

CONCURSO DE SOLARES PÚBLICOS PARA PROMOTORAS PRIVADAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE PARA CREAR VIVIENDA PROTEGIDA ASEQUIBLE



Parcela H  
Sector L'Alquería  
Av. Comunitat Valenciana, 1

**Sant Joan d'Alacant**  
**ALICANTE**

# ÍNDICE

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	1
EMPLAZAMIENTO	1
MEMORIA EXPLICATIVA	2
PLANO DE LOCALIZACIÓN	2
DATOS GENERALES	3
Ubicación	
Datos registrales	
EL MUNICIPIO	3
Vulnerabilidad	
Necesidad de vivienda	
Mercado de alquiler	
Dotaciones y equipamiento	
INFORMACIÓN URBANÍSTICA	5
Planeamiento vigente	
Ordenanzas particulares	
PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN	6
ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO	9
Distribución por tipo de vivienda	
Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales	
Rentas máximas protegidas	
Coste de la promoción	
Ayudas y financiación	
Gastos de explotación anuales por vivienda	
Ocupación media anual	
Actualizaciones anuales	
CONCLUSIÓN	



# IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

**Parcela H. Sector L'Alquería de Sant Joan d'Alacant**

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Alicante

MUNICIPIO

Sant Joan d'Alacant

PARCELA

H

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

69 viviendas

Parcela H · Sant Joan d'Alacant · ALICANTE

## EMPLAZAMIENTO

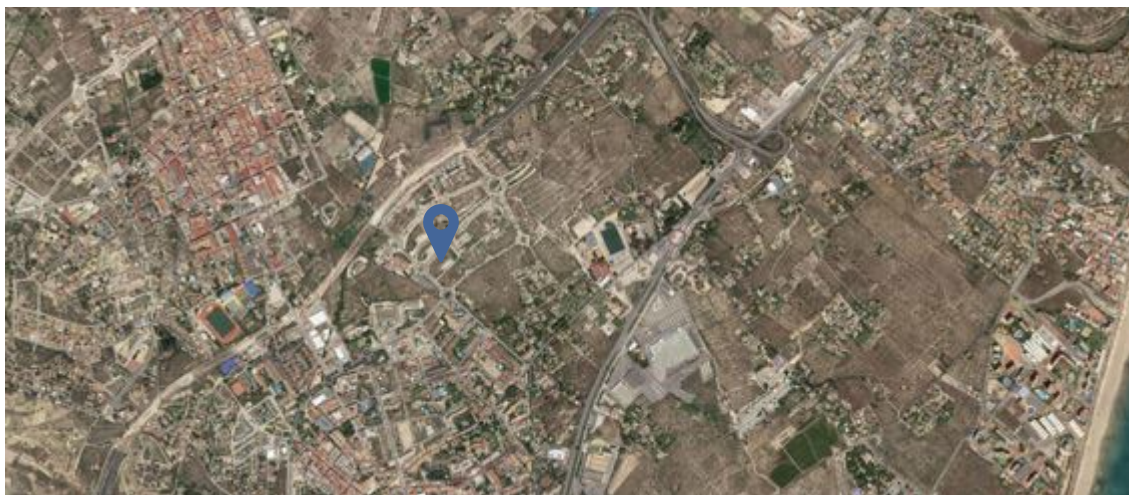


FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN D'ALACANT.



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA DENTRO DEL SECTOR L'ALQUERIA EN SANT JOAN D'ALACANT.



## MEMORIA EXPLICATIVA

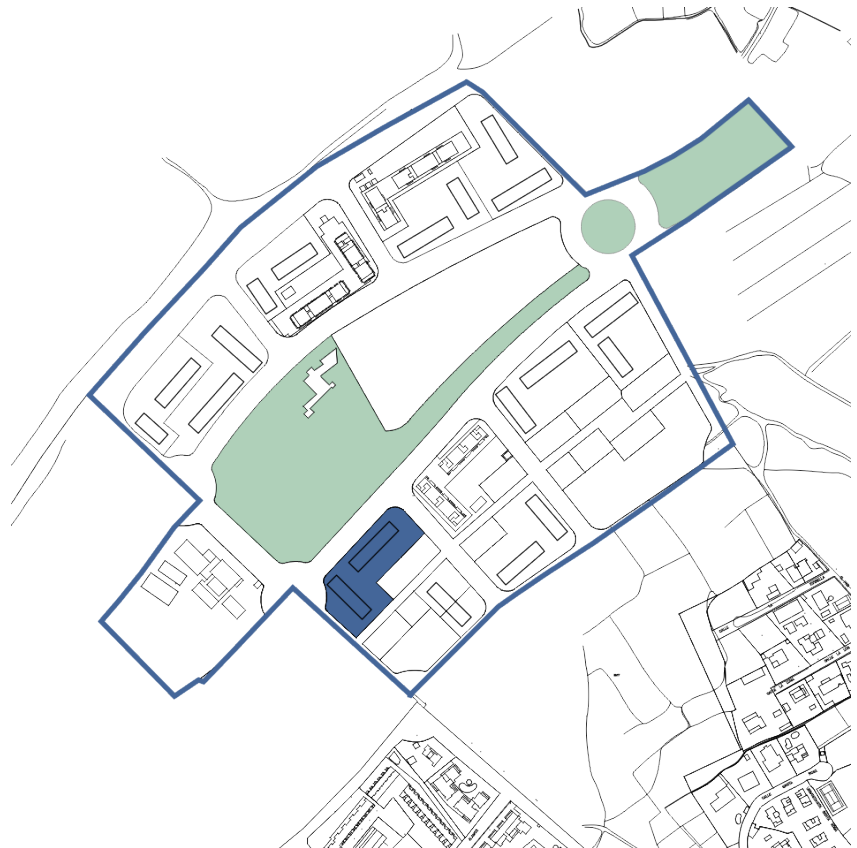
La parcela se ubica en suelo urbano, en el ámbito del sector L'Alqueria, situado en el municipio de Sant Joan d'Alacant, provincia de Alicante, de la Comunitat Valenciana. La solución tipológica utilizada es la de edificación abierta, desarrollada en dos piezas volumétricas diferenciadas, con un total de 6 plantas cada uno de los bloques exentos.

El ámbito en el que se ubica la parcela está totalmente urbanizado, cumpliendo la condición de solar. La solución planteada se ajusta a los condicionantes urbanísticos, atendiendo a las particularidades de orientación de la parcela, resolviendo viviendas de diferentes tipologías.

La parcela H, con una superficie de 5.066,11 m<sup>2</sup>., se ubica en la Avenida Comunitat Valenciana nº 1, y la solución planteada resuelve un programa de viviendas y locales sin uso en las plantas bajas y diferentes tipos de viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios en las 5 plantas superiores, con un total de 69 viviendas. En el sótano primero se ubican 69 plazas de aparcamiento y 13 locales para trastero.

El entorno de la parcela dispone de servicios y dotaciones que garantizan la viabilidad de la promoción, tal y como se recoge en el plano de dotaciones.

## PLANO DE LOCALIZACIÓN





# DATOS GENERALES

## Ubicación

CÓDIGO INE MUNICIPIO	03119
POBLACIÓN 2021	24.363 hab.
DIRECCIÓN	Av. Comunitat Valenciana, 1 Sant Joan d'Alacant. Alicante
SECTOR	L'Alqueria
REFERENCIA CATASTRAL	4246801YH2544N0001KT
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B4 (Alt. ≈ 48 m)

## Datos registrales

FINCA	26293
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2681 Libro: 463 Folio: 121
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Alicante 5

Parcela H · Sant Joan d'Alacant · ALICANTE

# EL MUNICIPIO

## Vulnerabilidad (VEUS)<sup>1</sup>

Espacio urbano sensible:	NO
Tipología de vulnerabilidad:	VULNERABILIDAD RESIDUAL
Puntuación total por sección censal:	31,09

## Necesidad de vivienda

ANHA: <sup>2</sup>	ALTA (2,33 %)
Oferta de vivienda protegida: <sup>3</sup>	21
Número de demandantes: <sup>3</sup>	291

## Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	7,60 €/m <sup>2</sup> ·mes
	Renta media comercial:	3,00 €/m <sup>2</sup> ·mes

<sup>1</sup> Visor de Espacios Urbanos Sensibles (VEUS): indicador que determina zonas urbanas donde las dimensiones socioeconómicas, residenciales y sociodemográficas o de género son notablemente menores que la media de la Comunitat Valenciana.



<sup>2</sup> Índice de referencia ANHA de necesidad de vivienda, según la ORDEN 2/2021, de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda.

<sup>3</sup> Registro de Vivienda en la Comunitat Valenciana (desde 01/10/2021 hasta 04/03/2022).



## Dotaciones y equipamiento

### Equipamiento básico:

<b>Educativo</b>	1	IES Luis García Berlanga (350 m / 4 min)
	2	CEIP Rajoletes (1,5 km / 18 min)
<b>Cultural</b>	3	Torre de Ansaldo. Centro de Interpretación de la Huerta (700 m / 8 min)
	4	Biblioteca Pública Sant Joan d'Alacant (1,2 km / 14 min)
<b>Deportivo</b>	5	Club de pádel El Salt (900 m / 11 min)
	6	Polideportivo de San Juan de Alicante (1,3 km / 15 min)
<b>Sanitario</b>	 3,1 km / 7 min	Centro de Salud Mutxamel
	 4,5 km / 10 min	Hospital Universitario San Juan de Alicante
<b>Comercial</b>	7	Supermercado Aldi (1,1 km / 14 min)
	8	Supermercado Dia (1,3 km / 16 min)
	9	Supermercado Consum (1,3 km / 16 min)
	10	Centro Comercial Carrefour San Juan de Alicante (1,5 km / 17 min)

### Comunicaciones:

11 Parada bus línea 23 (1,1 km / 13 min)

### Espacios verdes:

12 Parque Sociedad Musical La Paz (230 m / 3 min)





# INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## Parcela H. Sector L'Alqueria de Sant Joan d'Alacant

SUELO FINALISTA: (*)	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	5.006,11 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 7.058,62 m <sup>2</sup> Terciario: 500,61 m <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (*)	Suelo urbano
CALIFICACIÓN: (*)	Edificación abierta (EDA-2)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (*)	Edificación aislada / Bloque exento
USO DOMINANTE:	Residencial múltiple
USO COMPATIBLE:	Terciario (excepto incompatibles) dotacional y aparcamiento.

## Planeamiento vigente

- Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Plan General, con aprobación definitiva por parte de la CTU, de fecha 30-09-2013, BOP nº 211-1 de 6-11-2013 y en vigor desde 23-11-2013.

## Ordenanzas particulares

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Sobre rasante: (*)	60 %
	Bajo rasante: (*)	100 %
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Residencial:	≤ 1,41 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Terciario:	≥ 0,1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda (mínimo 1/50m <sup>2</sup> t excepto EC)	
Parcela mínima:	500 m <sup>2</sup>	Nº máximo de viviendas: (*) ---
Fachada mínima:	15 m	Nº máximo de plantas: (*) PB+5
Círculo inscrito mínimo:	20 m	Altura de cornisa (altura máxima): (*) 21,30 m
		Altura máxima PB: 4,50 m
Separación a lindes frontales:	3 m	Viviendas en PB: Sí
Separación al resto de lindes:	5 m	Aprovechamiento bajo cubierta: No
Separación a edificios:	5 m; H/3	Áticos: No
		Retranqueo ático fachada: ---
		Voladizos: ≤ 0,90 m (ancho calle ≥ 9 m)

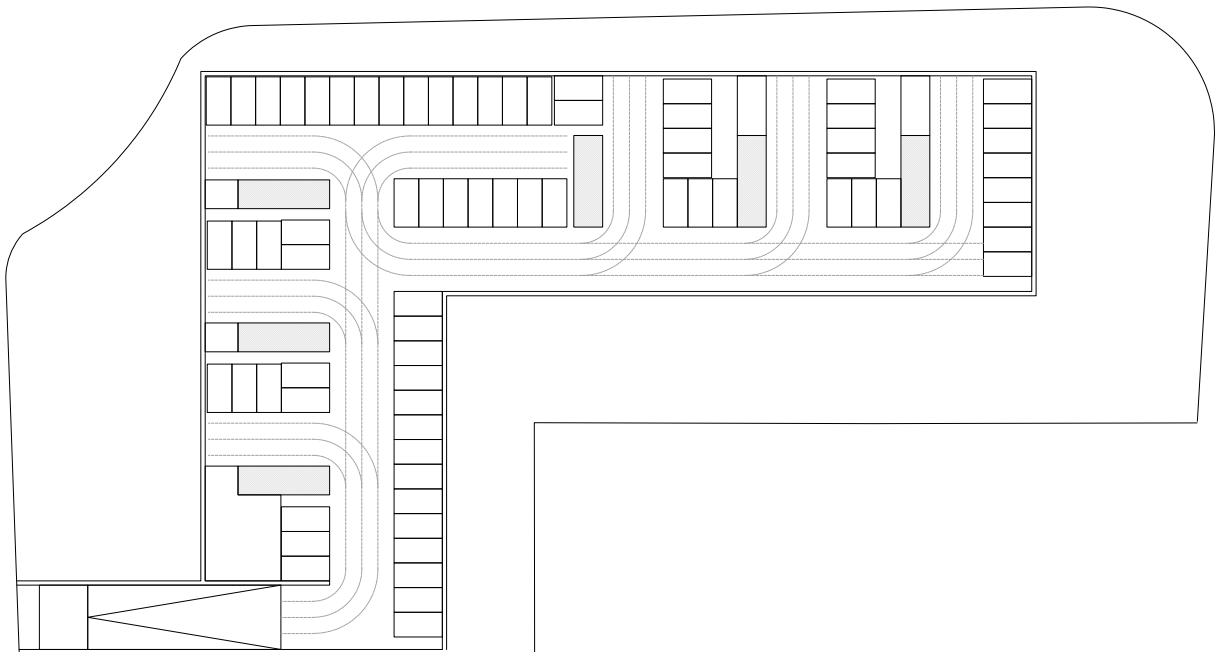
(\*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio.



# PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m <sup>2</sup> )	Nº	Sc (m <sup>2</sup> )	Su (m <sup>2</sup> )	Sc (m <sup>2</sup> )	1D (50 m <sup>2</sup> )	2D (65 m <sup>2</sup> )	3D (80 m <sup>2</sup> )	Nº	Su (m <sup>2</sup> )	Sc (m <sup>2</sup> )
Sótano 1	69	2.390	13	110								
Planta baja					436	485		2	2	4	290	913
Planta 1							1	6	6	13	920	1.187
Planta 2							1	6	6	13	920	1.187
Planta 3							1	6	6	13	920	1.187
Planta 4							1	6	6	13	920	1.187
Planta 5							1	6	6	13	920	1.187
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>2.390</b>	<b>13</b>	<b>110</b>	<b>436</b>	<b>485</b>	<b>5</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>69</b>	<b>4.890</b>	<b>6.850</b>
							7%	46%	46%	100%		

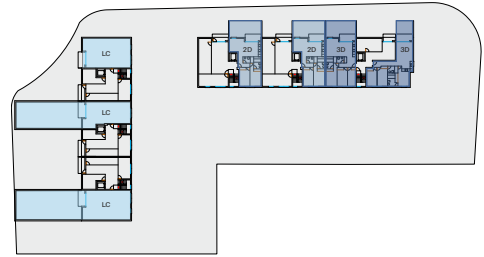
## SÓTANO 1



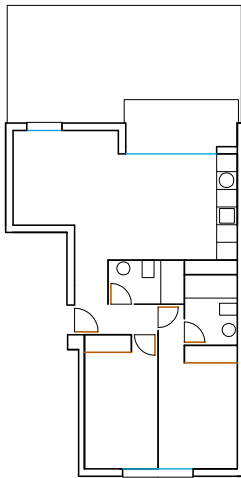




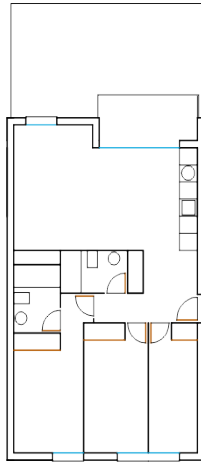
# PLANTA BAJA



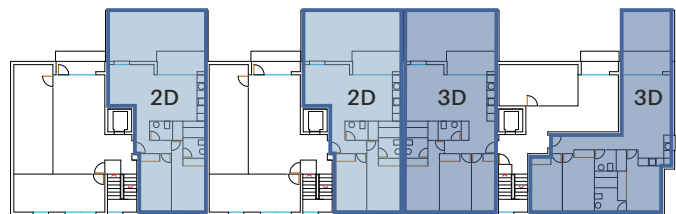
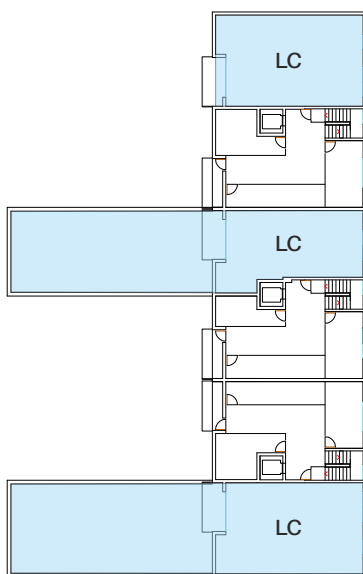
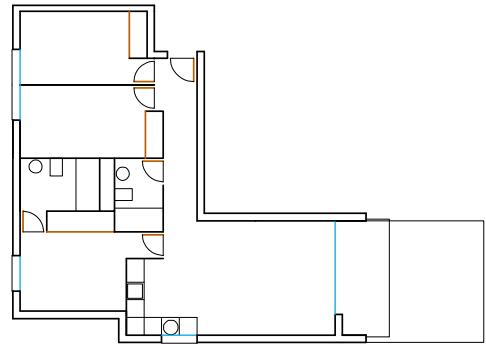
PLANTA VIVIENDA 2D



PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 1)

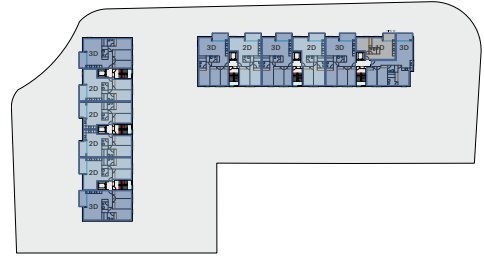


PLANTA VIVIENDA 3D (opción 2)

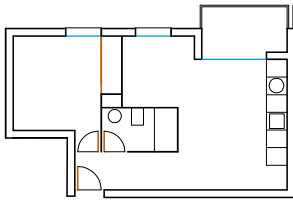




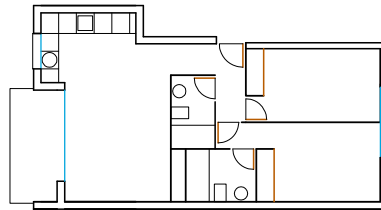
PLANTA TIPO 1º a 5º



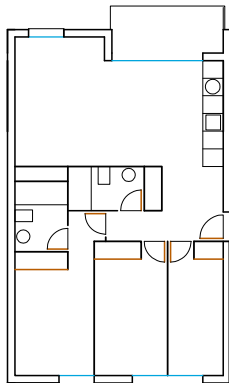
PLANTA VIVIENDA 1D



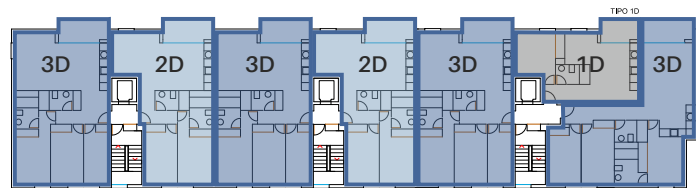
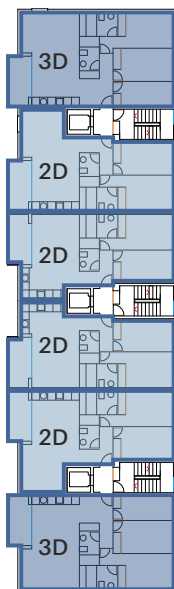
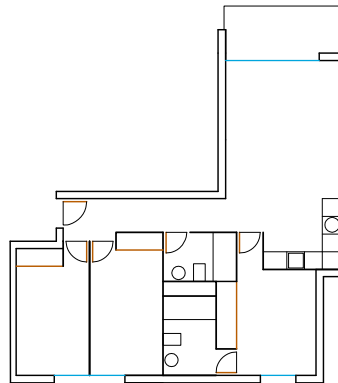
PLANTA VIVIENDA 2D



PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 1)



PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 2)





# ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

## 1 Distribución por tipo de vivienda

Nº VIVIENDAS POR TIPO				SUPERFICIE ÚTIL
1 DORMITORIO < 55 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	2 DORMITORIOS 60 - 65 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	3 DORMITORIOS 75 - 80 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	TOTAL	
5	32	32	69	4.890 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>
7%	46%	46%		

## 2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	69	2.390 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
TRASTEROS	13	110 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
COMERCIAL	3	436 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>

## 3 Rentas máximas protegidas

RENTAS PROTEGIDAS						
MENSUAL €/mes						
RÉGIMEN	€/ m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	VIVIENDAS			APARCAMIENTO	TRASTEROS
		1 dorm. < 55 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	2 dorm. 60 - 65 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	3 dorm. 75 - 80 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	25 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	8 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>
I/IPREM <2,5	4,5	225	293	360	68	22
2,5< I/IPREM <3,5	6,0	300	390	480	90	29
3,5< I/IPREM <4,5	7,5	375	488	600	113	36
PRECIO MERCADO	7,6	380	494	608	114	36

### RENTAS LOCALES COMERCIALES

3,00 €/ m<sup>2</sup><sub>u</sub>

## 4 Coste de la promoción

9.900.741 €

Comprende los costes de construcción, honorarios facultativos, actos jurídicos, administrativos y financieros. Se incrementan en un 10% por el IVA no compensable.



## 5 Ayudas y financiación

Cuantía total de las ayudas		<b>3.231.000 €</b>
Ayudas por tipo vivienda	1 dorm. < 55 m <sup>2</sup> u	35.000 €/viv
	2 dorm. entre 60 y 65 m <sup>2</sup> u	45.500 €/viv
	3 dorm. entre 75 y 80 m <sup>2</sup> u	50.000 €/viv
Momento de abono de las ayudas	30% con la cesión de suelo	969.300 €
	50% con certificaciones de obra	1.615.500 €
	20% con la calificación definitiva	646.200 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	<b>4.950.370 €</b>
Plazo de amortización:	20 años	
Interés:	2,5 %	

## 6 Gastos de explotación anuales por vivienda

Impuesto Bienes Inmuebles (IBI):	475 €/viv año
Gastos comunidad *	480 €/viv año
Mantenimiento, 2ª ocupación, reclamaciones, ...	300 €/viv año
Gestión de alquileres, seguro impagos	150 €/viv año
<b>TOTAL: 1.405 €/viv año</b>	

\* El inquilino costea los gastos de comunidad hasta un máximo del 20% de la renta de alquiler

## 7 Ocupación media anual (95%)

## 8 Actualizaciones anuales

Incremento de la renta:	0,5 %
Incremento de los gastos:	0,5 %

## CONCLUSIÓN

TASA INTERNA DE RETORNO (TIR):	50 años	<b>11,7 %</b>
	75 años	<b>11,8 %</b>
COSTE NO FINANCIADO:	<b>1.719.370 €</b>	
ACTIVOS PROPIOS:	<b>1.591.876 €</b>	Recuperados en el año 21





ENTRADA DATOS DE CÁLCULO							Detallada
Municipio / Parcela	Sant Joan - Parcela H Sector Alquería						
Precio medio de mercado						€/m <sup>2</sup> u mes	7,60
S <sub>c</sub> Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante						m <sup>2</sup> c	7.335
Relación entre la superficie Construida y Util de viviendas							0,71
<b>Nº de viviendas y superficies útiles</b>							
<b>Viviendas</b>	1dorm	2dorm	3dorm	%	Nº	S <sub>u</sub> m <sup>2</sup> u	
I/IPREM <2,5				0%	0	0	
2,5< I/IPREM <3,5				0%	0	0	
3,5< I/IPREM <4,5	5	32	32	100%	69	4.890	
<b>S<sub>u</sub> Total</b>	<b>5</b>	<b>32</b>	<b>32</b>		<b>69</b>	<b>4.890</b>	
<b>Nº Plazas aparcamiento</b>							69
<b>Nº Plazas trasteros</b>							13
<b>Locales comerciales</b>							S <sub>u</sub> m <sup>2</sup> u
Precio de mercado alquiler local comercial							€/m <sup>2</sup> u
							3,00
<b>Costes de promoción</b>							
<b>Presupuesto Ejecución material PEM</b>						m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c
Plantas viviendas sobre rasante						6.850	720
Locales comerciales						485	360
Sótanos aparcamiento						2.390	375
<b>Presupuesto de contrata PEC</b>	19%	del PEM +	10%	IVA			7.857.731
<b>Gastos promoción</b>	26%	del PEC					9.900.741
<b>Importe financiado = 50% del coste de construcción</b>							
Tasa interés del préstamo							2,5%
Plazo amortización con carencia de principal de 3 años							20 años
<b>Gastos explotación</b>							€/Viv/año
IBI							475
Gastos de comunidad (20% en rentas)							480
Mantenimiento, 2ª ocupación, reclamaciones							300
Seguro impagos, gestión alquileres							150
<b>Total anual</b>							<b>1.405</b>
Ocupación media anual							95%
<b>Ayudas menor de 50000€/Viv y 700 €/m<sup>2</sup> u</b>							
<b>Total</b>							<b>3.231.000</b>
	30% con la cesión de suelo						969.300
	50% con certificaciones de obra						1.615.500
	20% con la calificación definitiva						646.200
<b>Actualizaciones</b>							
Incremento anual de la renta							%
Incremento anual de los gastos							%
							0,5%
							0,5%

DATOS Y VALORES DE CÁLCULO DE LA VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN											
INVERSIÓN-FINANCIACIÓN						CUOTAS DE LAS VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN					
Coste Promoción Cp	Ayudas	Importe hipotecado (50% Cp)	Coste promoción No financiado	Fondos propios	Año recuperación fondos propios	I/IPREM <2,5		2,5< I/IPREM <3,5		3,5< I/IPREM <4,5	
						Renta anual	54,00 €/m <sup>2</sup> u-año	Renta anual	72,00 €/m <sup>2</sup> u-año	Renta anual	90,00 €/m <sup>2</sup> u-año
9.900.741 €	3.231.000 €	4.950.370 €	1.719.370 €	1.591.876 €	21	1 dormitorio	225 €/m <sup>2</sup> u-mes	1 dormitorio	300 €/m <sup>2</sup> u-mes	1 dormitorio	375 €/m <sup>2</sup> u-mes
						2 dormitorios	293 €/m <sup>2</sup> u-mes	2 dormitorios	390 €/m <sup>2</sup> u-mes	2 dormitorios	488 €/m <sup>2</sup> u-mes
						3 dormitorios	360 €/m <sup>2</sup> u-mes	3 dormitorios	480 €/m <sup>2</sup> u-mes	3 dormitorios	600 €/m <sup>2</sup> u-mes
BALANCE ANUAL GASTOS / INGRESOS - RENTABILIDAD											
Año	TIR Tasa interna de retorno	GASTOS			INGRESOS		SUBVENCIONES Y AYUDAS	BALANCE Ingresos - Gastos			
		No financiados	Préstamo	IBI + Mantenimiento + Gestión	Anual	Acumulado		Anual	Acumulado		
1			123.759		123.759		969.300	-123.759	-123.759		
2		859.685	123.759		983.444	1.107.204	1.615.500	-983.444	-1.107.204		
3		859.685	123.759	96.945	1.080.389	2.187.593	595.717	595.717	646.200		
4			414.958	97.430	512.387	2.699.980	598.696	1.194.413	86.309		
5			407.678	97.917	505.594	3.205.575	601.689	1.796.102	96.095		
6			400.398	98.406	498.804	3.704.379	604.698	2.400.800	105.894		
7	-32,0%		393.118	98.898	492.016	4.196.395	607.721	3.008.521	115.705		
8	-23,2%		385.838	99.393	485.231	4.681.626	610.760	3.619.281	125.529		
9	-16,8%		378.558	99.890	478.448	5.160.073	613.814	4.233.095	135.366		
10	-11,9%		371.278	100.389	471.667	5.631.740	616.883	4.849.978	145.216		
11	-8,1%		363.998	100.891	464.889	6.096.630	619.967	5.469.945	155.078		
12	-5,2%		356.718	101.396	458.114	6.554.743	623.067	6.093.012	164.953		
13	-2,8%		349.438	101.903	451.341	7.006.084	626.182	6.719.194	174.842		
14	-0,9%		342.158	102.412	444.570	7.450.654	629.313	7.348.507	184.743		
15	0,7%		334.878	102.924	437.802	7.888.457	632.460	7.980.967	194.657		
16	2,0%		327.598	103.439	431.037	8.319.494	635.622	8.616.589	204.585		
17	3,1%		320.318	103.956	424.274	8.743.768	638.800	9.255.390	214.526		
18	4,0%		313.038	104.476	417.514	9.161.282	641.994	9.897.384	224.480		
19	4,8%		305.758	104.998	410.756	9.572.038	645.204	10.542.588	234.448		
20	5,5%		298.478	105.523	404.002	9.976.040	648.430	11.191.018	244.429		
21	6,6%			106.051	406.051	10.082.091	651.672	11.842.690	254.621		
22	7,5%			106.581	406.581	10.188.672	654.931	12.497.621	264.873		
23	8,2%			107.114	407.114	10.295.786	658.205	13.155.827	275.278		
24	8,7%			107.650	407.650	10.403.436	661.496	13.817.323	285.837		
25	9,2%			108.188	408.188	10.511.624	664.804	14.482.127	296.451		
26	9,5%			108.729	408.729	10.620.353	668.128	15.150.255	307.119		
40	11,4%			116.592	416.592	12.200.895	716.448	24.862.528	599.855		
50	11,7%			122.555	422.555	13.399.366	753.087	32.227.012	630.532		
60	11,7%			128.822	428.822	14.659.127	791.600	39.968.118	662.778		
70	11,8%			135.410	435.410	15.983.313	832.082	48.105.105	696.672		
75	11,8%			138.830	438.830	16.670.588	853.093	52.328.340	714.264		