Hondo de Piqueres y Llano de Cuevas.

.- Al margen de la inscripción 1ª aparece extendida nota de fecha 30/06/2014: Estando en trámite la redacción del Proyecto de Reparcelación de Programa de Actuación Integrada del Sector APD/6 "Cornisa San Agustín", del PGOU de Alicante, ha sido expedida certificación de dominio y cargas de esta finca, prevista en el Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín".

REFERENCIA CATASTRAL

Se corresponde con la referencia catastral 8191604YH1489A000IJK

VALORACIÓN:

3.125.149,93 €

APORTACIÓN

La finca 32340 queda afectada parcialmente, en una superficie de 20.646,48 m2, quedando un resto de la finca matriz, externo al área reparcelable de una superficie de 2.507,52 m2.

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA SEGREGADA O FINCA APORTADA

URBANA, parcela de terreno de forma irregular en término de Alicante, partida de San Blas procedente de la finca 32.340.

Superficie de terreno: Veinte mil seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (20.646,48 m2)

LINDA: Norte, Colegio de las HH Carmelitas, y calle la Nucia; Noroeste, Daniel Iñesta Gasso; Sur, final de la calle Onil. y Sureste, tierras de Victoria Laporta Carbonell y APD/6; Este, finca resto de la finca matriz; Oeste, con límite del Plan Parcial número 1 del PAU 2, concretamente con parcelas EC y LR5, destinadas a aparcamiento público escolar, cultural y área libre de recreo respectivamente y finca inicial aportada nº 4.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

48,718324.870,4248805.590
49,718295.640,4248858.150
50,718283.330,4248850.520
51,718278.810,4248857.820
11,718266.550,4248850.190
12,718242.040,4248834.900
52,718241.250,4248834.410
53,718233.460,4248845.470
54,718230.800,4248849.080
55,718197.250,4248895.720
56,718189.060,4248908.450
57,718177.680,4248924.060
58,718163.020,4248944.230
6,718149.150,4248963.340
5,718133.490,4248941.990
59,718138.580,4248934.960
60,718140.320,4248932.600
61,718145.470,4248925.310
62,718149.230,4248920.100
63,718150.950,4248917.680
64,718158.410,4248907.070
65,718161.280,4248903.140
66,718166.620,4248895.670



67,718169.720,4248891.430
 68,718171.170,4248889.380
 69,718176.270,4248882.170
 70,718181.890,4248874.380
 71,718187.140,4248867.000
 72,718191.590,4248860.820
 73,718200.260,4248848.680
 74,718204.240,4248843.150
 75,718206.110,4248840.610
 76,718217.940,4248824.030
 77,718210.200,4248808.290
 78,718210.060,4248808.200
 79,718203.630,4248795.470
 80,718193.890,4248778.860
 81,718411.590,4248647.060
 82,718356.320,4248748.310

DESCRIPCIÓN DE FINCA RESTO (FUERA DEL SECTOR)

De la finca anteriormente descrita, al segregar la porción de la finca integrada en el ámbito del sector, queda un resto de la finca matriz que esta fuera del ámbito del sector objeto de la presente reparcelación, con una superficie de 2.507,52 m2, se describe a continuación:

Espacio de terreno resultado de la segregación de la finca inicial nº 2, finca registral 32.340, con una superficie de dos mil quinientos siete metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados (2.507,52 m2) y que linda; Noroeste, en línea de diez metros y ochenta y ocho centímetros (10,88 m) con la finca resto cedida al Ayuntamiento de Alicante, resultado de la segregación de la finca número 16.281 del registro nº 3 de Alicante propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN; Noreste, en línea de doscientos cuarenta metros con veinticinco (240,25 m), con calle en proyecto y desembocaduras de las calles San Matías y Albatara; al sureste, en línea de diez metros con cuarenta y cinco centímetros (10,44 m), con final de calle Onill; al suroeste, en línea de doscientos cuarenta metros con ochenta y cuatro centímetros (240,84 m) con la finca segregada de la finca inicial 2 aportada del Proyecto de Reparcelación del Sector APD-6.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

357,718304.890,4248863.880
 49,718295.640,4248858.150
 48,718324.870,4248805.590
 82,718356.320,4248748.310
 81,718411.590,4248647.060
 358,718420.130,4248653.070

OBSERVACIONES

Adicionalmente, tal como se justifica en el proyecto de reparcelación, queda extinguida la -RESERVA a favor de don Juan Bautista Lafora, (Reserva de abrir pozos y minas par el alumbramiento de aguas, a favor del citado señor y sus descendientes y de la sociedad explotadora de agua "Minas de Nuestra Señora de los Remedios" por ser una carga en desuso, obsoleta e incompatible con la ordenación

urbanística; así como la SERVIDUMBRE.- Arrastrada a favor de la sociedad explotadora de agua "Minas de Nuestra Señora de los Remedios" por razón de la Finca Matriz de la cual ésta se segregó, registral 25.416/AL se halla gravada con una servidumbre predial de acueducto o paso de aguas, con objeto de explorar las nacientes en la Partida Hondo de Piqueres y Llano de Cuevas. Se establece a favor de su titular una indemnización compensatoria de UN EURO (1€), cantidad que ha sido consignada en el Ayuntamiento a efectos de su cancelación en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art 11 y 12 del RD 1093/97. En el Anexo IV-A, se aporta documento justificativo del ingreso en la Tesorería del Ayuntamiento de la cantidad mencionada, advirtiéndose que por error de transcripción se alude a la servidumbre de las fincas 1 y 2 en lugar de las fincas 2 y 3.

Según el art 7.11 del referido Decreto el Proyecto de Reparcelación ha sido notificado a los titulares de las cargas que han quedado extinguidas por resultar incompatibles con la ordenación urbanística. La notificación al ignorarse su paradero, ha sido practicada mediante la publicación del correspondiente anuncio en el BOP según art 59.5 de la ley 30/92 ley de régimen Jurídico de las administraciones Públicas y procedimiento Administrativo Común.

Se advierte que sobre la finca de la que se segregó y traen causa las referidas cargas se cancelaron según Sentencia del juzgado de 1ª Instancia 7 de Alicante dictada el 6 de noviembre de 1996.



FINCA INICIAL APORTADA Nº 3**PROPIEDAD**

METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA.- PARCELA DE TERRENO, radicante en término de Alicante, Partida de San Blas, procedente de la Hacienda denominada "Rabasa", de forma rectangular, señalada con el número 57 de la calle La Nucía.- Ocupa una superficie de doscientos treinta y cuatro metros y veintidós decímetros cuadrados. Linda: Norte, en línea de veintiséis metros y sesenta y cuatro centímetros, con calle de La Nucía, trazada en terrenos de la finca matriz; Sur, en línea de veinticinco metros y sesenta y un decímetros, con resto de finca matriz; Este, en línea de nueve metros, con propiedad de Don Bautista Pico, la cual es procedente del denominado Huerto de Valladolid; y Oeste, en línea de nueve metros, con la calle de Legazpi, trazada en terreno de la finca matriz.

TITULARIDAD,

Está inscrita a favor de "METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A" con CIF A-87471264, en cuanto a la totalidad de pleno dominio. Adquirida por título de adjudicación en escisión parcial en virtud de la Escritura Pública otorgada en Madrid, antes Don ANTONIO MORENÉS GILES el 18 de Febrero del año 2016, según consta en la **inscripción 16ª**, de fecha 6 de Febrero de 2017, **al folio 165, del tomo 2000, libro 2000, finca 16281.**

CARGAS VIGENTES

.-RESERVA a favor de don Juan Bautista Lafora, por razón de su citada procedencia (Inscripción 1ª): Reserva de abrir pozos y minas par el alumbramiento de aguas, a favor del citado señor y sus descendientes y de la sociedad explotadora de agua "Minas de Nuestra Señora de los Remedios".

.- SERVIDUMBRE.- Arrastrada a favor de la sociedad explotadora de agua "Minas de Nuestra Señora de los Remedios" por razón de la Finca Matriz de la cual ésta se segregó, registral 25.416/AL se halla gravada con una servidumbre predial de acueducto o paso de aguas, con objeto de explorar las nacientes en la Partida Hondo de Piqueres y Llano de Cuevas.

.- Al margen de la inscripción 4º aparece extendida nota de fecha 30/06/2014: Estando en trámite la redacción del Proyecto de Reparcelación de Programa de Actuación Integrada del Sector APD/6 "Cornisa San Agustín", del PGOU de Alicante, ha sido expedida certificación de dominio y cargas de esta finca, prevista en el Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín".

.- Varias afecciones fiscales por plazo de cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

REFERENCIA CATASTRAL

8191609YH1489A0001HK

VALORACIÓN

19.102,24 €

APORTACIÓN

Esta finca queda afectada parcialmente, en una superficie de 126,20m², quedando un resto de la finca matriz, externo al área reparcelable de una superficie de 107,92 m².

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA SEGREGADA QUE SE INCORPORA AL SECTOR

Tras la segregación practicada queda una porción segregada de la finca matriz totalmente integrado en el ámbito del sector, con una cabida de 126,20m² y, que linda; Norte, en línea de catorce metros y ochenta y ocho centímetros (14,88 m), con calle de La Nucía; Sur, en línea de catorce metros y cuarenta y cinco centímetros (14,48 m), con resto de finca matriz; Este, en línea de ocho metros y sesenta y dos centímetros (8,62 m), con finca resto cedida al Ayuntamiento; y Oeste, en línea de ocho metros con cincuenta y nueve centímetros (8,59 m), con la calle de Legazpi, trazada en terreno de la finca matriz.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

91,718291.450,4248865.680
10,718291.010,4248865.410
51,718278.810,4248857.820
50,718283.330,4248850.520
49,718295.640,4248858.150

DESCRIPCIÓN DE FINCA RESTO (FUERA DE SECTOR)

URBANA. PARCELA DE TERRENO radicante en el término de Alicante, Partida de San Blas, procedente de La Hacienda denominada "Rabasa", de forma rectangular. Ocupa una superficie de 107,92 m². De la finca inicial aportada nº 3, anteriormente descrita, al segregar la porción de la finca integrada en el ámbito del sector, queda un resto de la finca matriz que esta fuera del ámbito del sector objeto de la presente reparcelación, con una superficie de 107,92 m² que se describe a continuación:

Superficie de terreno con una superficie de ciento siete con noventa y dos centímetros cuadrados (107,92 m²), ubicado dentro de la finca registral 16.281, que LINDA: Norte, en línea de doce metros y ochenta y cuatro centímetros (12,84 m) con la calle de La Nucía; al Este, en línea de ocho metros y sesenta y tres centímetros (8,63 m) con propiedad de Bautista Picó la cual es procedente del denominado Huerto de Valladolid, al Sur en línea de doce metros y cuarenta y cinco centímetros (12,45 m) con la porción de suelo cedida de la finca registral 32.340, propiedad de BARAMA S.A, y Oeste, en línea de ocho metros y sesenta y tres centímetros (8,63 m) con la finca segregada que se incorpora al sector, propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A, objeto de cesión parcial.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

364,718306.220,4248864.710
 365,718302.190,4248872.340
 91,718291.450,4248865.680
 49,718295.640,4248858.150

OBSERVACIONES

Adicionalmente, tal como se justifica en el proyecto de reparcelación, queda extinguida la -RESERVA a favor de don Juan Bautista Lafora, (Reserva de abrir pozos y minas par el alumbramiento de aguas, a favor del citado señor y sus descendientes y de la sociedad explotadora de agua "Minas de Nuestra Señora de los Remedios" por ser una carga en desuso, obsoleta e incompatible con la ordenación urbanística; así como la SERVIDUMBRE.- Arrastrada a favor de la sociedad explotadora de agua "Minas de Nuestra Señora de los Remedios" por razón de la Finca Matriz de la cual ésta se segregó, registral 25.416/AL se halla gravada con una servidumbre predial de acueducto o paso de aguas, con objeto de explorar las nacientes en la Partida Hondo de Piqueres y Llano de Cuevas. Se establece a favor de su titular una indemnización compensatoria de UN EURO (1€), cantidad que ha sido consignada en el Ayuntamiento a efectos de su cancelación en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art 11 y 12 del RD 1093/97. En el Anexo IV-A, se aporta documento justificativo del ingreso en la Tesorería del Ayuntamiento de la cantidad mencionada, advirtiendo que por error de transcripción se alude a la servidumbre de las fincas 1 y 2 en lugar de las fincas 2 y 3.

Según el art 7.11 del referido Decreto el Proyecto de Reparcelación ha sido notificado a los titulares de las cargas que han quedado extinguidas por resultar incompatibles con la ordenación urbanística. La notificación al ignorarse su paradero, ha sido practicadas mediante la publicación del correspondiente anuncio en el BOP según art 59.5 de la ley 30/92 ley de régimen Jurídico de las administraciones Públicas y procedimiento Administrativo Común.

Se advierte que sobre la finca de la que se segregó y traen causa las referidas cargas se cancelaron según Sentencia del juzgado de 1ª Instancia 7 de Alicante dictada el 6 de noviembre de 1996.

FINCA INICIAL APORTADA Nº 4

PROPIEDAD

METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA.- Parcela resultante número 1.- Parcela de terreno en término de Alicante, Partida de San Blas, que ocupa una superficie de veinticinco mil ciento setenta y nueve metros y dos decímetros cuadrados.- Linda. Norte, terreno APD6, propiedad de Barama, S.A; Este, Colegio Nazaret, antiguo Huerto de Valladolid; Sur, Plan Parcial 1, PAU2, antes finca matriz; Oeste, Plan Parcial 1, PAU, antes finca matriz.

TÍTULARIDAD

Está inscrita a favor de "METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A" con CIF A-87471264, en cuanto a la totalidad del pleno dominio. Adquirida por título de adjudicación en escisión parcial en virtud de la Escritura Pública otorgada en Madrid, antes Don ANTONIO MORENÉS GILES el 18 de Febrero del año 2016, según consta en la **inscripción 14ª**, de fecha 6 de Febrero de 2017, **al folio 99, del tomo 1962, libro 1962, finca 63131.**

CARGAS VIGENTES

.- Al margen de la inscripción 2ª aparece extendida nota de fecha 30/06/2014: Estando en trámite la redacción del Proyecto de Reparcelación de Programa de Actuación Integrada del Sector APD/6 "Cornisa San Agustín", del PGOU de Alicante, ha sido expedida certificación de dominio y cargas de esta finca, prevista en el Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín".

.- Varias afecciones fiscales por plazo de cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

REFERENCIA CATASTRAL

8191613YH1489A0001WK

VALORACIÓN

3.801.558,27 €

APORTACIÓN

La totalidad.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

80,718193.890,4248778.860
182,718187.890,4248768.620
183,718205.080,4248737.600
184,718214.400,4248721.660
185,718241.250,4248697.530



186,718298.480,4248565.170
187,718325.380,4248528.200
188,718347.650,4248497.600
189,718348.000,4248496.220
190,718348.240,4248495.310
191,718348.490,4248494.400
192,718348.740,4248493.500
193,718349.010,4248492.590
194,718349.280,4248491.690
195,718349.560,4248490.790
196,718349.850,4248489.900
197,718350.140,4248489.010
198,718350.470,4248488.190
199,718351.110,4248486.590
200,718383.410,4248448.830
201,718382.620,4248490.930
202,718381.140,4248560.460
203,718396.430,4248597.260
204,718405.290,4248618.130
205,718407.280,4248622.630
206,718409.530,4248627.950
207,718412.470,4248634.870
208,718414.510,4248639.610
209,718414.900,4248640.740
81,718411.590,4248647.060

OBSERVACIONES

Como se desprende de la descripción de la finca existe una discordancia entre la superficie registral de la finca y la realidad física. Según reciente medición la parcela arroja una superficie de 25.115,21 m². Conforme al art 103.3 del R.G.U. que da prevalencia a la realidad física de la finca y de acuerdo con lo dispuesto en los art. 7.3 y 8 del R.D 1093/1997 de 4 de julio, se hace constar expresamente que la finca registral aportada por esta propiedad, según reciente medición tiene una cabida de 25.115,21 m² por lo que se solicita expresamente la inscripción de la rectificación de la cabida de la finca descrita.

FINCA INICIAL APORTADA Nº 5

PROPIEDAD

Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela proveniente del Huerto de Valladolid, sito en la Avenida del DOCTOR JIMENEZ DIAZ, Barrio de San Blas, de forma irregular, con una superficie de veintidos mil trescientos ochenta y tres metros cuadrados, que linda: Norte, con resto de finca matriz de la que se segrega; Sureste, con terreno afectado por la expropiación de la Gran Vía, Tramo Colegio Nazaret; Sur, finca Rabasa, propiedad de Victoria Laporta Carbonell, hoy PAU-2; Oeste, con finca Rabasa, Don José Esteban Navarro en una línea quebrada hasta la prolongación de la Calle Onil e Ibi.- Dentro de su perímetro existe construido un edificio destinado a Colegio menor llamado "San Francisco Javier" que tiene forma de L y consta de una planta en la zona de clases, dirección, capilla y salón de actos, de cuatro plantas la zona de comedor y tres plantas que se dedican a dormitorios. Igualmente hay construidas cinco casas aisladas unas de otras, con dos líneas de planta baja solamente, dejando entre ellas zonas ajardinadas y accesos, teniendo como unión un paso central común entre ambas líneas paralelas, y formado por un porche o marquesina; cada una de las casas se compone de comedor-estar, un amplio dormitorio para la ciudadadora de los residentes, vestíbulo, cocina, y dos aseos, con una superficie de la finca construida de cada casa de ciento diez metros, noventa decímetros cuadrados y una superficie útil de noventa y dos metros setenta y siete decímetros cuadrados.

TITULARIDAD

Está inscrita a favor del "EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE", en cuanto a la totalidad del pleno dominio. Adquirida por permuta en virtud de Escritura Pública otorgada en Alicante, ante Don TOMÁS GARCÍA MARÍA DACAL VIDAL el 17 de Septiembre del año 1998, según consta en la inscripción 1ª, de fecha 15 de Febrero de 1999, **al folio 206, del tomo 1042, libro 1042, finca 56663.**

CARGAS VIGENTES

.- Al margen de la inscripción 1ª aparece extendida nota de fecha 30/06/2014: Estando en trámite la redacción del Proyecto de Reparcelación de Programa de Actuación Integrada del Sector APD/6 "Cornisa San Agustin", del PGOU de Alicante, ha sido expedida certificación de dominio y cargas de esta finca, prevista en el Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustin".

REFERENCIA CATASTRAL

Se corresponde parcialmente con la parcela catastral de referencia 8688305YH1488H0001BK

VALORACIÓN

43.491,20 €

DESCRIPCION FINCA SEGREGADA O FINCA APORTADA

Esta finca queda afectada parcialmente, en una superficie de 290,30m2, quedando un resto externo al área reparcelable de una superficie de 22.092,70 m2 .

Tras la segregación practicada queda una porción de la finca totalmente integrado en el ámbito del sector, con una cabida de 290,30 m2, que linda: Norte y Este con calle Ibi; Oeste con propiedad de Barama S.A. y al Sur con el resto da la finca matriz de la que se segrega y que se describe seguidamente.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

278,718441.810,4248678.170
 279,718440.610,4248678.830
 280,718437.860,4248680.270
 281,718431.460,4248670.130
 282,718426.530,4248662.320
 283,718423.450,4248657.450
 284,718423.050,4248656.800
 285,718421.150,4248653.790
 209,718414.900,4248640.740
 286,718428.220,4248649.120

DESCRIPCIÓN DE FINCA RESTO (FUERA SECTOR)

De la finca anteriormente descrita, al segregar la porción de la finca integrada en el ámbito del sector, queda un resto de la finca matriz que esta fuera del área reparcelable del sector objeto de la presente reparcelación, con una superficie de 22.092,70 m2 que se describe a continuación:

Superficie de terreno resultado de la segregación de la finca inicial nº 5, finca registral 56.663, de una superficie de 22.092,70 m2 y que Linda: Norte, con calle Ibi; Este, con la Finca inicial nº5 anteriormente descrita y terrenos propiedad de BARAMA S.A (finca inicial nº4); Sur, Calle en proyecto Avda. Doctor Jiménez Díaz.

FINCA INICIAL APORTADA Nº 6**PROPIEDAD**

Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN

URBANA.- FINCA LR5.- Parcela de terreno de forma sumamente irregular, con un enclave de uso deportivo, destinada a espacio libre y de recreo, y que tiene VEINTE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS metros cuadrados de superficie, en término de Alicante, Plan Parcial Uno del Programa de Actuación Urbanística Dos, PAU2 del P.G.M.O.U. de Alicante, que linda: Norte, con límite Norte del Plan Parcial; Sur, en sentido este-oeste, con parcela destinada a uso administrativo comercial adjudicada a "Gestión del Suelo de Alicante, S.A.", parcela destinada a equipamiento social, calle A del Plan Parcial, área deportiva AD2 y parcelas 10-A, 10-B y 10-C adjudicadas a "Gestión del Suelo de Alicante, S.A."; Este, calle Gran Vía y calle APD/6; Oeste, con calle B del Plan parcial y con la parcela 10-C adjudicada a Gestión del Suelo, S.A."

TITULARIDAD

Está inscrita a favor del "EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE", en cuanto a la totalidad del pleno dominio. Adquirida por adjudicación en Proyecto de Reparcelación en virtud de escritura otorgada en Alicante, ante Don RICARDO SÁNCHEZ JIMÉNEZ el 23 de Mayo del año 1997, rectificada por dos escrituras otorgadas ante el mismo notario con fecha 3 de julio del año 1997, y 18 de mayo del año 1998 según consta en **la inscripción 1ª**, de fecha 10 de Agosto de 1999, **al folio 144, del tomo 1065, libro 1065, finca 57129.**

CARGAS VIGENTES

.- Al margen de la inscripción 1ª aparece extendida nota de fecha 30/06/2014: Estando en trámite la redacción del Proyecto de Reparcelación de Programa de Actuación Integrada del Sector APD/6 "Cornisa San Agustín", del PGOU de Alicante, ha sido expedida certificación de dominio y cargas de esta finca, prevista en el Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín".

REFERENCIA CATASTRAL

Se corresponde parcialmente con la finca catastral 8388705YH1488G0001FO.

VALORACIÓN

7.086,90 €

DESCRIPCIÓN FINCA SEGREGADA O FINCA APORTADA

Esta finca queda afectada parcialmente en una superficie de 46,82m2, quedando un resto externo al área reparcelable de una superficie de 20.575,18 m2. La adhesión de esta superficie de 46,82 m2 al Sector APD/6 aparece recogida en la Memoria y Planos del Plan de Reforma Interior del APD/6 "Cornisa

de San Agustín” de Alicante, aprobado definitivamente el 22 de marzo de 2007, que modifica el ámbito del Plan Parcial Uno del Programa de Actuación Urbanística Dos, PAU-2, del PGOUM de Alicante.

Tras la segregación practicada queda una porción de la finca totalmente integrado en el ámbito del sector, que linda: Norte con vial del PAU-2, Sur y Este con finca 2 del APD/6 Oeste con resto de finca matriz 57.129 de la que se segrega, que se describe seguidamente.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

78,718210.060,4248808.200
315,718199.300,4248801.460
79,718203.630,4248795.470

DESCRIPCIÓN FINCA RESTO (FUERA SECTOR)

De la finca anteriormente descrita, al segregar la porción de la finca integrada en el ámbito del sector, queda un resto de la finca matriz que esta fuera del ámbito del sector objeto de la presente reparcelación, con una superficie de 20.575,18 m2 que se describe a continuación:

Superficie de terreno resultado de la segregación de la finca inicial nº 6, finca registral 57.129, de una superficie de 20.575,18 m2 y que Linda: Norte, con límite Norte del Plan Parcial; Sur en sentido este-oeste, con parcela destinada a uso administrativo comercial adjudicada a “Gestión del Suelo de Alicante, S.A.”, parcela destinada a equipamiento social, calle A del Plan Parcial, área deportiva AD2 y parcelas 10-A, 10-B y 10-C adjudicadas a “Gestión del Suelo de Alicante, S.A.”; Este, Gran Vía, finca segregada incluida en el ámbito del APD/6 y APD/6; Oeste, con calle B del Plan Parcial y con la Parcela 10-C adjudicada a “Gestión del Suelo de Alicante, S.A.”

FINCA INICIAL APORTADA Nº 7

PROPIETARIO

Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

Superficie de terreno de forma triangular, destinada a viario, con una superficie de 41,66 metros cuadrados, que linda: Norte, con finca 2 incluida en el Sector APD/6 propiedad de Barama, S.A.; Este y Sur con finca 5 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Ayuntamiento de Alicante; Oeste, finca 4 incluida en el Sector APD/6 propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A.

INSCRIPCION

No constan datos registrales

REFERENCIA CATASTRAL

Se corresponde parcialmente con la finca catastral 8191613YH1489A0001WK .

VALORACIÓN

6.305,86 €

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

285,718421.150,4248653.790

81,718411.590,4248647.060

209,718414.900,4248640.740

OBSERVACIONES

Habida cuenta lo anterior, y conforme al art 206 de la Ley Hipotecaria se solicita expresamente la inmatriculación de la finca anteriormente descrita.

Para dar cumplimiento a los requisitos exigidos por el art. 206 de la Ley Hipotecaria, según redacción por Ley 13/2015, de 24 de junio, se aportan los siguientes documentos en el Anexo IV-B:

.- Certificado expedido por la Concejala-Secretaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 25 de abril de 2017, acreditativo de la Inscripción de la finca aportada número 7 en el Inventario Municipal de Bienes, como bien de dominio público.

.- Documento de inicio de expediente catastral de subsbanación de discrepancias y alteración de titularidad, por corresponderse la finca aportada número 7 con parte de la parcela catatral 8191613YH1489A0001WK, correspondiente a la finca aportada número 4.



ANEXO IV-A: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA FINCAS APORTADAS 2 Y 3

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Junio de 2017







EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
EXCM AJUNTAMENT D'ALICANT
CONCEJALÍA DE HACIENDA / REGIDORIA D'HIRENDA

CONCEPTO / CONCEPTE
RECURSOS EVENTUALES

CÓDIGO PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN - CPR 9062180
Codi procediment de recaptació -

EJERCICIO / EXERCICI 2016

FECHA / DATA DE EMISIÓN / DATA DE EMISSIÓ	PARTE / PART	IMPORTE / IMPORT	IMPORTE / IMPORT
04/10/16	03 014 4 2	0088000001 68	1 899 16 6 278

1,00

I.- DATOS DEL SUJETO PASIVO / DADES DEL SUBJECTE PASSIU

NOMBRE / NOM SOCIAL / NOM D'ENTITAT SOCIAL		DIRECCIÓN / DIR					
INTER. URBANIS. COR. S. AGUSTIN AGRUPACION		G 53.590.972					
C. CALLE / CARRER	DIRECCIÓN FISCAL / DIRECCIÓ FISCAL	Nº / NÚM	BIB	PORTAL	ED	PISO / PI	MARCO / MA
3020	AVDA ESTACION (LA)	27				9	A
C. POSTAL	AYUNTAMIENTO / AJUNTAMENT	PROVINCIA / PROVÍNCIA					
03003		ALICANTE					

LIQUIDACIÓN / LIQUIDACIÓ

PERIODO / PERÍODE	Nº EXPEDIENTE / NÚM EXPEDIENT	Nº LICENCIA / NÚM LICÈNCIA
Año 2016	GES2014000062	
OBJETO IMPOSIBLE / OBJECTE IMPOSIBLE		
DETALLE / DETALL		
INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA CENACELACIÓN SERVIDUMBRE FINCAS 1 Y 2 PROYECTO REPARCELACIÓN S APD/6. INF. URBANIS. 22/08/1		
		1,00
TOTAL A INGRESAR / TOTAL A INGRESSAR ...		1,00

Sello Ayuntamiento / Segell Ajuntament

Alicante, 4 de Octubre de 2016

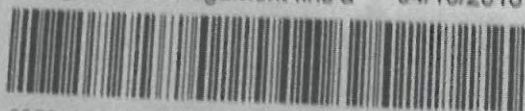
Firmado / Signat:

DNI:

CARTA DE PAGO / CARTA DE PAGAMENT

Pago hasta / Pagament fins a 04/10/2016

Autenticación Mecánica / Autenticació Mecànica



905210301440088000001681899166278000001000

Minuta / Minuta

04/10/2016 1 00073 12:19 1,00 euros





ANEXO IV-B:

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA FINCA APORTADA 7

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO "CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Junio de 2017







AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

SOFÍA MORALES GARRIDO, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2017, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"8. INSCRIPCIÓN EN EL INVENTARIO MUNICIPAL DE BIENES DE UNA PORCIÓN DE SUELO DE LA CALLE BLAS DE LEZO.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2015, aprobó el Proyecto de Reparcelación Forzosa del sector APD/6 "Cornisa de San Agustín".

Entre las fincas iniciales de dicho Proyecto constaba la nº 7, de propiedad municipal, con la siguiente descripción:

"Superficie de terreno de forma triangular, destinada a viario, con una superficie de 41,66 metros cuadrados, que linda: Norte, con finca 2 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Barama, S.A.; Este y Sur, con finca 5 incluida en el Sector APD/6, propiedad del Ayuntamiento de Alicante; Oeste, finca 4 incluida en el Sector APD/6 propiedad de Metrovacesa S.A."

Cuando se presentó el resultado de la reparcelación en el Registro de la Propiedad para su inscripción, se emitió por éste un escrito de calificación desfavorable que, en lo referente a la mencionada finca inicial 7, expresaba:

"No se hace constar su referencia catastral, ni el título de adjudicación, ni su cita de inscripción o, en su caso, la manifestación de no constar inscrita y solicitarse su inmatriculación. Tampoco se aporta certificación del Inventario Municipal expedida por el Secretario".

Resulta necesario por tanto, inscribir la porción de suelo integrante de la finca inicial 7 descrita.

El Jefe del Departamento Técnico de Gestión Patrimonial ha emitido un informe en el que se hace constar que la porción de suelo en cuestión ya estaba considerada como viario público en el año 1973, según fotografías aéreas consultadas, de diversas épocas.

La competencia para acordar la inscripción de un bien en el Inventario Municipal corresponde a la Junta de Gobierno Local, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Adicional



Segunda de la Ley de Contratos del Sector Público, que atribuye a dicho órgano las competencias en materia de gestión patrimonial.

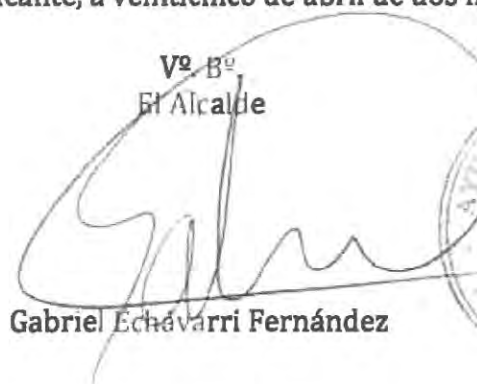
A la vista de todo lo cual, la Junta de Gobierno Local adopta el siguiente **acuerdo**:

Único. Inscribir en el Inventario Municipal de Bienes, como bien de dominio público, la siguiente parcela sita en la calle Blas de Lezo:

"Superficie de terreno de forma triangular, destinada a viario, con una superficie de 41,66 metros cuadrados, que linda: Norte, con finca 2 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Barama, S.A.; Este y Sur, con finca 5 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Ayuntamiento del Alicante; Oeste, finca 4 incluida en el Sector APD/6 propiedad de Metrovacesa S.A.""

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alicante, a veinticinco de abril de dos mil diecisiete.

Vº Bº
El Alcalde



Gabriel Echévarri Fernández

La Concejala-Secretaria



Sofía Morales Garrido

Naturaleza del Dominio: *DOMINIO PÚBLICO* N° Orden: *1754*
Calle: *(1415) BLAS DE LEZO*
Superficie: *41,66* Expropiado: *0,00* Valor: *0,00*
Situación: *CORNISA DE SAN AGUSTIN*
Hoja del Plan General: Planeamiento: *APD/ 6 CORNISA DE SAN AGUSTIN*
Calificación: *U* Expediente:
Transmitente:
Modo de adquisición: *OTROS* Fecha de aprobación *00/00/0000* Órgano:

PROYECTO

TÍTULO DE PROPIEDAD

<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Sección</u>	<u>Folio</u>	<u>Finca</u>	<u>Inscripción</u>	<u>Núm.Registro Propiedad</u>
-------------	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------------	-------------------------------

LÍMITES

Superficie de terreno de forma triangular, destinada a viario, con una superficie de 41,66 metros cuadrados, que linda: Norte, con finca 2 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Barama, S.A.; Este y Sur, con finca 5 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Ayuntamiento del Alicante; Oeste, finca 4 incluida en el Sector APD/6 propiedad de Metrovacesa S.A.

OBSERVACIONES

FINCA INICIAL N° 7 DEL PROYECTO DE REPARCELACION

A LA GERENCIA TERRITORIAL DE CATASTRO DE ALICANTE

CALLE REYES CATÓLICOS, 39
03071 - ALICANTE

DON JUAN NÚÑEZ BERRUGUETE, mayor de edad, con DNI/NIF número 52.120.951-F, con domicilio a estos efectos en calle Quintanavides 13, Parque Metrovacesa Vía Norte, 28050 Madrid, interviniendo en nombre y representación de la mercantil **METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A.**, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (28050), con C.I.F número A87471264; constituida por tiempo indefinido mediante escritura de fecha 18 de febrero de 2016, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número 295 de orden de protocolo, por escisión parcial de la rama de actividad de suelo y promoción de la compañía “METROVACESA, S.A”. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 34.472, folio 94, Sección 8; Hoja M-620015. Hace uso para este acto del poder especial conferido a su favor por el Consejero Delegado de la expresada sociedad, Don Ignacio Moreno Martínez, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Miguel Mestanza Iturmendi, el día 23 de diciembre de dos mil dieciséis, número 2378 de protocolo, ante ese Excmo. Ayuntamiento comparece y,

EXPONE:

PRIMERO.- Que, según certificación que se adjunta, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2017, adoptó el acuerdo de inscribir en el inventario municipal de bienes una porción de suelo de 41,66 metros cuadrados de la calle Blas de Lezo, de Alicante.

SEGUNDO.- Que, según expresa literalmente el acuerdo:

“La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2015, aprobó el Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector APD/6 “Cornisa San Agustín”.

Entre las fincas iniciales de dicho Proyecto constaba la nº 7, de propiedad municipal, con la siguiente descripción: “Superficie de terreno de forma triangular, destinada a viario, con una superficie de 41,66 m², que linda: Norte, con finca 2 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Barama, S.A.; Este y Sur, con finca 5 incluida en el Sector APD/6, propiedad del Ayuntamiento de Alicante; Oeste, finca 4 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Metrovacesa ,S.A. (Hoy Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.)”.

Cuando se presentó el resultado de la Reparcelación en el Registro de la Propiedad para su inscripción, se emitió por éste un escrito de calificación desfavorable que, en lo referente a la mencionada finca 7, expresaba: “No se hace constar su referencia catastral, ni el título de adjudicación, ni su cita de inscripción o, en su caso, la manifestación de no constar inscrita y solicitarse su inmatriculación. Tampoco se aporta certificación del Inventario Municipal expedida por el Secretario. “

Resulta necesario, por tanto inscribir la porción de suelo integrante de la finca inicial 7 descrita.

El Jefe del Departamento Técnico de Gestión Patrimonial ha emitido un informe en el que se hace constar que la porción de suelo en cuestión ya estaba considerada como viario público en el año 1973, según fotografías aéreas consultadas, de diversas épocas.

...

A la vista de todo lo cal, la Junta de Gobierno Local adopta el siguiente acuerdo:

Único: Inscribir en el Inventario Municipal de Bienes, como bien de dominio público, la siguiente parcela sita en la calle Blas de Lezo:

"Superficie de terreno de forma triangular, destinada a viario, con una superficie de 41,66 m², que linda: Norte, con finca 2 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Barama, S.A.; Este y Sur, con finca 5 incluida en el Sector APD/6, propiedad del Ayuntamiento de Alicante; Oeste, finca 4 incluida en el Sector APD/6, propiedad de Metrovacesa, S.A. (Hoy Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A.)".

TERCERO.- Que, actualmente, la porción de terreno de forma triangular con una superficie de 41,66 m², a la que se refiere la certificación municipal forma parte y está integrada en la superficie de la parcela catastral de referencia **8191613YH1489A0001WK, titularidad de mi representada METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.**, según se acredita por consulta catastral (ante la imposibilidad de obtener certificación en la sede electrónica de Catastro) y plano adjuntos.

CUARTO.- Que, por medio del presente, METROVACESA SUELO y PROMOCIÓN, S.A. solicita la alteración gráfica y de titularidad de la referida porción de 41,66 m², y que se declare su **baja de la parcela de referencia 8191613YH1489A0001WK, y alta como viario público titularidad del Ayuntamiento de Alicante.**

QUINTO.- Relación de documentos anexos:

Se acompañan a este escrito, como documentos anexos, los siguientes:

- 1.- Escritura de poder especial autorizada por el Notario de Madrid Don Miguel Mestanza Iturmendi, el día 23 de diciembre de 2016, al número 2378 de su protocolo.
- 2.- Certificado expedido por la Concejala-Secretaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 25 de abril de 2017.
- 3.- Consulta catastral de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. sobre la parcela de referencia 8191613YH1489A0001WK, (ante la imposibilidad de obtener certificación en la sede electrónica de Catastro).
- 4.- Plano acotado identificativo de la porción de 41,66 m², inicialmente incluidos en la parcela de referencia 8191613YH1489A0001WK, cuya baja se solicita.

En su virtud,



SOLICITO:

Tenga por presentado este escrito junto a los documentos que le acompañan, se sirva en admitirlo y, en su virtud, tenga por presentada solicitud de alteración de la titularidad catastral relativa a la porción de 41,66 m2 (identificada en el plano adjunto) de manera que sean baja en la parcela titularidad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. de referencia 8191613YH1489A0001WK, y sean dados de alta a nombre del Ayuntamiento de Alicante, permitiendo así la inmatriculación registral de la finca inicial número 7 de las aportadas al Proyecto de Reparcelación forzosa del Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín".

Lo que se solicita en Madrid, a 30 de mayo de dos mil diecisiete

METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.

P.P.



Fdo.- Juan Núñez Berruguete

Cartografía

Certificaciones del inmueble

Consulta de Antecedentes

Imprimir Datos

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 8191613YH1489A0001WK

Localización CL NUCIA LA 59(I) Suelo
03005 ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)

Clase Urbano

Uso principal Suelo sin edif.

Valor catastral 318.543,51 €

Año valor 2017

Valor catastral suelo 318.543,51 €

Valor catastral construcción 0,00 €

Fecha de modificación en Catastro 30/12/1996

Fecha de la alteración 01/01/1997

Expediente .3/ Ver expediente

PARCELA CATASTRAL



Localización CL NUCIA LA 59(I)
ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)

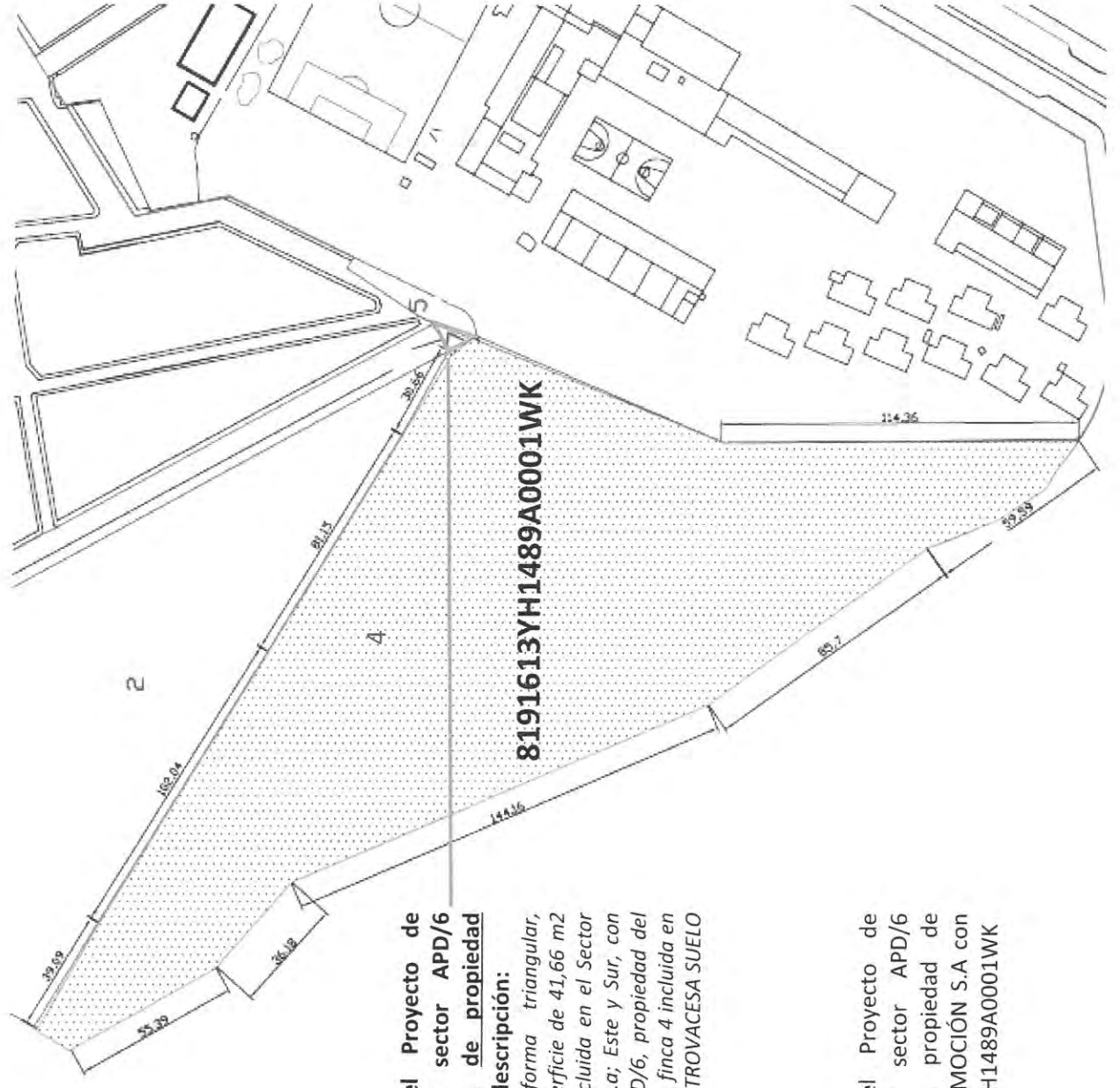
Superficie gráfica 27.557 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razon Social METROVACESA SUELO Y PROMOCION SA

NIF/NIE A87471264

Domicilio fiscal CL QUINTANAVIDES 13 PARQUE EMPRESARIAL VIA NO
28050 MADRID (MADRID)



Finca aportada nº 7, del Proyecto de Reparcelación Forzosa del sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", de propiedad municipal, con las siguiente descripción:

"Superficie de terreno de forma triangular, destinada a viario, con una superficie de 41,66 m2 que linda: Norte, con finca 2 incluida en el Sector APD6, PROPIEDAD DE barama s.a; Este y Sur, con finca 5 incluida en el Sector APD/6, propiedad del Ayuntamiento de Alicante; Oeste, finca 4 incluida en el Sector APD/6 propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A"

Finca aportada nº 4, del Proyecto de Reparcelación Forzosa del sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A con referencia catastral 8191613YH1489A0001WK

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

Justificante de formulario genérico

Hoja 1

Sede Electrónica del Catastro

Expediente catastral: 66914404.97/17

Nº de registro general:

2017-00335879-E

IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Apellidos y nombre o razón social: METROVACESA SUELO Y PROMOCION SA

NIF: A87471264

Domicilio a efectos de notificaciones: CL QUINTANAVIDES 13

MADRID 28050-MADRID

Teléfono móvil: 618094648 Correo electrónico: ajimenez@metrovacesa.es

Actúa como representante: NO

DOCUMENTACIÓN APORTADA ELECTRÓNICAMENTE

La documentación e información aportadas han sido firmadas mediante clave concertada compuesta por el código [CSV] VGAFG3SBYTKANJ9D único y válido solo para este procedimiento y el NIF utilizado para autenticarse A87471264.

- 1.- Escrito de solicitud de alteración catastral
- 2.- Escritura de poder especial autorizada por el Notario de Madrid Don Miguel Mestanza Iturmendi, el día 23 de diciembre de 2016, al número 2378 de su protocolo.
- 3.- Certificado expedido por la Concejala-Secretaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 25 de abril de 2017.
- 4.- Consulta catastral de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. sobre la parcela de referencia 8191613YH1489A0001WK, [ante la imposibilidad de la certificación en la sede electrónica de Catastro].
- 5.- Plano acotado identificativo de la porción de 41,66 m2, inicialmente incluidos en la parcela de referencia 8191613YH1489A0001WK, cuya baja se solicita.

Ficheros anexados:

Alt 8191613YH1489A0001WK/170529 APD6 Escrito Solicitud.pdf

Alt 8191613YH1489A0001WK/Documento anexo 1-.pdf

Alt 8191613YH1489A0001WK/Documento anexo 2-.pdf

Alt 8191613YH1489A0001WK/Documento anexo 3-.pdf

Alt 8191613YH1489A0001WK/Documento anexo 4-.pdf

La documentación se ha aportado en un fichero en formato comprimido [ZIP] cuyo resumen, realizado con el algoritmo SHA256 es:

b4b3d9aa18388dfa352caa5dba7a200801648152064c0bcacd6e2acad74dcee2

DOCUMENTACIÓN PENDIENTE DE APORTAR

La documentación pendiente de aportar debe presentarse en el plazo de diez días, a contar desde la presentación del correspondiente formulario electrónico. Su falta de aportación en dicho plazo podrá dar lugar a su requerimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

ADMINISTRACIÓN



Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO
CSV: G9SZE0KKTKJZSCB8 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 30/05/2017



Expediente catastral: 66914404.97/17

Nº de registro general:

2017-00335879-E

La Administración a la que debe dirigirse para aportar documentación complementaria o para cualquier cuestión relativa al mismo, así como para recabar información sobre su estado de tramitación es: Gerencia Territorial del Catastro de Alicante, REYES CATÓLICOS, 39, 3003, Alicante, ALICANTE

Dirección General del Catastro
30 de Mayo de 2017



DATOS DE REGISTRO

Nº REGISTRO:	2017-00335879-E	FECHA DE REGISTRO:	30/05/2017 16:29:10
FECHA PRESENTACIÓN:	30/05/2017 16:29:10	EXPEDIENTE:	66914404.97/17
APLICACIÓN:	SEDE CATASTRO		
FORMULARIO:	OTRAS SOLICITUDES, COMUNICACIONES Y ESCRITOS GENÉRICOS		

PRESENTADOR

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL:	METROVACESA SUELO Y PROMOCION SA	NIF/NIE:	A87471264
DIRECCIÓN:	N/A	LOCALIDAD:	N/A
PROVINCIA:	N/A	CÓDIGO POSTAL:	N/A
PAÍS:	N/A	TELÉFONO:	N/A
CORREO ELECTRÓNICO:	N/A		

DESTINATARIO

CENTRO DIRECTIVO:	D.G. DEL CATASTRO		
DIRECCIÓN CENTRO:	P. CASTELLANA 272		
LOCALIDAD:	MADRID	PROVINCIA:	MADRID
CÓDIGO POSTAL:	28046	TELÉFONO:	902373635

ASUNTO

Formulario genérico para presentación de escritos y documentos ante Dirección General del Catastro

El acuse de recibo no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.



Alicante a Junio de 2017

El Redactor

Roque C. Valero Parra

**Agrupación de Interés Urbanístico
"Cornisa de San Agustín"**

C.I.F.: G-53590972

Avenida de la Estación, 27, planta 9, puerta A
03003 ALICANTE

La Urbanizadora:

Agrupación de interés urbanístico "Cornisa de San Agustín"

ANEXO V: DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Junio 2017



INTRODUCCIÓN

Se describen a continuación las fincas resultantes, procedentes de los pagos realizados y definidos por este proyecto en base a las cuotas de urbanización pertinentes y de las fincas iniciales.

Las diferencias de adjudicación e indemnizaciones serán satisfechas después de la aprobación del Proyecto de Reparcelación y antes del Registro de las Parcelas Resultantes, y cuyos justificantes se acreditarán en el Registro. Por lo que no aparecerán en las cargas de las parcelas resultantes.

Adicionalmente, tal como se acreditará antes de proceder a la inscripción en el Registro de la propiedad de las fincas de resultado, se han cumplido los trámites necesarios para la cancelación de las cargas incompatibles con la ordenación urbanística que aparecen descritas en las fincas de origen, no apareciendo en las fincas de resultado.

En cuanto a la justificación del valor de las indemnizaciones por cancelación de las cargas existentes sobre las fincas de origen, su valor simbólico parte de la naturaleza y contenido de tales derechos totalmente incompatibles con el planeamiento urbanístico vigente y, por ende, el total e imposible ejercicio que de tales derechos hacen sus titulares.

La finca resultante nº 9A de 46,82 m2. que se permutaba, y destinaban a zona verde en el PAU-2 propiedad del Ayuntamiento de Alicante, según el Documento de Homologación, se agregará a la parcela nº 9.1 también destinada a zona verde y propiedad del Ayuntamiento de Alicante. Con lo que queda integrada en la finca nº 9.1.

FINCA RESULTANTE Nº 1

PROPIETARIO: BARAMA, S.A., con C.I.F. A- 28173433 y dirección en calle Potosí nº 4, 28016 Madrid.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 1, en Calle La Nucia, Calle Blas de Lezo, Eje Principal del Sector y calle peatonal del Sector, tiene forma Trapezoidal y una superficie de 4.228,70 m2. con una superficie construida edificable Residencial de 7.838,40 m2t. y una superficie construida edificable Comercial de 455,07 m2t. Linda al Noroeste: con calle La Nucia (en una línea recta, con una longitud aproximada de 57,88 m); al Sureste con calle Peatonal del Sector (en una línea recta, con una longitud aproximada de 58,50 m); al Noreste con calle Blas de Lezo (en una línea recta, con una longitud aproximada de 67,02 m), y al Suroeste con Calle Principal del Sector (en una línea recta, con una longitud aproximada de 59,02 m): al Oeste con rotona del sector (en una línea curva, con longitud aproximada de 15,36 m).

TITULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, como titular de las Finca Inicial 2 .

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago de una cuota provisional de urbanización de 910.135,44 €, y al pago del saldo que resulte en la cuenta de liquidación definitiva del Programa de Actuación Integrada, conforme a lo dispuesto en el art. 19.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Desglose de cuenta de liquidación provisional:

PROPIETARIO	ADJUDICACION % s/Unidad	CUOTA DE URBANIZACION (€)	SALDO FINAL (€)
BARAMA S.A.	27,2911	+910.135,44	+910.135,44

Como consecuencia de la reparcelación y de la urbanización del Sector, la finca queda afectada por la obligatoriedad de Servidumbre de Uso y Utilización para los Centros de Transformación, a la compañía eléctrica de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. la superficie de 17,85 m2 (3,38 x 5,28 m) en planta baja para la instalación de un Centro de Transformación, siendo la descripción de la servidumbre en dicha parcela la siguiente:

Espacio destinado a albergar un centro de transformación de energía eléctrica (**CT CORNISA, 2**), con una superficie edificada de siete metros y ochenta decímetros cuadrados (7,80 m2) y una superficie de parcela de diecisiete metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados (17,85 m2), el cual se halla ubicado en una porción de terreno dentro de la PARCELA RESULTANTE 1, propiedad de la entidad BARAMA, S.A.

LINDA: Al Noreste, con calle Blas de Lezo (longitud del lindero 5,28 metros), a una distancia de 37,42 metros de distancia desde el vértice norte de la Finca; al Sureste la propia parcela sobre la que se

constituye (longitud del lindero 3,38 metros); al Suroeste con la propia parcela sobre la que se constituye (longitud del lindero 5,28 metros); y al Noroeste con la propia parcela sobre la que se constituye (longitud del lindero 3,38 metros).

1

Tiene acceso directo desde la calle Blas de Lezo.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

8,718311.680,4248827.690
 9,718309.160,4248832.300
 10,718291.010,4248865.410
 11,718266.550,4248850.190
 12,718242.040,4248834.900
 13,718242.170,4248834.450
 14,718242.300,4248834.000
 15,718242.420,4248833.550
 16,718242.530,4248833.090
 17,718242.630,4248832.620
 18,718242.720,4248832.160
 19,718242.800,4248831.690
 20,718242.860,4248831.210
 21,718242.920,4248830.740
 22,718242.970,4248830.260
 23,718243.000,4248829.780
 24,718243.020,4248829.300
 25,718243.040,4248828.820
 26,718243.040,4248828.340
 27,718243.030,4248827.860
 28,718243.010,4248827.380
 29,718242.980,4248826.890
 30,718242.930,4248826.410
 31,718242.880,4248825.940
 32,718242.810,4248825.460
 33,718242.740,4248824.980
 34,718242.650,4248824.510
 35,718242.550,4248824.040
 36,718242.450,4248823.580
 37,718242.330,4248823.110
 38,718242.200,4248822.660
 39,718242.060,4248822.200
 40,718241.910,4248821.750
 41,718241.750,4248821.310
 42,718241.580,4248820.870
 43,718241.410,4248820.430
 44,718241.220,4248820.000
 45,718275.610,4248772.640
 46,718303.210,4248792.600
 47,718323.050,4248807.000

10

FINCA RESULTANTE Nº 3

PROPIETARIO: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A., con C.I.F. A-87471264 y dirección en C/ Quintanavides, 13, 28050, Madrid.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 3, en Calle Peatonal del Sector, Calle Blas de Lezo, Eje Principal del Sector y calle Ibi, tiene forma Trapezoidal y una superficie de 3.605,31 m2. con una superficie construida edificable Residencial de 6.624,00 m2t. y una superficie construida edificable Comercial de 373,05 m2t. Linda al Noroeste: con calle peatonal del Sector (en una línea recta, con una longitud aproximada de 49,53 m); al Sur con calle Ibi (en una línea recta y curva, con una longitud aproximada de 41,68 m); al Noreste con calle Blas de Lezo (en una línea recta y curva, con una longitud aproximada de 92,58 m); y al suroeste con Calle Principal del Sector (en una línea recta y curva, con una longitud aproximada de 67,94 m)

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, como titular de las FincaS Iniciales 1, 3, y 4.

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago, de una cuota provisional de urbanización y compensación por diferencias de adjudicación de 732.196,10 €, y al pago del saldo que resulte en la cuenta de liquidación definitiva del Programa de Actuación Integrada, conforme a lo dispuesto en el art. 19.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Desglose de cuenta de liquidación provisional:

PROPIETARIO	ADJUDICACION % s/Unidad	CUOTA DE URBANIZACION (€)	SALDO FINAL (€)
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A..	23,0287	+732.196,10	+732.196,10

Como consecuencia de la reparcelación y de la urbanización del Sector, la finca queda afectada por la obligatoriedad de Servidumbre de Uso y Utilización para los Centros de Transformación, a la compañía eléctrica de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. la superficie de 17,85 m2 (3,38 x 5,28 m) en planta baja para la instalación de un Centro de Transformación, siendo la descripción de la servidumbre en dicha parcela la siguiente:

Espacio destinado a albergar un centro de transformación de energía eléctrica (**CT CORNISA, 3**), con una superficie edificada de siete metros y ochenta decímetros cuadrados (7,80 m2) y una superficie de parcela de diecisiete metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados (17,85 m2), el cual se halla ubicado en una porción de terreno dentro de la PARCELA RESULTANTE 3, de los terrenos propiedad de la entidad METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. anteriormente descrita, conforme se desprende de los planos de situación y emplazamiento adjuntos a esta escritura.

LINDA: Al Noreste, con calle Blas de Lezo (longitud del lindero 5,28 metros), a una distancia de 51,39 metros de distancia desde el vértice sur de la Finca; al Sureste con la propia parcela sobre la que se constituye la servidumbre (longitud del lindero 3,38 metros), al Suroeste con una la propia parcela sobre la que se constituye la servidumbre (longitud del lindero 5,28 metros) y al Noroeste con la propia parcela sobre la que se constituye la servidumbre (longitud del lindero 3,38 metros).

Tiene acceso directo desde la calle Blas de Lezo.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

92,718374.580,4248713.030
 93,718372.070,4248717.630
 94,718357.420,4248744.350
 95,718320.270,4248717.490
 96,718317.210,4248715.280
 97,718333.280,4248693.020
 98,718351.050,4248668.460
 99,718351.400,4248667.980
 100,718351.760,4248667.510
 101,718352.140,4248667.050
 102,718352.520,4248666.600
 103,718352.920,4248666.160
 104,718353.330,4248665.730
 105,718353.760,4248665.320
 106,718354.190,4248664.910
 107,718354.640,4248664.510
 108,718355.090,4248664.130
 109,718355.560,4248663.760
 110,718356.040,4248663.400
 111,718356.520,4248663.060
 112,718357.010,4248662.730
 113,718357.510,4248662.420
 114,718358.020,4248662.120
 115,718358.560,4248661.860
 116,718359.110,4248661.610
 117,718359.670,4248661.380
 118,718360.240,4248661.170
 119,718360.810,4248660.970
 120,718361.390,4248660.790
 121,718361.970,4248660.620
 122,718362.560,4248660.470
 123,718363.160,4248660.340
 124,718363.750,4248660.230
 125,718364.350,4248660.130
 126,718364.950,4248660.050
 127,718365.560,4248659.990
 128,718366.160,4248659.940
 129,718366.760,4248659.910
 130,718367.360,4248659.900
 131,718395.130,4248660.260
 132,718395.400,4248660.280
 133,718395.680,4248660.310
 134,718395.960,4248660.370
 135,718396.240,4248660.430
 136,718396.530,4248660.520
 137,718396.820,4248660.630
 138,718397.100,4248660.760

139,718397.250,4248660.830
 140,718397.390,4248660.900
 141,718397.530,4248660.990
 142,718397.670,4248661.070
 143,718397.800,4248661.160
 144,718397.940,4248661.260
 145,718398.070,4248661.360
 146,718398.200,4248661.470
 147,718398.330,4248661.580
 148,718398.450,4248661.700
 149,718398.570,4248661.820
 150,718398.690,4248661.950
 151,718398.800,4248662.080
 152,718398.910,4248662.210
 153,718399.010,4248662.350
 154,718399.110,4248662.490
 155,718399.210,4248662.640
 156,718399.300,4248662.790
 157,718399.380,4248662.940
 158,718399.460,4248663.100
 159,718399.530,4248663.250
 160,718399.600,4248663.410
 161,718399.660,4248663.570
 162,718399.720,4248663.740
 163,718399.770,4248663.900
 164,718399.810,4248664.070
 165,718399.850,4248664.230
 166,718399.890,4248664.400
 167,718399.910,4248664.560
 168,718399.940,4248664.730
 169,718399.950,4248664.890
 170,718399.960,4248665.060
 171,718399.970,4248665.220
 172,718399.970,4248665.380
 173,718399.960,4248665.540
 174,718399.950,4248665.700
 175,718399.920,4248666.020
 176,718399.870,4248666.320
 177,718399.800,4248666.610
 178,718399.720,4248666.890
 179,718399.620,4248667.160
 180,718399.510,4248667.420
 181,718399.390,4248667.660



FINCA RESULTANTE Nº 4

PROPIETARIO: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A., con C.I.F. A-87471264 y dirección en C/ Quintanavides, 13, 28050, Madrid.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 4, en Calle Ibi y Eje Principal del Setor, tiene forma Trapezoidal y una superficie de 3.504,87 m2. con una superficie construida edificable Residencial de 4.416,00 m2t. Linda al Norte: con calle Ibi (en una línea recta y curva, con una longitud aproximada de 51,78 m); al Sur con parcela nº 5 del Sector, propiedad del Ayuntamiento de Alicante y destinada a E/D (Dotacional Educativo-Cultural) (en una línea recta, con una longitud aproximada de 31,42 m); al Sureste con parcela del Ayuntamineto de Alicante (antiguo colegio de Nazaret) (en una línea quebrada, con una longitud aproximada de 96,21 m); y al oeste con Calle Principal del Sector (en una línea recta y curva, con una longitud aproximada de 82,88 m).

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, como titular de las Fincas Iniciales 1, 3 y 4 .

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago, de una cuota provisional de urbanización de 464.582,10 €, y al pago del saldo que resulte en la cuenta de liquidación definitiva del Programa de Actuación Integrada, conforme a lo dispuesto en el art. 19.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Desglose de cuenta de liquidación provisional:

PROPIETARIO	ADJUDICACION % s/Unidad	CUOTA DE URBANIZACION (€)	SALDO FINAL (€)
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	14.6118	+464.582,10	+464.582,10

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

204,718405.290,4248618.130
 205,718407.280,4248622.630
 206,718409.530,4248627.950
 207,718412.470,4248634.870
 208,718414.510,4248639.610
 209,718414.900,4248640.740
 210,718409.440,4248640.670
 211,718403.900,4248640.550
 212,718398.360,4248640.450
 213,718392.810,4248640.350
 214,718387.270,4248640.260
 215,718381.730,4248640.170
 216,718376.180,4248640.090
 217,718370.640,4248640.020
 218,718370.170,4248640.000

219,718369.690,4248639.960
 220,718369.210,4248639.900
 221,718368.730,4248639.820
 222,718368.490,4248639.780
 223,718368.250,4248639.720
 224,718368.010,4248639.670
 225,718367.760,4248639.600
 226,718367.520,4248639.530
 227,718367.280,4248639.460
 228,718367.040,4248639.380
 229,718366.800,4248639.300
 230,718366.560,4248639.210
 231,718366.320,4248639.110
 232,718366.090,4248639.010
 233,718365.850,4248638.910
 234,718365.620,4248638.800
 235,718365.390,4248638.680
 236,718365.160,4248638.560
 237,718364.930,4248638.430
 238,718364.710,4248638.300
 239,718364.480,4248638.170
 240,718364.260,4248638.030
 241,718364.050,4248637.880
 242,718363.830,4248637.730
 243,718363.620,4248637.570
 244,718363.420,4248637.410
 245,718363.210,4248637.250
 246,718363.010,4248637.080
 247,718362.810,4248636.910
 248,718362.620,4248636.730
 249,718362.430,4248636.550
 250,718362.250,4248636.360
 251,718362.070,4248636.180
 252,718361.890,4248635.980
 253,718361.720,4248635.790
 254,718361.550,4248635.590
 255,718361.390,4248635.390
 256,718361.230,4248635.180
 257,718361.080,4248634.970
 258,718360.930,4248634.760
 259,718360.790,4248634.550
 260,718360.650,4248634.340
 261,718360.520,4248634.120
 262,718360.390,4248633.900
 263,718360.260,4248633.680
 264,718360.150,4248633.460
 265,718360.030,4248633.230
 266,718359.920,4248633.010
 267,718359.820,4248632.780
 268,718359.720,4248632.550
 269,718359.630,4248632.320
 270,718359.460,4248631.870
 271,718359.310,4248631.410
 272,718359.180,4248630.950
 273,718359.070,4248630.490
 274,718355.620,4248604.730
 275,718352.190,4248578.970
 276,718349.540,4248558.930
 277,718381.260,4248554.710

4



202,718381.140,4248560.460

203,718396.430,4248597.260

FINCA RESULTANTE Nº 6

PROPIETARIO: BARAMA, S.A., con C.I.F. B- A- 28173433 y dirección en calle Potosí nº 4, 28016 Madrid.

DESCRIPCIÓN: Finca en Termino Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 6, en Avenida Ciudad de Matanzas (vial del PAU-2), rotonda del Sector y Eje Principal del Sector, tiene forma casi rectangular y una superficie de 2.187,75 m2. con una superficie construida edificable Residencial de 4.416,00 m2t. Linda al Noroeste con Avenida Ciudad de Matanzas (vial del PAU-2) (en una línea recta, con una longitud aproximada de 17,26 m); al Norte con rotonda del Sector (en una línea curva, con una longitud aproximada de 11,52 m); al Sureste con parcela nº 9.2 propiedad del Ayuntamiento de Alicante destinada a Zona verde PJJ (en una línea recta, con una longitud al sur aproximada de 25,00 m.); al Suroeste con parcela nº 9.1 propiedad del Ayuntamiento de Alicante destinada a Zona verde SJL (en una línea recta, con una longitud al sur aproximada de 70,15,00 m.) y con parcela de zona verde (PAU-2) de uso deportivo, destinada a espacio libre y de recreo propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea recta, con una longitud al sur aproximada de 10,44 m.); y al Noreste con Calle Principal del Sector (en una línea recta, con una longitud aproximada de 80,58 m).

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, como titular de la Finca Inicial 2.

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago de una cuota provisional de urbanización de 487.290,97 €, y al pago del saldo que resulte en la cuenta de liquidación definitiva del Programa de Actuación Integrada, conforme a lo dispuesto en el art. 19.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Desglose de cuenta de liquidación provisional:

PROPIETARIO	ADJUDICACION % s/Unidad	CUOTA DE URBANIZACION (€)	SALDO FINAL (€)
BARAMA S.A.	14.6118	+487.290,97	+487.290,97

Como consecuencia de la reparcelación y de la urbanización del Sector, la finca queda afectada por la obligatoriedad de Servidumbre de Uso y Utilización para los Centros de Transformación, a la compañía eléctrica de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. la superficie de 27,15 m2 (3,36 x 8,08 m) en planta baja para la instalación de un Centro de Transformación, siendo la descripción de la servidumbre en dicha parcela la siguiente:

Espacio destinado a albergar un centro de transformación de energía eléctrica (CTRD CORNISA, 1), con una superficie edificada de catorce metros y treinta y cinco decímetros cuadrados (14,35 m2) y una

superficie de parcela de veintisiete metros y quince decímetros cuadrados (27,15 m²), el cual se halla ubicado en una porción de terreno dentro de la PARCELA RESULTANTE 6, propiedad de la entidad BARAMA S.A., anteriormente descrita, conforme se desprende de los planos de situación y emplazamiento adjuntos a esta escritura.

LINDA: Al Norte-Noreste, con parcela sobre la que se constituye la servidumbre (longitud del lindero 3,36 m), a una distancia de 16,92 metros desde el vértice este de la finca; al Sureste con Zona Verde (longitud del lindero 8,08 m); al Suroeste con Zona Verde (longitud del lindero 3,36 m), a una distancia de 77,23 m con Avenida Ciudad de Matanzas (vial del PAU-2); y al Noroeste con parcela sobre la que se constituye la servidumbre (longitud del lindero 8,08 m).

Tiene acceso directo desde vial con tolerancia rodada en la Zona Verde.

6

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

316, 718225.140, 4248808.400
 317, 718224.780, 4248808.360
 318, 718224.420, 4248808.320
 319, 718224.050, 4248808.300
 320, 718223.690, 4248808.280
 321, 718223.320, 4248808.260
 322, 718222.960, 4248808.260
 323, 718222.590, 4248808.260
 324, 718222.220, 4248808.270
 325, 718221.860, 4248808.280
 326, 718221.490, 4248808.300
 327, 718221.120, 4248808.330
 328, 718220.750, 4248808.370
 329, 718220.380, 4248808.410
 330, 718220.020, 4248808.460
 331, 718219.650, 4248808.520
 332, 718219.290, 4248808.580
 333, 718218.930, 4248808.660
 334, 718218.560, 4248808.730
 335, 718218.200, 4248808.820
 336, 718217.850, 4248808.910
 337, 718217.490, 4248809.010
 338, 718217.140, 4248809.120
 339, 718216.780, 4248809.230
 340, 718216.440, 4248809.350
 341, 718216.090, 4248809.470
 342, 718215.750, 4248809.600
 343, 718215.410, 4248809.740
 344, 718215.070, 4248809.880
 345, 718214.740, 4248810.030
 346, 718214.410, 4248810.190
 347, 718214.080, 4248810.350
 348, 718213.760, 4248810.520
 315, 718199.300, 4248801.460
 349, 718251.890, 4248728.800
 350, 718272.170, 4248743.420
 351, 718254.820, 4248767.390

FINCA RESULTANTE Nº 7

PROPIETARIO: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A., con C.I.F. A-87471264 y dirección en C/ Quintanavides, 13, 28050, Madrid.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 7, en Eje Principal del Setor, tiene forma Rectangular y una superficie de 1.840,00 m2. con una superficie construida edificable Residencial de 3.532,80 m2t. Linda al Noroeste con parcela nº 9.2 propiedad del Ayuntamiento de Alicante destinada a Zona verde PJI (en una línea recta, con una longitud al sur y al norte aproximada de 25,00 m.); Al Suroeste con parcela nº 9.3 propiedad del Ayuntamiento de Alicante destinada a Zona verde SJI (en una línea recta, con una longitud aproximada de 73,60 m.); al Sureste con parcela nº 9.3 propiedad del Ayuntamiento de Alicante destinada a Zona verde SJI (en una línea recta, con una longitud aproximada de 25,00 m.); al Noreste con Calle Principal del Sector (en una línea recta, con una longitud aproximada de 73,60 m.)..

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, como titular de las Finca Inicial 1, 3 y 4 .

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago, de una cuota provisional de urbanización de 371.666,42 €, y al pago del saldo que resulte en la cuenta de liquidación definitiva del Programa de Actuación Integrada, conforme a lo dispuesto en el art. 19.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Desglose de cuenta de liquidación provisional:

PROPIETARIO	ADJUDICACION % s/Unidad	CUOTA DE URBANIZACION (€)	SALDO FINAL (€)
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	11.6895	+371.666,42	+371.666,42

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

352,718289.580,4248719.300
 353,718269.330,4248704.640
 354,718312.500,4248645.030
 355,718332.740,4248659.690
 356,718332.670,4248659.810

FINCA RESULTANTE Nº 8

PROPIETARIO: METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A., con C.I.F. A-87471264 y dirección en C/ Quintanavides, 13, 28050, Madrid.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 8, en Eje Principal del Setor, tiene forma Rectangular y una superficie de 1.380,00 m². con una superficie construida edificable Residencial de 2.649,60 m²t. Linda al Norte, Oeste y Sur con parcela nº 9 propiedad del Ayuntamiento de Alicante destinada a Zona verde (en una línea recta, con una longitud al sur y al norte aproximada de 25,00 m., y en una línea recta, con una longitud al oeste aproximada de 55,20 m); al Este con Calle Principal del Sector (en una línea recta, con una longitud aproximada de 55,20 m).

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, como titular de las Fincas Iniciales 1, 3 y 4 .

CARGAS: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda afecta al pago, de una cuota provisional de urbanización de 278.748,89 €, y al pago del saldo que resulte en la cuenta de liquidación definitiva del Programa de Actuación Integrada, conforme a lo dispuesto en el art. 19.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Desglose de cuenta de liquidación provisional:

PROPIETARIO	ADJUDICACION % s/Unidad	CUOTA DE URBANIZACION (€)	SALDO FINAL (€)
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	8.7671	+278.748,89	+278.748,89

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

359,718337.790,4248622.420
360,718313.010,4248625.720
361,718309.750,4248601.170
362,718305.740,4248571.000
363,718330.520,4248567.710

FINCA RESULTANTE Nº 2**PROPIETARIO:** Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 2, en calle peatonal del Sector, en Eje Principal del Setor, calle Peatonal del Sector y calle Blas de Lezo, tiene forma Trapezoidal y una superficie de 3.177,71 m². Linda al Norte con calle peatonal (en una línea recta, con una longitud aproximada de 57,74 m); al Sur con calle peatonal (en una línea recta, con una longitud aproximada de 50,29 m); al Oeste con Calle principal del Sector (en una línea recta, con una longitud aproximada de 58,83 m); y al Este con calle Blas de Lezo (en una línea recta, con una longitud aproximada de 59,30 m)..

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Viario Público.

OBSERVACIONES: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda libre de cargas. Y queda afecta al uso Dotacional Asistencial (TD).

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

83,718329.470,4248795.340
84,718325.930,4248801.750
85,718279.100,4248767.840
86,718298.200,4248741.580
87,718302.390,4248735.780
88,718313.700,4248720.120
89,718354.470,4248749.690
90,718350.990,4248755.970

FINCA RESULTANTE Nº 5

PROPIETARIO: Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 5, en Eje Principal del Setor, tiene forma irregular y una superficie de 3.200,13 m². Linda al Norte parcela nº 4 del Sector propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 31,42 m); al Sur con calle que viene de la Gran Vía (vial del PAU-2) (en una línea curva, con una longitud aproximada de 67,49 m); al Oeste con Calle principal del Sector (en una línea curva con una longitud aproximada de 53,84 m); y al Este con parcela propiedad del Ayuntamiento de Alicante (antiguo colegio de Nazaret) (en una línea recta, con una longitud aproximada de 103,62 m).

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Viario Público.

OBSERVACIONES: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda libre de cargas. Y queda afecta al uso Dotacional Educativo-Cultural (E/D).

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

277,718381.260,4248554.710
276,718349.540,4248558.930
287,718348.780,4248553.200
288,718345.390,4248527.430
289,718344.800,4248520.190
290,718344.820,4248519.270
291,718344.840,4248518.350
292,718344.870,4248517.420
293,718344.920,4248516.500
294,718344.970,4248515.580
295,718345.030,4248514.650
296,718345.090,4248513.730
297,718345.170,4248512.800
298,718345.260,4248511.870
299,718345.350,4248510.950
300,718345.450,4248510.020
301,718345.560,4248509.100
302,718345.680,4248508.170
303,718345.810,4248507.250
304,718345.940,4248506.320
305,718346.090,4248505.400
306,718346.240,4248504.470
307,718346.400,4248503.550
308,718346.570,4248502.630
309,718346.750,4248501.710
310,718346.940,4248500.790
311,718347.130,4248499.870
312,718347.340,4248498.960
188,718347.650,4248497.600
313,718347.770,4248497.130

189,718348.000,4248496.220
 190,718348.240,4248495.310
 191,718348.490,4248494.400
 192,718348.740,4248493.500
 193,718349.010,4248492.590
 194,718349.280,4248491.690
 195,718349.560,4248490.790
 196,718349.850,4248489.900
 197,718350.140,4248489.010
 314,718350.170,4248488.930
 199,718351.110,4248486.590
 200,718383.410,4248448.830
 201,718382.620,4248490.930

5

FINCA RESULTANTE Nº 9.1**PROPIETARIO:** Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 9.1, en Eje Principal del Setor, tiene forma irregular y una superficie de 2.333,14 m². (formada por agrupación de SJL 2.286,32 m² y 9A 46,82 m².) Linda al Noroeste parcela de zona verde de uso deportivo, destinada a espacio libre y de recreo (PAU-2) propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea recta, con una longitud aproximada de 31,45 m); al Suroeste con parcela de zona verde (PAU-2) de uso deportivo, destinada a espacio libre y de recreo propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea quebrada); al Noreste con parcela nº 6 del Sector propiedad de Barama, S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 79,15 m), al Sureste con parcela 9.2 PJL del Sector propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea recta, con una longitud aproximada de 32,08 m).

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Viario Público.

OBSERVACIONES: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda libre de cargas. Y queda afecta al uso Zona Verde Red Secundaria Jardines.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

79,718203.630,4248795.470
80,718193.890,4248778.860
182,718187.890,4248768.620
366,718205.010,4248737.720
184,718214.400,4248721.660
367,718223.530,4248713.450
349,718251.890,4248728.800

FINCA RESULTANTE Nº 9.2

PROPIETARIO: Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 9.2, en Eje Principal del Setor, tiene forma irregular y una superficie de 1.657,50 m2. (formada por P.J.L. 1.657,50 m2). Linda al Noroeste con parcela 9.1 Zona Verde SJL del Sector, propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea recta, con una longitud aproximada de 32,08 m), con parcela 6 del Sector propiedad de Barama S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 25,00 m); al Suroeste con parcela de zona verde (PAU-2) de uso deportivo, destinada a espacio libre y de recreo propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea quebrada de longitud aproximada de 34,73 m.); al Noreste con Calle principal del Sector (en una línea recta, con una longitud aproximada de 29,68 m.); al Sureste parcela 9.3 Zona Verde SJL del Sector, propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea recta, con una longitud aproximada de 29,07 m) y con parcela nº 7 del Sector propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 25,00 m),

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Viario Público.

OBSERVACIONES: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda libre de cargas. Y queda afecta al uso Zona Verde, Red primaria Jardines.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

352,718289.580,4248719.300
368,718287.850,4248721.870
369,718282.290,4248729.500
370,718279.400,4248733.410
371,718272.990,4248742.320
350,718272.170,4248743.420
349,718251.890,4248728.800
349,718251.890,4248728.800
367,718223.530,4248713.450
185,718241.250,4248697.530
372,718245.610,4248687.450
353,718269.330,4248704.640

2.2

FINCA RESULTANTE Nº 9.3

PROPIETARIO: Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 9.3, en Eje Principal del Setor, tiene forma irregular y una superficie de 4.659,66 m2. (formada por SJL 4.659,66 m2.) Linda al Noroeste con parcela 9.2 PJL del Sector propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea recta, con una longitud aproximada de 29,07 m). y con parcela nº 7 del Sector propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 25,00 m), al Suroeste con parcela de zona verde (PAU-2) de uso deportivo, destinada a espacio libre y de recreo propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea quebrada); al Noreste con parcela nº 7 del Sector propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 73,60 m); al Sureste con parcela 8 del Sector propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 24,18 m); al Este con Calle principal del Sector (en una línea recta y curva, con una longitud aproximada de 39,24 m.); al Sureste con parcela 9.4 RV-Red Viario Peatonal del Sector propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea recta, con una longitud aproximada de 25,00 m), y con parcela 8 del Sector propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 25,00 m)

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Viario Público.

OBSERVACIONES: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda libre de cargas. Y queda afecta al uso Zona Verde Red Secundaria Jardines..

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

353,718269.330,4248704.640
372,718245.610,4248687.450
373,718287.140,4248591.400
361,718309.750,4248601.170
360,718313.010,4248625.720
374,718337.800,4248622.420
375,718337.920,4248623.020
376,718338.050,4248623.680
377,718338.160,4248624.350
378,718338.280,4248625.010
379,718338.390,4248625.670
380,718338.490,4248626.330
381,718338.590,4248627.000
382,718338.680,4248627.660
383,718338.770,4248628.330
384,718338.850,4248629.000
385,718338.930,4248629.660
386,718339.000,4248630.330
387,718339.070,4248631.000

388,718339.140,4248631.670
 389,718339.190,4248632.340
 390,718339.240,4248633.010
 391,718339.300,4248633.810
 392,718339.350,4248634.620
 393,718339.390,4248635.420
 394,718339.420,4248636.230
 395,718339.450,4248637.030
 396,718339.470,4248637.840
 397,718339.480,4248638.640
 398,718339.480,4248639.450
 399,718339.440,4248640.170
 400,718339.380,4248640.900
 401,718339.310,4248641.620
 402,718339.230,4248642.350
 403,718339.130,4248643.070
 404,718339.020,4248643.790
 405,718338.900,4248644.510
 406,718338.770,4248645.230
 407,718338.630,4248645.950
 408,718338.470,4248646.660
 409,718338.310,4248647.370
 410,718338.130,4248648.080
 411,718337.940,4248648.780
 412,718337.730,4248649.480
 413,718337.520,4248650.180
 414,718337.290,4248650.870
 415,718337.080,4248651.450
 416,718336.850,4248652.030
 417,718336.610,4248652.600
 418,718336.370,4248653.170
 419,718336.110,4248653.740
 420,718335.850,4248654.300
 421,718335.790,4248654.440
 422,718335.720,4248654.580
 423,718335.510,4248654.990
 424,718335.150,4248655.700
 425,718334.680,4248656.560
 426,718334.630,4248656.670
 427,718334.560,4248656.790
 428,718333.930,4248657.860
 429,718333.270,4248658.900
 355,718332.740,4248659.690
 355,718332.740,4248659.690
 354,718312.500,4248645.030

23

FINCA RESULTANTE Nº 9.4

PROPIETARIO: Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 9.4, en Eje Principal del Setor, tiene forma irregular y una superficie de 1.151,72 m2. (formada por RV- Red Viario Peatonal 1.151,72 m2) Linda al Norte con parcela 9.3 Zona Verde SJL del Sector, propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea recta, con una longitud aproximada de 25,00 m, y parcela 8 del Sector propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 25,00 m); al Oeste con parcela de zona verde (PAU-2) de uso deportivo, destinada a espacio libre y de recreo propiedad del Ayuntamiento de Alicante (en una línea quebrada); al Este con parcela 8 del Sector propiedad de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. (en una línea recta, con una longitud aproximada de 31,02 m) y con Calle principal del Sector (en una línea recta, con una longitud aproximada de 39,46 m.).

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y a través de expediente reparcelatorio, en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Viario Público.

OBSERVACIONES: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda libre de cargas. Y queda afecta al uso Zona Verde, Red Viaria Peatonal.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

363,718330.520,4248567.710
362,718305.740,4248571.000
361,718309.750,4248601.170
373,718287.140,4248591.400
186,718298.480,4248565.170
187,718325.380,4248528.200
435,718325.620,4248530.310
442,718326.020,4248533.680
433,718326.590,4248538.460

FINCA RESULTANTE Nº 10

PROPIETARIO: Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

DESCRIPCIÓN: Finca en Término Municipal de Alicante, Partida de San Blas, incluida en el Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín", con el número de Parcela 10, tiene forma poligonal irregular con una superficie total de 15.390,37, y comprende los tramos de calles siguientes: Tramo de Calle principal del Sector comprendido desde la Vía Parque al Norte del Sector hasta la Rotonda intermedia, con un ancho de 25 m., con aceras de 3,50 y 5,50 m., aparcamientos en cordón de 2,00 m. y calzadas de circulación, Tramo de Calle principal del Sector comprendido desde la Rotonda intermedia hasta limite sur del Sector, con un ancho de 20 m., con aceras de 3,50., aparcamientos en cordón de 2,00 m. y dos calzadas de 3,50 m. separadas por mediana de 2,00 m., Calle Ibi aproximadamente perpendicular a la calle principal, que une calle principal del sector y calle Blas de Lezo y calle Onil con un ancho de 20 m, con aceras de 6,25 m., aparcamientos en cordón de 2,00 m. y un carril de circulación de 3,50 m., dos ramales peatonales aproximadamente perpendiculares a Calle Principal del Sector, que unen la Calle Principal y la calle Blas de Lezo, con un ancho de 6,00 m., y Rotonda intermedia de 20 m. de radio, con 11 m. de radio interior, 5,00 m. de carril de circulación y 4 m. de acera., señaladas en el Proyecto de Reparcelación para el Desarrollo de Actuación Integrada del APD/6 Cornisa de San Agustín.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: La finca se adquiere a partir del Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector APD/6, "Cornisa de San Agustín" y en virtud de la obligación de cesión de los terrenos asignados por el planeamiento urbanístico a Viario Público.

OBSERVACIONES: Como consecuencia de la reparcelación la finca queda libre de cargas. Y queda afecta al uso de Viario Público.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

54,718230.800,4248849.080
55,718197.250,4248895.720
56,718189.060,4248908.450
57,718177.680,4248924.060
58,718163.020,4248944.230
7,718148.990,4248963.560
1,718132.880,4248985.670
2,718103.910,4249026.140
3,718083.100,4249012.280
4,718130.410,4248946.250
59,718138.580,4248934.960
60,718140.320,4248932.600
61,718145.470,4248925.310
430,718149.220,4248920.110
63,718150.950,4248917.680
64,718158.410,4248907.070
65,718161.280,4248903.140
66,718166.620,4248895.670
67,718169.720,4248891.430
68,718171.170,4248889.380
69,718176.270,4248882.170
70,718181.890,4248874.380

10



71,718187.140,4248867.000
 72,718191.590,4248860.820
 73,718200.260,4248848.680
 74,718204.240,4248843.150
 75,718206.110,4248840.610
 76,718217.940,4248824.030
 77,718210.200,4248808.290
 348,718213.760,4248810.520
 347,718214.080,4248810.350
 346,718214.410,4248810.190
 345,718214.740,4248810.030
 344,718215.070,4248809.880
 343,718215.410,4248809.740
 342,718215.750,4248809.600
 341,718216.090,4248809.470
 340,718216.440,4248809.350
 339,718216.780,4248809.230
 338,718217.140,4248809.120
 337,718217.490,4248809.010
 336,718217.850,4248808.910
 335,718218.200,4248808.820
 334,718218.560,4248808.730
 431,718218.920,4248808.660
 332,718219.290,4248808.580
 331,718219.650,4248808.520
 330,718220.020,4248808.460
 329,718220.380,4248808.410
 328,718220.750,4248808.370
 327,718221.120,4248808.330
 326,718221.490,4248808.300
 325,718221.860,4248808.280
 324,718222.220,4248808.270
 323,718222.590,4248808.260
 322,718222.960,4248808.260
 321,718223.320,4248808.260
 320,718223.690,4248808.280
 319,718224.050,4248808.300
 318,718224.420,4248808.320
 317,718224.780,4248808.360
 316,718225.140,4248808.400
 351,718254.820,4248767.390
 350,718272.170,4248743.420
 371,718272.990,4248742.320
 370,718279.400,4248733.410
 369,718282.290,4248729.500
 368,718287.850,4248721.870
 352,718289.580,4248719.300
 356,718332.670,4248659.810
 355,718332.740,4248659.690
 429,718333.270,4248658.900
 428,718333.930,4248657.860
 427,718334.560,4248656.790
 424,718335.150,4248655.700
 423,718335.510,4248654.990
 422,718335.720,4248654.580
 421,718335.790,4248654.440
 420,718335.850,4248654.300
 419,718336.110,4248653.740
 418,718336.370,4248653.170

417,718336.610,4248652.600
 416,718336.850,4248652.030
 415,718337.080,4248651.450
 414,718337.290,4248650.870
 413,718337.520,4248650.180
 412,718337.730,4248649.480
 411,718337.940,4248648.780
 410,718338.130,4248648.080
 409,718338.310,4248647.370
 408,718338.470,4248646.660
 407,718338.630,4248645.950
 406,718338.770,4248645.230
 405,718338.900,4248644.510
 404,718339.020,4248643.790
 403,718339.130,4248643.070
 402,718339.230,4248642.350
 401,718339.310,4248641.620
 400,718339.380,4248640.900
 399,718339.440,4248640.170
 398,718339.480,4248639.450
 397,718339.480,4248638.640
 396,718339.470,4248637.840
 395,718339.450,4248637.030
 394,718339.420,4248636.230
 393,718339.390,4248635.420
 392,718339.350,4248634.620
 391,718339.300,4248633.810
 390,718339.240,4248633.010
 389,718339.190,4248632.340
 388,718339.140,4248631.670
 387,718339.070,4248631.000
 386,718339.000,4248630.330
 385,718338.930,4248629.660
 384,718338.850,4248629.000
 383,718338.770,4248628.330
 382,718338.680,4248627.660
 381,718338.590,4248627.000
 380,718338.490,4248626.330
 379,718338.390,4248625.670
 378,718338.280,4248625.010
 377,718338.160,4248624.350
 376,718338.050,4248623.680
 374,718337.800,4248622.420
 432,718337.780,4248622.360
 363,718330.520,4248567.710
 363,718330.520,4248567.710
 433,718326.590,4248538.460
 434,718326.020,4248533.670
 435,718325.620,4248530.310
 187,718325.380,4248528.200
 188,718347.650,4248497.600
 436,718347.230,4248499.410
 437,718346.840,4248501.250
 438,718346.480,4248503.090
 307,718346.400,4248503.550
 306,718346.240,4248504.470
 305,718346.090,4248505.400
 304,718345.940,4248506.320
 303,718345.810,4248507.250

10

301,718345.560,4248509.100
 300,718345.450,4248510.020
 299,718345.350,4248510.950
 298,718345.260,4248511.870
 297,718345.170,4248512.800
 296,718345.090,4248513.730
 295,718345.030,4248514.650
 294,718344.970,4248515.580
 293,718344.920,4248516.500
 292,718344.870,4248517.420
 291,718344.840,4248518.350
 290,718344.820,4248519.270
 289,718344.800,4248520.190
 288,718345.390,4248527.430
 287,718348.780,4248553.200
 276,718349.540,4248558.930
 275,718352.190,4248578.970
 274,718355.620,4248604.730
 273,718359.070,4248630.490
 272,718359.180,4248630.950
 271,718359.310,4248631.410
 270,718359.460,4248631.870
 269,718359.630,4248632.320
 268,718359.720,4248632.550
 267,718359.820,4248632.780
 266,718359.920,4248633.010
 265,718360.030,4248633.230
 264,718360.150,4248633.460
 263,718360.260,4248633.680
 262,718360.390,4248633.900
 261,718360.520,4248634.120
 260,718360.650,4248634.340
 259,718360.790,4248634.550
 258,718360.930,4248634.760
 257,718361.080,4248634.970
 256,718361.230,4248635.180
 255,718361.390,4248635.390
 254,718361.550,4248635.590
 253,718361.720,4248635.790
 252,718361.890,4248635.980
 251,718362.070,4248636.180
 250,718362.250,4248636.360
 249,718362.430,4248636.550
 248,718362.620,4248636.730
 247,718362.810,4248636.910
 246,718363.010,4248637.080
 245,718363.210,4248637.250
 244,718363.420,4248637.410
 243,718363.620,4248637.570
 242,718363.830,4248637.730
 241,718364.050,4248637.880
 240,718364.260,4248638.030
 239,718364.480,4248638.170
 238,718364.710,4248638.300
 237,718364.930,4248638.430
 236,718365.160,4248638.560
 235,718365.390,4248638.680
 234,718365.620,4248638.800
 233,718365.850,4248638.910

10

232,718366.090,4248639.010
 231,718366.320,4248639.110
 230,718366.560,4248639.210
 229,718366.800,4248639.300
 228,718367.040,4248639.380
 227,718367.280,4248639.460
 226,718367.520,4248639.530
 225,718367.760,4248639.600
 224,718368.010,4248639.670
 223,718368.250,4248639.720
 222,718368.490,4248639.780
 221,718368.730,4248639.820
 220,718369.210,4248639.900
 219,718369.690,4248639.960
 218,718370.170,4248640.000
 217,718370.640,4248640.020
 216,718376.180,4248640.090
 215,718381.730,4248640.170
 214,718387.270,4248640.260
 213,718392.810,4248640.350
 439,718398.350,4248640.450
 211,718403.900,4248640.550
 210,718409.440,4248640.670
 209,718414.900,4248640.740
 209,718414.900,4248640.740
 286,718428.220,4248649.120
 286,718428.220,4248649.120
 278,718441.810,4248678.170
 279,718440.610,4248678.830
 280,718437.860,4248680.270
 281,718431.460,4248670.130
 282,718426.530,4248662.320
 283,718423.450,4248657.450
 284,718423.050,4248656.800
 285,718421.150,4248653.790
 81,718411.590,4248647.060
 440,718356.390,4248748.190
 48,718324.870,4248805.590
 49,718295.640,4248858.150
 91,718291.450,4248865.680
 10,718291.010,4248865.410
 9,718309.160,4248832.300
 8,718311.680,4248827.690
 47,718323.050,4248807.000
 46,718303.210,4248792.600
 45,718275.610,4248772.640
 44,718241.220,4248820.000
 43,718241.410,4248820.430
 42,718241.580,4248820.870
 41,718241.750,4248821.310
 40,718241.910,4248821.750
 39,718242.060,4248822.200
 38,718242.200,4248822.660
 37,718242.330,4248823.110
 36,718242.450,4248823.580
 35,718242.550,4248824.040
 34,718242.650,4248824.510
 33,718242.740,4248824.980
 32,718242.810,4248825.460

10



31,718242.880,4248825.940
 30,718242.930,4248826.410
 29,718242.980,4248826.890
 28,718243.010,4248827.380
 27,718243.030,4248827.860
 26,718243.040,4248828.340
 25,718243.040,4248828.820
 24,718243.020,4248829.300
 23,718243.000,4248829.780
 22,718242.970,4248830.260
 21,718242.920,4248830.740
 20,718242.860,4248831.210
 19,718242.800,4248831.690
 18,718242.720,4248832.160
 17,718242.630,4248832.620
 16,718242.530,4248833.090
 15,718242.420,4248833.550
 14,718242.300,4248834.000
 13,718242.170,4248834.450
 12,718242.040,4248834.900
 52,718241.250,4248834.410
 53,718233.460,4248845.470

10

Alicante a Junio de 2017

El Redactor:

Roque C. Valero Parra

Agrupación de Interés Urbanístico Urbanizadora:
 "Cornisa de San Agustín"
 C.I.F.: G-53590972
 Avenida de la Estación, 27, planta 9, puerta A
 03003 ALICANTE

Agrupación de interés urbanístico "Cornisa de San Agustín"

ANEXO VI:

FICHAS DE ADJUDICACIÓN Y CÉDULAS URBANÍSTICAS

FICHAS URBANÍSTICAS

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Junio 2017



INDICE

1. FICHAS DE ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA.

DOMINIO PRIVADO:

- | | |
|-------------|-----------------|
| - PARCELA 1 | USO RESIDENCIAL |
| - PARCELA 3 | USO RESIDENCIAL |
| - PARCELA 4 | USO RESIDENCIAL |
| - PARCELA 6 | USO RESIDENCIAL |
| - PARCELA 7 | USO RESIDENCIAL |
| - PARCELA 8 | USO RESIDENCIAL |

DOMINIO PÚBLICO:

- | | |
|---------------|-------------------------------------|
| - PARCELA 2 | EQUIPAMIENTO DOTACIONAL TD |
| - PARCELA 5 | EQUIPAMIENTO DOTACIONAL ED |
| - PARCELA 9.1 | ZONA VERDE SJL |
| - PARCELA 9.2 | ZONA VERDE PJL |
| - PARCELA 9.3 | ZONA VERDE SJL |
| - PARCELA 9.4 | ZONA VERDE RV – RED VIARIA PEATONAL |
| - PARCELA 10 | RED VIARIA |

2. FICHAS URBANÍSTICAS

- | | |
|-------------|------------|
| - PARCELA 1 | ZA, ZB, ZB |
| - PARCELA 3 | ZA, ZB, ZB |
| - PARCELA 4 | ZA |
| - PARCELA 6 | ZA |
| - PARCELA 7 | ZA |
| - PARCELA 8 | ZA |

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

1. FICHAS DE ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA.

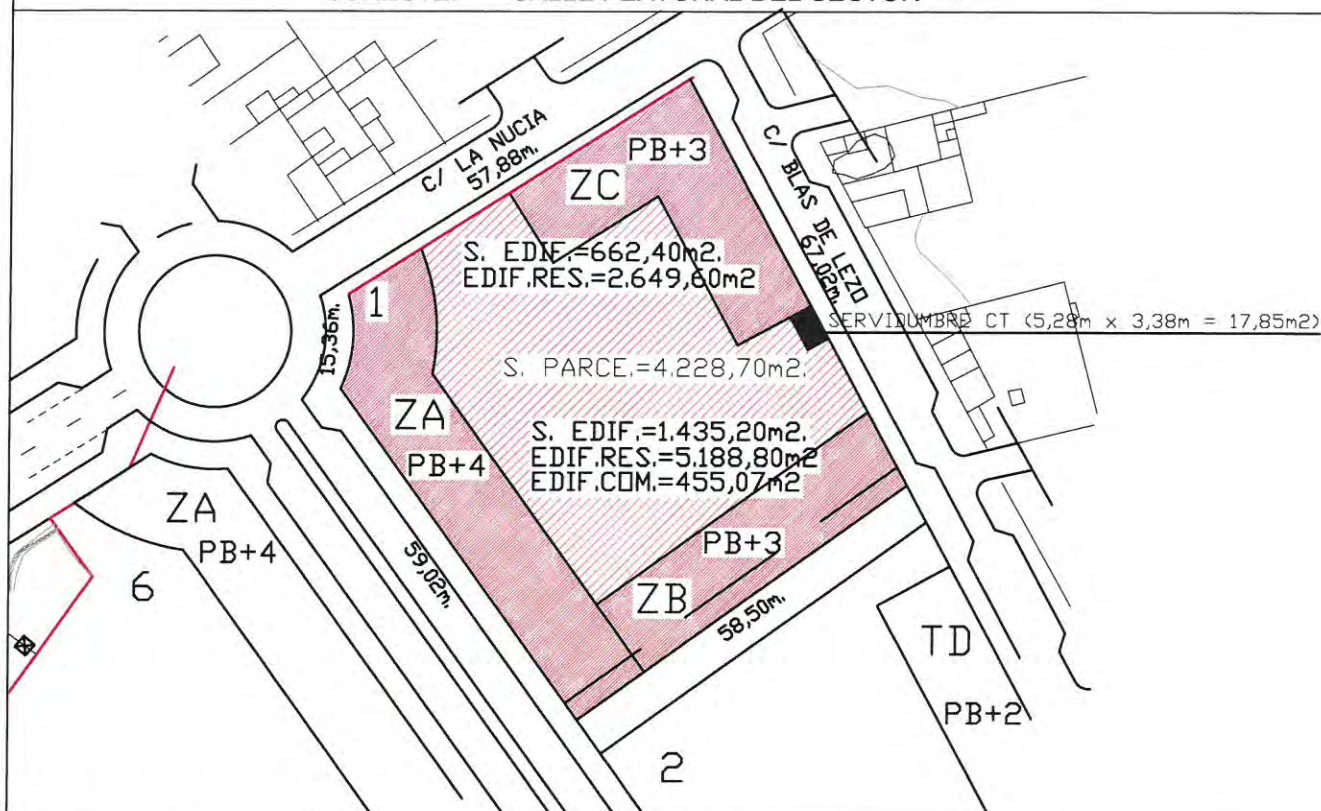


DOMINIO PRIVADO

ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 1

PARCELA: 1
 CLAVE: ZA, ZB, ZC
 SUPERFICIE: 4.228,70 m².
 LINDEROS: NOROESTE: CALLE LA NUCIA
 NORESTE: CALLE BLAS DE LEZO
 SUROESTE: EJE PRINCIPAL DEL SECTOR Y ROTONDA DEL SECTOR
 OESTE: ROTONDA DEL SECTOR
 SURESTE: CALLE PEATONAL DEL SECTOR



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m ²)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
BARAMA, S.A.	ZA, ZB, ZC	4.228,70	27.2911	910.135,44

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	ZA, ZB, ZC
TIPOLOGÍA	MANZANA SEMICERRADA EN ALINEACIONES DEFINIDAS
USO	RESIDENCIAL
Nº MAXIMO PLANTAS	ZA 5 (PB+4) ZB 4 (PB+3) ZC 4 (PB+3)
OCUPACIÓN MAXIMA EDIFICACIÓN.	DENTRO DE ALINEACIONES (FONDO 12 m.)
OCUPACIÓN MAXIMA SUBSUELO	80 %
SUPERFICIE EDIFICABLE	2.097,60 m ² .
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.838,40 m ² t.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	455,07 m ² t.
EDIFICABILIDAD TOTAL	8.293,47 m ² t.

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

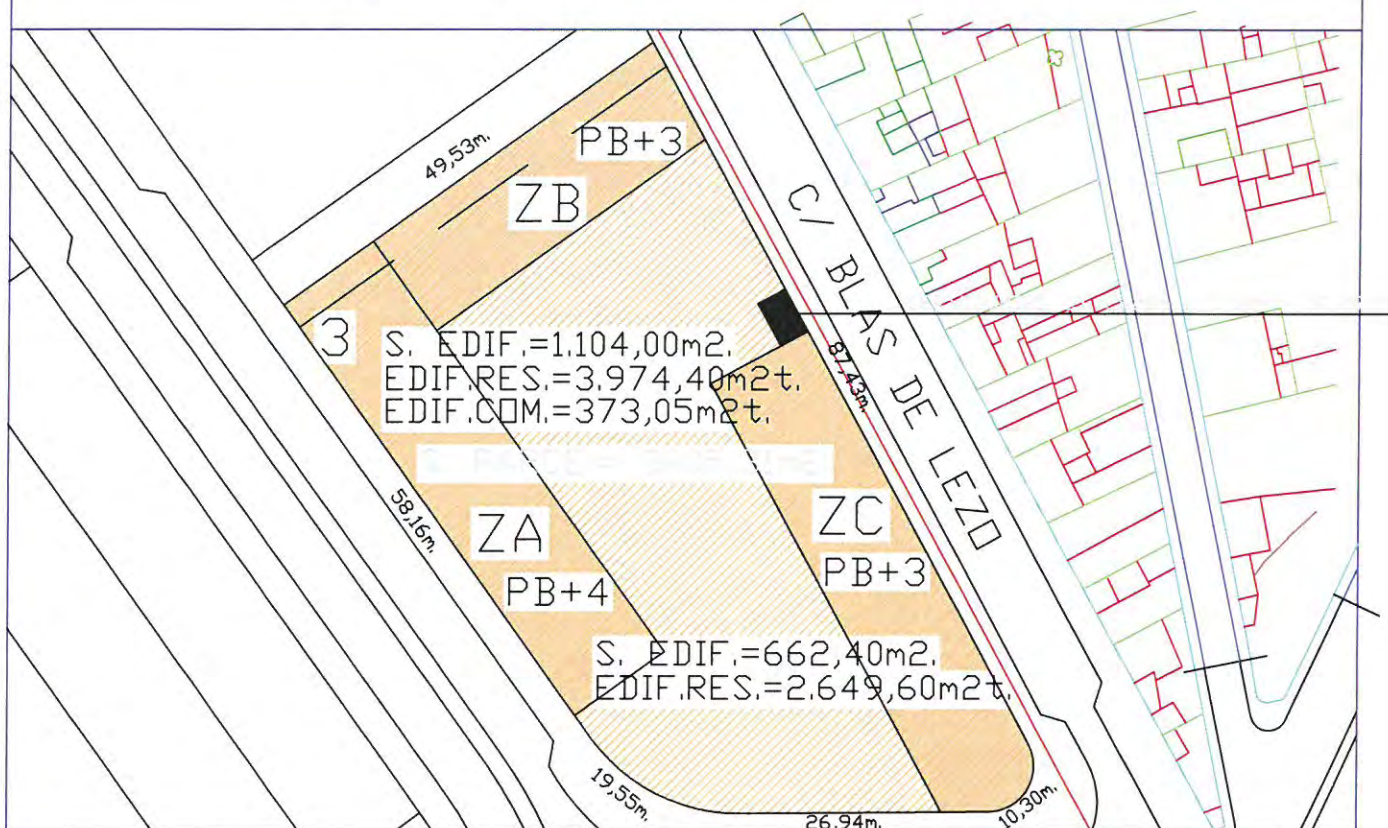
COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 1

8,718311.680,4248827.690
9,718309.160,4248832.300
10,718291.010,4248865.410
11,718266.550,4248850.190
12,718242.040,4248834.900
13,718242.170,4248834.450
14,718242.300,4248834.000
15,718242.420,4248833.550
16,718242.530,4248833.090
17,718242.630,4248832.620
18,718242.720,4248832.160
19,718242.800,4248831.690
20,718242.860,4248831.210
21,718242.920,4248830.740
22,718242.970,4248830.260
23,718243.000,4248829.780
24,718243.020,4248829.300
25,718243.040,4248828.820
26,718243.040,4248828.340
27,718243.030,4248827.860
28,718243.010,4248827.380
29,718242.980,4248826.890
30,718242.930,4248826.410
31,718242.880,4248825.940
32,718242.810,4248825.460
33,718242.740,4248824.980
34,718242.650,4248824.510
35,718242.550,4248824.040
36,718242.450,4248823.580
37,718242.330,4248823.110
38,718242.200,4248822.660
39,718242.060,4248822.200
40,718241.910,4248821.750
41,718241.750,4248821.310
42,718241.580,4248820.870
43,718241.410,4248820.430
44,718241.220,4248820.000
45,718275.610,4248772.640
46,718303.210,4248792.600
47,718323.050,4248807.000
8,718311.680,4248827.690
8,718311.680,4248827.690

ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 3

PARCELA: 3
 CLAVE: ZA, ZB, ZC
 SUPERFICIE: 3.605,31 m2.
 LINDEROS: NOROESTE: CALLE PEATONAL DEL SECTOR
 NORESTE: CALLE BLAS DE LEZO
 SUROESTE: EJE PRINCIPAL DEL SECTOR
 SUR: CALLE IBI



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	ZA, ZB, ZC	3.605,31	23,0287	732.196,10

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	ZA, ZB, ZC
TIPOLOGÍA	MANZANA SEMICERRADA EN ALINEACIONES DEFINIDAS
USO	RESIDENCIAL
Nº MAXIMO PLANTAS	ZA 5 (PB+4) ZB 4 (PB+3) ZC 4 (PB+3)
OCUPACIÓN MAXIMA EDIFICACIÓN.	DENTRO DE ALINEACIONES (FONDO 12 m.)
OCUPACIÓN MAXIMA SUBSUELO	80 %
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.766,40 m2.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.624,00 m2t.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	373,05 m2t.
EDIFICABILIDAD TOTAL	6.997,05 m2t.



AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 3

92,718374.580,4248713.030
93,718372.070,4248717.630
94,718357.420,4248744.350
95,718320.270,4248717.490
96,718317.210,4248715.280
97,718333.280,4248693.020
98,718351.050,4248668.460
99,718351.400,4248667.980
100,718351.760,4248667.510
101,718352.140,4248667.050
102,718352.520,4248666.600
103,718352.920,4248666.160
104,718353.330,4248665.730
105,718353.760,4248665.320
106,718354.190,4248664.910
107,718354.640,4248664.510
108,718355.090,4248664.130
109,718355.560,4248663.760
110,718356.040,4248663.400
111,718356.520,4248663.060
112,718357.010,4248662.730
113,718357.510,4248662.420
114,718358.020,4248662.120
115,718358.560,4248661.860
116,718359.110,4248661.610
117,718359.670,4248661.380
118,718360.240,4248661.170
119,718360.810,4248660.970
120,718361.390,4248660.790
121,718361.970,4248660.620
122,718362.560,4248660.470
123,718363.160,4248660.340
124,718363.750,4248660.230
125,718364.350,4248660.130
126,718364.950,4248660.050
127,718365.560,4248659.990
128,718366.160,4248659.940
129,718366.760,4248659.910
130,718367.360,4248659.900
131,718395.130,4248660.260
132,718395.400,4248660.280
133,718395.680,4248660.310
134,718395.960,4248660.370
135,718396.240,4248660.430
136,718396.530,4248660.520
137,718396.820,4248660.630
138,718397.100,4248660.760
139,718397.250,4248660.830
140,718397.390,4248660.900
141,718397.530,4248660.990
142,718397.670,4248661.070
143,718397.800,4248661.160
144,718397.940,4248661.260
145,718398.070,4248661.360
146,718398.200,4248661.470
147,718398.330,4248661.580
148,718398.450,4248661.700
149,718398.570,4248661.820

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

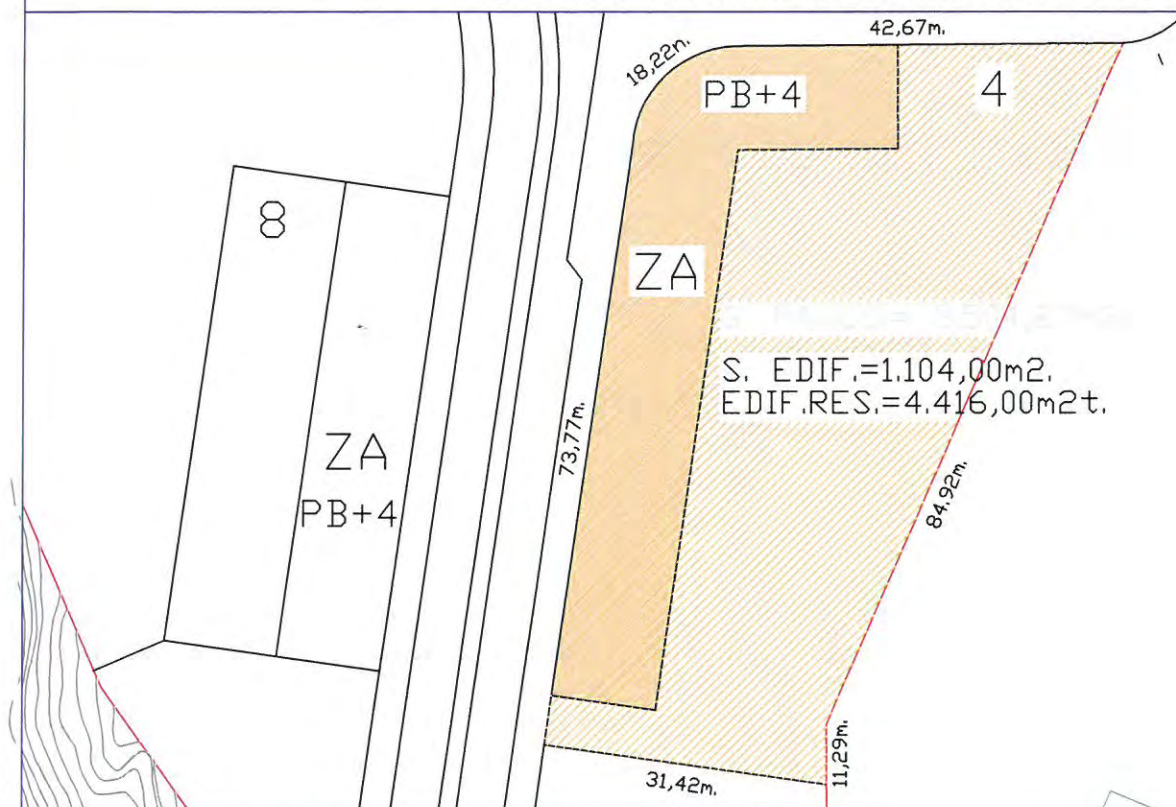
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

150,718398.690,4248661.950
151,718398.800,4248662.080
152,718398.910,4248662.210
153,718399.010,4248662.350
154,718399.110,4248662.490
155,718399.210,4248662.640
156,718399.300,4248662.790
157,718399.380,4248662.940
158,718399.460,4248663.100
159,718399.530,4248663.250
160,718399.600,4248663.410
161,718399.660,4248663.570
162,718399.720,4248663.740
163,718399.770,4248663.900
164,718399.810,4248664.070
165,718399.850,4248664.230
166,718399.890,4248664.400
167,718399.910,4248664.560
168,718399.940,4248664.730
169,718399.950,4248664.890
170,718399.960,4248665.060
171,718399.970,4248665.220
172,718399.970,4248665.380
173,718399.960,4248665.540
174,718399.950,4248665.700
175,718399.920,4248666.020
176,718399.870,4248666.320
177,718399.800,4248666.610
178,718399.720,4248666.890
179,718399.620,4248667.160
180,718399.510,4248667.420
181,718399.390,4248667.660
92,718374.580,4248713.030
92,718374.580,4248713.030



PARCELA 4

PARCELA:	4
CLAVE:	ZA
SUPERFICIE:	3.504,87 m2.
LINDEROS:	NORTE: CALLE IBI
	OESTE: EJE PRINCIPAL DEL SECTOR
	SURESTE: PARCELA PROPIEDAD DEL AYTO. DE ALICANTE
	SUR: PARCELA 5 DEL SECTOR, PROPIEDAD DEL AYTO. DE ALICANTE, DESTINADO A DOTACIÓN EDUCATIVO-CULTURAL (E/D)



ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	ZA	3.504,87	14,6118	464.582,10

CLAVE	ZA
TIPOLOGÍA	MANZANA SEMICERRADA EN ALINEACIONES DEFINIDAS
USO	RESIDENCIAL
Nº MAXIMO PLANTAS	ZA 5 (PB+4)
OCUPACIÓN MAXIMA EDIFICACIÓN.	DENTRO DE ALINEACIONES (FONDO 12 m.)
OCUPACIÓN MAXIMA SUBSUELO	80 %
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.104,00 m2.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.416,00 m2t.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	-
EDIFICABILIDAD TOTAL	4.416,00 m2t.

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 4

204,718405.290,4248618.130
205,718407.280,4248622.630
206,718409.530,4248627.950
207,718412.470,4248634.870
208,718414.510,4248639.610
209,718414.900,4248640.740
210,718409.440,4248640.670
211,718403.900,4248640.550
212,718398.360,4248640.450
213,718392.810,4248640.350
214,718387.270,4248640.260
215,718381.730,4248640.170
216,718376.180,4248640.090
217,718370.640,4248640.020
218,718370.170,4248640.000
219,718369.690,4248639.960
220,718369.210,4248639.900
221,718368.730,4248639.820
222,718368.490,4248639.780
223,718368.250,4248639.720
224,718368.010,4248639.670
225,718367.760,4248639.600
226,718367.520,4248639.530
227,718367.280,4248639.460
228,718367.040,4248639.380
229,718366.800,4248639.300
230,718366.560,4248639.210
231,718366.320,4248639.110
232,718366.090,4248639.010
233,718365.850,4248638.910
234,718365.620,4248638.800
235,718365.390,4248638.680
236,718365.160,4248638.560
237,718364.930,4248638.430
238,718364.710,4248638.300
239,718364.480,4248638.170
240,718364.260,4248638.030
241,718364.050,4248637.880
242,718363.830,4248637.730
243,718363.620,4248637.570
244,718363.420,4248637.410
245,718363.210,4248637.250
246,718363.010,4248637.080
247,718362.810,4248636.910
248,718362.620,4248636.730
249,718362.430,4248636.550
250,718362.250,4248636.360
251,718362.070,4248636.180
252,718361.890,4248635.980
253,718361.720,4248635.790
254,718361.550,4248635.590
255,718361.390,4248635.390
256,718361.230,4248635.180
257,718361.080,4248634.970
258,718360.930,4248634.760
259,718360.790,4248634.550
260,718360.650,4248634.340
261,718360.520,4248634.120



AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

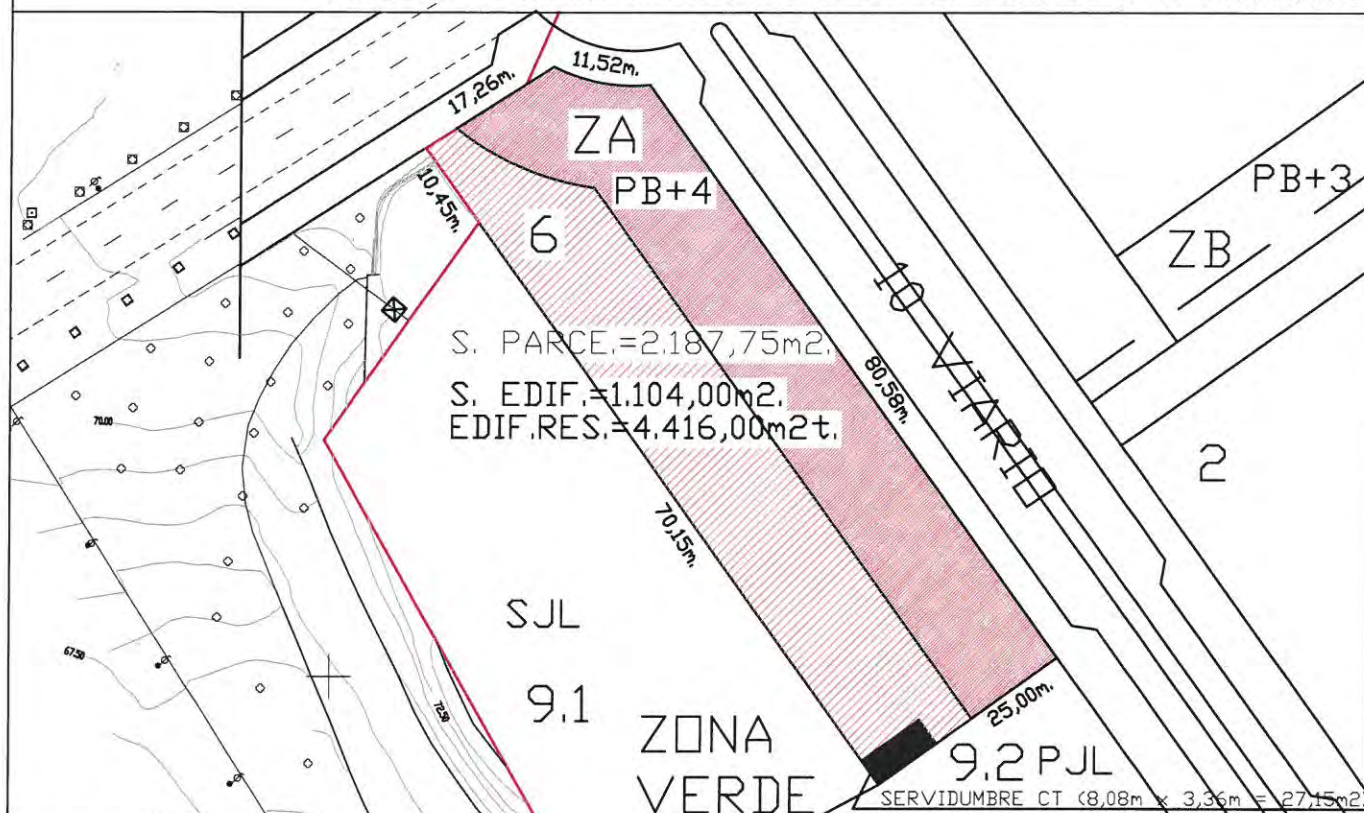
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

262,718360.390,4248633.900
263,718360.260,4248633.680
264,718360.150,4248633.460
265,718360.030,4248633.230
266,718359.920,4248633.010
267,718359.820,4248632.780
268,718359.720,4248632.550
269,718359.630,4248632.320
270,718359.460,4248631.870
271,718359.310,4248631.410
272,718359.180,4248630.950
273,718359.070,4248630.490
274,718355.620,4248604.730
275,718352.190,4248578.970
276,718349.540,4248558.930
277,718381.260,4248554.710
202,718381.140,4248560.460
203,718396.430,4248597.260
204,718405.290,4248618.130
204,718405.290,4248618.130

ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 6

PARCELA: 6
 CLAVE: ZA
 SUPERFICIE: 2.187,75 m².
 LINDEROS: NOROESTE: AVDA. CIUDAD DE MATANZAS (VIAL PAU-2)
 NORTE: ROTONDA DEL SECTOR
 NORESTE: EJE PRINCIPAL DEL SECTOR
 SUROESTE: PARCELA 9.1 SJL DEL SECTOR PROPIEDAD DE AYTO. DE ALICANTE,
 ZONA VERDE PAU-2 PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 SURESTE: PARCELA 9.2 PJL DEL SECTOR PROPIEDAD DE AYTO. DE ALICANTE.



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m ² .)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
BARAMA, S.A.	ZA	2.187,75	14,6118	487.290,97

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	ZA
TIPOLOGÍA	MANZANA SEMICERRADA EN ALINEACIONES DEFINIDAS
USO	RESIDENCIAL
Nº MAXIMO PLANTAS	ZA 5 (PB+4)
OCUPACIÓN MAXIMA EDIFICACIÓN.	DENTRO DE ALINEACIONES (FONDO 12 m.)
OCUPACIÓN MAXIMA SUBSUELO	80 %
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.104,00 m ² .
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.416,00 m ² t.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	—
EDIFICABILIDAD TOTAL	4.416,00 m ² t.

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

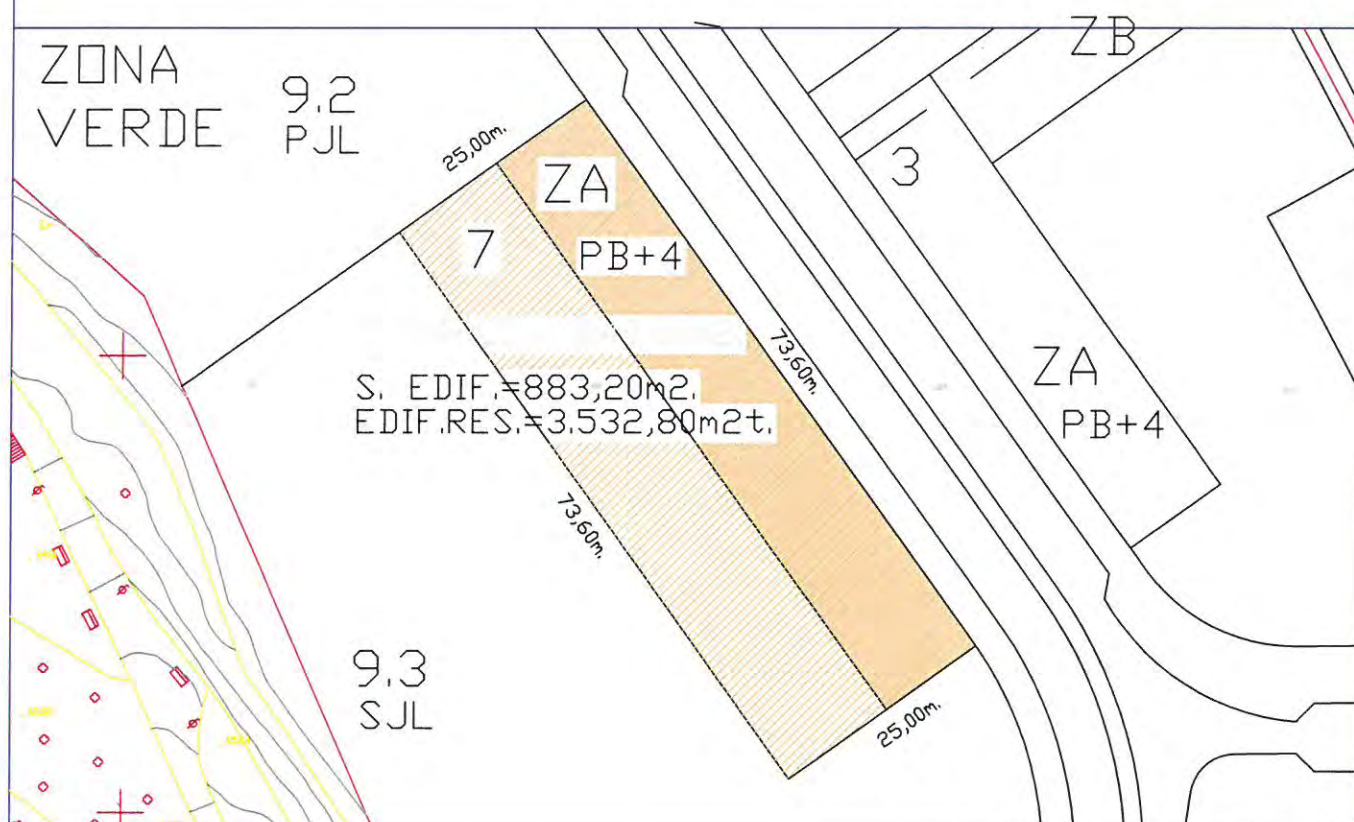
COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 6

316,718225.140,4248808.400
317,718224.780,4248808.360
318,718224.420,4248808.320
319,718224.050,4248808.300
320,718223.690,4248808.280
321,718223.320,4248808.260
322,718222.960,4248808.260
323,718222.590,4248808.260
324,718222.220,4248808.270
325,718221.860,4248808.280
326,718221.490,4248808.300
327,718221.120,4248808.330
328,718220.750,4248808.370
329,718220.380,4248808.410
330,718220.020,4248808.460
331,718219.650,4248808.520
332,718219.290,4248808.580
333,718218.930,4248808.660
334,718218.560,4248808.730
335,718218.200,4248808.820
336,718217.850,4248808.910
337,718217.490,4248809.010
338,718217.140,4248809.120
339,718216.780,4248809.230
340,718216.440,4248809.350
341,718216.090,4248809.470
342,718215.750,4248809.600
343,718215.410,4248809.740
344,718215.070,4248809.880
345,718214.740,4248810.030
346,718214.410,4248810.190
347,718214.080,4248810.350
348,718213.760,4248810.520
315,718199.300,4248801.460
349,718251.890,4248728.800
350,718272.170,4248743.420
351,718254.820,4248767.390
316,718225.140,4248808.400
316,718225.140,4248808.400

ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 7

PARCELA: 7
 CLAVE: ZA
 SUPERFICIE: 1.840,00 m2.
 LINDEROS: NORESTE: EJE PRINCIPAL DEL SECTOR
 NOROESTE: PARCELA 9.2 P.JL DEL SECTOR PROPIEDAD DE AYTO. DE ALICANTE
 SUROESTE Y SURESTE: PARCELA 9.3 S.JL DEL SECTOR PROPIEDAD DE AYTO. DE ALICANTE



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	ZA	1.840,00	11,6895	371.666,42

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	ZA
TIPOLOGÍA	MANZANA SEMICERRADA EN ALINEACIONES DEFINIDAS
USO	RESIDENCIAL
Nº MAXIMO PLANTAS	ZA 5 (PB+4)
OCUPACIÓN MAXIMA EDIFICACIÓN.	DENTRO DE ALINEACIONES (FONDO 12 m.)
OCUPACIÓN MAXIMA SUBSUELO	80 %
SUPERFICIE EDIFICABLE	883,20 m2.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.532,80 m2t.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	—
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.532,80 m2t.



AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

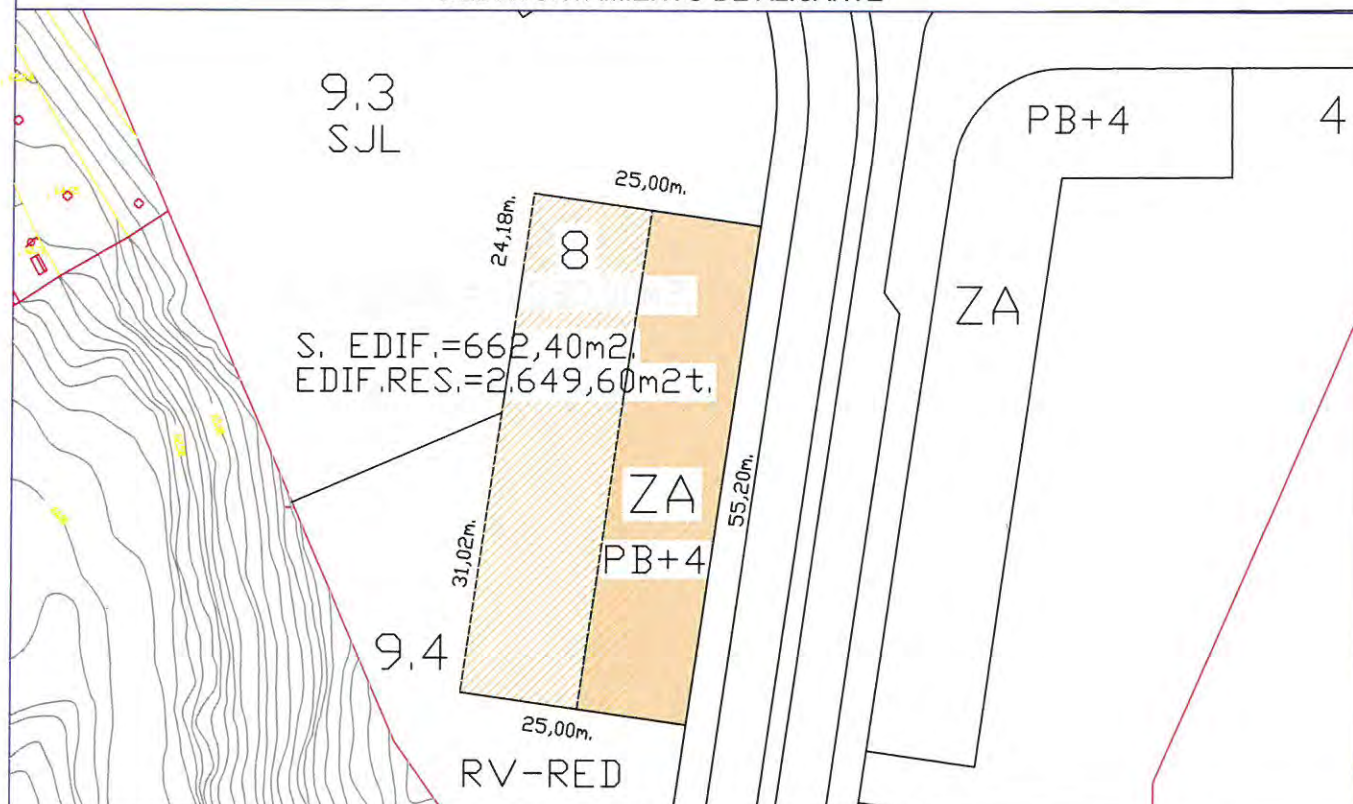
COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 7

352,718289.580,4248719.300
353,718269.330,4248704.640
354,718312.500,4248645.030
355,718332.740,4248659.690
356,718332.670,4248659.810
352,718289.580,4248719.300
352,718289.580,4248719.300

ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 8

PARCELA: 8
 CLAVE: ZA
 SUPERFICIE: 1.380,00 m2.
 LINDEROS: ESTE: EJE PRINCIPAL DEL SECTOR
 NORTE: PARCELA 9.3 SJL DEL SECTOR PROPIEDAD DE AYTO. DE ALICANTE
 OESTE: PARCELA 9.3 SJL DEL SECTOR PROPIEDAD DE AYTO. DE ALICANTE
 PARECLA 9.4 RV-RED VIARIA PEATONAL DEL SECTOR PROPIEDAD
 DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 SUR: PARCELA 9.4 RV-RED VIARIA PEATONAL DEL SECTOR PROPIEDAD
 DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.	ZA	1.380,00	8.7671	278.748,89

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	ZA
TIPOLOGÍA	MANZANA SEMICERRADA EN ALINEACIONES DEFINIDAS
USO	RESIDENCIAL
Nº MAXIMO PLANTAS	ZA 5 (PB+4)
OCUPACIÓN MAXIMA EDIFICACIÓN.	DENTRO DE ALINEACIONES (FONDO 12 m.)
OCUPACIÓN MAXIMA SUBSUELO	80 %
SUPERFICIE EDIFICABLE	662,40 m2.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.649,60 m2t.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	-
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.649,60 m2t.



AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 8

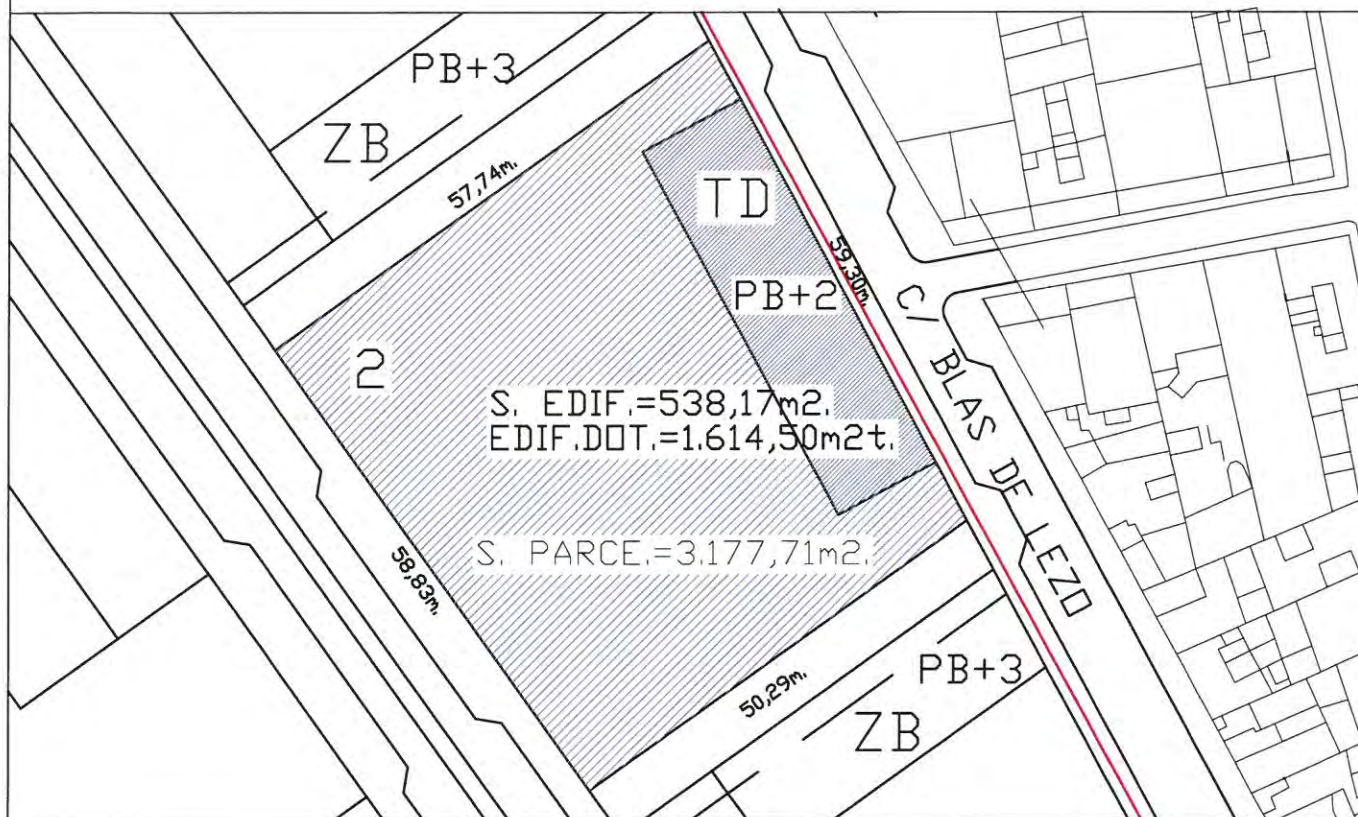
359,718337.790,4248622.420
360,718313.010,4248625.720
361,718309.750,4248601.170
362,718305.740,4248571.000
363,718330.520,4248567.710
359,718337.790,4248622.420

DOMINIO PÚBLICO

ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 2

PARCELA: 2
 CLAVE: TD
 SUPERFICIE: 3.177,71 m2.
 LINDEROS: NOROESTE: CALLE PEATONAL 1 DEL SECTOR
 SURESTE: CALLE PEATONAL 2 DEL SECTOR
 SUROESTE: EJE PRINCIPAL DEL SECTOR
 NORESTE: CALLE BLAS DE LEZO



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
AYTO. ALICANTE	TD	3.177,71	0,00	0,00

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	TD
TIPOLOGÍA	MANZANA SEMICERRADA EN ALINEACIONES DEFINIDAS
USO	DOTECIONAL ASISTENCIAL
Nº MAXIMO PLANTAS	PB+2
OCUPACIÓN MAXIMA EDIFICACIÓN.	DENTRO DE ALINEACIONES
OCUPACIÓN MAXIMA SUBSUELO	
SUPERFICIE EDIFICABLE	538,17 m2
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	1.614,50 m2t.

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 2

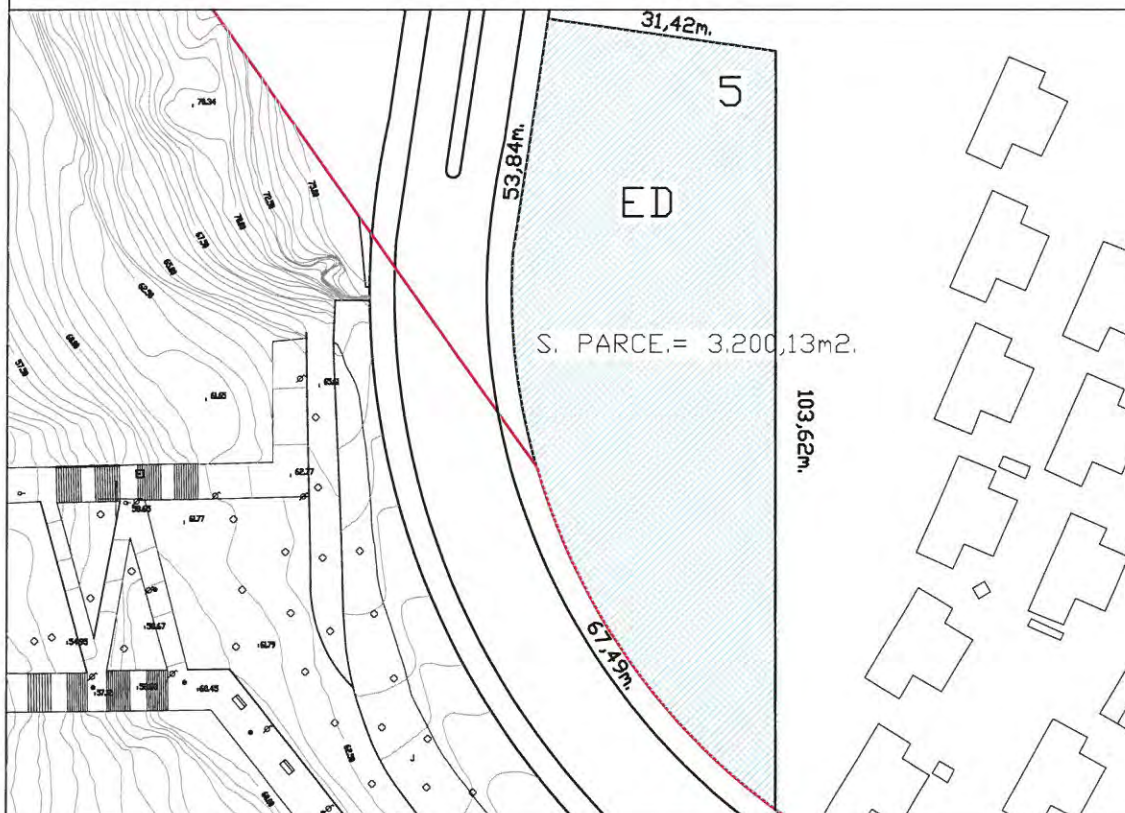
83,718329.470,4248795.340
84,718325.930,4248801.750
85,718279.100,4248767.840
86,718298.200,4248741.580
87,718302.390,4248735.780
88,718313.700,4248720.120
89,718354.470,4248749.690
90,718350.990,4248755.970
83,718329.470,4248795.340
83,718329.470,4248795.340



ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 5

PARCELA: 5
 CLAVE: ED
 SUPERFICIE: 3.200,13 m2.
 LINDEROS: NORTE: PARCELA 4 DEL SECTOR PROPIEDAD DE METROVACESA, S.A.
 SUR Y OESTE: VIAL DESDE GRAN VÍA (VIAL DEL PAU-2)
 ESTE: PARCELA PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE (ANTIGUO COLEGIO DE NAZARET)



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	ED	3.200,13	0,00	0,00

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	ED
TIPOLOGÍA	MANZANA SEMICERRADA EN ALINEACIONES DEFINIDAS
USO	DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL
Nº MAXIMO PLANTAS	4 (PB+3)
OCUPACIÓN MAXIMA EDIFICACIÓN.	25 %
OCUPACIÓN MAXIMA SUBSUELO	—
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1 m2/m2
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	3.200,13

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 5

277,718381.260,4248554.710
276,718349.540,4248558.930
287,718348.780,4248553.200
288,718345.390,4248527.430
289,718344.800,4248520.190
290,718344.820,4248519.270
291,718344.840,4248518.350
292,718344.870,4248517.420
293,718344.920,4248516.500
294,718344.970,4248515.580
295,718345.030,4248514.650
296,718345.090,4248513.730
297,718345.170,4248512.800
298,718345.260,4248511.870
299,718345.350,4248510.950
300,718345.450,4248510.020
301,718345.560,4248509.100
302,718345.680,4248508.170
303,718345.810,4248507.250
304,718345.940,4248506.320
305,718346.090,4248505.400
306,718346.240,4248504.470
307,718346.400,4248503.550
308,718346.570,4248502.630
309,718346.750,4248501.710
310,718346.940,4248500.790
311,718347.130,4248499.870
312,718347.340,4248498.960
188,718347.650,4248497.600
313,718347.770,4248497.130
189,718348.000,4248496.220
190,718348.240,4248495.310
191,718348.490,4248494.400
192,718348.740,4248493.500
193,718349.010,4248492.590
194,718349.280,4248491.690
195,718349.560,4248490.790
196,718349.850,4248489.900
197,718350.140,4248489.010
314,718350.170,4248488.930
199,718351.110,4248486.590
200,718383.410,4248448.830
201,718382.620,4248490.930



ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

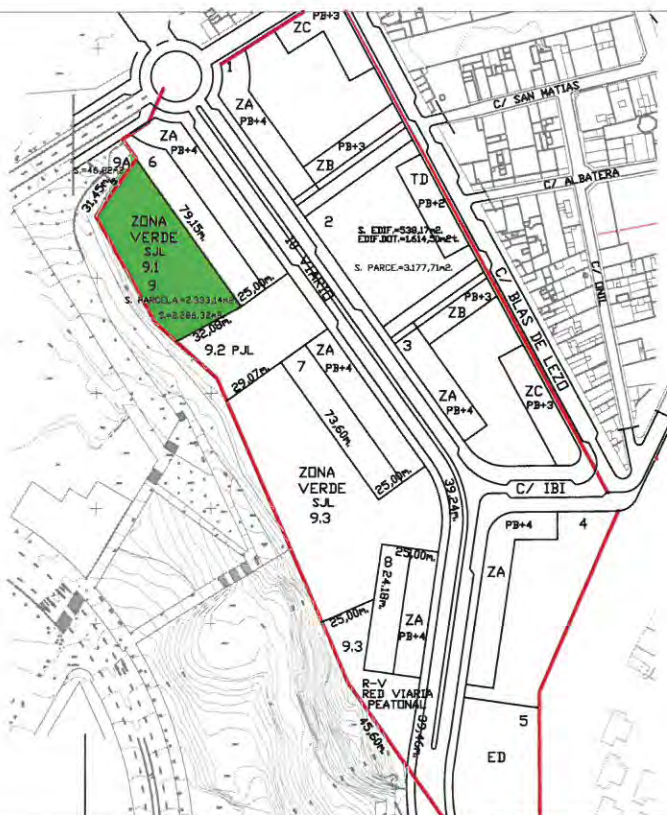
PARCELA 9.1

PARCELA: 9.1

CLAVE: ZV (SJL)

SUPERFICIE: 2.333,14m2.

LINDEROS: NOROESTE: ZONA VERDE DEL PAU-2, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 SUROESTE: ZONA VERDE DEL PAU-2, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 NORESTE: PARCELA 6 DEL SECTOR PROPIEDAD DE BARAMA, S.A.,
 SURESTE PARCELA 9.2 P.JL, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	ZV	2.333,14	0,00	0,00

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	ZV
USO	DOTACIONAL ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES (SJL: 2.286,32 m2, 9A: 46,82 m2)

ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 9.2

PARCELA: 9.2

CLAVE: ZV (P.JL)

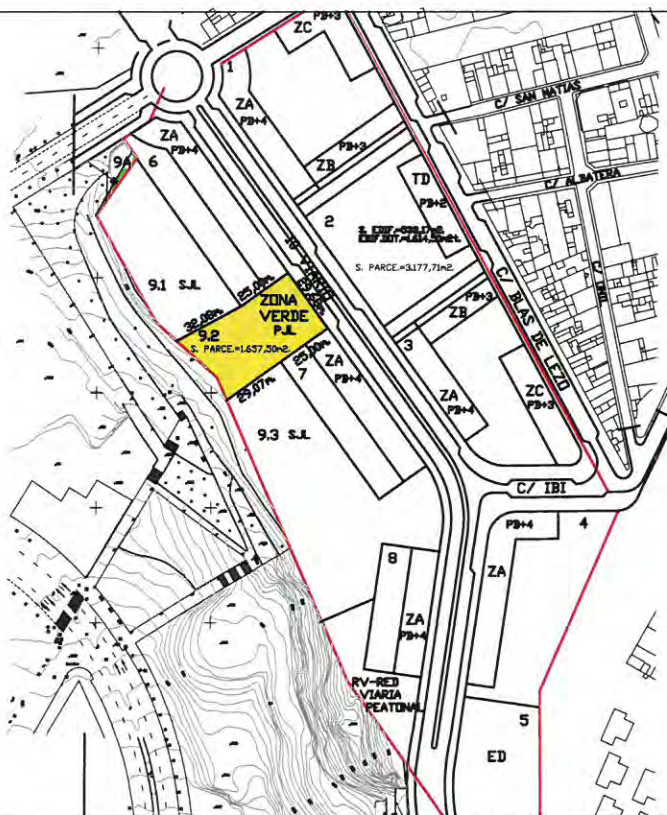
SUPERFICIE: 1.657,50 m2.

LINDEROS: NOROESTE: PARCELA 9.1 SJL PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
PARCELA 6 DEL SECTOR PROPIEDAD DE BARAMA, S.A.,

NORESTE: EJE PRINCIPAL DEL SECTOR

SUROESTE: ZONA VERDE DEL PAU-2, PROPIEDAD DEL AYTO. DE ALICANTE

SURESTE: PARCELA 9.3 SJL PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
PARCELA 7 DEL SECTOR PROPIEDAD DE METROVACESA, S.A.,



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	ZV	1.657,50	0,00	0,00

CÉDULA URBANÍSTICA

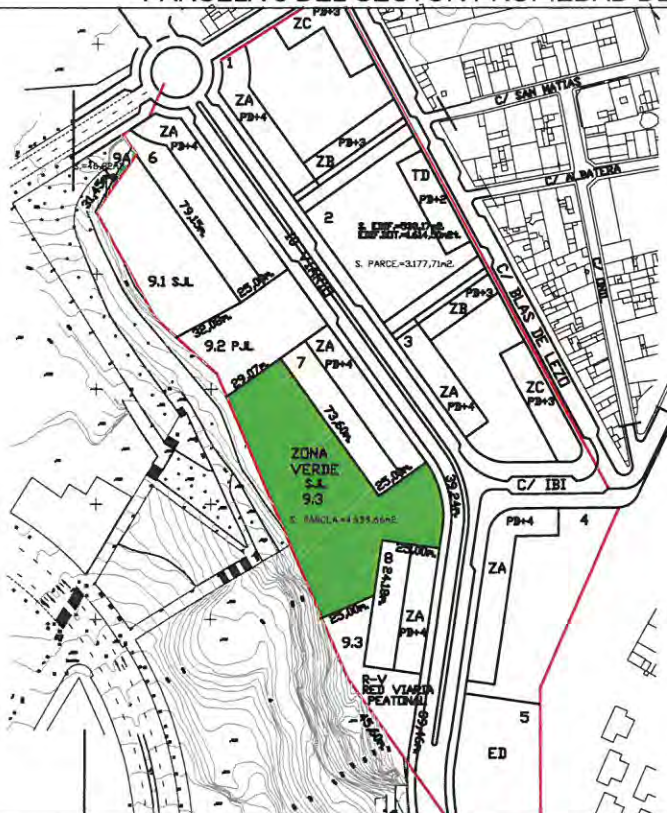
CLAVE	ZV
USO	DOTACIONAL ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES P.JL: 1.657,50 m2.



ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 9.3

PARCELA: 9.3
 CLAVE: ZV (SJL)
 SUPERFICIE: 4.659,66 m2.
 LINDEROS: NOROESTE: PARCELA 9.2 P.J.L, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 SUROESTE: PARCELA 7 DEL SECTOR PROPIEDAD DE METROVACESA, S.A.,
 SUROESTE: ZONA VERDE DEL PAU-2, PROPIEDAD DEL AYTO. DE ALICANTE
 NORESTE: PARCELA 7 DEL SECTOR PROPIEDAD DE METROVACESA, S.A.,
 SURESTE: PARCELA 8 DEL SECTOR PROPIEDAD DE METROVACESA, S.A.,
 ESTE: EJE PRINCIPAL DEL SECTOR
 SURESTE: PARCELA 9.3 RV-RED VIARIA PEATONAL PROPIEDAD AYTO. ALICANTE
 PARCELA 8 DEL SECTOR PROPIEDAD DE METROVACESA, S.A.,



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	ZV	4.659,66	0,00	0,00

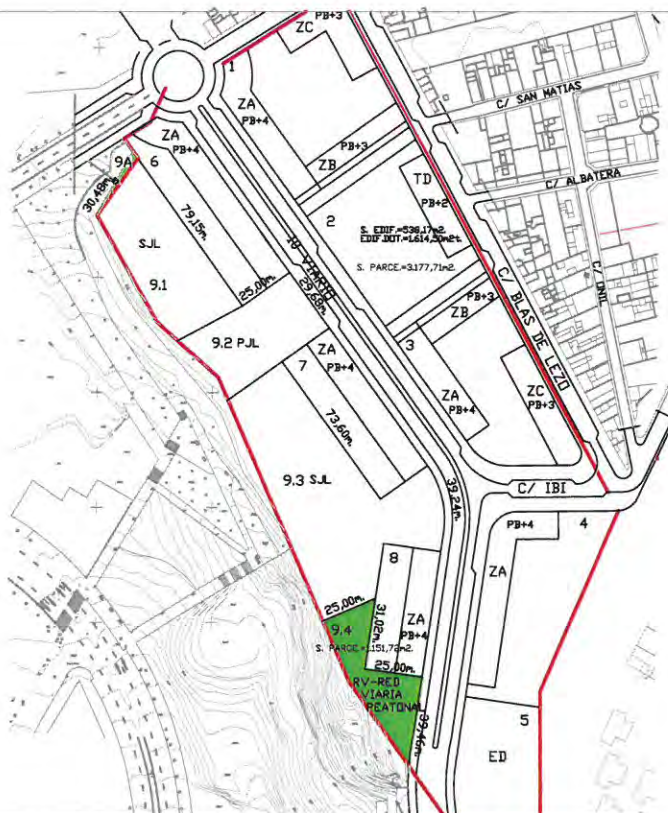
CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	ZV
USO	DOTACIONAL ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES (SJL: 4.659,66 m2.)

ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

PARCELA 9.4

PARCELA: 9.4
 CLAVE: ZV (RV- RED VIARIA PEATONAL)
 SUPERFICIE: 1.151,72 m2.
 LINDEROS: NORTE: PARCELA 9.3 SJL PROPIEDAD DEL ATUNTAMIENTO E ALICANTE
 ESTE: PARCELA 8 DEL SECTOR PROPIEDAD DE METROVACESA, S.A.,
 OESTE: PARCELA 8 DEL SECTOR PROPIEDAD DE METROVACESA, S.A.,
 SUR: ZONA VERDE DEL PAU-2, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	ZV	1.151,72	0,00	0,00

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	ZV
USO	DOTACIONAL ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES RV-RED VIARIA PEATONAL: 1.151,72 m2.



AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 9.1, 9.2, 9.3 Y 9.4

PARCELA 9.1

79,718203.630,4248795.470
80,718193.890,4248778.860
182,718187.890,4248768.620
366,718205.010,4248737.720
184,718214.400,4248721.660
367,718223.530,4248713.450
349,718251.890,4248728.800
79,718203.630,4248795.470
79,718203.630,4248795.470

PARCELA 9.2

352,718289.580,4248719.300
368,718287.850,4248721.870
369,718282.290,4248729.500
370,718279.400,4248733.410
371,718272.990,4248742.320
350,718272.170,4248743.420
349,718251.890,4248728.800
349,718251.890,4248728.800
367,718223.530,4248713.450
185,718241.250,4248697.530
372,718245.610,4248687.450
353,718269.330,4248704.640
352,718289.580,4248719.300
352,718289.580,4248719.300

PARCELA 9.3

353,718269.330,4248704.640
372,718245.610,4248687.450
373,718287.140,4248591.400
361,718309.750,4248601.170
360,718313.010,4248625.720
374,718337.800,4248622.420
375,718337.920,4248623.020
376,718338.050,4248623.680
377,718338.160,4248624.350
378,718338.280,4248625.010
379,718338.390,4248625.670
380,718338.490,4248626.330
381,718338.590,4248627.000
382,718338.680,4248627.660
383,718338.770,4248628.330
384,718338.850,4248629.000
385,718338.930,4248629.660
386,718339.000,4248630.330
387,718339.070,4248631.000
388,718339.140,4248631.670
389,718339.190,4248632.340
390,718339.240,4248633.010
391,718339.300,4248633.810
392,718339.350,4248634.620
393,718339.390,4248635.420
394,718339.420,4248636.230
395,718339.450,4248637.030
396,718339.470,4248637.840

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

397,718339.480,4248638.640
398,718339.480,4248639.450
399,718339.440,4248640.170
400,718339.380,4248640.900
401,718339.310,4248641.620
402,718339.230,4248642.350
403,718339.130,4248643.070
404,718339.020,4248643.790
405,718338.900,4248644.510
406,718338.770,4248645.230
407,718338.630,4248645.950
408,718338.470,4248646.660
409,718338.310,4248647.370
410,718338.130,4248648.080
411,718337.940,4248648.780
412,718337.730,4248649.480
413,718337.520,4248650.180
414,718337.290,4248650.870
415,718337.080,4248651.450
416,718336.850,4248652.030
417,718336.610,4248652.600
418,718336.370,4248653.170
419,718336.110,4248653.740
420,718335.850,4248654.300
421,718335.790,4248654.440
422,718335.720,4248654.580
423,718335.510,4248654.990
424,718335.150,4248655.700
425,718334.680,4248656.560
426,718334.630,4248656.670
427,718334.560,4248656.790
428,718333.930,4248657.860
429,718333.270,4248658.900
355,718332.740,4248659.690
355,718332.740,4248659.690
354,718312.500,4248645.030
353,718269.330,4248704.640
353,718269.330,4248704.640

PARCELA 9.4

363,718330.520,4248567.710
362,718305.740,4248571.000
361,718309.750,4248601.170
373,718287.140,4248591.400
186,718298.480,4248565.170
187,718325.380,4248528.200
435,718325.620,4248530.310
442,718326.020,4248533.680
433,718326.590,4248538.460
363,718330.520,4248567.710
363,718330.520,4248567.710



ADJUDICACIÓN Y CÉDULA URBANÍSTICA

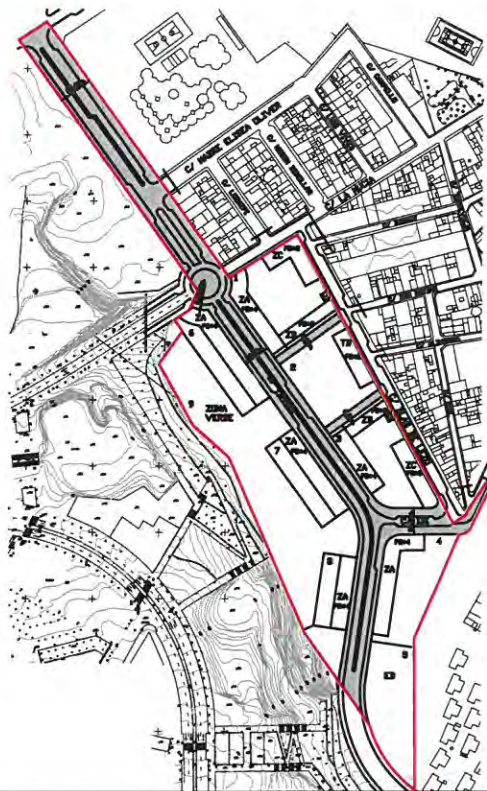
PARCELA 10

PARCELA: 10

CLAVE: RV-AV

SUPERFICIE: 15.390,37 m2.

DESCRIPCIÓN: RED VIARIO INTERIOR, FORMADO POR LAS CALLES EJE PRINCIPAL, ROTONDA, CALLE PEATONAL 1, CALLE PEATONAL 2, CALLE IBI, DEL SECTOR



ADJUDICACIÓN

ADJUDICATARIO	CLAVE	SUPERFICIE (m2.)	% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZACIÓN
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	RV-AV	15.390,37	0,00	0,00

CÉDULA URBANÍSTICA

CLAVE	RV-AV
USO	RED VIARIA INTERIOR DEL SECTOR

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS PARCELA 10

54,718230.800,4248849.080
55,718197.250,4248895.720
56,718189.060,4248908.450
57,718177.680,4248924.060
58,718163.020,4248944.230
7,718148.990,4248963.560
1,718132.880,4248985.670
2,718103.910,4249026.140
3,718083.100,4249012.280
4,718130.410,4248946.250
59,718138.580,4248934.960
60,718140.320,4248932.600
61,718145.470,4248925.310
430,718149.220,4248920.110
63,718150.950,4248917.680
64,718158.410,4248907.070
65,718161.280,4248903.140
66,718166.620,4248895.670
67,718169.720,4248891.430
68,718171.170,4248889.380
69,718176.270,4248882.170
70,718181.890,4248874.380
71,718187.140,4248867.000
72,718191.590,4248860.820
73,718200.260,4248848.680
74,718204.240,4248843.150
75,718206.110,4248840.610
76,718217.940,4248824.030
77,718210.200,4248808.290
348,718213.760,4248810.520
347,718214.080,4248810.350
346,718214.410,4248810.190
345,718214.740,4248810.030
344,718215.070,4248809.880
343,718215.410,4248809.740
342,718215.750,4248809.600
341,718216.090,4248809.470
340,718216.440,4248809.350
339,718216.780,4248809.230
338,718217.140,4248809.120
337,718217.490,4248809.010
336,718217.850,4248808.910
335,718218.200,4248808.820
334,718218.560,4248808.730
431,718218.920,4248808.660
332,718219.290,4248808.580
331,718219.650,4248808.520
330,718220.020,4248808.460
329,718220.380,4248808.410
328,718220.750,4248808.370
327,718221.120,4248808.330
326,718221.490,4248808.300
325,718221.860,4248808.280
324,718222.220,4248808.270
323,718222.590,4248808.260
322,718222.960,4248808.260
321,718223.320,4248808.260
320,718223.690,4248808.280



AGrupación de Interés Urbanístico .Cornisa de San Agustín

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

319,718224.050,4248808.300
318,718224.420,4248808.320
317,718224.780,4248808.360
316,718225.140,4248808.400
351,718254.820,4248767.390
350,718272.170,4248743.420
371,718272.990,4248742.320
370,718279.400,4248733.410
369,718282.290,4248729.500
368,718287.850,4248721.870
352,718289.580,4248719.300
356,718332.670,4248659.810
355,718332.740,4248659.690
429,718333.270,4248658.900
428,718333.930,4248657.860
427,718334.560,4248656.790
424,718335.150,4248655.700
423,718335.510,4248654.990
422,718335.720,4248654.580
421,718335.790,4248654.440
420,718335.850,4248654.300
419,718336.110,4248653.740
418,718336.370,4248653.170
417,718336.610,4248652.600
416,718336.850,4248652.030
415,718337.080,4248651.450
414,718337.290,4248650.870
413,718337.520,4248650.180
412,718337.730,4248649.480
411,718337.940,4248648.780
410,718338.130,4248648.080
409,718338.310,4248647.370
408,718338.470,4248646.660
407,718338.630,4248645.950
406,718338.770,4248645.230
405,718338.900,4248644.510
404,718339.020,4248643.790
403,718339.130,4248643.070
402,718339.230,4248642.350
401,718339.310,4248641.620
400,718339.380,4248640.900
399,718339.440,4248640.170
398,718339.480,4248639.450
397,718339.480,4248638.640
396,718339.470,4248637.840
395,718339.450,4248637.030
394,718339.420,4248636.230
393,718339.390,4248635.420
392,718339.350,4248634.620
391,718339.300,4248633.810
390,718339.240,4248633.010
389,718339.190,4248632.340
388,718339.140,4248631.670
387,718339.070,4248631.000
386,718339.000,4248630.330
385,718338.930,4248629.660
384,718338.850,4248629.000
383,718338.770,4248628.330
382,718338.680,4248627.660
381,718338.590,4248627.000

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

380,718338.490,4248626.330
379,718338.390,4248625.670
378,718338.280,4248625.010
377,718338.160,4248624.350
376,718338.050,4248623.680
374,718337.800,4248622.420
432,718337.780,4248622.360
363,718330.520,4248567.710
363,718330.520,4248567.710
433,718326.590,4248538.460
434,718326.020,4248533.670
435,718325.620,4248530.310
187,718325.380,4248528.200
188,718347.650,4248497.600
436,718347.230,4248499.410
437,718346.840,4248501.250
438,718346.480,4248503.090
307,718346.400,4248503.550
306,718346.240,4248504.470
305,718346.090,4248505.400
304,718345.940,4248506.320
303,718345.810,4248507.250
301,718345.560,4248509.100
300,718345.450,4248510.020
299,718345.350,4248510.950
298,718345.260,4248511.870
297,718345.170,4248512.800
296,718345.090,4248513.730
295,718345.030,4248514.650
294,718344.970,4248515.580
293,718344.920,4248516.500
292,718344.870,4248517.420
291,718344.840,4248518.350
290,718344.820,4248519.270
289,718344.800,4248520.190
288,718345.390,4248527.430
287,718348.780,4248553.200
276,718349.540,4248558.930
275,718352.190,4248578.970
274,718355.620,4248604.730
273,718359.070,4248630.490
272,718359.180,4248630.950
271,718359.310,4248631.410
270,718359.460,4248631.870
269,718359.630,4248632.320
268,718359.720,4248632.550
267,718359.820,4248632.780
266,718359.920,4248633.010
265,718360.030,4248633.230
264,718360.150,4248633.460
263,718360.260,4248633.680
262,718360.390,4248633.900
261,718360.520,4248634.120
260,718360.650,4248634.340
259,718360.790,4248634.550
258,718360.930,4248634.760
257,718361.080,4248634.970
256,718361.230,4248635.180
255,718361.390,4248635.390
254,718361.550,4248635.590



AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

253,718361.720,4248635.790
252,718361.890,4248635.980
251,718362.070,4248636.180
250,718362.250,4248636.360
249,718362.430,4248636.550
248,718362.620,4248636.730
247,718362.810,4248636.910
246,718363.010,4248637.080
245,718363.210,4248637.250
244,718363.420,4248637.410
243,718363.620,4248637.570
242,718363.830,4248637.730
241,718364.050,4248637.880
240,718364.260,4248638.030
239,718364.480,4248638.170
238,718364.710,4248638.300
237,718364.930,4248638.430
236,718365.160,4248638.560
235,718365.390,4248638.680
234,718365.620,4248638.800
233,718365.850,4248638.910
232,718366.090,4248639.010
231,718366.320,4248639.110
230,718366.560,4248639.210
229,718366.800,4248639.300
228,718367.040,4248639.380
227,718367.280,4248639.460
226,718367.520,4248639.530
225,718367.760,4248639.600
224,718368.010,4248639.670
223,718368.250,4248639.720
222,718368.490,4248639.780
221,718368.730,4248639.820
220,718369.210,4248639.900
219,718369.690,4248639.960
218,718370.170,4248640.000
217,718370.640,4248640.020
216,718376.180,4248640.090
215,718381.730,4248640.170
214,718387.270,4248640.260
213,718392.810,4248640.350
439,718398.350,4248640.450
211,718403.900,4248640.550
210,718409.440,4248640.670
209,718414.900,4248640.740
209,718414.900,4248640.740
286,718428.220,4248649.120
286,718428.220,4248649.120
278,718441.810,4248678.170
279,718440.610,4248678.830
280,718437.860,4248680.270
281,718431.460,4248670.130
282,718426.530,4248662.320
283,718423.450,4248657.450
284,718423.050,4248656.800
285,718421.150,4248653.790
81,718411.590,4248647.060
440,718356.390,4248748.190
48,718324.870,4248805.590
49,718295.640,4248858.150

AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

91,718291.450,4248865.680
10,718291.010,4248865.410
9,718309.160,4248832.300
8,718311.680,4248827.690
47,718323.050,4248807.000
46,718303.210,4248792.600
45,718275.610,4248772.640
44,718241.220,4248820.000
43,718241.410,4248820.430
42,718241.580,4248820.870
41,718241.750,4248821.310
40,718241.910,4248821.750
39,718242.060,4248822.200
38,718242.200,4248822.660
37,718242.330,4248823.110
36,718242.450,4248823.580
35,718242.550,4248824.040
34,718242.650,4248824.510
33,718242.740,4248824.980
32,718242.810,4248825.460
31,718242.880,4248825.940
30,718242.930,4248826.410
29,718242.980,4248826.890
28,718243.010,4248827.380
27,718243.030,4248827.860
26,718243.040,4248828.340
25,718243.040,4248828.820
24,718243.020,4248829.300
23,718243.000,4248829.780
22,718242.970,4248830.260
21,718242.920,4248830.740
20,718242.860,4248831.210
19,718242.800,4248831.690
18,718242.720,4248832.160
17,718242.630,4248832.620
16,718242.530,4248833.090
15,718242.420,4248833.550
14,718242.300,4248834.000
13,718242.170,4248834.450
12,718242.040,4248834.900
52,718241.250,4248834.410
53,718233.460,4248845.470



2. FICHAS URBANÍSTICAS.

DOMINIO PRIVADO



PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/6, “CORNISA DE SAN AGUSTIN” DE ALICANTE		
PARAMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA 1		
ZONA: CLAVE: ZA, ZB Y ZC RESIDENCIAL – BLOQUE SEMICERRADO (EDIFICACIÓN EN MANZANA SEMICERRADA AJUSTADAS A LINEACIONES Y FONDO DE EDIFICACIÓN DE PLANOS)		
PARAMETROS		OBSERVACIONES
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		La manzana es indivisible, se permite construcción en Fases, de las bandas edificables con las siguientes condiciones: - Banda de superficie mínima de 220, 80 m2 y linderos perpendiculares a la alineación. - En la Fase 1 se realizara proyecto unitario de la ordenación de la zona libre privada y que se ejecutará en la 1ª Fase.
PARCELA MÍNIMA	Indivisible (Fase mínima 220,80 m2.)	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN		Se dejará el 30 % libre para la plantación de jardinería o aparcamientos en superficie.
OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	En interior de las bandas definida en planos (Fondo 12m.)	
OCUPACIÓN SUBSUELO	80 %	
CONDICIONES DE ALTURA		La cota de referencia de la planta baja se sitúa para “Za” y “Zb”, de tal manera que no se supere los 0,50 m. sobre la rasante. La cota de referencia de la planta baja se sitúa para “Zc”, a 1,50 m. sobre la rasante. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, según P.G.M.O.U., sin que el forjado de techo en “Za” y “Zb” supere los 0,50 m. de la rasante de la calle. Esta condición no se aplicará en “Zc”.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ZA = 5 (PB+4) ZB = 4 (PB+3) ZC = 4 (PB+3)	
ALTURA MÁXIMA	ZA = 15,85 m. ZB = 12,90 m. ZC = 12,90 m.	
Nº MÍNIMO DE PLANTAS	3 (PB+2)	
ALTURA MÍNIMA	8,95 m.	
ALTURA MÁXIMA PLANTA BAJA	4,50 m.	
ALTURA MÍNIMA PLANTA BAJA	3,00 m.	
CONDICIONES DE VOLUMÉN		Estas superficies construidas y edificabilidad vienen determinadas en el plano “Edificabilidad, Superficies, Alineaciones” y fondos edificables, para cada parcela. Podrán proyectarse “elementos salientes” incluidos en el art. 58 del P.G.M.O.U., con las condiciones de las ordenanzas del PRI.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	Bloque B(ZC) 2.649,60m2. Bloque A(ZA-ZB) 5.188,80 m2.	
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	Bloque A(ZA-ZB) 455,07 m2.	
CONDICIONES DE USO		-Terciario-alojamiento temporal; en Nivel “a”, “b”, y “c” en edificio y manzana exclusiva. - Terciario-comercio-oficinas: en nivel “b” en planta baja, y en la banda descrita en art. II.1.A (Ordenanzas) y el plano “Planta baja, usos, alineaciones y fondos edificables. En grado “a” no se permite edificación en planta baja. En grado “c” en planta baja sólo se permite uso Residencial.
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/6, "CORNISA DE SAN AGUSTIN" DE ALICANTE		
PARAMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA 3		
ZONA: CLAVE: ZA, ZB Y ZC RESIDENCIAL – BLOQUE SEMICERRADO (EDIFICACIÓN EN MANZANA SEMICERRADA AJUSTADAS A LINEACIONES Y FONDO DE EDIFICACIÓN DE PLANOS)		
PARAMETROS		OBSERVACIONES
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		La manzana es indivisible, se permite construcción en Fases, de las bandas edificables con las siguientes condiciones: - Banda de superficie mínima de 220, 80 m2 y linderos perpendiculares a la alineación. - En la Fase 1 se realizara proyecto unitario de la ordenación de la zona libre privada y que se ejecutará en la 1ª Fase.
PARCELA MÍNIMA	Indivisible (Fase mínima 220,80 m2.)	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN		Se dejará el 30 % libre para la plantación de jardinería o aparcamientos en superficie.
OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	En interior de las bandas definida en planos (Fondo 12 m.)	
OCUPACIÓN SUBSUELO	80 %	
CONDICIONES DE ALTURA		La cota de referencia de la planta baja se sitúa para "Za" y "Zb", de tal manera que no se supere los 0,50 m. sobre la rasante. La cota de referencia de la planta baja se sitúa para "Zc", a 1,50 m. sobre la rasante. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, según P.G.M.O.U., sin que el forjado de techo en "Za" y "Zb" supere los 0,50 m. de la rasante de la calle. Esta condición no se aplicará en "Zc".
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ZA = 5 (PB+4) ZB = 4 (PB+3) ZC = 4 (PB+3)	
ALTURA MÁXIMA	ZA = 15,85 m. ZB = 12,90 m. ZC = 12,90 m.	
Nº MÍNIMO DE PLANTAS	3 (PB+2)	
ALTURA MÍNIMA	8,95 m.	
ALTURA MÁXIMA PLANTA BAJA	4,50 m.	
ALTURA MÍNIMA PLANTA BAJA	3,00 m.	
CONDICIONES DE VOLUMÉN		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	Bloque A (ZC) 2.649,60m2. Bloque B (ZA-ZB) 3.974,40 m2.	Estas superficies construidas y edificabilidad vienen determinadas en el plano "Edificabilidad, Superficies, Alineaciones" y fondos edificables, para cada parcela. Podrán proyectarse "elementos salientes" incluidos en el art. 58 del P.G.M.O.U, con las condiciones de las ordenanzas del PRI.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	Bloque A (ZA-ZB) 373,05 m2.	
CONDICIONES DE USO		-Terciario-alojamiento temporal; en Nivel "a", "b", y "c" en edificio y manzana exclusiva. - Terciario-comercio-oficinas: en nivel "b" en planta baja, y en la banda descrita en art. II.1.A (Ordenanzas) y el plano "Planta baja, usos, alineaciones y fondos edificables. En grado "a" no se permite edificación en planta baja. En grado "c" en planta baja sólo se permite uso Residencial.
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/6, “CORNISA DE SAN AGUSTIN” DE ALICANTE		
PARAMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA 4		
ZONA: CLAVE: ZA RESIDENCIAL – BLOQUE SEMICERRADO (EDIFICACIÓN EN MANZANA SEMICERRADA AJUSTADAS A LINEACIONES Y FONDO DE EDIFICACIÓN DE PLANOS)		
PARAMETROS		OBSERVACIONES
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		La manzana es indivisible, se permite construcción en Fases, de las bandas edificables con las siguientes condiciones: - Banda de superficie mínima de 220, 80 m2 y linderos perpendiculares a la alineación. - En la Fase 1 se realizara proyecto unitario de la ordenación de la zona libre privada y que se ejecutará en la 1ª Fase.
PARCELA MÍNIMA	Indivisible (Fase mínima 220,80 m2..	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN		Se dejará el 30 % libre para la plantación de jardinería o aparcamientos en superficie.
OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	En interior de las bandas definida en planos (Fondo 12 m.)	
OCUPACIÓN SUBSUELO	80 %	
CONDICIONES DE ALTURA		La cota de referencia de la planta baja se sitúa para “Za” de tal manera que no se supere los 0,50 m. sobre la rasante. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, según P.G.M.O.U., sin que el forjado de techo en “Za” supere los 0,50 m. de la rasante de la calle.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ZA = 5 (PB+4)	
ALTURA MÁXIMA	ZA = 15,85 m..	
Nº MÍNIMO DE PLANTAS	3 (PB+2)	
ALTURA MÍNIMA	8,95 m.	
ALTURA MÁXIMA PLANTA BAJA	4,50 m.	
ALTURA MÍNIMA PLANTA BAJA	3,00 m.	
CONDICIONES DE VOLUMÉN		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	Bloque ZA 4.416,00 m2.	Estas superficies construidas y edificabilidad vienen determinadas en el plano “Edificabilidad, Superficies, Alineaciones” y fondos edificables, para cada parcela. Podrán proyectarse “elementos salientes” incluidos en el art. 58 del P.G.M.O.U., con las condiciones de las ordenanzas del PRI.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL		
CONDICIONES DE USO		-Terciario-alojamiento temporal; en Nivel “a”, “b”, y “c” en edificio y manzana exclusiva. - Terciario-comercio-oficinas; en nivel “b” en planta baja, y en la banda descrita en art. II.1.A (Ordenanzas) y el plano “Planta baja, usos, alineaciones y fondos edificables. En grado “a” no se permite edificación en planta baja. En grado “c” en planta baja sólo se permite uso Residencial.
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/6, "CORNISA DE SAN AGUSTIN" DE ALICANTE		
PARAMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA 6		
ZONA: CLAVE: ZA RESIDENCIAL – BLOQUE SEMICERRADO (EDIFICACIÓN EN MANZANA SEMICERRADA AJUSTADAS A LINEACIONES Y FONDO DE EDIFICACIÓN DE PLANOS)		
PARAMETROS		OBSERVACIONES
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		La manzana es indivisible, se permite construcción en Fases, de las bandas edificables con las siguientes condiciones: - Banda de superficie mínima de 220, 80 m2 y linderos perpendiculares a la alineación. - En la Fase 1 se realizara proyecto unitario de la ordenación de la zona libre privada y que se ejecutará en la 1ª Fase.
PARCELA MÍNIMA	Indivisible (Fase mínima 220,80 m2..)	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN		Se dejará el 30 % libre para la plantación de jardinería o aparcamientos en superficie.
OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	En interior de las bandas definida en planos (Fondo 12 m.)	
OCUPACIÓN SUBSUELO	80 %	
CONDICIONES DE ALTURA		La cota de referencia de la planta baja se sitúa para "Za" de tal manera que no se supere los 0,50 m. sobre la rasante. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, según P.G.M.O.U., sin que el forjado de techo en "Za" supere los 0,50 m. de la rasante de la calle.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ZA = 5 (PB+4)	
ALTURA MÁXIMA	ZA = 15,85 m.	
Nº MÍNIMO DE PLANTAS	3 (PB+2)	
ALTURA MÍNIMA	8,95 m.	
ALTURA MÁXIMA PLANTA BAJA	4,50 m.	
ALTURA MÍNIMA PLANTA BAJA	3,00 m.	
CONDICIONES DE VOLUMÉN		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	Bloque ZA 4.416,00 m2.	
EDIFICABILIDAD COMERCIAL		Estas superficies construidas y edificabilidad vienen determinadas en el plano "Edificabilidad, Superficies, Alineaciones" y fondos edificables, para cada parcela. Podrán proyectarse "elementos salientes" incluidos en el art. 58 del P.G.M.O.U., con las condiciones de las ordenanzas del PRI.
CONDICIONES DE USO		-Terciario-alojamiento temporal; en Nivel "a", "b", y "c" en edificio y manzana exclusiva. - Terciario-comercio-oficinas: en nivel "b" en planta baja, y en la banda descrita en art. II.1.A (Ordenanzas) y el plano "Planta baja, usos, alineaciones y fondos edificables. En grado "a" no se permite edificación en planta baja. En grado "c" en planta baja sólo se permite uso Residencial.
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/6, “CORNISA DE SAN AGUSTIN” DE ALICANTE PARAMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA 7		
ZONA: CLAVE: ZA RESIDENCIAL – BLOQUE SEMICERRADO (EDIFICACIÓN EN MANZANA SEMICERRADA AJUSTADAS A LINEACIONES Y FONDO DE EDIFICACIÓN DE PLANOS)		
PARAMETROS		OBSERVACIONES
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		La manzana es indivisible, se permite construcción en Fases, de las bandas edificables con las siguientes condiciones: - Banda de superficie mínima de 220, 80 m2 y linderos perpendiculares a la alineación. - En la Fase 1 se realizara proyecto unitario de la ordenación de la zona libre privada y que se ejecutará en la 1ª Fase.
PARCELA MÍNIMA	Indivisible (Fase mínima 220,80 m2..	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN		Se dejará el 30 % libre para la plantación de jardinería o aparcamientos en superficie.
OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	En interior de las bandas definida en planos (Fondo 12 m.)	
OCUPACIÓN SUBSUELO	80 %	
CONDICIONES DE ALTURA		La cota de referencia de la planta baja se sitúa para “Za” de tal manera que no se supere los 0,50 m. sobre la rasante. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, según P.G.M.O.U., sin que el forjado de techo en “Za” supere los 0,50 m. de la rasante de la calle.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ZA = 5 (PB+4)	
ALTURA MÁXIMA	ZA = 15,85 m. ZB = 12,90 m. ZC = 12,90 m.	
Nº MÍNIMO DE PLANTAS	3 (PB+2)	
ALTURA MÍNIMA	8,95 m.	
ALTURA MÁXIMA PLANTA BAJA	4,50 m.	
ALTURA MÍNIMA PLANTA BAJA	2,50 m.	
CONDICIONES DE VOLUMÉN		Estas superficies construidas y edificabilidad vienen determinadas en el plano “Edificabilidad, Superficies, Alineaciones” y fondos edificables, para cada parcela. Podrán proyectarse “elementos salientes” incluidos en el art. 58 del P.G.M.O.U., con las condiciones de las ordenanzas del PRI.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	Bloque ZA 3.532,80 m2.	
EDIFICABILIDAD COMERCIAL		-Terciario-alojamiento temporal; en Nivel “a”, “b”, y “c” en edificio y manzana exclusiva. - Terciario-comercio-oficinas: en nivel “b” en planta baja, y en la banda descrita en art. II.1.A (Ordenanzas) y el plano “Planta baja, usos, alineaciones y fondos edificables. En grado “a” no se permite edificación en planta baja. En grado “c” en planta baja sólo se permite uso Residencial
CONDICIONES DE USO		
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/6, "CORNISA DE SAN AGUSTIN" DE ALICANTE		
PARAMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA 8		
ZONA: CLAVE: ZA RESIDENCIAL – BLOQUE SEMICERRADO (EDIFICACIÓN EN MANZANA SEMICERRADA AJUSTADAS A LINEACIONES Y FONDO DE EDIFICACIÓN DE PLANOS)		
PARAMETROS		OBSERVACIONES
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		La manzana es indivisible, se permite construcción en Fases, de las bandas edificables con las siguientes condiciones: - Banda de superficie mínima de 220, 80 m2 y linderos perpendiculares a la alineación. - En la Fase 1 se realizara proyecto unitario de la ordenación de la zona libre privada y que se ejecutará en la 1ª Fase.
PARCELA MÍNIMA	Indivisible (Fase mínima 220,80 m2.).	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN		Se dejará el 30 % libre para la plantación de jardinería o aparcamientos en superficie.
OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	En interior de las bandas definida en planos (Fondo 12 m.)	
OCUPACIÓN SUBSUELO	80 %	
CONDICIONES DE ALTURA		La cota de referencia de la planta baja se sitúa para "Za" de tal manera que no se supere los 0,50 m. sobre la rasante. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, según P.G.M.O.U., sin que el forjado de techo en "Za" supere los 0,50 m. de la rasante de la calle.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	ZA = 5 (PB+4)	
ALTURA MÁXIMA	ZA = 15,85 m. ZB = 12,90 m. ZC = 12,90 m.	
Nº MÍNIMO DE PLANTAS	3 (PB+2)	
ALTURA MÍNIMA	8,95 m.	
ALTURA MÁXIMA PLANTA BAJA	4,50 m.	
ALTURA MÍNIMA PLANTA BAJA	2,50 m.	
CONDICIONES DE VOLUMÉN		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	Bloque ZA 2.649,60 m2.	Estas superficies construidas y edificabilidad vienen determinadas en el plano "Edificabilidad, Superficies, Alineaciones" y fondos edificables, para cada parcela. Podrán proyectarse "elementos salientes" incluidos en el art. 58 del P.G.M.O.U., con las condiciones de las ordenanzas del PRI.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL		
CONDICIONES DE USO		-Terciario-alojamiento temporal; en Nivel "a", "b", y "c" en edificio y manzana exclusiva. - Terciario-comercio-oficinas: en nivel "b" en planta baja, y en la banda descrita en art. II.1.A (Ordenanzas) y el plano "Planta baja, usos, alineaciones y fondos edificables. En grado "a" no se permite edificación en planta baja. En grado "c" en planta baja sólo se permite uso Residencial.
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	



III: PLANOS

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
“CORNISA DE SAN AGUSTÍN”

Alicante, Junio de 2017



AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO .CORNISA DE SAN AGUSTÍN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL P.E.R.I. SECTOR APD/6, DE ALICANTE

INDICE DE PLANOS

01 DE 13.-	SITUACIÓN	E:1/4.000
02 DE 13.-	FINCAS INICIALES	E:1/2.000
03 DE 13.-	FINCAS INICIALES	E:1/2.000
04 DE 13.-	ÁMBITO DE GESTIÓN – UNIDADES DE EJECUCIÓN	E:1/2.000
05 DE 13.-	ÁREA REPARCELABLE – DIFERENCIA CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	E:1/2.000
06 DE 13.-	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	E:1/2.000
07 DE 13.-	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	E:1/2.000
08 DE 13.-	PLANTA BAJA, USOS, ALINEACIONES Y FONDOS EDIFICABLES	E:1/2.000
09 DE 13.-	EDIFICACIONES. SUPERFICIES, ALINEACIONES Y FONDOS EDIFICABLES	E:1/2.000
10 DE 13.-	FINCAS RESULTANTES	E:1/2.000
11 DE 13.-	FINCAS RESULTANTES. CARTOGRAFIA	E:1/2.000
12 DE 13.-	SUPERPOSICIÓN FINCAS INICIALES Y RESULTANTES	E:1/2.000
13 DE 13.-	SUPERPOSICIÓN FINCAS INICIALES Y RESULTANTES – CARTO.	E:1/2.000



IV: CERTIFICADOS REGISTRALES

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Abril de 2017





V: ESTUDIOS DE MERCADO

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR APD/6 DE ALICANTE, QUE PROPONE LA AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO
"CORNISA DE SAN AGUSTÍN"

Alicante, Abril de 2017



**ESTUDIO DE MERCADO: FORO CONSULTORES INMOBILIARIOS
ABRIL 2014**

Información Registral expedida por

FERNANDO TRIGO PORTELA

Registrador de la Propiedad de ALACANT 3
Arquitecto Morell, 19 - 2º Centro - ALICANTE
tlfno: 0034 96 5986279

correspondiente a la solicitud formulada por

METROVACESA SUELO Y PROMOCION SA.

con DNI/CIF: A87471264



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: U75CP06C

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:32340



Esta huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



DF48027751940B6E10792B42B4641BD8S

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE Nº 3

FERNANDO TRIGO PORTELA - DNI/NIF:N 09.696.738-F

Fecha: veinticinco de agosto del año dos mil dieciséis

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 450 Libro: 450 Folio: 153 Inscripción: 1 Fecha: 22/03/1979 FINCA DE ALICANTE Nº: 32340

IDUFIR: 03022000315080

DESCRIPCION

URBANA.- Parcela de terreno de forma irregular, en término de Alicante, Partida San Blas, procedente de la Hacienda denominada Rabasa.- Linda: Norte, Colegio de las HH Carmelitas y la Calle La Nucía; Noroeste, Daniel Iñesta Gasso; Sur, final de la calle Onil y Sureste, tierras de Victoria Laporta Carbonell y APd/6; Este, calle en proyecto y desembocadura de las calles San Matías y Albatera; Oeste, con límite del Plan Parcial número 1 del PAU 2, concretamente con las parcelas EC y LR5 destinadas a equipamiento público escolar cultural y area libre y de recreo, respectivamente. SUPERFICIE: VEINTITRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 L.H.

TITULARIDAD

La entidad **BARAMA SA** la totalidad de esta finca del **PLENO DOMINIO**

- Adquirida por Compraventa, en escritura otorgada en Alicante, de fecha 1 de Diciembre de 1977, ante su Notario Don PEDRO JESÚS DE AZURZA Y OSCOZ.

- Inscripción 1ª. En la fecha 22 de Marzo de 1979, al tomo 450, libro 450, folio 153.

CARGAS VIGENTES

- Constituida en la inscripción 1ª:

A favor de JUAN BAUTISTA LAFORA, POR RAZON DE SU CITADA PROCEDENCIA: RESERVA de abrir pozos y minas para el alumbramiento de aguas, a favor del citado señor y sus descendientes.

- Constituida en la inscripción 1ª:

Otras a favor de NUESTRA SEÑORA REMEDIO, POR RAZON DE LA FINCA MATRIZ DE LA CUAL ESTA SE SEGREGO, REGISTRAL 25.416/AL, SE HALLA GRAVADA CON UNA SERVIDUMBRE PREDIAL DE ACUEDUCTO o paso de aguas, con objeto de explotar las aguas nacientes en la Partida Hondo de



Piqueres y Llano de la Cueva.

- Al margen de la inscripción/anotación 1 aparece extendida nota de fecha 30/06/14:

Estando en trámite la redacción del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín" del P.G.O.U. de Alicante, HA SIDO EXPEDIDA HOY CERTIFICACION de dominio y cargas de esta finca, prevista en el Artículo 5 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín".-

SIN MAS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO O PRORROGADOS
RESPECTO DE LOS PACTOS NO INSCRITOS:

Número 826 del Diario 148 de fecha 12/07/2016, SERVIDUMBRE del notario DON MIGUEL MESTANZA ITURMENDI.

--- 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)

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>.



Información Registral expedida por

FERNANDO TRIGO PORTELA

Registrador de la Propiedad de ALACANT 3
Arquitecto Morell, 19 - 2º Centro - ALICANTE
tlfno: 0034 96 5986279

correspondiente a la solicitud formulada por

METROVACESA SUELO Y PROMOCION SA.

con DNI/CIF: A87471264



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: U75CP10N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:56663



Esta huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



8850AAS7C0D1BDAEA0D4370F43137DFT

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE Nº 3

FERNANDO TRIGO PORTELA - DNI/NIF:N 09.696.738-F

Fecha: veinticinco de agosto del año dos mil dieciséis

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 1042 Libro: 1042 Folio: 206 Inscripción: 1 Fecha: 15/02/1999 FINCA DE ALICANTE Nº: 56663

IDUFIR: 03022000607055

DESCRIPCION

URBANA: Parcela proveniente del Huerto de Valladolid, sito en la Avenida del DOCTOR JIMENEZ DIAZ, Barrio de San Blas, de forma irregular, con una superficie de veintidos mil trescientos ochenta y tres metros cuadrados, que linda: Norte, con resto de finca matriz de la que se segrega; Sureste, con terreno afectado por la expropiación de la Gran Vía, Tramo Colegio Nazaret; Sur, finca Rabasa, propiedad de Victoria Laporta Carbonell, hoy PAU-2; Oeste, con finca Rabasa, Don José Esteban Navarro en una línea quebrada hasta la prolongación de la Calle Onil e Ibi.- Dentro de su perímetro existe construido un edificio destinado a Colegio menor llamado "San Francisco Javier" que tiene forma de L y consta de una planta en la zona de clases, dirección, capilla y salón de actos, de cuatro plantas la zona de comedor y tres plantas que se dedican a dormitorios. Igualmente hay construidas cinco casas aisladas unas de otras, con dos líneas de planta baja solamente, dejando entre ellas zonas ajardinadas y accesos, teniendo como unión un paso central común entre ambas líneas paralelas, y formado por un porche o marquesina; cada una de las casas se compone de comedor-estar, un amplio dormitorio para la ciudadadora de los residentes, vestíbulo, cocina, y dos aseos, con una superficie de la finca construida de cada casa de ciento diez metros, noventa decímetros cuadrados y una superficie útil de noventa y dos metros setenta y siete decímetros cuadrados.

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 L.H.

TITULARIDAD

La entidad EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO ALICANTE, la totalidad de esta finca del PLENO DOMINIO

- Adquirida por Permuta, en escritura otorgada en Alicante/alacant, de fecha 17 de Septiembre de 1998, ante su Notario Don TOMÁS MARÍA DACAL VIDAL.

- Inscripción 1ª. En la fecha 15 de Febrero de 1999, al tomo 1042, libro 1042, folio 206.

CARGAS VIGENTES

- Al margen de la inscripción/anotación 1 aparece extendida nota de fecha 30/06/14:

Estando en trámite la redacción del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín" del P.G.O.U. de Alicante, HA SIDO EXPEDIDA HOY CERTIFICACION de dominio y cargas de esta finca, prevista en el Artículo 5 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín".-

SIN MAS CARGAS



**ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO O PRORROGADOS
RESPECTO DE LOS PACTOS NO INSCRITOS:**

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)

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>.



Información Registral expedida por

FERNANDO TRIGO PORTELA

Registrador de la Propiedad de ALACANT 3
Arquitecto Morell, 19 - 2º Centro - ALICANTE
tlfno: 0034 96 5986279

correspondiente a la solicitud formulada por

METROVACESA SUELO Y PROMOCION SA.

con DNI/CIF: A87471264



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: U75CP12N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:57129

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



EEFF0B2CA76FB2C9B32BA83F7C1D4D3Z

<http://www.registradores.org>



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE Nº 3

FERNANDO TRIGO PORTELA - DNI/NIF:N 09.696.738-F

Fecha: veinticinco de agosto del año dos mil dieciséis

DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 1065 Libro: 1065 Folio: 144 Inscripción: 1 Fecha: 10/08/1999 FINCA DE ALICANTE Nº: 57129

IDUFIR: 03022000612189

DESCRIPCION

URBANA.- FINCA LR5.- Parcela de terreno de forma sumamente irregular, con un enclave de uso deportivo, destinada a espacio libre y de recreo, y que tiene VEINTE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS metros cuadrados de superficie, en término de Alicante, Plan Parcial Uno del Programa de Actuación Urbanística Dos, PAU2 del P.G.M.O.U. de Alicante, que linda: Norte, con límite Norte del Plan Parcial; Sur, en sentido este-oeste, con parcela destinada a uso administrativo comercial adjudicada a "Gestión del Suelo de Alicante, S.A.", parcela destinada a equipamiento social, calle A del Plan Parcial, área deportiva AD2 y parcelas 10-A, 10-B y 10-C adjudicadas a "Gestión del Suelo de Alicante, S.A."; Este, calle Gran Vía y calle APD/6; Oeste, con calle B del Plan parcial y con la parcela 10-C adjudicada a Gestión del Suelo, S.A."

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 L.H.

TITULARIDAD

La entidad AYUNTAMIENTO ALICANTE la totalidad de esta finca del PLENO DOMINIO

- Adquirida por Adjudicación, en escritura otorgada en Alicante, de fecha 23 de Mayo de 1997, ante su Notario Don RICARDO SÁNCHEZ JIMÉNEZ.

- Inscripción 1ª. En la fecha 10 de Agosto de 1999, al tomo 1065, libro 1065, folio 144.

CARGAS VIGENTES

- Al margen de la inscripción/anotación 1 aparece extendida nota de fecha 30/06/14:

Estando en trámite la redacción del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Sector APD/6 "Cornisa de San Agustín" del P.G.O.U. de Alicante, HA SIDO EXPEDIDA HOY CERTIFICACION de dominio y cargas de esta finca, prevista en el Artículo 5 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín".-

SIN MAS CARGAS

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO O PRORROGADOS
RESPECTO DE LOS PACTOS NO INSCRITOS:



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)

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>.



PLAN DE MARKETING Y PROPUESTA DE COMERCIALIZACIÓN



**SECTOR APD-6
“CORNISA DE SAN AGUSTÍN”
(ALICANTE)**



C / Infanta Mercedes, 90 5ª planta. 28020 MADRID

Teléfono: 91 542 42 11

www.foroconsultores.com

www.foroprovivienda.com

I. Objeto del Plan y Propuesta

II. Antecedentes de la Promoción

III. Estudio de Mercado

IV. Análisis DAFO

V. Análisis de la Demanda

VI. Plan de Marketing

- Estrategia de Producto
- Estrategia de Precios
- Estrategia de Comunicación
- Estrategia Comercial

VII. Honorarios

VIII. Anexo

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

El Plan de Marketing es una herramienta de gestión por la que se determina los pasos a seguir, las metodologías y tiempos para alcanzar unos objetivos determinados. Así tenemos que el Plan de Marketing forma parte de la planificación estratégica de una compañía.

El presente documento tiene como objeto analizar la situación actual del mercado para dotar al futuro desarrollo urbanístico **APD-6 "Cornisa de San Agustín" (Alicante)** de elementos diferenciadores con respecto a su entorno competitivo.

El contenido del Plan de Marketing supone una serie de fases sucesivas en las que se estudian:

- Análisis de la situación actual del mercado inmobiliario: en este Plan de Marketing realizaremos una exploración de todos aquellos aspectos de la competencia que influyen de forma directa o indirecta en el desarrollo de la comercialización del proyecto.
- Estrategia de Marketing: se presentará la planificación comercial combinando todas las variables de marketing:
 - Estrategia de Producto
 - Estrategia de Precio
 - Estrategia de Comunicación
 - Estrategia Comercial o de Punto de Venta

Con estas variables podremos establecer unos objetivos de venta y posicionamiento.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

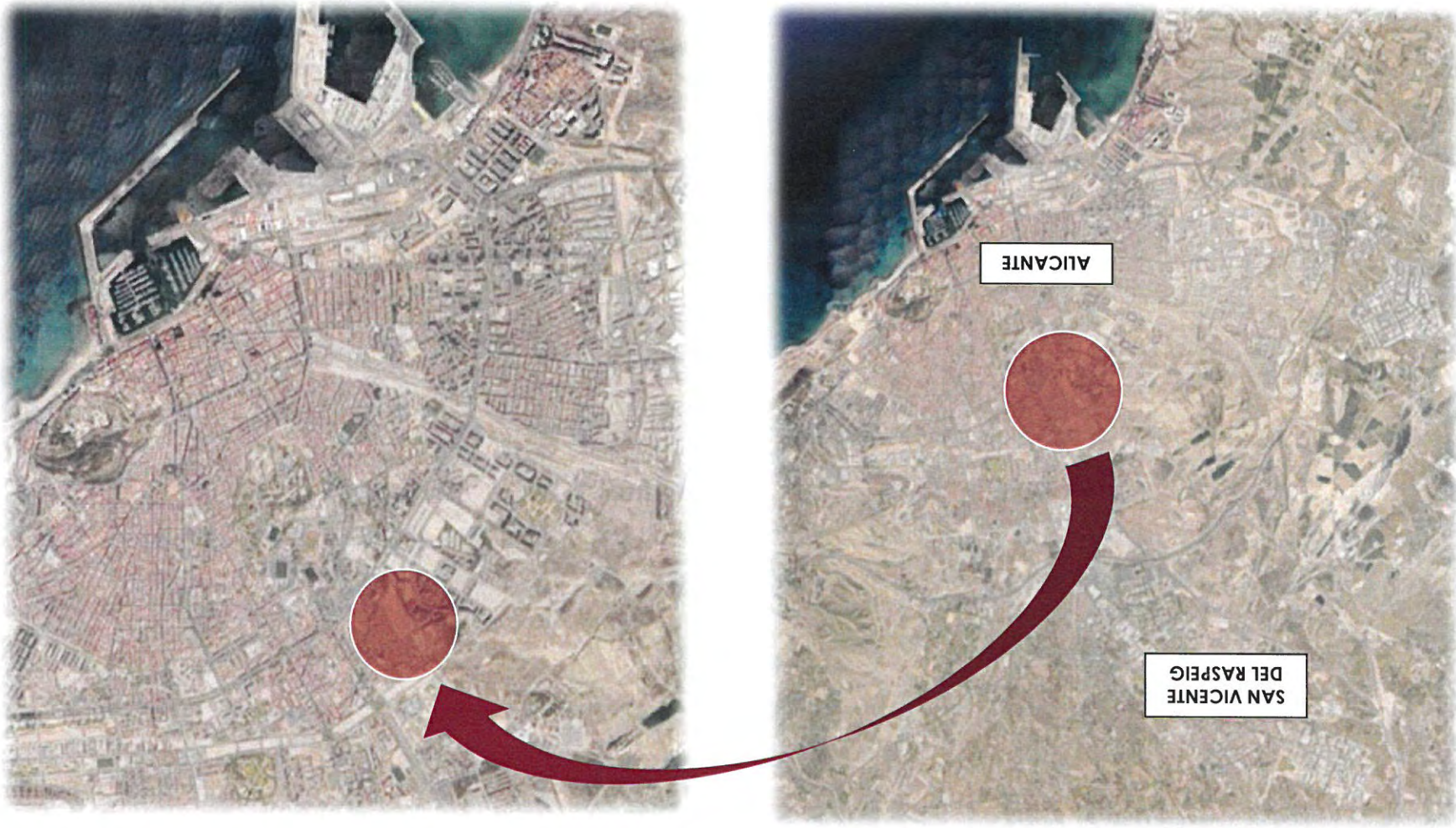
HONORARIOS

ANEXOS

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

Localización

El solar objeto de estudio se encuentra ubicado en el extremo norte del municipio de Alicante, concretamente entre las calles Blas de Lezo y La Nucia.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA

PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estudio de Producto

Estudio de Precios

Estudio de Comunicación

Estudio Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

Localización



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

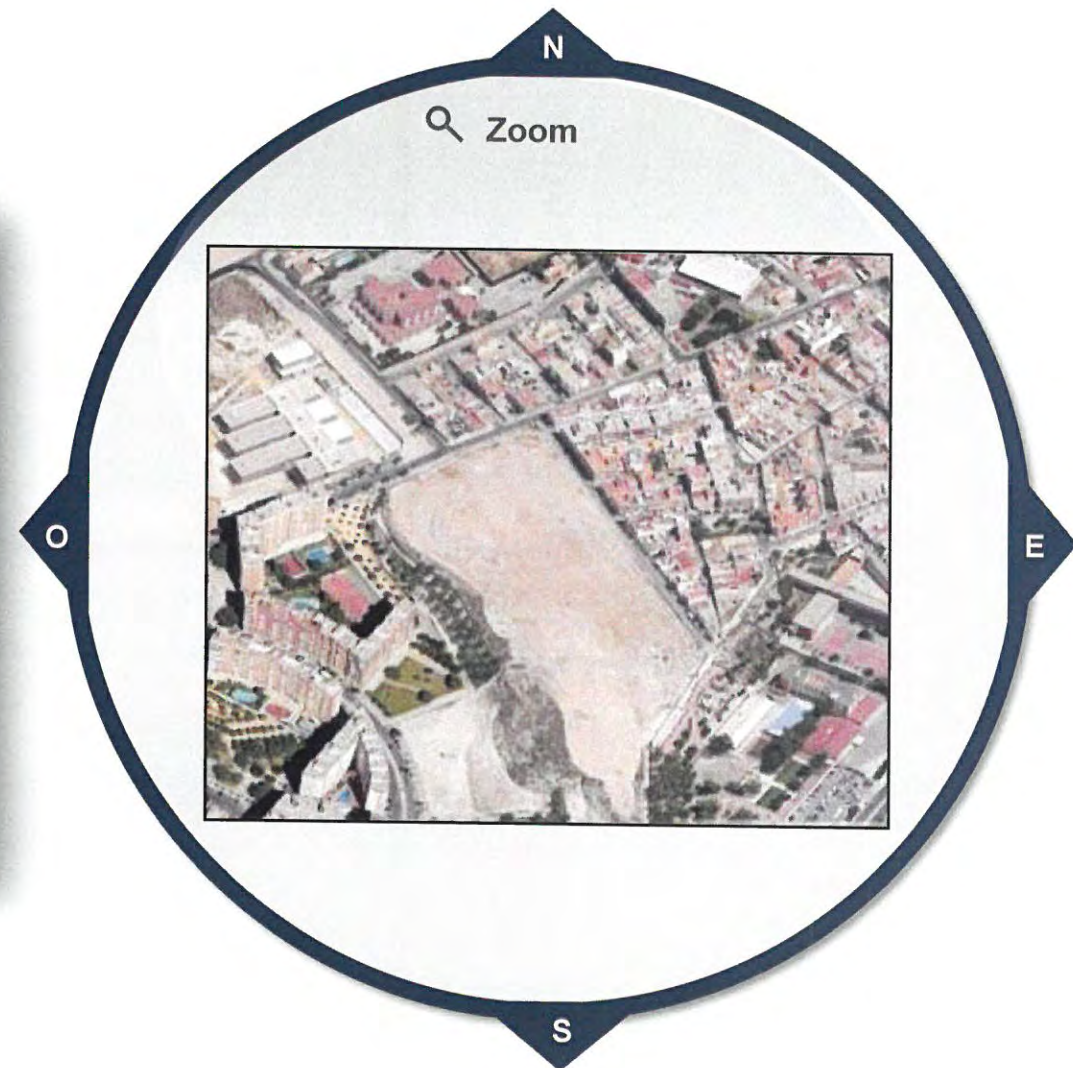
Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

Estrategia Comercial

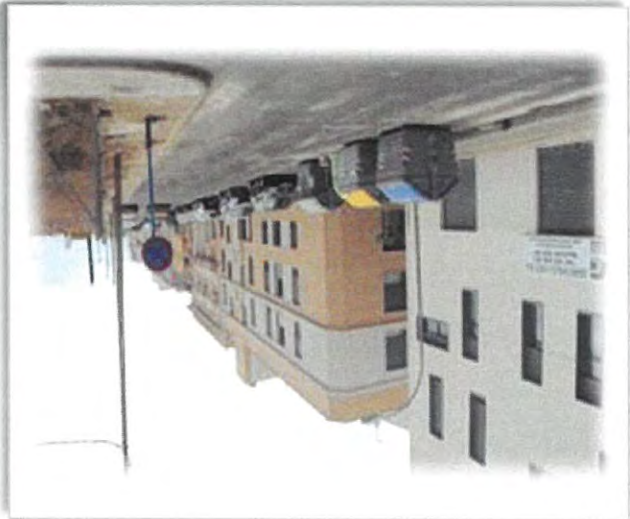
HONORARIOS

ANEXOS



ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

Fotografías del Entorno



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estategia de Producto
Estategia de Precios

Estategia de Comunicación
Estategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

Fotografías del Entorno



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

Fotografías del Entorno



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

HONORARIOS

ANEXOS

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

Fotografías del Solar



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

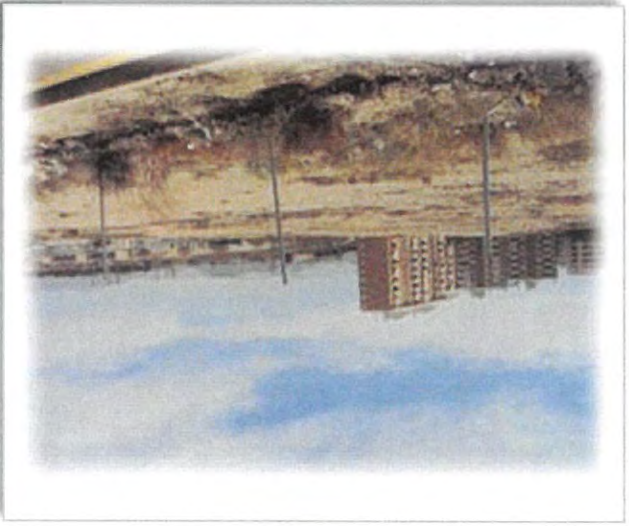
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

Fotografías del Solar



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto
Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

Metodología

Para la realización del presente estudio se ha investigado una muestra de **10 promociones** de obra nueva de viviendas plurifamiliares con signo exterior de venta en el entorno más cercano a la promoción objeto de estudio.

Dicha investigación se ha realizado en algunos casos mediante la simulación de compra previa localización "in situ" de los testigos y en otros mediante encuesta directa con el promotor. Las encuestas han sido realizadas tanto personal como telefónicamente. En algunos casos se ha utilizado el apoyo de fuentes secundarias (prensa, Internet, etc.) para completar la investigación.

En el caso de que alguna promoción tuviese diferentes fases a la venta, cada una de éstas se ha tomado, a efectos de este estudio, como una promoción distinta de las otras, por tener diferentes dinámicas (comienzos de ventas y entregas de llaves), e incluso diferencias en producto y precio.

Las superficies de las **viviendas** vienen expresadas en metros cuadrados **Construidos Con Elementos Comunes (CCC)**. La superficie de la vivienda tiene incluido el 50% de la superficie de la terraza cubierta y/o el 25% de la superficie de la terraza descubierta. Esta superficie, siempre que ha sido posible, ha sido obtenida de los planos comerciales, apareciendo como tal. En caso de obtener únicamente la superficie útil se ha aplicado un coeficiente de un 30%.

A aquellas promociones que tienen las plazas de garaje vinculadas a las viviendas se les ha descontado **12.000 €** por este concepto, siendo de **2.000 €** en el caso de los trasteros.

Los precios de venta no llevan incluido ni el IVA ni los gastos de compraventa aplicables al comprador. Se indican los precios con los descuentos aplicados sobre el precio de tarifa, siempre y cuando la promotora los realice.

Los ritmos de ventas que aparecen en las siguientes páginas están calculados desde el comienzo de la comercialización.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

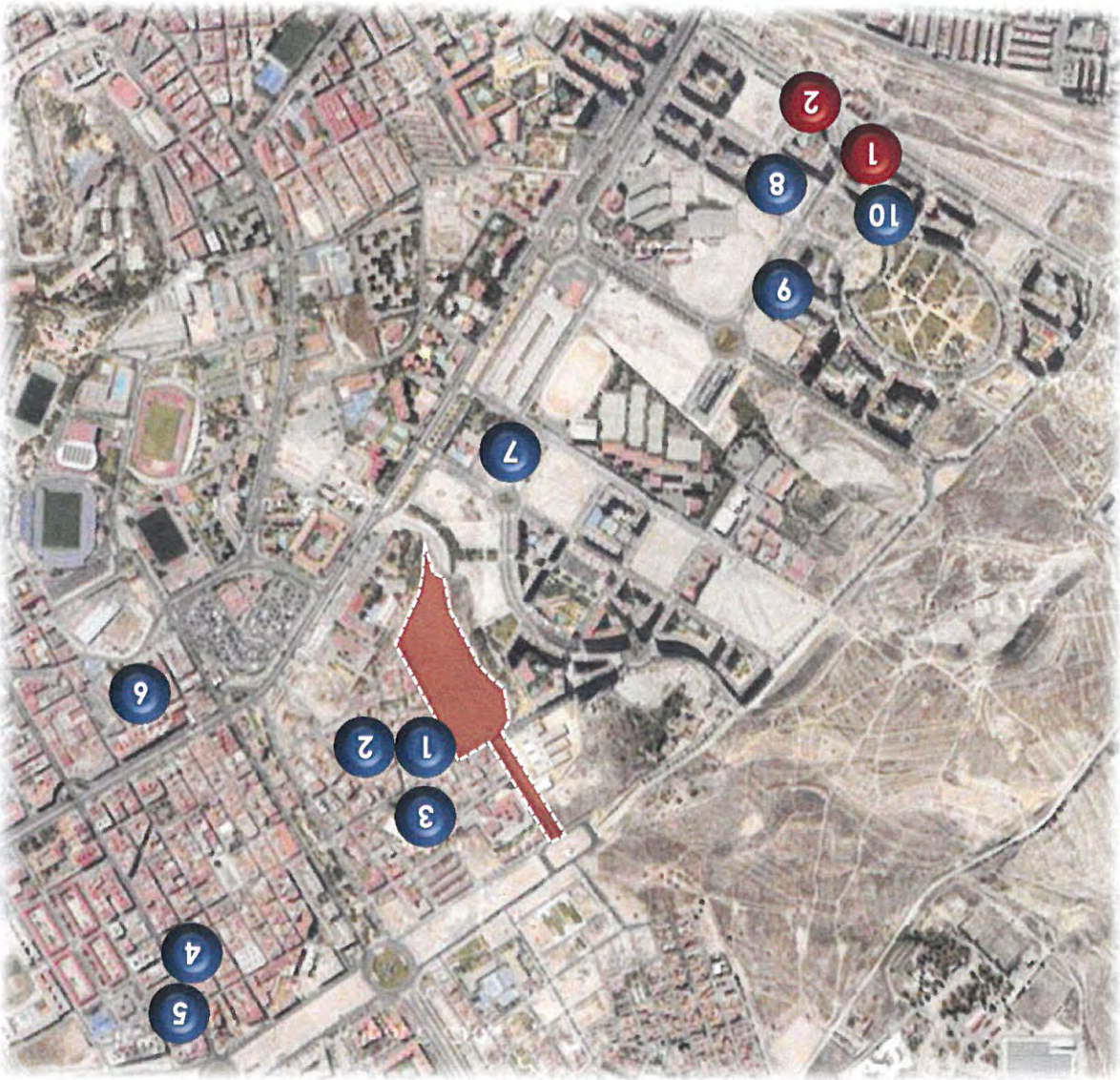
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

Plano de Localización de Obra Nueva



ENTORNO SECTOR APD-6 (ALICANTE)		ABRIL 2014	
RDAL. LOS ALTOS DE SAN AGUSTÍN	1	2	RDAL. TERRALBINA FASE 2 (PROXIMA VENTA)
EDIFICIO NESGAR	2	PROMOCIONES NO INCLUIDAS	
C/ CAMPELLO, 1	3	ABRIL 2014	
EDIFICIO SINAI	4		
AVDA. NOVELDA, 100-102	5		
C/ GADEA, 7-9- C/ AGUAS DE SAIX, 17	6		
RDAL. ISLA DE CORFÚ	7		
RDAL. MIZAR	8		
RDAL. NÁYADE	9		
RDAL. TERRALBINA FASE 1	10		
		2	PARQUE SOL 2 (OBRA Y VENTA PARADA)

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

Conclusiones de Obra Nueva en Venta

Políticas de Producto - Programa

En el cuadro adjunto podemos observar la programación total de las 10 promociones de obra nueva analizadas para este estudio de mercado.

Observamos como la tipología de 3D es la mas programada con un 66% con respecto al total, seguida de la tipología de 2D, con un 19%.

Viviendas Iniciales	1D	2D	3D	4D	TOTAL
	2	112	378	84	576
% PROGRAMA	0%	19%	66%	15%	100%
Viviendas por Vender	1D	2D	3D	4D	TOTAL
	2	12	42	9	65
% STOCK	3%	18%	65%	14%	100%
Ritmos de ventas medio	0,00	0,18	0,47	0,16	0,70

Si analizamos ahora el stock, observamos que nos situamos en un porcentaje respecto a la oferta inicial del 11%. Este porcentaje podría indicar un agotamiento del stock, pero la realidad es que se produce una lenta absorción de la oferta por parte de la demanda como lo demuestran los ritmos de ventas y que la mayoría de promociones iniciaron las ventas entre 2006 y 2008. También hay promociones más recientes que aún no han realizado ventas. Además de las promociones analizadas existen otras que actualmente tienen la venta parada y que en el futuro supondrán una amenaza para la promoción objeto de estudio (**Ver Anexo Promociones**).

Las viviendas con mayor demandada satisfecha son aquellas que tienen un menor número de viviendas por vender, en términos relativos, con respecto al programa inicial, siendo en este caso las viviendas de 2, 3 y 4D.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

Conclusiones de Obra Nueva en Venta

Políticas de Tipología - Precio

En la tabla adjunta podemos observar la superficie media y el precio, absoluto y unitario medio de las tipologías existentes a la venta de las promociones analizadas.

Podemos advertir que el precio unitario medio de las viviendas se sitúa en los **1.174 €/m² CCC**, mientras que el precio absoluto medio de las viviendas es de **129.535 €**.

Como podemos observar, los precios unitarios de las viviendas de 1 y 2 dormitorios es superior a los precios unitarios de las viviendas más grandes (de 3 y 4 dormitorios) como sucede habitualmente.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	SUP. m² CCC*	PRECIO €**	PRECIO €/m² CCC
1D	59,80	75.000	1.254
2D	85,12	108.131	1.243
3D	109,96	126.810	1.133
4D	151,46	185.333	1.191
PROMEDIO	108,57	129.535	1.174

* Las superficies incluyen el 50% de la terraza cubierta y el 25% de la terraza descubierta.
** Los precios de venta no llevan incluidos los anejos (Garajes y/o Trasteros)

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

Conclusiones de Obra Nueva en Venta

TESTIGOS RECOGIDOS						
PROMOCION	DORM.	SUPERFICIE m ² CCC	PRECIO €	PRECIO €/m ² CCC	STOCK	RITMO VENTAS DESDE INICIO
1.- RDAL LOS ALTOS DE SAN AGUSTÍN	2	VENDIDOS				0,38 viv./mes
	3	117,40	105.500	899	3	
2.- EDIFICIO NESGAR	1	59,80	75.000	1.254	2	0,00 viv./mes
	2	102,70	103.000	1.003	5	
	3	111,80	109.000	975	4	
3.- C/ CAMPELLO, 1	2	VENDIDOS				0,17 viv./mes
	3	89,00	98.000	1.101	15	
	4	VENDIDOS				
4.- EDIFICIO SINAÍ	2	67,37	61.000	905	5	0,00 viv./mes
	3	93,54	80.000	855	5	
	4	116,91	116.000	992	1	



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

* Las superficies incluyen el 50% de la terraza cubierta y el 25% de la terraza descubierta.

** Los precios de venta no llevan incluidos los anejos (Garajes y/o Trasteros)

ESTUDIO DE MERCADO

Conclusiones de Obra Nueva en Venta

TESTIGOS RECOGIDOS

PROMOCION	DORM.	SUPERFICIE m² CCC	PRECIO €	PRECIO €/m² CCC	STOCK	RITMO VENTAS DESDE INICIO
5.- AVDA. NOVELDA, 100-102	2	72,40	90.200	1.246	1	0,16 viv./mes
	3	99,85	104.900	1.051	1	
6.- C/ GADEA, 7-9 - C/ AGUAS DE SAIX, 17	3	113,27	116.000	1.024	5	0,56 viv./mes
7.- RDAL. ISLA DE CORFÚ	2	VENDIDOS			0,83 viv./mes	
	3	116,16	128.200	1.104	3	0,83 viv./mes
	4	VENDIDOS				
8.- RDAL. MIZAR	3	113,54	150.000	1.321	2	1,21 viv./mes
	4	209,50	282.000	1.346	1	

* Las superficies incluyen el 50% de la terraza cubierta y el 25% de la terraza descubierta.
** Los precios de venta no llevan incluidos los anejos (Garajes y/o Trasteros)

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

Conclusiones de Obra Nueva en Venta

TESTIGOS RECOGIDOS						
PROMOCION	DORM.	SUPERFICIE m² CCC	PRECIO €	PRECIO €/m² CCC	STOCK	RITMO VENTAS DESDE INICIO
9.- RDAL. NÁYADE	2	98,00	178.322	1.820	1	1,00 viv./mes
	3	137,00	246.504	1.799	1	
	4	VENDIDOS				
10.- RDAL. TERRALBINA FASE 1	2	VENDIDOS				1,31 viv./mes
	3	108,09	130.000	1.203	3	
	4	127,98	158.000	1.235	7	

* Las superficies incluyen el 50% de la terraza cubierta y el 25% de la terraza descubierta.
 ** Los precios de venta no llevan incluidos los anejos (Garajes y/o Trasteros)

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

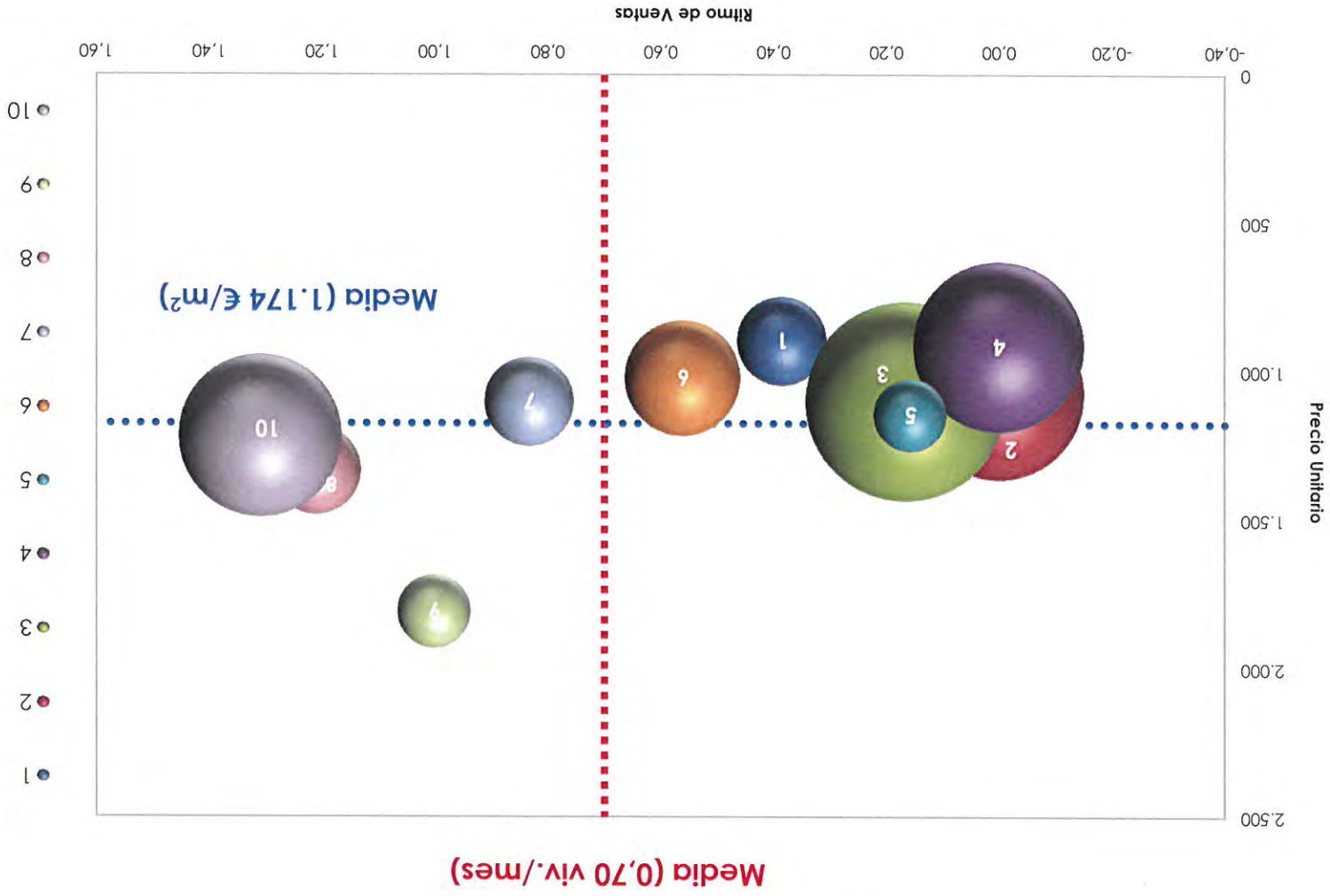
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

Promociones competitivas – Gráfico de posicionamiento



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

HONORARIOS

ANEXOS

Refleja el % de stock de cada promoción respecto al total del mercado.

Los ritmos de ventas están calculados desde el inicio de la comercialización de cada promoción.

ANÁLISIS DAFO

Evaluando la situación del mercado y de la promoción, hemos determinado los factores que podrían favorecer (Fortalezas) u obstaculizar (Debilidades) la implantación de una "Estrategia de Ventas", definiendo los problemas y las necesidades de nuestros clientes como objetivo primordial, así como las amenazas y oportunidades que ofrece el mercado.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El grupo objetivo es el número de personas que son potenciales usuarios de un servicio, y que tienen un perfil demográfico (edad, sexo, procedencia...) y psicográfico (intereses, motivo de compra...) similar. Una vez identificado y definido nuestro grupo objetivo, podemos iniciar el desarrollo del plan de medios que se detallará en epígrafes posteriores.

Atendiendo a la siguiente variable fundamental en este proyecto para la posterior realización de toda la comercialización, se analiza tanto el motivo de compra como la procedencia del target o público objetivo.

El público se amplía principalmente a 1 segmento diferencial según su motivo de compra:



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Con el fin de conocer de una manera más exacta el producto más reclamado por la demanda consideramos conveniente, al margen de las recomendaciones que vamos a emitir, la realización de un **Estudio de Demanda** cuantitativo a través de encuestas precedentes de clientes interesados y captados por la valla del solar. El mensaje sería "**Próxima Venta de Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios**".

A cada una de las personas interesadas se les preguntaría por sus necesidades actuales de vivienda (número de dormitorios demandados, superficies, distribuciones interiores, acabados, presupuesto aproximado, etc.) de forma que, con los resultados obtenidos, obtendríamos una visión más objetiva del proyecto demandado por los futuros compradores potenciales en cuanto a producto y precio.

Del mismo modo, se recomienda realizar un **Focus group** o dinámica de grupo, para concretar a la perfección el proyecto.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE PRODUCTO

Según la información aportada por Metrovacesa, el suelo objeto del presente estudio tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

El solar está clasificado como Suelo Urbano por el Plan General de Alicante vigente, incluido en el ámbito denominado Área de Planeamiento Diferido – 6.

El planeamiento de desarrollo tramitado ha consistido en *Modificación Puntual, Homologación y Plan de Reforma Interior*, aprobados definitivamente el 22 de marzo de 2007,

El nuevo *Plan General de Alicante*, actualmente en tramitación, se remite en sus fichas de ordenación al expediente de Homologación aprobado, no estando afectado por la suspensión de licencias y manteniéndose las condiciones de ordenación.

La condición de agente urbanizador fue adjudicada a la *Agrupación de Interés Urbanístico "Cornisa de San Agustín"*, asociación de los dos propietarios existentes en el sector , que *Metrovacesa, S.A. controla con un porcentaje del 56,97%.*

Cuenta con un *Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente* el 21 de Septiembre de 2009.

El Proyecto de Reparcelación está consensado con el otro propietario e informado por los técnicos municipales, pendiente de su tramitación como *Proyecto de Reparcelación Voluntaria.*

El Plan de Reforma Interior aprobado establece las siguientes condiciones de ordenación para el sector :

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTRATEGIA DE PRODUCTO

USO	Superficie suelo (m2s)	Superficie edificable (m2s)	Edificabilidad (m2e)	Nº máximo de viviendas
Residencial	16.746,83	7.617,60	29.476,80	333
Terciario	-	1.286,36	828,12	-
Jardines	1.657,50	-	-	-
Zona verde computable	1.380,00	2.649,60	-	-
Zona viario peatonal	1.151,72	-	-	-
Equipamiento dotacional	6.377,84	1.336,2	4.614,64	-
Red viaria	15.360,37	-	-	-
Total	48.270,04		35.119,56	333



Ordenación Plan de Reforma Interior



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE PRODUCTO

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS:



La tipología prevista es la de manzana semicerrada, con las siguientes condiciones de ordenación:

- Edificación ajustada a alineaciones y fondos edificables señalados en los planos. Se permite la construcción de 2 viviendas por planta en cada fase y con la elaboración previa del proyecto unitario de ordenación general de la zona privada.
- Ocupación bajo rasante: 80%. El resto se reservará para plantación de jardinería.
- Altura máxima: según planos de ordenación PB + 4 (15,85) o PB + 3 (11,90)
- Altura máxima de la planta baja: 4,5 m. No se admiten entreplantas.

Los costes de urbanización previstos correspondientes a las parcelas propiedad de Metrovacesa asciende a unos 1.500.000€.

Existe Proyecto Básico y de Ejecución redactado para el desarrollo de edificio plurifamiliar de 50 y 30 viviendas sobre las parcelas nº 4 y 8 respectivamente.

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

25

ESTRATEGIA DE PRODUCTO

Programación por tipologías

A la hora de establecer la programación por tipologías más adecuada para el futuro proyecto hay que tener en cuenta la respuesta que está teniendo el producto existente en el mercado, orientando el proyecto hacia aquellas combinaciones de tipologías que han tenido mejor aceptación.

Las promociones competitivas del entorno tienen la siguiente programación de viviendas iniciales y stock:

PROGRAMACIÓN POR TIPOLOGÍAS MERCADO					
Viviendas Iniciales	1D	2D	3D	4D	TOTAL
	2	112	378	84	576
% PROGRAMA	0%	19%	66%	15%	100%
Viviendas por Vender	2	12	42	9	65
% STOCK	3%	18%	65%	14%	100%

Como se puede observar en la tabla anterior tiene una programación muy orientada a la vivienda de 3 dormitorios, suponiendo la mencionada tipología 2/3 de la programación inicial. La absorción de las viviendas en las diferentes tipologías es bastante uniforme. Teniendo en cuenta estos factores, que suponen que el producto estrella del mercado es la vivienda de 3 dormitorios, vamos a ver los porcentajes recomendados para el futuro proyecto, desechando la tipología de 1 dormitorio:

Programación Por Tipologías recomendada		Tipología	%
		2 D	15 %
		3 D	70 %
		4 D	15 %
		Total	100%

Recomendamos programar en la planta ático de las diferentes parcelas, en la medida de lo posible, las viviendas de mayor tamaño (4 dormitorios) por ser un producto más exclusivo.

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTRATEGIA DE PRODUCTO

El número total de viviendas por tipologías está determinado por la edificabilidad y número máximo de viviendas de las distintas parcelas:

- **Parcela 3:** 6.997,05 m² ; Máximo 75 viviendas.
- **Parcela 4:** 4.416,00 m² ; Máximo 50 viviendas.
- **Parcela 7:** 3.532,60 m² ; Máximo 40 viviendas.
- **Parcela 8:** 2.649,60 m² ; Máximo 30 viviendas.

Teniendo en cuenta estos parámetros, y con el objetivo de agotar lo máximo posible la edificabilidad de la parcela, el total de viviendas por tipología resultante es el siguiente:

Tipología	%	Uds.	Sup. Const Media	Superficie total
2 D	15 %	9	95,00	855,00
3 D	70 %	42	115,00	4.830,00
4 D	15 %	9	135,00	1.215,00
Total	100%	60	115,00	6.900,00

PARCELA 3

Tipología	%	Uds.	Sup. Const Media	Superficie total
2 D	15 %	6	95,00	570,00
3 D	70 %	26	115,00	2.990,00
4 D	15 %	6	135,00	810,00
Total	100%	38	115,00	4.370,00

PARCELA 4

Tipología	%	Uds.	Sup. Const Media	Superficie total
2 D	15 %	5	95,00	475,00
3 D	70 %	20	115,00	2.300,00
4 D	15 %	5	130,00	675,00
Total	100%	30	115,00	3.450,00

PARCELA 7

Tipología	%	Uds.	Sup. Const Media	Superficie total
2 D	15 %	3	95,00	285,00
3 D	70 %	17	115,00	1.955,00
4 D	15 %	3	130,00	405,00
Total	100%	23	115,00	2.645,00

PARCELA 8



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE PRECIOS

El precio es el resultado final de la valoración dada a todos los elementos que conforman la vivienda y que han ido añadiendo "valor" al producto. Una vez analizado el mercado, podemos apreciar varios aspectos:

- El solar objeto de estudio se encuentra situado en la zona norte de la localidad de Alicante, entre el PAU-II y el barrio de San Agustín. La zona cuenta con todo tipo de dotaciones y servicios.
- Según los datos del INE, la localidad de Alicante contaba en 2013 con una población de 335.052 habitantes.

- En el entorno del solar objeto de estudio, la oferta de obra nueva es abundante, habiéndose estudiado 10 promociones con producto a la venta, repartidas entre el barrio de San Agustín, el PAU 2 y el PAU 1, zonas más cercanas al solar. Existen, además de estas promociones, aproximadamente 5 promociones más en la zona con producto a la venta que no han sido estudiadas por ser un producto diferente o por presentar un producto residual. Además, se han localizado varias **promociones en el entorno más cercano con la obra parada** y otras **promociones que comenzarán su venta en el futuro** (Ver Anexo promociones).

- Las promociones analizadas para este estudio de mercado presentan una oferta total de 65 viviendas de obra nueva en stock, un 11% de las viviendas que inicialmente se pusieron a la venta. Este porcentaje podría indicar un agotamiento del stock, pero la realidad es que se produce una **lenta absorción de la oferta** por parte de la demanda como lo demuestran los ritmos de ventas, que la mayoría de promociones iniciaron las ventas entre 2006 y 2008 y la futura amenaza de las promociones que comenzarán su venta en el futuro. La **oferta de segunda mano** en el entorno más cercano es **abundante**.

- Se observa gran presencia de entidades financieras en el entorno, de forma que de las 10 promociones analizadas, **4 de ellas son propiedad de entidades financieras** (Ibercaja – promoción nº1; Banco Santander – promoción nº 4; La Caixa – nº 5 y Sareb – nº 9) y **en otras 4 promociones las entidades financieras colaboran en la comercialización de las viviendas** anunciándolas en su página web y ofreciendo hasta el 100% de financiación (BBVA – promoción nº 6; Banco Santander – promociones nº 7 y 8; y Banco Sabadell – promoción nº10). Este hecho ha conllevado bajadas importantes en los precios de venta y, en ocasiones, han conseguido reactivar las ventas.

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTRATEGIA DE PRECIOS

- El precio unitario medio actual que presenta la muestra analizada es de **1.174 €/m² CCC**, poseyendo los precios más bajos las promoción nº 1, situada junto al solar objeto de estudio, con un precio de **899 €/m² CCC** y la promoción nº 4, propiedad de la entidad financiera Banco Santander, con un precio de **918 €/m² CCC**. Las promociones que presentan precios más elevados son las promociones situadas en el PAU 2 (promociones nº 8, 9 y 10), zona mejor valorada dentro de la localidad que donde se ubica el solar. La media de estas 3 promociones es de **1.454 €/m² CCC**.
- El ritmo de ventas medio del mercado analizado desde el comienzo de la comercialización de cada promoción es de **0,70 viv./mes**, ritmo que ha sido aún más bajo en los últimos meses. Destaca la promoción nº10, cuya comercialización está apoyada por la entidad financiera Banco Sabadell. Han realizado descenso de precios, lo cual ha reactivado las ventas.
- En cuanto a las características de las promociones estudiadas, en todos los casos las promociones cuentan con las cocinas equipadas, mientras que en sus zonas comunes 5 de ellas cuentan con piscina comunitaria y en 4 de los casos cuentan además con zonas ajardinadas y deportivas (las promociones ubicadas en el PAU 1 y el PAU 2).
- En cuanto a la financiación, cabe destacar que en las 7 promociones es del 100% del precio de venta. En 1 caso se ofrece hasta el 90% y las otras 2 promociones el promotor no ofrecen financiación.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE PRECIOS

Por todo lo indicado anteriormente proponemos fijar unos precios unitarios situados ligeramente por debajo de la promoción nº10 "Residencial Terralinda" que, como hemos indicado anteriormente, está realizando operaciones a su precio actual (1.219 €/m² CCC).

Así, el precio unitario recomendado es de 1.150 €/m² CCC para las viviendas de 3D (tipología más numerosa), de 1.200 €/m² CCC para las viviendas de 2D y de 1.100 €/m² CCC para las viviendas de 4D. Este precio deberá ajustarse en función de la altura y orientación de las distintas unidades:

Precios Recomendados			
Tipología	Sup. Const	Precio	
		€/m²	Precio Absoluto
2 D	90,00 - 100,00	1.200	108.000 – 120.000 €
3 D	110,00 – 120,00	1.150	126.500 – 144.000 €
4 D	130,00 – 140,00	1.100	143.000 – 154.000 €

Estimamos que con este nivel de precios se conseguirán unos ritmos de ventas óptimos. Los precios de venta se revisarán periódicamente con el objeto de optimizar la cuenta de resultados.

Recomendamos vincular 1 plaza de garaje y 1 trastero a cada vivienda a unos precios de 12.000 € y 2.000 €, respectivamente, a añadir a los precios anteriormente indicados.

La forma de pago recomendada debe ser **poco agresiva**, recomendamos la siguiente:

Reserva: 3.000 €

Firma de Contrato: 5%
Durante Obra: 10%
Escritura: 5%

Hipoteca: 80%

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

Una estrategia de comunicación es una serie de acciones bien planificadas que se propone lograr ciertos objetivos a través del uso de métodos, técnicas y enfoques de comunicación.

FORO CONSULTORES INMOBILIARIOS asesorará y gestionará todo lo concerniente a la preparación y conclusión final de la campaña publicitaria manteniendo una afinidad lógica con el resto de variables del mix de marketing (precios establecidos, producto, posicionamiento deseado y punto de venta). Este asesoramiento incluye, desde la creatividad y diseño hasta la utilización de los diferentes medios y soportes de comunicación.

La definición de este Plan de Comunicación y de sus estrategias tendrá como objetivos:

- ☐ El máximo conocimiento posible de la promoción entre la demanda potencial.
- ☐ Difusión de toda la información necesaria para la captación de visitas potenciales.
- ☐ La búsqueda de la mejor posición en el mercado del producto.

Por todo ello, el Plan de Comunicación se desarrollará definiendo, por un lado, las **acciones generadoras de visitas hacia la promoción** y por otro las **acciones generadoras de ventas**.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

Acciones generadoras de visita hacia la promoción

1. Soporte de Comunicación Online

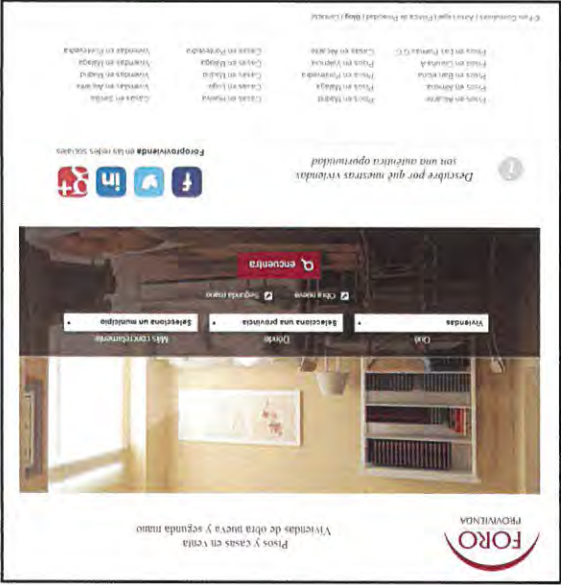
a)

Página web de FOROPROVIVIENDA

Foroprovivienda es la plataforma online para gestionar y vender vía web todo el producto de Foro Consultores inmobiliarios, tanto de promotores como de bancos y cajas de ahorro. Es la única página Web de producto de entidades financieras y promotores que cataloga objetivamente el concepto de oportunidad.

- ✓ Cada vivienda es clasificada con siete medidas diferentes por la cual consideramos que es una oportunidad.
- ✓ Todo el producto es gestionado por comerciales de Foro Consultores.
- ✓ La página web es actualizada on-line de forma coordinada con la información publicada en los portales inmobiliarios.
- ✓ Existen promociones destacadas que aparecen en banner una vez realizadas las búsquedas.

Mediante estrategias SEO (tráfico natural), estrategias SEM (tráfico comprado) y diversos acuerdos con los principales portales inmobiliarios para incluir la cartera de FORO CONSULTORES, la web FOROPROVIVIENDA.COM tiene un posicionamiento óptimo dentro de su sector de actividad.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto
Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

- b) **Páginas web de los principales portales inmobiliarios** con los que **FORO CONSULTORES** tiene un acuerdo marco y del que se puede beneficiar **Metrovacesa**. Se publicarán tanto las promociones con la información de las viviendas como la inserción de publicidad mediante banner apareciendo únicamente en aquellas búsquedas de la localidad donde se ubica la promoción objeto de estudio y su entorno.

fotocasa.es
El portal inmobiliario líder en España

pisos.com

[] yaencontre.com

GLOBALIZA.com

- c) **Envío de mailing y/o correos electrónicos** con criterios geográficos zonales o con criterios cualitativos por localización, escalas de edad, niveles de renta, etc.

Para ello **FORO CONSULTORES** realizará envíos con información de la promoción tanto a clientes de la entidad financiera como a la demanda originada por la publicidad tanto online como clásica. Además se utilizará, a través de la web de **FOROPROVIVIENDA**, la base de datos que se ha generado de clientes interesados en promociones en la provincia donde se ubica la promoción y entorno, a los que también se les enviará un correo electrónico con la información de la promoción.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

d) **Creación de un Microsite** específico en el cual se incluirían la información comercial de la promoción, así como un pequeño formulario donde la demanda potencial pudiera dejar sus datos personales de forma que se genere una lista de clientes interesados en la promoción, lista que sería gestionada por FORO CONSULTORES.



Ejemplo de microsite diseñado por **Foro Consultores Inmobiliarios**

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

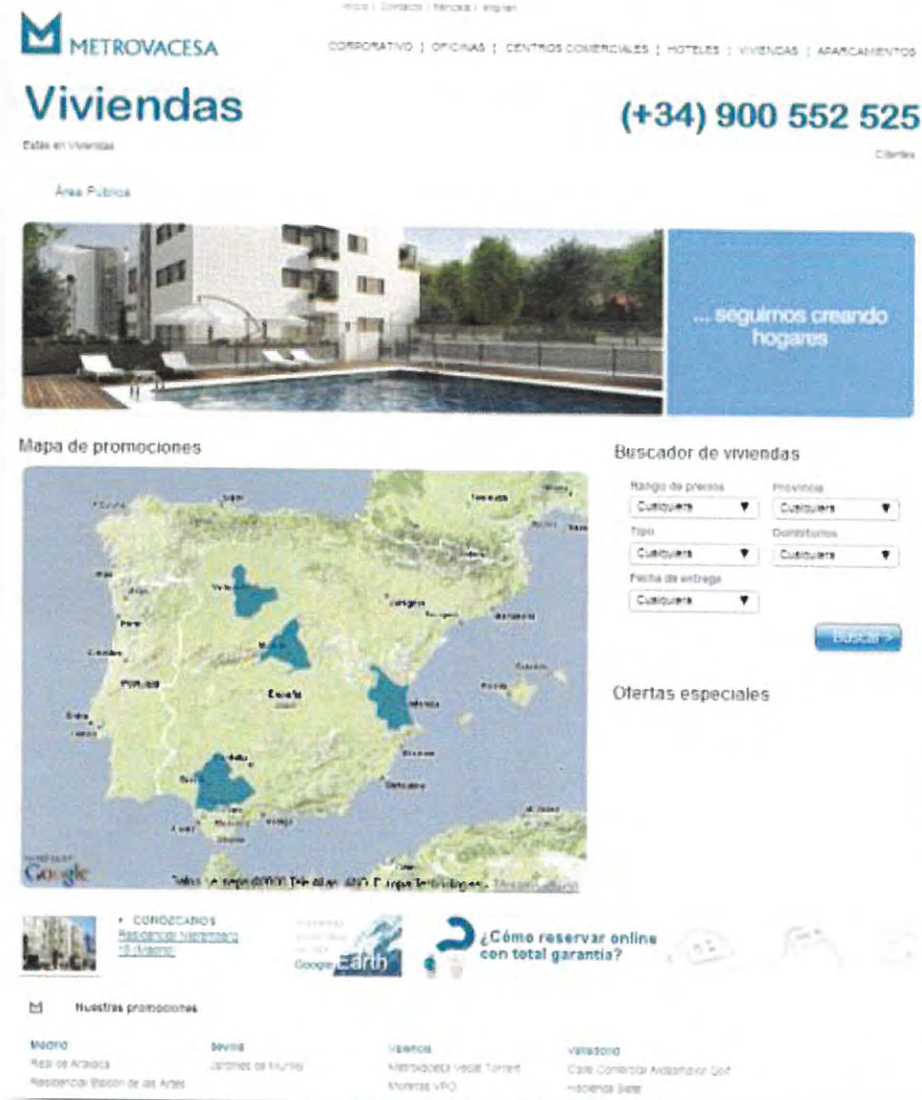
Estrategia de Comunicación

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

e) Página web propia de la promotora.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

2. Soporte de Comunicación Clásica

a) Sustitución de Valla Publicitaria.

En la actualidad existe una valla publicitaria en el solar anunciando la próxima promoción. Se recomienda la renovación de dicha valla y colocar otra valla igual en otra zona del solar, renovando la imagen de la futura promoción. **Se recomienda además cambiar el nombre de la promoción (actualmente Jardines de Gran Vía).** Estas vallas servirían como reclamo para realizar el estudio de demanda señalado anteriormente.



Situación de la Valla actual



Valla Actual



Ejemplo de valla

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estategia de Producto
Estategia de Precios
Estategia de Comunicación
Estategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

b) Colocación de Banderolas anunciadoras de la promoción.

Se recomienda la instalación de banderolas anunciadoras de la promoción para una mayor visibilidad de la misma, rodeando la oficina de ventas.



Ubicación de banderolas



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

c) Inserción de anuncio en prensa.

Se recomienda la inserción de anuncios en páginas interiores de periódicos locales (Diario La Verdad).



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

d) Buzoneo en varias zonas de Alicante.

Dado que la procedencia de la demanda está acotada a la propia localidad de Alicante, se recomienda el buzoneo de folletos en varias zonas de la localidad.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

Estrategia Comercial

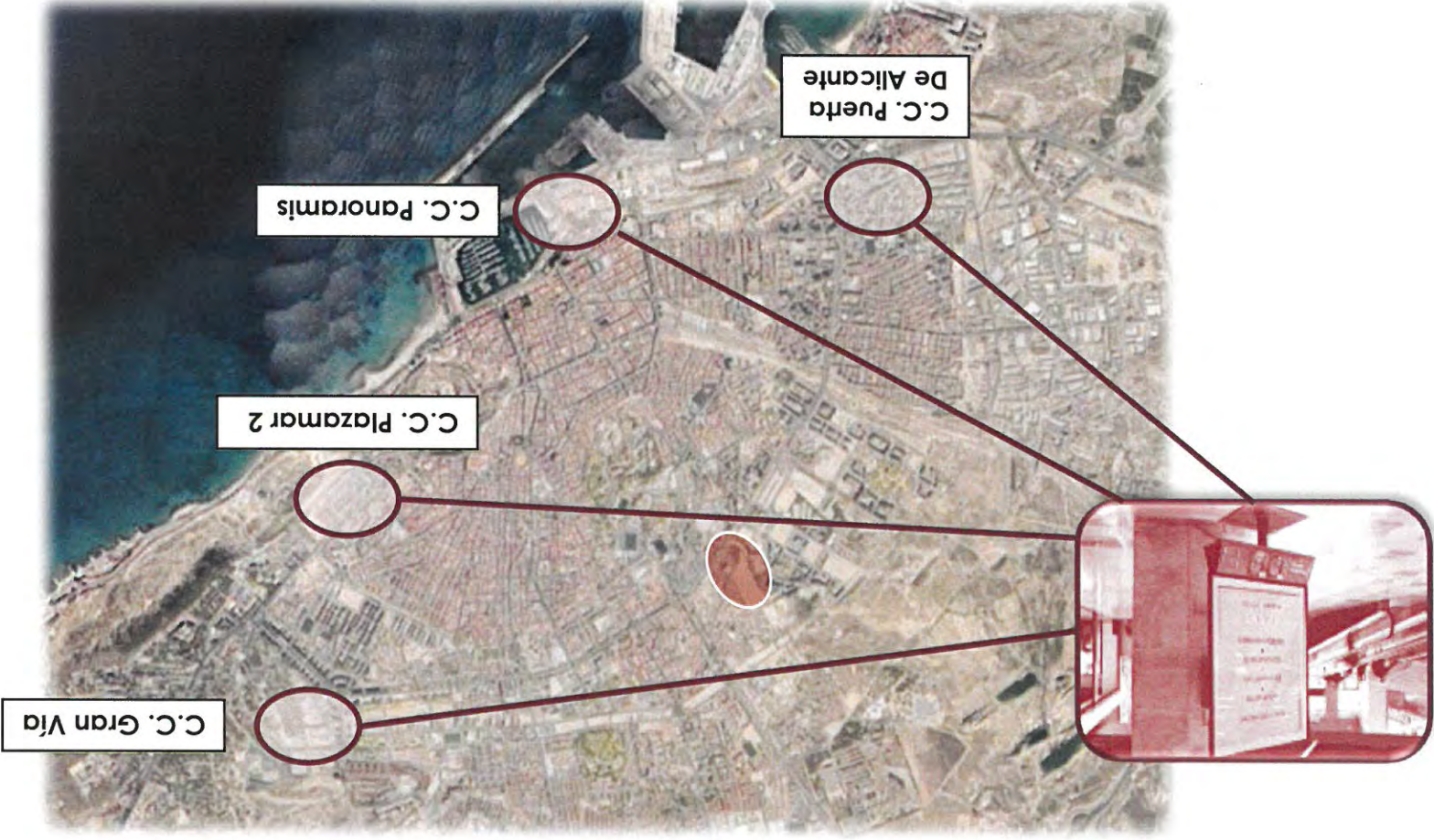
HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

e) Colocación mupis en los principales Centros Comerciales de Alicante.

En la población de Alicante existen varios centros comerciales que cubren el área de influencia de la zona, y donde realizan sus compras clientes procedentes del municipio y alrededores. Por ello se recomienda la contratación de un número determinado de mupis dentro de los principales centros comerciales anteriormente citados durante un periodo de tiempo determinado.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

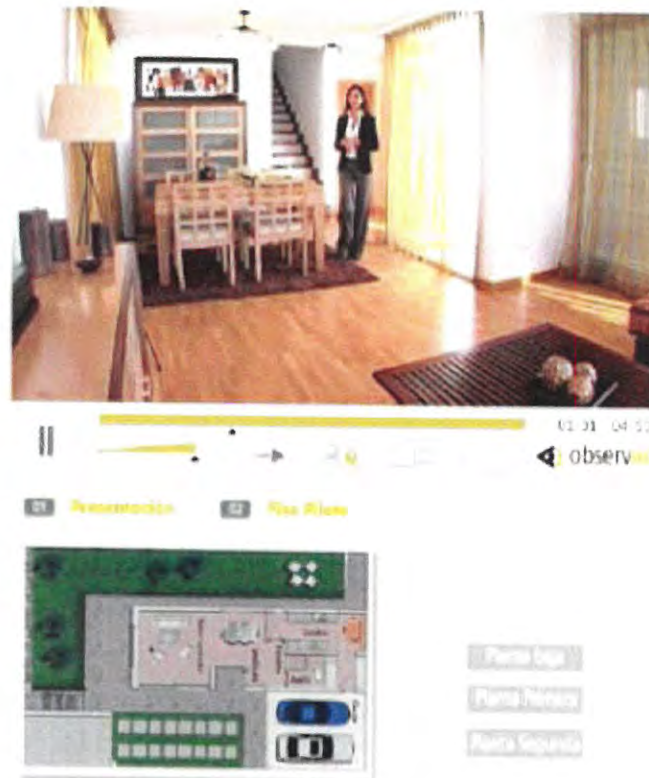
HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

f) Realización de video-reportaje.

Se elaborará un video profesional donde se muestren imágenes del piso piloto y las zonas comunes de la promoción. Este video será colgado tanto en la microsite como en los diferentes portales inmobiliarios y la web YouTube.



Ejemplo video



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

g) Otras acciones

- Inserción de anuncios publicitarios en emisoras de radio locales.
- Inserción de anuncios en líneas de autobús de la localidad.

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

Acciones generadoras de venta de la promoción

1. Punto de Venta

Dada la naturaleza del proyecto y la experiencia de **FORO CONSULTORES** en la comercialización de proyectos de las mismas características, se recomienda la **instalación de una oficina de ventas** en el solar donde se atenderá a la demanda. Para esta promoción se instalará una oficina de ventas en el solar mediante módulos. La oficina estará formada por un punto de atención al cliente donde se ubicará el comercial y una zona de espera.



Ubicación Oficina de Ventas



Ejemplo Oficina de Ventas

Así mismo la comercialización se apoyará con la oficina que FORO CONSULTORES tiene en la localidad de Alicante sita en la calle Ausó y Monzó, 16.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA DE COMUNICACIÓN

2. Herramientas de ventas

Para realizar las gestiones comerciales adecuadas **FORO CONSULTORES** debería disponer de la documentación prescrita por la actual legislación.

FORO CONSULTORES asesorará en el diseño y creatividad de la documentación comercial necesaria para estos inmuebles. La documentación debe contener :

- **PLANOS:** Recomendamos un tamaño máximo en A3 para los planos en escala 1:50, de fácil manejo y de fácil lectura. Así, deberá aparecer las superficies de cada una de las estancias, así como la superficie total útil interior y exterior, junto con las superficies construidas totales. Deberán aparecer el plano de ubicación en planta, así como la orientación de la vivienda, el portal, planta y puerta.

- **MEMORIA DE CALIDADES:** no debe ocupar más de una hoja en tamaño A4.

Como apoyo comercial **FORO CONSULTORES** diseñará un folleto comercial que estará ubicado en la oficina de ventas de la promoción (tanto en papel como en formato digital en una memoria), en las sucursales de la entidad (si no existe un formato corporativo), en la microsite y será adjuntado en los correos electrónicos y mailings comentados anteriormente. Debe contener la información de la promoción, fotografías, planos comerciales, infografías y dotaciones de la misma.



Ejemplo folleto informativo



Memoria usb de FORO

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA COMERCIAL

Equipo Comercial

FORO CONSULTORES destinará para la comercialización de esta promoción a 1 comercial con la experiencia necesaria para desempeñar dicha labor ubicada en la oficina de ventas.

Horario de atención al público:

De Martes a Domingo (incluido) --- De 11:00 a 14:00 y de 17:00 a 20:00. Este horario podría ser modificado en función de la época del año, buscando la una mejor disponibilidad para el cliente.

El equipo comercial contará siempre con un responsable de proyecto de **FORO CONSULTORES**. Ambos prestarán especial atención a las siguientes cuestiones:

- Actitud ante clientes.
- Conocimiento de las características de la promoción (producto, precios, formas de pago...).
- Conocimientos adicionales (gastos accesorios, nociones jurídicas básicas).
- Utilización de la documentación comercial.
- Técnicas de cierre.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ESTRATEGIA COMERCIAL

Información y Control de Visitas/Ventas

El equipo comercial destinado a esta promoción realizará un seguimiento personalizado de cada cliente potencial. Con la periodicidad que se determine **FORO CONSULTORES** suministrará un informe exhaustivo de las visitas/ventas recibidas en la promoción. El equipo comercial utilizará tanto los aplicativos propios de **FORO CONSULTORES** como los del cliente y se adaptará a la información que precise por parte de **Metrovacesa**.

Estudios de Mercados

FORO CONSULTORES realizará de manera periódica, una actualización del estudio de mercado incluido en esta propuesta, para conocer la evolución del mercado y poder tomar medidas a lo largo de la comercialización.

Gestiones administrativa-financiera

En este apartado **FORO CONSULTORES** llevará a cabo la gestión de la formalización de reservas y contratos, mediante los:

- Documentos de reserva y condiciones económicas.
- Condicionado de desistimientos de reservas.
- Formalización de ingresos.
- Acompañamiento en la firma de escritura.

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTRATEGIA COMERCIAL

Servicio Postventa

Si así se requiere **FORO CONSULTORES** se encargará de facilitar la gestión de los repasos en aquellas viviendas que lo requieran, actuando de enlace entre los equipos técnicos y el cliente y obteniendo el visto bueno final.

En aquellos casos en los que se detecte una desviación de los objetivos de venta y/o posicionamientos establecidos, **FORO CONSULTORES** recomendará la elaboración de un **Plan de Acción** donde se analicen los motivos de las posibles desviaciones y se establezcan las medidas correctoras de forma urgente.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

HONORARIOS

En el correspondiente contrato de prestación de servicios, quedarán reflejados los compromisos adquiridos por **FORO CONSULTORES.**

En contraprestación a tales compromisos se percibirá un porcentaje del **2,5%** en concepto de honorarios en la comercialización de las unidades comprendidas en la futura promoción ubicada en el municipio de Alicante:

Madrid, 16 de Abril de 2014

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ANEXO

Información Promociones incluidas en el Estudio de Mercado





PROGRAMA		Total	1D	2D	3D	4D
Total		34	--	8	26	--
Ventidas		31	--	8	23	--
Por Vender		3	--	0	3	--

C/ Blas de Lezo, 36

Inicio de ventas: Sept. 2007

Entrega de llaves: Marzo 2010

0,38	viv./mes
------	----------

3	2	117,40	3.99	--	105.500	899
2	VENDIDOS					
DORM	BAÑOS +	SUP. m²	TERR. CUB.	TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m² CCC

DOTACIONES			
PISCINA	X	ZONA DEPORTIVA	--
JARDINES	--	COCINA EQUIPADA	X

FINANCIACIÓN	
HIPOTECA	--
ENTIDAD	--

GARAJE	12.000 € (Incluido y descontado)
TRASTERO	1.500 € (Opcional)

OBSERVACIONES

Las 3 viviendas disponibles son iguales, pero solo una de ellas está completamente terminada. A las otras viviendas les falta la cocina y la pintura, respectivamente. Anteriormente, se podía acceder a ayudas públicas, actualmente inexistentes.

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Precios

Estadística de Procesos
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANEXO: PROMOCIONES



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

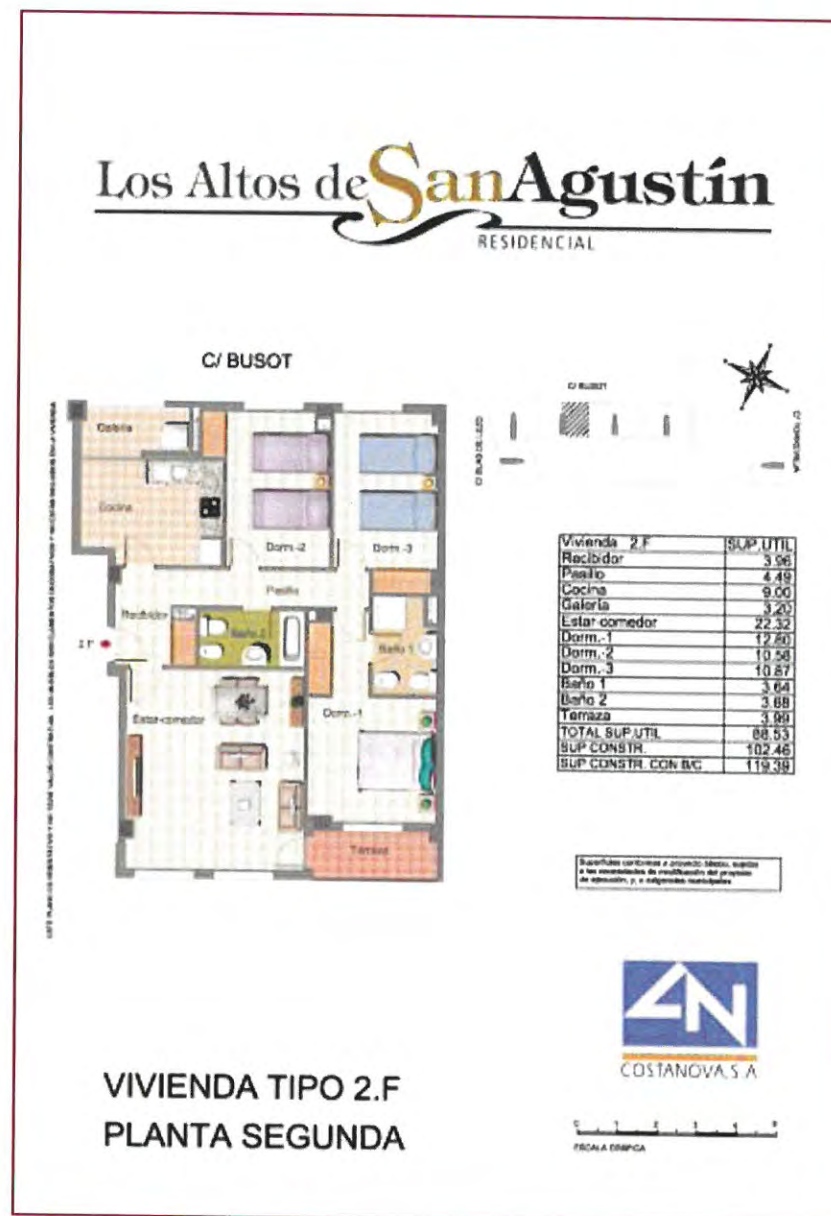
ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS



ANEXOS

HONORARIOS

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

ANÁLISIS DAFO

ESTUDIO DE MERCADO

PROMOCIÓN

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

Los Altos de San Agustín RESIDENCIAL	MEMORIA DE CILDADES INTERIOR - Realizado en hornigón armado PACHALIA - Ladrillo cerámico hidráulico y monocalca en fachada principal - Tabique interior ladrillo hueco doble de 7 cm espesor. - Acabamiento lermico y acrílico según normativa aplicable. CARPINTERIA EXTERIOR - Aluminio lacado - Perfiles en aluminio en salm-ejar y dormitorios. - Teble arbolado (4-6-5) en dormitorios y salm. CARPINTERIA INTERIOR - Puerta de acceso a la vivienda blindada con cerradura de seguridad de 3 puntos. - Cerros forrados con molduras 15x30 chapadas en roble. - Armarlos empotrados. PANORAMA Y ALICATADOS - Pavimento de gres cerámico, a elegir entre 3 opciones. - Alicatado de 1' cuadrado, en cocina, baño y gabería. - Modulos oporores de alijes a elegir para baño. - Zaguán y escaleras de mármol. (sigue)	PLANOS - Cobrir planificado en interiores color blanco, o pintura lisa blanca sobre yeso a - lucma rosa en exteriores - Canchales sobre cerámica - lucma rosa, Techo blanco. PLANCHA - Robera de chapa esmaltada en baño en viviendas de dos dormitorios - Piso de ducho en baño de dormitorio principal en viviendas de tres dormitorios - Batera de chapa esmaltada en baño secundario en viviendas de tres dormitorios. - Bañeros de porcelana color blanco. - Cerilla monomando SANITARIOS	CUBICULOS - Módulos bajos y altos, a elegir entre 3 opciones. - Fachura de granito. - Mostrador de acero inoxidable. - Campesina extractora extraplano en acero inoxidable. - Fachura 4 fajas gas. - Fregadero de acero inoxidable INSTALACIONES - Calentador gas 15 litros. - Puerto automático en vivienda - Instalación eléctrica según normas - Instalación para telecomunicaciones (TV y T.F.) adaptada a la nueva normativa - Instalación de gas natural ASOCIACIONES Capacidad para 6 personas (módulos y puertas automáticas)	NOTA: CONSULTAR, S.A., se reserva el derecho de efectuar modificaciones durante la ejecución de la obra, por equívocos de interpretación de los planos, o de acuerdo con las necesidades de los propietarios.
--	--	---	--	---

ANEXO: PROMOCIONES

2. EDIFICIO NESGAR

Grupo
iberCaja 

C/ Torrevieja, 6



PROGRAMA	Total	1D	2D	3D	4D
Total	11	2	5	4	--
Vendidas	0	0	0	0	--
Por Vender	11	2	5	4	--

DORM	BAÑOS + ASEOS	SUP. m ² CCC	TERR. CUB.	TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m ² CCC
1	1	59,80	--	--	75.000	1.254
2	2	102,70	--	--	103.000	1.003
3	2	111,80	--	--	109.000	975

Inicio de ventas: Feb. 2012

Entrega de llaves: Feb. 2012

R. DE VENTAS (desde comienzo)	0,00 viv./mes
-------------------------------	------------------

DOTACIONES			
PISCINA	--	ZONA DEPORTIVA	--
JARDINES	--	COCINA EQUIPADA	X

FINANCIACIÓN	
HIPOTECA	100%
ENTIDAD	IBERCAJA

GARAJE	10.800 € (Opcional)
TRASTERO	2.000 € (Opcional)

OBSERVACIONES

Venden conjuntamente las plazas de garaje con un trastero. No disponen de documentación comercial.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANEXO: PROMOCIONES

3. C/ CAMPELLO, 1

RESTYOBRA S.L.
PROMOCIONES S.L.

PROGRAMA	Total	1D	2D	3D	4D
Total	30	--	7	22	1
Vendidas	15	--	7	7	1
Por Vender	15	--	0	15	0

Inicio de ventas: Nov. 2006
Entrega de llaves: Marzo 2009

R. DE VENTAS (desde comienzo)	0,17 viv./mes
-------------------------------	------------------

DORM	BAÑOS + ASEOS	SUP. m ²	TERR. CUB.	TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m ² CCC	VENDIDOS			
							VENDIDOS			
2										
3	2	89,00	--	--	98.000				1.101	
4							VENDIDOS			



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

Llevan tiempo sin vender. Precios negociables.

OBSERVACIONES

DOTACIONES			
PISCINA	--	ZONA DEPORTIVA	--
JARDINES	--	COCINA EQUIPADA	X

FINANCIACIÓN	
HIPOTECA	90%
ENTIDAD	LA CAIXA

GARAJE	12.000 € (incluido y descontado)
TRASTERO	NO HAY

ANEXO: PROMOCIONES



C/ Juan de Herrera, 16 Entlo. Izda.
03004 Alicante
Teléfono (96) 514.17.16

MEMORIA DE CALIDADES

- Estructura mixta sismorresistente
- Aislamiento térmico-acústico.
- Fachada mortero monocapa, distintos tonos.
- Pavimento de gres 1ª Calidad en toda la vivienda.
- Alicatado hasta techo en cocina y baño con plaqueta cerámica.
- Sanitarios en color blanco (Roca o similar).
- Grifería monomando tipo Monodin de Roca o similar.
- Cocina con armarios altos y bajos en roble, con bancada en granito, fregadero de acero inoxidable.
- Electrodomésticos: Calentador, encimera, horno, campana extractora de humos, frigorífico, lavavajillas y lavadora.
- Carpintería exterior aluminio lacado en color y persianas de aluminio tipo monoblock, cristales tipo Climalit.
- Carpintería interior en madera de roble con cercos forrados y lacados al natural, herrajes y manivelas latonados, armarios empotrados.
- Electricidad: 5 circuitos con mecanismo tipo Niessen o similar.
- Antena colectiva VHF, UHF, FM; portero electrónico, telefonía interior y ascensor.
- Pintura exterior fachadas patios pétreo lisa.
- Interiores: Techos y paredes con gota plastificada.
- Cubierta: Terraza tipo catalana transitable.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANEXO: PROMOCIONES



4. EDIFICIO SINAI

Avenida Novelda, 91

PROGRAMA					Total	1D	2D	3D	4D
Total					11	--	5	5	1
Ventidas					0	--	0	0	0
Por Vender					11	--	5	5	1

Inicio de ventas: Mayo 2013
Entrega de llaves: Mayo 2013

R. DE VENTAS (desde comienzo)		0,00	viv./mes
-------------------------------	--	------	----------

DORM	BAÑOS + ASEOS	SUP. m ² CCC	TERR. CUB. TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m ² CCC
2	1	67,37	--	61.000	905
3	2	93,54	--	80.000	855
4	2	116,91	--	116.000	992

DOTACIONES				FINANCIACIÓN	
PISCINA	--	ZONA DEPORTIVA	--	HIPOTECA	100%
JARDINES	--	COCINA EQUIPADA	X	ENTIDAD	B. SANTANDER

GARAJE		12.000 € (incluido y descontado)
TRASTERO		2.000 € (incluido y descontado)

OBSERVACIONES		No disponen de documentación comercial.
---------------	--	---

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS



ANEXO: PROMOCIONES

5. AVDA. NOVELDA, 100-102

Servihabitat
Servicios Inmobiliarios de **la Caixa**



PROGRAMA	Total	1D	2D	3D	4D
Total	14	--	6	8	--
Vendidas	12	--	5	7	--
Por Vender	2	--	1	1	--

DORM	BAÑOS + ASEOS	SUP. m ² CCC	TERR. CUB.	TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m ² CCC
2	1	72,40	--	--	90.200	1.246
3	2	99,85	--	17,00	104.900	1.051

Inicio de ventas: Enero 2008

Entrega de llaves: Sept. 2009

R. DE VENTAS (desde comienzo)	0,16 viv./mes
--------------------------------------	------------------



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

DOTACIONES			
PISCINA	--	ZONA DEPORTIVA	--
JARDINES	--	COCINA EQUIPADA	X

FINANCIACIÓN	
HIPOTECA	100%
ENTIDAD	LA CAIXA

GARAJE	12.000 € (Incluido y descontado)
TRASTERO	NO HAY

OBSERVACIONES

No disponen de documentación comercial. Viviendas disponibles también en alquiler, hay viviendas alquiladas en la promoción.

ANEXO: PROMOCIONES

6. C/ GADEA, 7-9 -
C/ AGUAS DE SAIX, 17

BBVA
VIVIENDA

PROCAIBA

PROGRAMA	Total	1D	2D	3D	4D
Total	65	--	--	65	--
Vendidas	62	--	--	62	--
Por Vender	3	--	--	3	--

Inicio de ventas: Julio 2005

Entrega de llaves: Marzo 2008

DORM	BAÑOS + ASEOS	SUP. m ² CCC	TERR. CUB.	TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m ² CCC
3	2	113,27	--	--	116.000	1.024

R. DE VENTAS (desde
comienzo)

0,56
viv./mes



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA
PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto
Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

No disponen de documentación comercial. 3 Portales.

OBSERVACIONES

DOTACIONES			
PISCINA	--	ZONA DEPORTIVA	--
JARDINES	--	COCINA EQUIPADA	X

FINANCIACIÓN	
HIPOTECA	100%
ENTIDAD	BBVA

GARAJE	12.000 € (incluido y descontado)
TRASTERO	2.000 € (incluido y descontado)

ANEXO: PROMOCIONES

7. RDAL. ISLA DE CORFÚ



ALTAMIRA

C/ Isla de Corfú, 4



PROGRAMA	Total	1D	2D	3D	4D
Total	65	--	18	41	6
Vendidas	62	--	18	38	6
Por Vender	3	--	0	3	0

DORM	BAÑOS + ASEOS	SUP. m ² CCC	TERR. CUB.	TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m ² CCC
2	VENDIDOS					
3	2	116,16	6,04	--	128.200	1.104
4	VENDIDOS					

Inicio de ventas: Marzo 2008

Entrega de llaves: Marzo 2012

R. DE VENTAS (desde comienzo)

0,83
viv./mes

DOTACIONES			
PISCINA	X	ZONA DEPORTIVA	X
JARDINES	X	COCINA EQUIPADA	X

FINANCIACIÓN	
HIPOTECA	100%
ENTIDAD	B. SANTANDER

GARAJE	12.000 € (Incluido y descontado)
TRASTERO	2.000 € (Incluido y descontado)

OBSERVACIONES

Inicio de obras Julio 2010. La entidad financiera Banco Santander apoya la comercialización de las viviendas.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

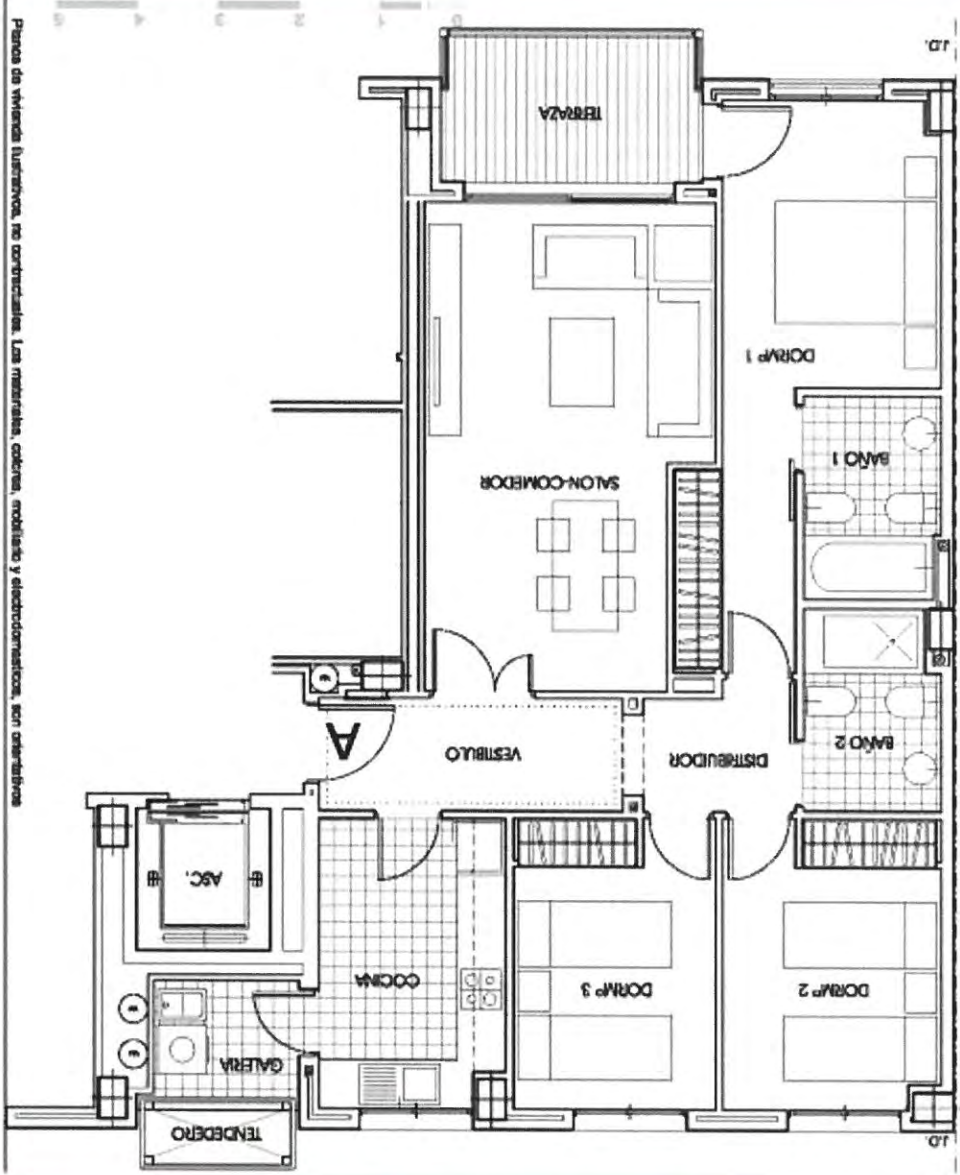
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

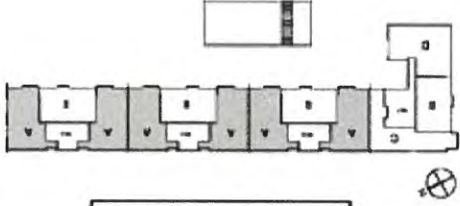
ANEXOS

ANEXO: PROMOCIONES

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
 ANTECEDENTES DE LA
 PROMOCIÓN
 ESTUDIO DE MERCADO
 ANÁLISIS DAFO
 ANÁLISIS DE LA DEMANDA
 PLAN DE MARKETING
 Estrategia de Producto
 Estrategia de Precios
 Estrategia de Comunicación
 Estrategia Comercial
 HONORARIOS
 ANEXOS



Plano de vivienda ilustrativa, no contractual. Los materiales, colores, mobiliario y electrodomésticos, son orientativos



VIVIENDA TIPO A

SUPERFICIES ÚTILES	
REP. UTIL	15.00 m²
VESTIBULO	15.00 m²
SALA-COMEDOR	15.00 m²
COCINA	15.00 m²
BALCON	15.00 m²
BAÑO 1	15.00 m²
BAÑO 2	15.00 m²
DORM. 1	15.00 m²
DORM. 2	15.00 m²
DORM. 3	15.00 m²
TERRAZA	15.00 m²
TOTAL SUP. ÚTIL	81.28 m²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
REP. COM. SUP.	15.00 m²
SALA	15.00 m²
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	113.14 m²

Promotor:
HANSA REAL ESTATE CONSULTING, S.L.

Comercializa:
HANSA URBANA

RENDERIAL, IRLA DE CORPQ, ALCANTATE, CALLE IRLA DE CORPQ

VIVIENDA TIPO "A" PLANTA 1ª a 4ª

TELÉFONO DE CONTACTO: 619744238

ANEXO: PROMOCIONES



MEMORIA DE CALIDADES

FACHADAS

- Cerramientos de fachada de ladrillo caravista trasdosados con yeso laminado tipo "Pladur" o similar, con aislamiento en viviendas. Paramentos horizontales de balcones revestidos en mortero monocapa.

ALBAÑILERÍA INTERIOR

- Tabiquería interior mediante yeso laminado tipo "Pladur" o similar con aislamiento de lana de roca.
- Separación de viviendas con zonas comunes mediante fábrica de ladrillo perforado, y trasdosado de yeso laminado tipo Pladur, con aislamiento.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

- Falso techo en toda la vivienda. Falso techo registrable en estancia donde vaya instalada la unidad interior de aire acondicionado.
- Baños, aseos y cocinas, alicatadas hasta falso techo.
- Revestimientos cerámicos en baños y cocinas de primera calidad.

SOLADOS

- Interiores de viviendas con tarima flotante en pasillos, salones y dormitorios.
- Pavimentos cerámicos en baños, cocinas y galerías, de primera calidad.
- Pavimento de gres en balcones de viviendas.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas interiores de paso lacadas lisas.
- Acabado de armarios similares a las puertas interiores, con barras de colgar, puertas correderas, maletero y forrados interiormente.
- Puerta de entrada a vivienda blindada, con acabado similar a las puertas interiores.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio lacado.
- Vidrios exteriores de viviendas con acristalamiento térmico tipo "Climatis" o similar (6+6+4), mateado en baños.

- Acristalamiento realizado con vidrio de seguridad tipo "Stadip" (4-4) en zaguanes.
- Persianas de lamas de aluminio del mismo color que la carpintería exterior y de apertura manual, en dormitorios, salones con acceso a terrazas o jardines, y ventanas de cocina al exterior.

PINTURA

- Plástico liso en color a elegir por la D.F. en paramentos verticales.
- Plástico liso en color blanco sobre falsos techos.
- Gota fina o picada en zonas comunes.

FONTERÍA

- Instalación según normativa vigente.
- Sanitarios color blanco, marca Ideal Standard.
- Grifos mono mando Eurosmart de Grohe en baños.
- Calentador instantáneo a gas.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación según normativa vigente.
- Tomas de TV y TF en salón, cocina, y dormitorio principal. En viviendas de tres y cuatro dormitorios también en el dormitorio 2.
- Toma de TV - TF en terraza de los áticos.
- Antena parabólica y TDT incluida en la instalación de TV.

ESPECIALES

- Instalación completa de aire acondicionado por conductos (frío y calor) En planta alta de Duplex F y G será por Split.
- Instalación de portero automático.
- Ascensor eléctrico con capacidad de 6 personas.
- Preinstalación de alarma.

COCINA

- Muebles de cocina con módulos altos y bajos, encimera de granito negro.
- Campana extractora decorativa, fregadero de acero inoxidable, horno eléctrico y placa de cocina para gas.

URBANIZACIÓN

- Cerramiento exterior con puerta de entrada motorizada para garaje.
- Piscina completa y con iluminación interior.
- Pista de Pádel.
- Zona de juegos infantiles.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANEXO: PROMOCIONES



8. RDAL. MIZAR

C/ Enfermera Angelina Ceballos

PROGRAMA		Total	1D	2D	3D	4D
Total		98	--	--	80	18
Ventidas		95	--	--	78	17
Por Vender		3	--	--	2	1

Inicio de ventas: Nov. 2007

Entrega de llaves: Junio 2009

R. DE VENTAS (desde comienzo)		1,21
viv./mes		1,21

DORM	BAÑOS + ASEOS	SUP. m ²	CCC	TERR. CUB.	TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m ² CCC
3	2	113,54	5,30	--	--	150.000	1.321
4	2	209,50	--	82,00	--	282.000	1.346



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto

Estrategia de Precios

Estrategia de Comunicación

ANEXOS

La entidad financiera Banco Santander apoya la comercialización de las viviendas. Vivienda disponible 4 dormitorios tipo Ático.

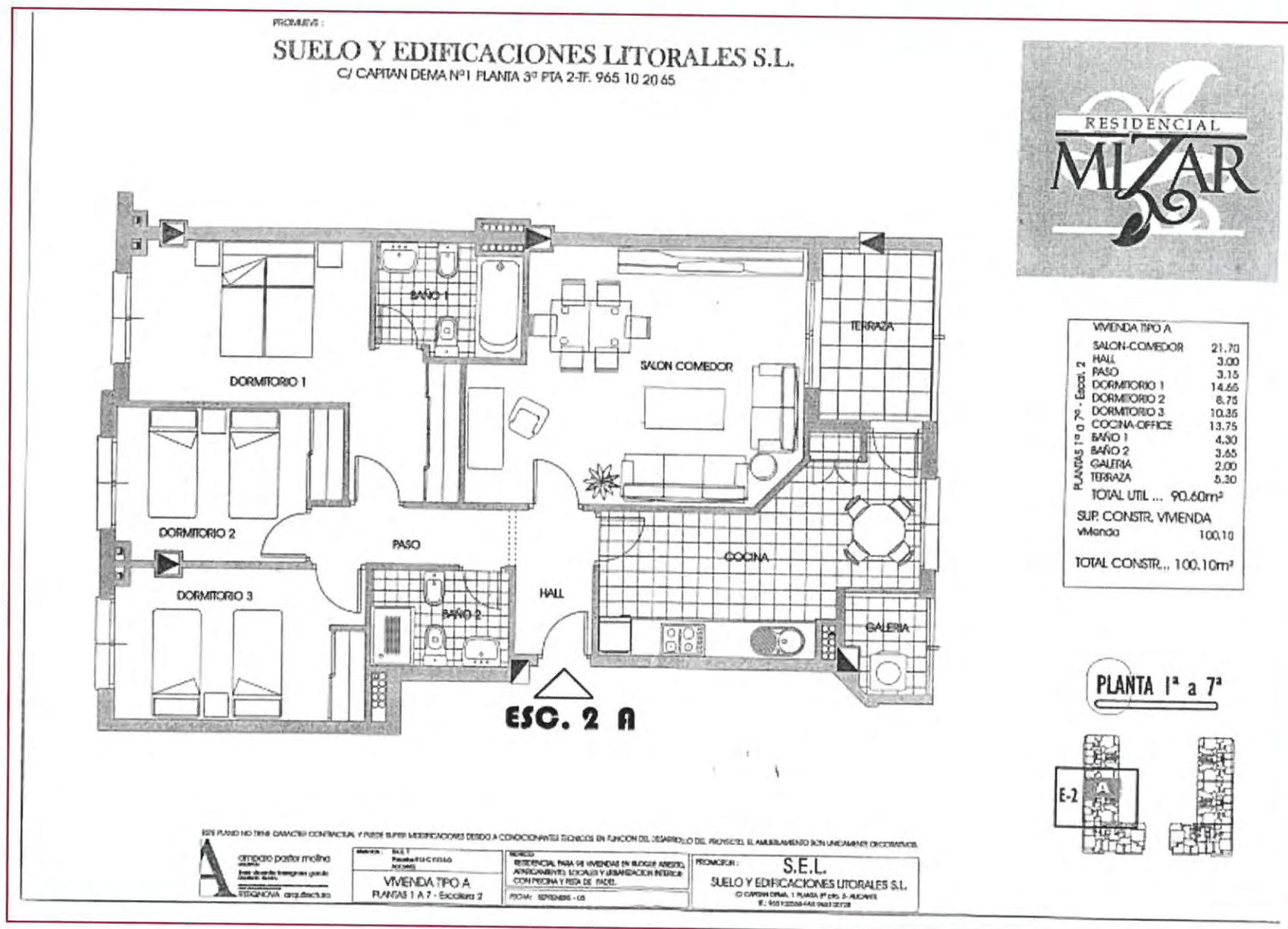
OBSERVACIONES

DOTACIONES			
PISCINA	X	ZONA DEPORTIVA	X
JARDINES	X	COCINA EQUIPADA	X

FINANCIACIÓN	
HIPOTECA	100%
ENTIDAD	B. SANTANDER

GARAJE	13.200 € (Opcional)
TRASTERO	1.800 € (Opcional)

ANEXO: PROMOCIONES



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANEXO: PROMOCIONES

OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA	ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN	ESTUDIO DE MERCADO	ANÁLISIS DAFO	ANÁLISIS DE LA DEMANDA	PLAN DE MARKETING	Estrategia de Producto	Estrategia de Precios	Estrategia de Comunicación	Estrategia Comercial	HONORARIOS	ANEXOS
-----------------------------	------------------------------	--------------------	---------------	------------------------	-------------------	------------------------	-----------------------	----------------------------	----------------------	------------	--------



VIVIENDAS

ELEMENTOS ESTRUCTURALES: Estructura rebajada de hormigón armado según normativa sismo-resistente vigente.

LACIADAS: Ladrillo cerámico caravista KLINCKER de 1ª calidad, con cámara aislada térmica y acústicamente y doblado con ladrillo cerámico doble hueco.

CARPINTERIA

- Exterior: PVC reforzado blanco con aislamiento acústico en tambuchos y persianas enrollables de láminas de aluminio proyectado.
- Interior: Puerta entrada vivienda blindada con dos chapas de acero galvanizado en HAYA VAPOORIZADA.
- Puertas de paso: en HAYA VAPOORIZADA.
- Armarios empotrados con puertas en HAYA VAPOORIZADA y forrado interior.

SOLARIOS

- Suelo y rodapié de MARMOX CREMA MARFIL SELECT.
- En terrazas exteriores: Pavimento de gres o similar.

ALICATADOS: Azulejo cerámico serigrafado en baños y cocinas de Porcelanosa.

COCINAS: Muebles altos y bajos de madera, con encimera de granito.

ELECTRODOMESTICOS: Campana extractora, placa vitrocerámica y horno eléctrico.

VIDRIO: Vidrio aislante tipo Climatit 4-6-4 ó similar.

SANITARIOS

- Aparatos sanitarios: de la marca "Roca" o similar.
- Criterio: monomando cromada.

DECORACION: Falsos techos de escayola donde sean necesarios. Pintura lisa en techos y paredes de toda la vivienda sobre enlucido de yeso.

INSTALACIONES ESPECIALES

- Antena FM, VHF, UHF.
- Antena parabólica.
- Pre-instalación de aire acondicionado.
- Tomas de TV y TF.
- Instalación fontanera de cobre protegida con llaves corte individual.
- Instalación eléctrica empotrable.
- Instalación de calefacción central con radiadores y caldera individual para agua caliente y calefacción.

URBANIZACION INTERIOR

- Zonas de paso ajardinadas.
- Piscina con iluminación interior.
- Iluminación de paseos y zona verde de piscina.
- Instalación de riego en zonas verdes.
- Instalación de bancos de asiento y papeleras.
- Pista de paddle con iluminación.
- Zona de juegos infantiles.

ANEXO: PROMOCIONES

9. RDAL. NÁYADE



C/ Médico Andrés Boldo, 6



PROGRAMA	Total	1D	2D	3D	4D
Total	106	--	47	33	26
Vendidas	104	--	46	32	26
Por Vender	2	--	1	1	0

DORM	BAÑOS + ASEOS	SUP. m² CCC	TERR. CUB.	TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m² CCC
2	2	98,00	--	--	178.322	1.820
3	2	137,00	--	--	246.504	1.799
4	VENDIDOS					

Inicio de ventas: Oct. 2005

Entrega de llaves: Nov. 2008

R. DE VENTAS (desde comienzo)	1,00 viv./mes
-------------------------------	---------------

DOTACIONES			
PISCINA	X	ZONA DEPORTIVA	X
JARDINES	X	COCINA EQUIPADA	X

FINANCIACIÓN	
HIPOTECA	--
ENTIDAD	--

GARAJE	8.563 € (Opcional)
TRASTERO	2.058 € (Opcional)

OBSERVACIONES
Entidad cedente: Bankia. Antiguo promotor: Lubasa.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANEXO: PROMOCIONES

10. RDAL. TERRALBINA F.1

SOLLER
Promotora Inmobiliaria S.Q.

SOLVIA
Inmobiliaria S.

Avda. Médico Ricardo Ferré, 22

PROGRAMA	Total	1D	2D	3D	4D
Total	142	--	16	94	32
Vendidas	132	--	16	91	25
Por Vender	10	--	0	3	7

Inicio de ventas: Enero 2006
Entrega de llaves: Oct. 2008

R. DE VENTAS (desde comienzo)	1,31 viv./mes
-------------------------------	------------------

DORM	BAÑOS + ASEOS	SUP. m² CCC	TERR. CUB.	TERR. DESC.	PRECIO €	PRECIO €/m² CCC
VENDIDOS						
2						
3	2	108,09	2,66	--	130.000	1.203
4	2	127,98	4,10	--	158.000	1.235



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

DOTACIONES			
PISCINA	X	ZONA DEPORTIVA	X
JARDINES	X	COCINA EQUIPADA	X
FINANCIACIÓN			
HIPOTECA	100%	ENTIDAD	BANCO SABADELL
GARAJE	Optional	TRASTERO	Optional

OBSERVACIONES

La entidad financiera Banco Sabadell apoya la comercialización de las viviendas. 2ª fase (142 viviendas) totalmente terminada - PRÓXIMA VENTA.

ANEXO: PROMOCIONES



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

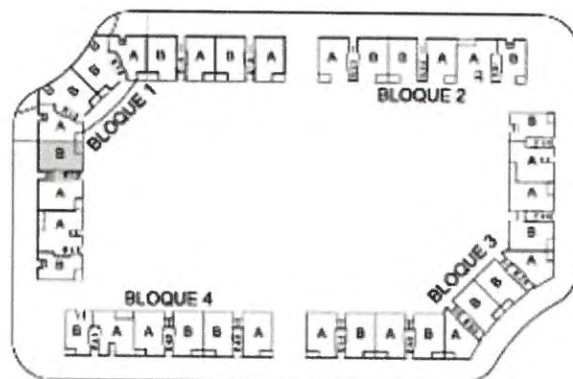
ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

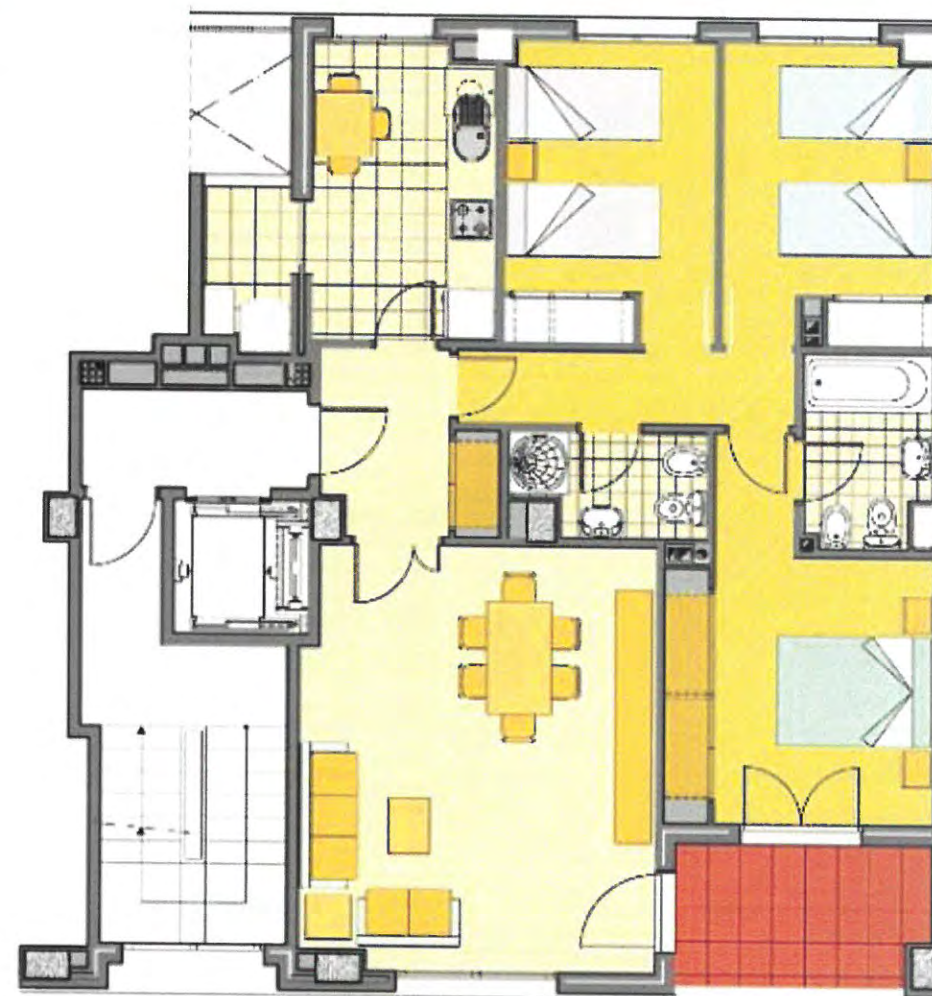
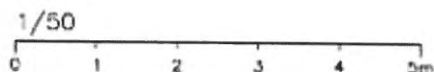
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS



VIVIENDA	B	
DEPENDENCIAS	SUPERFICIE	ILUM.
recibidor	4.26	
pasillo	3.75	
cocina	8.30	1.30
garaje	1.07	
comedor-sala	22.80	4.26
dorm. 1	12.13	2.52
dorm. 2	9.32	1.80
dorm. 3	9.48	1.80
dorm. 4	-	
baño 1	3.63	
baño 2	3.65	
baño	-	
terrace	2.68	
TOTAL UTIL	79.97	
CONSTR. CUBIERTA	106.76	

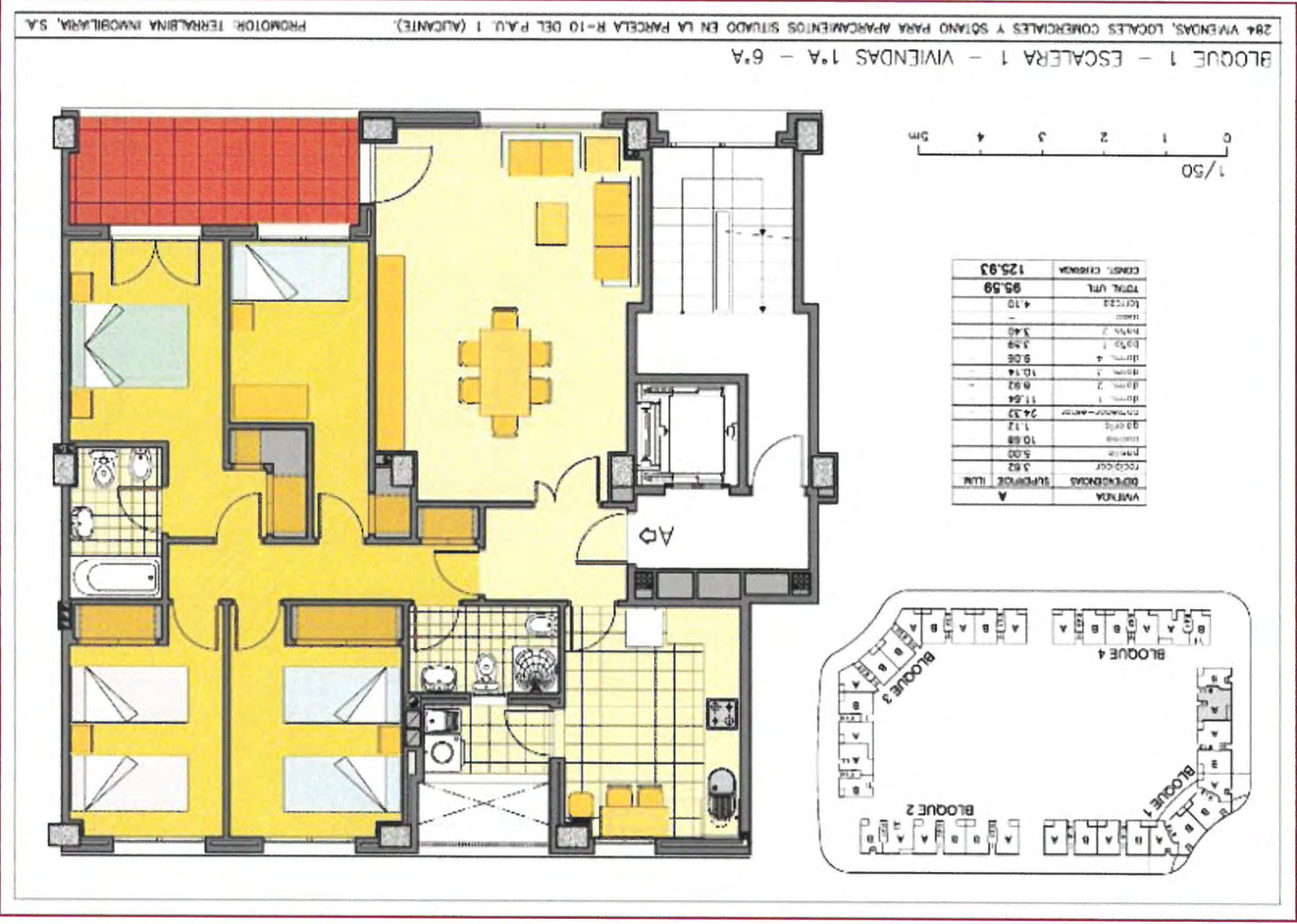


BLOQUE 1 – ESCALERA 2 – VIVIENDAS 1ªB – 8ªB

284 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES Y SÓTANO PARA APARCAMIENTOS SITUADO EN LA PARCELA R-10 DEL P.A.U. 1 (ALICANTE).

PROMOTOR: TERRALBINA INMOBILIARIA, S.A.

ANEXO: PROMOCIONES



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING

Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación

HONORARIOS

ANEXOS

ANEXO: PROMOCIONES

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- CIMENTACIÓN mediante zapatas y muros de fundación.
- ESTRUCTURA de pilares y vigas reforzados de hormigón armado.

FACHADAS EXTERIORES

- FACHADA exterior de fábrica de ladrillo visto, con zonas de 1/2 pie de ladrillo visto recubiertas de monocapa rasputa, cámara de aire con aislamiento térmico mediante espuma rígida de poliestireno proyectado y labajos de ladrillo hueco doble. Ventaneros y cornisas en piedra artificial.
- Las ventanas y puertas serán abatibles y correderas en aluminio lacado, con juntas de estanqueidad para celosías de doble vidrio, con cámara de aire tipo "Termal" o similar y vidrios "Targiles" en hojas interiores de carpintería interior.

ALBAÑILERÍA INTERIOR

- Sistema tradicional en ladrillo.

CARPINTERÍA INTERIOR

- PUERTA ACORAZADA de entrada a la vivienda, forrada en madera de ROBLE, de igual color que carpintería interior.
- PUERTAS interiores acabadas en madera de ROBLE, con hojas de 75 mm, cantanadas, con herrajes de cualquier tipo, barnizadas en taller.
- VENTANAS de aluminios esmaltados, acabados en madera de ROBLE, o interiores lacados en melamina, con separador de vidrio y bato de colaje.

SOLADOS Y ALICATADOS

- RECUBRIMIENTO Y ESTAN COMEDOR, con suelo de MARBLIN nacional, y revalete del mismo material.
- DORMITORIOS Y PASILLOS, en PAVIMENTO FLUJANTE con terminación en madera de ROBLE y rodapié de 75mm chapado en roble.
- COCINA Y BAÑO 1º solados y alicatados con baldosa de gres y cerámica.
- BAÑO 2º solado y alicatado de MARBLIN nacional con ceruela y rodapié del mismo material, para encajar el lavabo.
- ESCALERAS de MARBLIN nacional, incluyendo recepción del mismo material.
- GARAJES Y TRASTAJOS, con suelo de hormigón pulido, con casetas en la capa superior y pulido con helioespuma.

PINTURA

- La vivienda se pintará en paramentos verticales y horizontales en gresol al temple, con terminación en plásticos.
- Techos de buhardas y cocinas en plásticos lisos.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Los aparatos sanitarios serán marca Roca. El Baño 1º llevará bañera y lavabo para encajar en el Baño 2º, avoiding plato de ducha. La grifería será cromomante cromada marca Roca.

INSTALACIONES

- **Climatización:** Instalación completa para calefacción y aire acondicionado mediante conductos en el interior de la vivienda. Climatizadora y Condensadora con Bomba de Calor.
- **Agua caliente:** Mediante calentador a GAS AIR FUSAI.
- **Ascensores:** Con puertas automáticas y maniobra colectiva en faja.
- **Electricidad, antenas y telefonía:** Las instalaciones cumplirán la normativa vigente y las viviendas tendrán líneas de antena y preinstalación de televisión, en salón, dormitorios y cocina. Puerta automática conectada a alarma y control de entrada.

CUCINAS

- MOBILIARIO de cocina compuesto por muebles bajos y altos de 90 cm.
- FREGADERA DE GRANITO.
- La cocina irá equipada de fregadero, campana extractora, vitrocerámica, horno eléctrico y zona para lavavajillas.
- GALERÍA con lavadero, toma de agua y desagüe para lavadora.

ZAGUANES

- Solados en MARBLIN, con paramentos decorados con MARBLIN, MARBLIN y FLORES.

URBANIZACIÓN

- PARRA ALIMENTADA privada, con arbolado o alternancia.
- PISCINA para adultos, niños y chupetes.
- PISTA POLIVALENTIVA.
- 2 PISTAS DE TENIS.
- 80 GOS PLANTAS.
- 2 LOCLES para uso comunitario y Club Social.
- 2 CASILLAS de control de acceso a urbanización interior.

Enero / 2.008

Nota: La Sociedad Promotora se reserva el derecho de realizar, durante el desarrollo de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias técnicas, comerciales o jurídicas, sin que por ello exista una disminución global de las calidades.



2º PÁG.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA

ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN

ESTUDIO DE MERCADO

ANÁLISIS DAFO

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial

HONORARIOS

ANEXOS

ANEXO: PROMOCIONES

Promociones No Incluidas



1.- Residencial Terralina Fase 2 (Solier – Banco Sabadell).- Promoción formada, al igual que la Fase 1, por 142 viviendas de 2 a 4 dormitorios, con piscina comunitaria y zonas ajardinadas y deportivas (compartidas con la fase 1). El bloque se encuentra completamente terminado y vacío. La comercialización comenzará cuando vendan todas las viviendas de la primera fase, por lo que en el futuro supondrá una competencia para la promoción objeto de estudio.

2.- Parquesol 2 (Grupo Ortiz – Grupo Cívica).- Promoción formada por 117 viviendas de 2 a 4 dormitorios, con piscina comunitaria y zonas ajardinadas y deportivas. Actualmente la obra se encuentra parada en fase de cerramiento interior y la venta está paralizada. Posiblemente en un futuro la venta se reactive en manos de alguna entidad financiera.



OBJETO DEL PLAN Y PROPUESTA
ANTECEDENTES DE LA PROMOCIÓN
ESTUDIO DE MERCADO
ANÁLISIS DAFO
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
PLAN DE MARKETING
Estrategia de Producto
Estrategia de Precios
Estrategia de Comunicación
Estrategia Comercial
HONORARIOS
ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO: VENTIBERICA ASOCIADOS, S.A.

ABRIL 2014



Cliente: Metrovacesa, S.A.
Promoción: Cornisa de San Agustín - Alicante.
Asunto: Nota de Conclusiones del Estudio de Mercado.
Fecha: 23 de abril de 2014.

A. Antecedentes:

1. El pasado 15 de abril presentamos en Valencia el estudio de mercado realizado para la promoción de referencia.
2. En esta nota reflejamos el análisis y conclusiones de dicho estudio.

B. Metodología:

1. Trabajo de campo:

- a. El trabajo de recogida de información se ha realizado en 3 fases:
 - Preparación por internet, para agilizar al máximo el trabajo sobre el terreno.
 - Visita ("paseillo") al solar, su entorno y a los diferentes testigos para:
 - Conocer de primera mano sus características inmobiliarias.
 - Descubrir, en su caso, testigos no localizados en internet.
 - Simulaciones presenciales de compra para:
 - Recabar el máximo de información.
 - Obtener toda la documentación posible.
 - Negociar precios finales de cierre.

2. Tabulación de la información:

- a. Toda la información se introduce en nuestra aplicación de gestión de estudios de mercado, de la que extraemos la documentación necesaria para el análisis.

3. Análisis en Equipo.

- a. Analizamos la información en equipo para poder aportar una visión más rica y completa de la realidad del mercado y de las opciones de gestión comercial de la promoción en estudio.

C. Documentación:

1. Plano de Situación de Fincas: donde situamos el solar de referencia y los distintos testigos. Adjuntamos copia en PDF del Plano.
2. Tabla de Datos de Mercado: que recoge de manera ordenada la información más relevante de cada uno de los testigos. Adjuntamos copia en PDF de la Tabla.
3. Fichas de Promoción: que recoge en detalle toda la información obtenida de cada uno de los testigos. Los originales se entregaron en la reunión del 15 de abril.

Cliente: Metrovacesa, S.A.
Promoción: Cornisa de San Agustín - Alicante.
Asunto: Nota de Conclusiones del Estudio de Mercado.
Fecha: 23 de abril de 2014.

D. Descripción del Entorno.

1. Situación y entorno del solar:

- a. El suelo constituye la llamada "Cornisa de San Agustín", que linda por el este con el barrio de San Agustín y, por el oeste, mediante fuerte desnivel, con la actuación denominada PAU 1.
- b. El barrio de San Agustín:
 - Es un barrio de casas bajas y antiguas, con escasa calidad inmobiliaria.
 - Aunque el terreno está situado al mismo nivel de dicho barrio, comercialmente debemos tomar las acciones necesarias para diferenciarnos al máximo.
- c. El PAU 1:
 - Es un barrio de reciente construcción y calidad inmobiliaria actual.
 - Comercialmente conviene asociarnos a este entorno.

2. Descripción de zonas: Para facilitar el análisis, hemos agrupado los testigos localizados en 4 zonas:

a. Zona 1 - La Florida:

- Promociones situadas alrededor del eje de Ctra. de Orihuela, más la finca Nº 23, ubicada en el lado interior de la calle Orión.
- Zona de calles estrechas y edificios de viviendas plurifamiliares de pocas alturas (3-4) sin posibilidad de zonas comunes.
- Es una zona de calidad inmobiliaria inferior al proyecto objeto de este estudio.

b. Zona 2 - PAU 1:

- Situado entre San Agustín y la vía del tren
- Es una de las últimas zonas de expansión de Alicante:
 - Se trata de un barrio nuevo, con calles anchas y buen aspecto general: tiene una calidad inmobiliaria adecuada.
 - Observamos tanto obras en curso, como algunas obras paradas y algunos solares pendientes de construcción
- Es la Zona a la que nos interesa asociarnos y con la que tendremos que competir.



Cliente: Metrovacesa, S.A.
Promoción: Cornisa de San Agustín - Alicante.
Asunto: Nota de Conclusiones del Estudio de Mercado.
Fecha: 23 de abril de 2014.

c. Zona 3 - Avda. Unicef:

- Zona en la que agrupamos las promociones alrededor del doble eje de calle Prosperidad - Avda. Unicef - calle de los Montesinos y Avda. Jaime I - calle Ignacio Pérez de Sarri - calle Diputado Antonio García Miralles.
- Es también una de la últimas zonas de expansión de Alicante, pero algo anterior al PAU 1. Sin embargo, es una zona en la que se mezcla el producto inmobiliario reciente con barrios de viviendas notablemente más antiguas.
- Se trata de una zona con una calidad inmobiliaria inferior al PAU 1.

d. Zona 4 - Centro:

- Hemos agrupado promociones por debajo del eje de la Avda. Dr. Jiménez Díaz.
- Zona, en general, de calidad inmobiliaria superior al proyecto en estudio, especialmente por situación.
- Esta zona no es comparativa con nuestra promoción, si embargo la hemos trabajado para aportar una imagen más completa del mercado inmobiliario de Alicante y comprobar que hay un equilibrio comercialmente lógico entre las distintas zonas.

E. Datos y Análisis

1. Zona 1 - La Florida:

- a. En esta zona hemos localizado 4 testigos, con el siguiente stock de viviendas:
 - Totales: 161 unidades.
 - Vendidas: 93 unidades (58%).
 - Pendientes: 68 unidades (42%).
- b. Los precios unitarios de los testigos de la zona son muy heterogéneos: 1.065 - 1.537 €/m² construido, con plaza de garaje y trastero, es decir, con una dispersión de hasta el 44%.
- c. Dicha dispersión hace que, en cuanto a precio, esta zona no aporte información significativa para nuestro análisis.
- d. Composición por tipologías:
 - La oferta se reparte a partes casi iguales entre 2D y 3D.
 - La tipología 4D no es significativa.

Cliente: Metrovacesa, S.A.
Promoción: Cornisa de San Agustín - Alicante.
Asunto: Nota de Conclusiones del Estudio de Mercado.
Fecha: 23 de abril de 2014.

2. Zona 2 - PAU 1:

- a. En esta zona disponemos de una muestra de 5 testigos, con el siguiente stock de viviendas:
- Totales: 456 unidades.
 - Vendidas: 322 unidades (71%).
 - Pendientes: 134 unidades (29%).
- b. El precio unitario medio de la zona 1.527 €/m² construido, plaza de garaje y trastero incluidos. Los precios unitarios de los distintos testigos muestran una homogeneidad razonable
- c. Todos los testigos tienen zonas comunes bien dotadas (jardines, piscinas, padel, zonas de juegos infantil...).
- d. Los testigos Nº 9, Nº 6 y Nº 22 disponen de unidades adicionales que actualmente no están a la venta. Por tanto, hay oferta latente que será nuestra competencia cuando iniciemos la gestión de ventas de nuestra promoción.
- e. El siguiente cuadro refleja la composición por tipologías de la oferta de la zona:

Tipología	Zona 2
1D	N.Sig.
2D	15%
3D	65%
4D	20%
5D	N.C.
Total	100%

Cliente: Metrovacesa, S.A.
 Promoción: Cornisa de San Agustín - Alicante.
 Asunto: Nota de Conclusiones del Estudio de Mercado.
 Fecha: 23 de abril de 2014.

f. Dado que esta zona es nuestra referencia principal, aportamos las medidas de las estancias de los productos medios por tipología:

Tipol.	S.U.	S.C.	Tza.	Salón	D1	D2	D3	D4	Coc.	Bañ.	A.Emp.
2D	65,0	87,3	5,2	20,1	10,6	9,5	-	-	7,2	2,0	2,0
3D	89,9	110,8	7,9	24,4	15,3	11,4	10,6	-	10,7	2,0	4,2
4D	110,3	134,1	11,8	28,0	16,9	11,3	10,4	7,8	12,3	2,0	4,3

3. Zona 3 - Avda. Unicef:

- En esta zona disponemos de una muestra de 6 testigos, con el siguiente stock de viviendas:
 - Totales: 297 unidades.
 - Vendidas: 244 unidades (82%).
 - Pendientes: 53 unidades (18%).
- El precio unitarios medio de la zona es de 1.185 €/m² construido con plaza de garaje y trastero, un 22,4% inferior respecto a la Zona 2.
- Promociones con pocas unidades pendientes de venta. Es previsible que cuando iniciemos la comercialización de nuestra promoción que de una oferta residual.
- El 33% dispone de piscina o jardín comunitario. El 66% no las tiene.
- El siguiente cuadro refleja la composición por tipologías de la oferta de la zona:

Tipología	Zona 3
1D	10%
2D	30%
3D	40%
4D	20%
5D	N.C.
Total	100%

Cliente: Metrovacesa, S.A.
Promoción: Cornisa de San Agustín - Alicante.
Asunto: Nota de Conclusiones del Estudio de Mercado.
Fecha: 23 de abril de 2014.

4. Zona 4 - Centro:

- a. En esta zona disponemos de una muestra de 6 testigos, con el siguiente stock de viviendas:
 - Totales: 160 unidades.
 - Vendidas: 94 unidades (59%).
 - Pendientes: 66 unidades (41%).
- b. El precio unitario medio de la zona es de 2.298 €/m² construido con plaza de garaje y trastero. Sin embargo, las promociones Nº 12 y Nº 7 son sensiblemente más baratas, en el rango de zona 3.
- c. Promociones con pocas unidades pendientes de venta.

Cliente: Metrovacesa, S.A.
Promoción: Cornisa de San Agustín - Alicante.
Asunto: Nota de Conclusiones del Estudio de Mercado.
Fecha: 23 de abril de 2014.

F. Conclusiones Generales:

1. Las zonas de referencia para nuestro análisis son:

a. La Zona 2:

- Es la referencia principal:
 - Por mayor proximidad.
 - Porque es donde habrá mayor bolsa de producto pendiente de venta cuando iniciemos la comercialización, que será nuestra competencia.
 - Porque comercialmente nos interesa asociarnos a esta zona.
- Al estar situados en una franja colindante con el PAU 1 y con San Agustín, el público objetivo percibirá una calidad inmobiliaria en el límite inferior de la zona. Por tanto, la Zona 2 es un techo de precio para nuestra promoción.

b. La Zona 3:

- Es una referencia secundaria, por similitud en cuanto a que también es una zona residencial de expansión.
- Es una zona con calidad inmobiliaria inferior.
- La Zona 3 es un suelo de precio para nuestra promoción.

2. La orografía refuerza la asociación del solar con el Barrio de San Agustín y debilita la asociación del solar con la zona del PAU 1. Por tanto, tendremos que tomar medidas para que nuestro público objetivo nos asocie al PAU 1, como:

a. Diseñar una programación de fases que colabore con dicho fin.

b. Diseñar una oferta cuyas características comerciales (diseño de producto, dotaciones comunitarias, precio, etc...) sean más atractivas respecto a la oferta existente en el PAU 1.

c. Buscar un nombre comercial que nos asocie al PAU 1 y nos desvincule de San Agustín.

3. La percepción del mercado es que los ritmos de ventas son bajos o casi nulos. Es decirlos PRECIOS MEDIOS DE MERCADO son PRECIOS PARA NO VENDER.

4. La práctica totalidad de las promociones localizadas en la Zona 2 cuentan con financiación para el comprador. Por tanto, será imprescindible iniciar la comercialización con una solución financiera CONCRETA y DEFINIDA para los compradores.

5. Todos los testigos de la Zona 2 cuentan con buenas dotaciones comunitarias.

Cliente: Metrovacesa, S.A.
Promoción: Cornisa de San Agustín - Alicante.
Asunto: Nota de Conclusiones del Estudio de Mercado.
Fecha: 23 de abril de 2014.

G. Propuesta de Actuación:

1. Precio de Venta:

- a. Proponemos un posicionamiento de precio entre un 10% y un 15% por debajo del precio unitario medio de la Zona 2 en base a 2 criterios:
 - Los precios medios de la zona son precios para no vender: implica la necesidad de un factor de corrección entre el 5% y el 10% respecto al precio unitario medio del PAU 1.
 - Nuestra ubicación es la menos atractiva, dentro del conjunto del PAU 1: implica la necesidad de un factor de corrección de otro 5%.
- b. Es decir, el precio unitario medio comercialmente viable para la primera fase de la promoción se situará en un rango entre los 1.300 y los 1.400 €/m² construido, incluyendo una plaza de garaje y un trastero.
- c. En cuanto a la estrategia de aplicación de precios, conviene establecer un tarifa creciente, previamente definida, que se inicie en un nivel inferior al precio de referencia y acabe en niveles superiores, de manera que:
 - Asegure el lanzamiento comercial de la promoción.
 - Genere presión a los compradores potenciales.
 - Evite correcciones de precio a la baja, ya que al ser venta sobre plano, se nos llevaría por delante las ventas hechas.

2. Programación de la ejecución temporal de las parcelas.

- a. Con el objetivo de reforzar al máximo la asociación comercial con el PAU 1 y diferenciarnos del barrio de San Agustín, proponemos ejecutar las distintas parcelas en el siguiente orden:
 - En primer lugar, la parcela Nº 8.
 - En segundo lugar, la parcela Nº 7.
 - En tercer lugar, la parcela Nº 4.
 - En último lugar, la parcela Nº 3.
- b. Alternativamente, si otros factores extracomerciales así lo aconsejaran, sería posible ejecutar en segundo lugar la parcela Nº 4 y en tercer lugar la parcela Nº 7.

Cliente: Metrovacesa, S.A.
 Promoción: Cornisa de San Agustín - Alicante.
 Asunto: Nota de Conclusiones del Estudio de Mercado.
 Fecha: 23 de abril de 2014.

3. Composición por Tipologías.

- a. En base a la distribución de las zonas 2 y 3, proponemos la siguiente composición de tipologías:

Tipología	Distribución
1D	0%
2D	15% - 20%
3D	50% - 65%
4D	20% - 30%
5D o más	0%

- b. Por tanto, es obvio que el proyecto existente no se corresponde con las necesidades actuales del mercado.

4. Diseño de Producto.

- a. Los pisos deben tener terrazas.
- b. Conviene mantener la excelente dotación de armarios empotrados del proyecto actual.
- c. El proyecto debe contar con unas zonas comunitarias bien dotadas (jardín, piscina, pádel, zona de juego infantil...), en línea con la oferta existente en la Zona 2.
- d. En cuanto a las superficies de las viviendas de cada tipología y a las superficies de las estancias, proponemos los parámetros de mercado de la Zona 2:

Tipol.	S.U.	S.C.	Tza.	Salón	D1	D2	D3	D4	Coc.	Bañ.	A.Emp.
2D	65,0	87,3	5,2	20,1	7,2	10,6	-	-	9,5	2,0	2,0
3D	89,9	110,8	7,9	24,4	15,3	11,4	10,6	-	10,7	2,0	4,2
4D	110,3	134,1	11,8	28,0	16,9	11,3	10,4	7,8	12,3	2,0	4,3

Zona	Num	Vendedor/Promotor	Ubicación	Datos de la Oferta																		Precios de Venta						Observaciones							
				Oferta				Estado		Producto												P.Venta		Descuento		P.Venta Neto	Unit.Const		Unit.Util						
				Dorm.	Tipo	Tot.	Vend.	Pdte.	%Vtas.	Estado Obra	Llaves	Sup. Util	Sup. Cons.	Sup. Tza.	Sup. Salón	Sup. Dor.1	Sup. Dor.2	Sup. Dor.3	Sup. Dor.4	Sup. Coc.	Nº Baños	Nº Aseos	Pk Incl.	Tr Incl.	Nº Arm.	P.Venta Nominal	P.Venta PG+ TR	abr-14	%	Con PG +Tr	€/m2	€/m2			
Zona 1 La Florida	15	Belucha 2000, S.L. T.965 94 30 90	Edificio Pegaso Calle Pegaso, 33 Alicante	2	N	9	8	1	89%	Terminada	mar-10	58,9	85,9	8,3	17,2	13,0	11,8			7,0	2		Si	Si	2	141.000	15.000	14.100	10,0	126.900	1.477	2.154	Nos comentan que como nos los vendian han optado por alquilarlos No dispone de zonas comunitarias Piso Piloto Amueblado Visitas concertadas		
	2	N	6	5	1	83%	57,6	83,6	6,3			18,2	11,2	8,3			8,4	2		Si	Si	2	142.000	15.000	14.200	10,0	127.800	1.529	2.219						
	2	At	3	1	2	33%	51,2	72,2	88,8			17,9	10,2	6,6			6,4	1		Si	Si	2	157.000	15.000	15.700	10,0	141.300	1.956	2.762						
	2	At	2	1	1	50%	62,0	86,9	53,2			20,7	11,7	10,3			8,5	1		Si	Si	2	173.500	15.000	17.350	10,0	156.150	1.797	2.517						
	3	N	6	4	2	67%	80,2	116,4	18,9			20,0	13,3	11.15	10,9		6,5	2		Si	Si	3	156.000	15.000	15.600	10,0	140.400	1.206	1.751						
	3	At	2	2		100%																													
				Tot.		28	21	7	75%			63,0	90,5	40,4	18,8	11,8	6,2	10,9		7,1	1,6			2,3	154.643	15.000	15.464	10	139.179	1.537	2.208				
	2	Altamira Santander Real Estate,SA Foro - Sta. Mª Angeles T. 626 908 318	Edificio Calesa Av.Orihuela 95-97/Tomas Aznar Domenech Alicante	2	N	13	11	2	85%	Terminada	jul-09	70,0	82,0									1		Si	Si	2	85.000	9.500	7.000	8,2	78.000	951	1.114	Con el precio de la vivienda se incluyen 2PG + 1 Tr. Hemos descontado el precio de 1PG del Precio de venta. Variacion de precios seun orientaciones y alturas No aceptan ofertas precio ya rebajado. Visitas concertadas	
	3	N	23	16	7	70%	100,0	114,0	8,0												2		Si	Si	2	111.000	9.500	7.000	6,3	104.000	913	1.040			
	2	At	2	1	1	50%	66,0	76,5	51,0												2		Si	Si	2	116.000	9.500	7.000	6,0	109.000	1.424	1.652			
2	At	2	2	2		77,0	89,4	103,0												2		Si	Si	2	141.000	9.500	7.000	5,0	134.000	1.499	1.740				
3	At	6	3	3	50%	103,0	117,4	118,0												2		Si	Si	2	144.000	9.500	7.000	4,9	137.000	1.167	1.330				
			Tot.		46	31	15	67%					91,3	104,6	51,3						1,9			2,0	118.467	9.500	7.000	6	111.467	1.065	1.221				
5	Promociones Florida Casas, S.L. Solvía	Edificio Hercules Calle Proción, 48/Jaime Niñosles,16 Alicante	2	BJ	1	1		100%	Terminada	abr-09											9,0	2		No	No	1	94.600	13.700			108.300	1.305	1.508	Precios y metros cuadrados promedio No dispone de zonas comunitarias Visitas concertadas	
2	N	21	6	15	29%	71,8	83,0	4,3			18,0	16,9	10,3							2		No	No	1	102.700	13.700			116.400	1.437	1.653				
2	At	1		1		70,4	81,0	16,0												2		No	No	1	110.900	13.700			124.600	1.161	1.422				
3	N	5	2	3	40%	87,6	107,3	5,0																											
			Tot.		28	9	19	32%					74,2	86,7	5,0	18,0	16,9	10,3			9,0	2,0			1,2	97.600	13.700			111.300	1.283	1.500			
23	Inmobiliaria Espacio Sta. Eva T.669 812 494	Los Jardines de Benalúa Calle Federico Mayo, 4 Alicante	2	N	14	13	1	93%			Terminado	jun-09	72,8	97,5	9,3	20,0	13,3	10,3					11,4	2		Si	No	2	160.000	10.000	8.000	5,0	152.000		1.559
3	N	31	6	25	19%	93,5	127,4	9,2	21,3	15,6			13,4	11,5			11,4	2		Si	No	4	200.000	10.000	10.000	5,0	190.000	1.491	2.032						
3	At	5	5		100%																														
4	N	7	6	1	86%	111,0	147,7	8,1	24,4	17,9			13,1	10,3	12,4	13,5	2			Si	No	5	220.000	10.000	11.000	5,0	209.000	1.415	1.883						
4	At	2	2		100%																														
			Tot.		59	32	27	54%					93,4	127,0	9,2	21,4	15,6	13,2	11,4	12,4	11,5	2,0			4,0	199.259	10.000	9.963	5,0	189.296	1.490	2.027			
Total - Promedio Ponderado/Tipo en Zona				2BJ		1	1		100%	Comp.Oferta		Comp.Vtas																							
				2N		63	43	20	68%	39,1%		46,2%		70,3	83,8	4,9	18,1	16,2	10,2			9,0	1,9		1,3	101.600	13.225	10.060	8,3	109.360	1.305	1.555			
				2At		10	3	7	30%	6,2%		3,2%		65,0	81,1	72,0	18,8	10,7	7,8			7,1	1,6		1,9	141.171	12.457	11.625	7,7	133.164	1.642	2.050			
				3N		65	28	37	43%	40,4%		30,1%		93,5	122,6	9,2	21,2	15,4	12,4	11,4			11,0	2,0		3,4	173.559	10.476	9.712	5,6	165.746	1.352	1.772		
				3At		13	10	3	77%	8,1%		10,8%		103,0	117,4	118,0									2,0	144.000	9.500	7.000	4,9	137.000	1.167	1.330			
				4N		7	6	1	86%	4,3%		6,5%		111,0	147,7	8,1	24,4	17,9	13,1	10,3	12,4	13,5	2,0		5,0	220.000	10.000	11.000	5,0	209.000	1.415	1.883			
				4At		2	2		100%	1,2%		2,2%																							
									100%	100%		100%																							
Total - Promedio Ponderado Global Zona				Tot.		161	93	68	58%			ago-09		84,4	107,1	19,6	20,0	15,4	11,3	11,4	12,4	10,1	1,9		2,6	148.440	11.438	9.842	6,0	145.176	1.356	1.719			
Zona 2 Pau 1	3	Suelo y Edificaciones Litorales, SL Altamira PAP Sta. Ainoa T. 628 460 774	Residencial Mizar C/Enfermera Angelina Ceballos, 6 Alicante	3	N	28	23	5	82%	Terminada	oct-09	85,3	94,8	5,3	21,7	14,7	10,4	8,8			13,8	2		Si	Si	3	155.000	15.000			155.000	1.635	1.817	Zonas verdes, Piscina, Paddle y area Juegos infantiles Plazas de garaje opcionales a partir de 13.200 € y trasteros a 1.800 € No aceptan ofertas. Piso Piloto amueblado Oficina a pie de obra PH Banco Santander	
	3	N	28	27	1	96%	92,3	101,8	6,6			21,5	16,4	11,0	10,5			13,9	2		Si	Si	4	165.000	15.000			165.000	1.621	1.788					
	4	N	30	30		100%																													
	3	At	4	4		100%																													
	4	At	4	3	1	75%	140,0	164,0	82,0											2		Si	Si	4	297.000	15.000			297.000	1.811	2.121				
	5	At	4	4		100%																													
				Tot.		98	91	7	93%					94,1	105,7	16,4	21,7	14,9	10,5	9,0		13,8	2,0			3,3	176.714	15.000			176.714	1.672	1.878		
	9	Grupo Ortiz Cívica Inmobiliaria Sta. Marina T.617 498 493	Parquesol 2 - Fase1 Avda. José Jornet Navarro/Méd. Ricardo Ferré Alicante	3	N	45	12	33	27%	Terminada	mar-12	89,1	106,0	5,2	24,2	14,8	11,0	10,9				11,0	2		Si	Si	5	167.988	13.000			167.988	1.585	1.885	Piscina Climatizada y Exterior, Padel, Pista polideportiva y Juegos Rebajaron los precios en Noviembre Financiaba Banco de Valencia Fase 2 parada la construcción en fase de tabiquería. Oficina información en calle Dr. Jimenez , 11
	3	N	18	3	15	17%	95,0	116,8	21,3			26,0																							

Zona	Num	Vendedor /Promotor	Ubicación	Datos de la Oferta																										Precios de Venta						Observaciones
				Oferta				Estado		Producto														Descuento		P.Venta Neto Con PG +Tr	Unit.Const €/m2	Unit.Util €/m2								
				Dorm.	Tipo	Tot.	Vend.	Pdte.	%Vtas.	Estado Obra	Llaves	Sup. Util	Sup. Cons.	Sup. Tza.	Sup. Salón	Sup. Dor.1	Sup. Dor.2	Sup. Dor.3	Sup. Dor.4	Sup. Coc.	Nº Baños	Nº Aseos	Pk Incl.	Tr Incl.	Nº Arm.				P.Venta Nominal	P.Venta PG+ TR	abr-14	%				
Zona 3	19	Residencial Murillo, S.A. Grupo Ibercaja	Edificio Escar Calle Torrevieja, 6 Alicante	1	N	2		2				46,0	54,0								1	No	No	1	77.000	15.100			92.100	1.706	2.002	Edificio situado en Barrio Conflictivo Precios y m2 promedio Financia Ibercaja No dispone de zonas Comunitarias Visitas concertadas				
				2	Bj	1		1				73,0	87,8	3,0							2	No	No	1	91.000	15.100			106.100	1.208	1.453					
				2	N	2		2				58,0	69,0	3,0							1	No	No	1	85.500	15.100			100.600	1.458	1.734					
				2	N	2		2				76,0	88,0	3,0							2	No	No	2	105.500	15.100			120.600	1.370	1.587					
				3	Bj	1		1				80,0	96,0	4,0							2	No	No	2	103.000	15.100			118.100	1.230	1.476					
	3	N	3		3				81,0	97,0	4,0								2	No	No	2	113.000	15.100			128.100	1.321	1.581							
	Tot.		11		11		Terminada	jun-08	68,7	81,5	3,4							1,6			1,5	97.182	15.100			112.282	1.377	1.634								
	14	Retyobra Sr. Ramón T. 965 141 716	Edificio Campello Calle Campello, 1 Alicante	2	Bj	1		1				64,0	78,0	6,0							1	No	No	1	100.000	15.000	15.000	15,0	100.000	1.282	1.563	Tratos directos con el Promotor. Con visita concertada. Acepta ofertas Financia La Caixa Dice puede aguantar. Lleva 30 años en la Construcción Solo los tiene hipotecados por el 50% del valor No dispone de zonas Comunitarias				
				3	Bj	9	1	8	11%			80,0	100,0	10,0							2	No	No	2	115.000	15.000	17.250	15,0	112.750	1.128	1.409					
				3	N	20	15	5	75%			75,0	90,0	5,0							2	No	No	2	109.000	15.000	16.350	15,0	107.650	1.196	1.435					
Tot.		30	16	14	53%	Terminada	sep-08	77,1	94,9	7,9							1,9			1,9	111.786	15.000	16.768	15,0	110.018	1.160	1.427									
1	Altamira Santander Real Estate. S.A. Sta. Aura T-912 784 211	Edificio Sinai Avda. Novelda 95-97 Alicante	2	N	5	3	2	60%			73,5	89,0	4,0							2	Si	Si	1	95.500				95.500	1.073	1.299	Contactamos con el 902 el Martes 25/3 para pedir cita y 15 días después no se ha puestp el comercial en contacto con nosotros. Datos sacados de la pagina web de Altamira No dispone de zonas Comunitarias					
			2	N	3		3				55,0	67,4								1	Si	Si	1	75.000				75.000	1.113	1.364						
			3	N	5		5				77,6	90,0	6,0							2	Si	Si	2	96.000				96.000	1.067	1.237						
			4	At	1		1				88,0	105,0	6,0							2	Si	Si	3	130.000				130.000	1.238	1.477						
Tot.		14	3	11	21%	Terminada	abr-12	71,6	85,0	5,5							1,7			1,6	93.273				93.273	1.097	1.302									
11	Promociones Habitat, S.A. T.900 100 420	Residencial Luna Avda. Unicef, 6 Alicante	2	N	12	12		100%																							Última vivienda a la venta Zonas ajardinadas, piscina, zona deporiva, juegos infantiles, local para gimnasio y local social Visitas concertadas					
			3	N	66	65	1	98%			86,4	117,5	6,9	20,4	12,6	9,9	9,8		10,7	2	Si	Si	5	149.000				149.000	1.268	1.725						
			4	N	42	42		100%																												
Tot.		120	119	1	99%	Terminada	abr-08	86,4	117,5	6,9	20,4	12,6	9,9	9,8		10,7	2,0			5,0	149.000				149.000	1.268	1.725									
10	Alicesa T. 965 12 56 44 Sta. Isabel	Edificio Dadà Calle Diputado Antonio García Miralles Alicante	1	N	12	11	1	92%			46,6	56,8	23,0	26,9	11,9					2	Si	Si	1	114.000	14.000			114.000	2.006	2.448	Piscina con zona infantil Local social Visitas concertadas					
			2	N	24	22	2	92%			57,8	81,3	4,5	26,9	11,9	11,2				2	Si	Si	1	114.000	14.000			114.000	1.403	1.972						
			2	At	2		2	100%																												
Tot.		38	35	3	92%	Terminada	may-09	54,1	73,1	10,7	26,9	11,9	11,2				2,0			1,0	114.000	14.000			114.000	1.559	2.109									
8	Inmobiliaria Osuna Sr. Luis T.610 53 43 94 Solvia	Edificio Parque Alminares Avda. Juan Sanchis Candela, 7-15 Alicante	3	N	42	40	2	95%			85,7	112,3	4,1	20,4	14,8	11,7	8,7			9,6	2	Si	Si	2	150.000	18.000			150.000	1.336	1.750	Descuentos ya aplicados Se empezaron a vender cuando se aplicaron los descuentos No tienen zonas comunitarias Visitas Concertadas				
			3	Dpx	12	8	4	67%			110,0	142,7	43,9	28,2	18,5	13,1	12,0		11,4	2	1	Si	Si	3	152.000	18.000			152.000	1.065	1.382					
			4	N	30	23	7	77%			111,4	147,8	10,4	31,5	14,5	13,3	13,1	6,0	9,6	2	Si	Si	3	159.000	18.000			159.000	1.076	1.427						
			Tot.		84	71	13	85%	Terminada	dic-06	107,0	140,8	19,7	28,8	15,8	13,0	12,1	6,0	10,2	2,0	1,0		2,8	155.462	18.000			155.462	1.104	1.453						
Total - Promedio Ponderado/Tipo en Zona					1N		14	11	3	79%	Comp.Oferta	Comp.Vtas	46,2	54,9	23,0	26,9	11,9					1,3		1,0	89.333	14.733			99.400	1.809	2.152					
					2Bj		2		2	0,7%			68,5	82,9	4,5							1,5		1,0	95.500	15.050	15.000	15,0	103.050	1.243	1.504					
					2N		48	37	11	77%			63,2	77,9	3,6	26,9	11,9	11,2				1,5		1,2	93.273	14.733			98.764	1.268	1.562					
					2At		2	2		100%																										
					3Bj		10	1	9	10%			80,0	99,6	9,3							2,0		2,0	113.667	15.011	17.250	15,0	113.344	1.139	1.417					
					3N		136	120	16	88%			79,0	95,8	5,1	20,4	14,1	11,1	9,1		9,9	2,0		2,2	113.313	15.630	16.350	15,0	115.722	1.208	1.465					
					3Dpx		12	8	4	67%			110,0	142,7	43,9	28,2	18,5	13,1	12,0		11,4	2,0	1,0	3,0	152.000	18.000			152.000	1.065	1.382					
					4N		72	65	7	90%			111,4	147,8	10,4	31,5	14,5	13,3	13,1	6,0	9,6	2,0		3,0	159.000	18.000			159.000	1.076	1.427					
					4At		1		1	0,3%			88,0	105,0	6,0							2,0		3,0	130.000				130.000	1.238	1.477					
										100,0%																										
	Total - Promedio Ponderado Global Zona				Tot.		297	244	53	82%			80,4	100,5	10,0	27,9	14,9	12,6	11,9	6,0	10,2	1,8	1,0		2,0	116.453	15.905	16.768	15,0	119.120	1.185		1.481			
	Zona 4	7	Promociones Bazan 28, S.L. Solvia T. 902 333 131	Edificio Pintor Otilio Calle Pintor Otilio, 9 Alicante	2	N	10	10		100%																							No dispone de zonas comunitarias Descuentos ya aplicados Visitas concertadas			
					3	N	10	8	2	80%			80,0	99,6	3,0							2	Si	Si	3	125.000				125.000	1.255		1.563			
					4	N	10	9	1	90%			91,3	112,0	3,0							2	Si	Si	3	139.000				139.000	1.241		1.522			
					Tot.		30	27	3	90%	Terminada	jun-07	83,8	103,7	3,0							2,0			3,0	129.667				12						

Cliente: Metrovacesa, S.A.
Promoción: Sector APD-6 "Cornisa de San Agustín" - Alicante
Asunto: Datos de Mercado - Plano de Situación de Fincas Prospectadas
Fecha: 15/04/14

