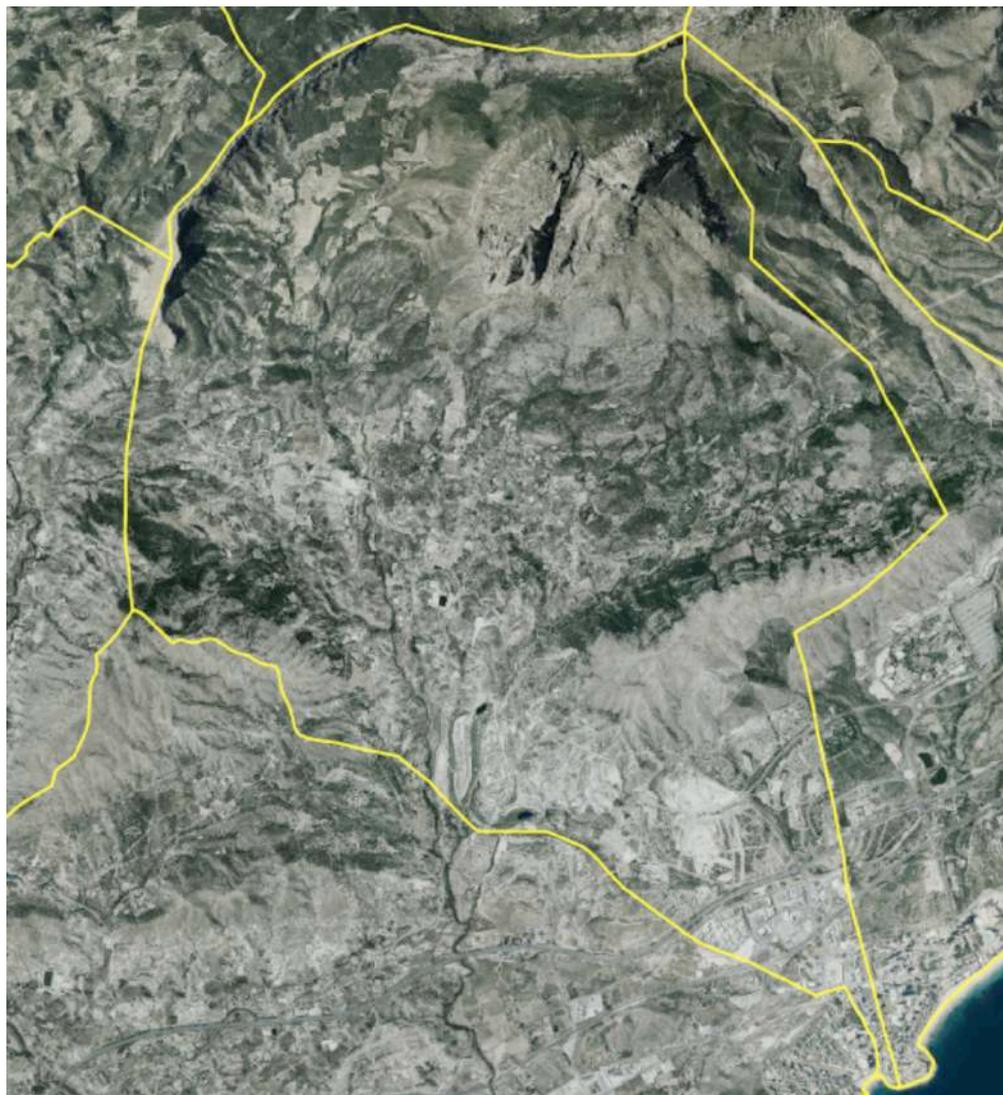


SITUACIÓN DE LA PARCELA

Parcela clasificada como **URBANA**, con calificación como **EQUIPAMIENTO**, situada en la calle Isla Ibiza del sector PP-9, Golf Bahía, de Finestrat.



ESTUDIO PARCELA EN SECTOR PP9  
FINESTRAT (ALICANTE)

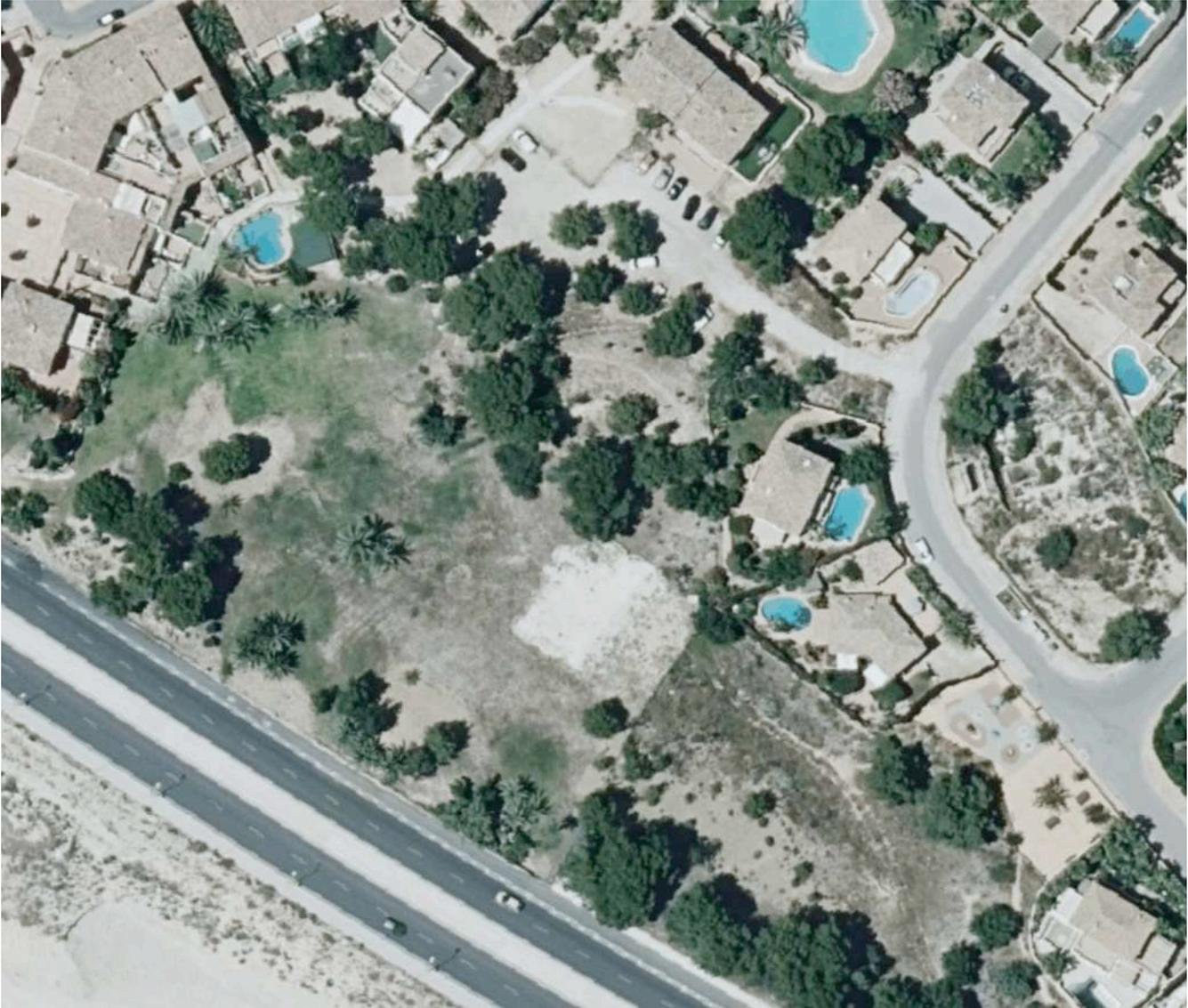
---

Se trata de una parcela de forma irregular, lindante con parcelas residenciales salvo en su frente Suroeste, lindante con parcela dotacional destinada a Zona Verde.



ESTUDIO PARCELA EN SECTOR PP9  
FINESTRAT (ALICANTE)

---



## ESTUDIO PARCELA EN SECTOR PP9 FINESTRAT (ALICANTE)

---

Este sector tiene comunicación directa con las poblaciones vecinas a través de la carretera CV-767, y se sitúa a menos de 3 km de la playa y a 1 km de la zona comercial (Carrefour, Decathlon, Leroy Merlin...) y de ocio (Centro Comercial La Marina).



DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA

La parcela tiene una **superficie de 1.770 m<sup>2</sup>**, según los datos catastrales, y se corresponde con la referencia 5508531YH4750N0001IZ

Ficha urbanística:

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EQUIPAMIENTO SOCIAL</b>		CÓDIGO: <b>ED</b>
MUNICIPIO: <b>FINESTRAT</b>		PLAN: <b>PLAN PARCIAL 9</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>AISLADA</b>	USO GLOBAL <b>EQUIPAMIENTO</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
SOCIO CULTURAL	SANITARIO, DOCENTE, RELIGIOSO, HOTELERO, RECREATIVO Y DEPORTIVO.	INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	7 m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m
Círculo inscrito mínimo	24 m	Separación entre edificios misma parcela	7 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0'694 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s (**)	Altura máxima reguladora	2 (PB+1)
Coefficiente de ocupación		Altura máxima cornisa(*)	II plantas =7 m
Longitud máxima de la fachada		Altura máxima cumbre	(*)
		Semisótano y sótano	Si

**OTRAS CONDICIONES**

Dotación de aparcamientos: La dotación mínima será la exigida por el art. 10.1 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se establece una plaza por vivienda o por cada 25 m<sup>2</sup> construidos de usos terciarios.

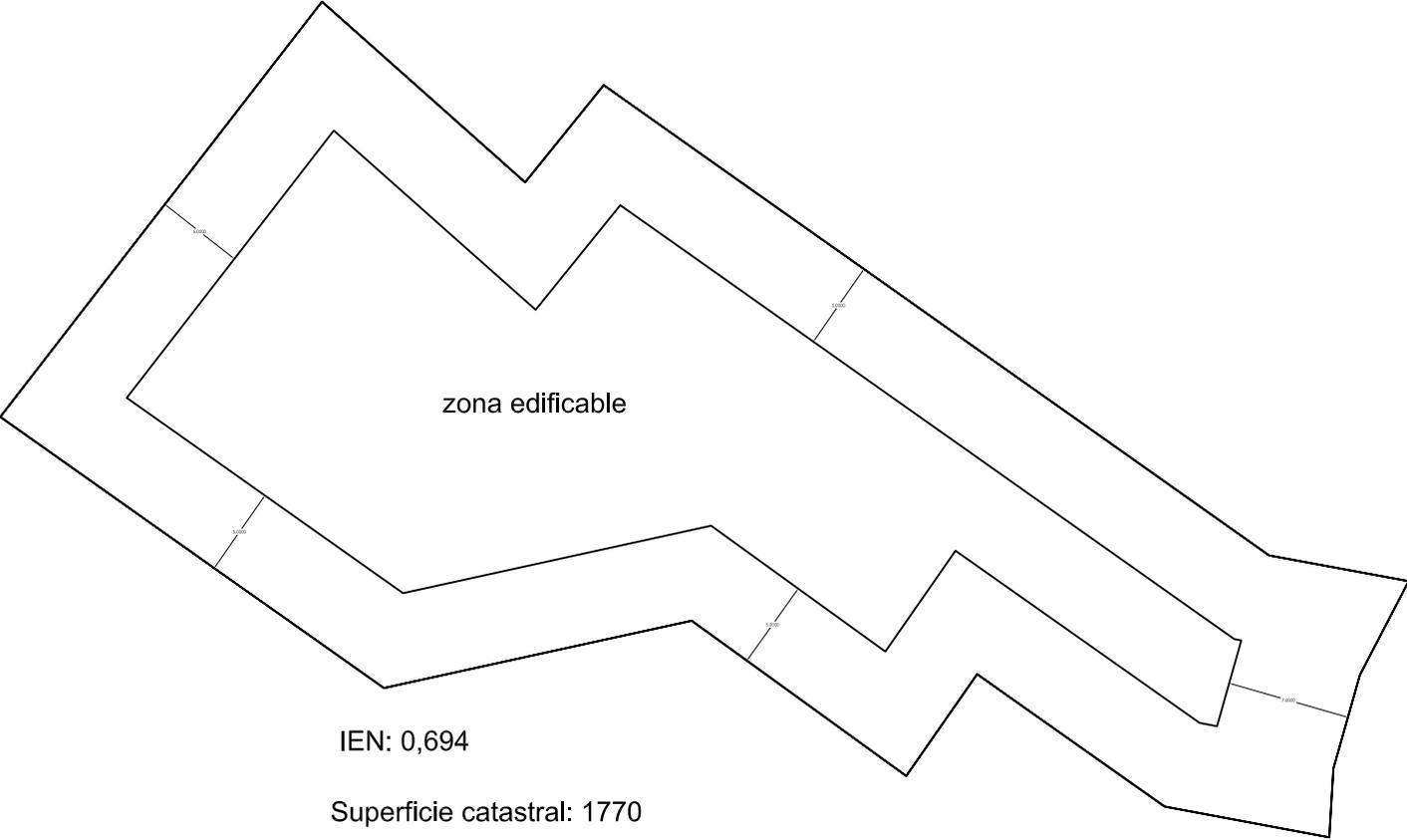
(\*) El número máximo de plantas será de PB+1, como criterio general con la siguiente excepción: La edificación correspondiente a vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar podrá desarrollarse en PB+2, siempre que el número de viviendas de ambas categorías contenidas en las partes desarrolladas en PB+2, no supere el 30 % del total de viviendas del sector. En este supuesto cuando la parte de la edificación en PB+2 corresponda a vivienda plurifamiliar (apartamentos), el 50 % de la superficie de planta baja deberá destinarse a un uso distinto al de vivienda, y cuando se trate de vivienda unifamiliar el 50 % de las unidades deberán tener su planta baja el 50 % de las unidades deberán tener su planta baja destinada, asimismo, a un uso diferente al de vivienda.

(\*\*) A efectos de su medición se contabilizará como superficie construida, toda la superficie de edificación cubierta y cerrada. Las partes de edificación cubiertas, situadas en planta de piso, abiertas en fachada y no cerradas lateralmente computarán a efectos de cálculo de superficie al 50 % según las NNSS. El cómputo de superficie de los porches o zonas cubierta y abiertas frontalmente, situadas en planta baja queda regulado estableciendo tres categorías:

- a) porches abiertos lateralmente en sus dos lados: - Hasta el 15 % de la superficie de la edificación: no computan. – El 5 % de exceso entre el 15 % y el 20 % de la superficie de la edificación: computa al 50 %. – El exceso por encima del 20 % de la superficie de la edificación: computa al 100 %
- b) Porches abiertos lateralmente en uno de sus lados: - Hasta el 5 % de la superficie de la edificación: no computan. – El 15 % de exceso entre el 5 % y el 20 % de la superficie de la edificación: computa al 50 %. – El exceso por encima del 20 % de la superficie de la edificación: computa al 100 %
- c) Porches cerrados lateralmente: - computan siempre al 100 %.

De estas condiciones se concluye que **la edificabilidad que le corresponde a esta parcela son 1.228,30 m<sup>2</sup><sub>t</sub>**.

Respetando los retranqueos a vía pública y colindantes, queda la siguiente área ocupable de la parcela:



IEN: 0,694  
Superficie catastral: 1770  
Edificabilidad: 1.228,28  
Zona Edificable: 813,16

ESTUDIO PARCELA EN SECTOR PP9  
FINESTRAT (ALICANTE)

Realizado un primer estudio, y partiendo de distintas hipótesis en las que se baraja la disposición de un edificio hotelero con apartamentos de primera categoría y apartamentos tipo estándar, se obtiene:

La distribución por plantas se organizaría de la siguiente manera:

- planta sótano  
Gimnasio, sala con máquinas de vending, ambas con ventilación e iluminación a través de patio inglés, instalaciones y aparcamiento.
- planta baja  
Recepción, núcleos de comunicaciones y apartamentos del complejo hotelero
- planta primera  
Núcleos de comunicaciones y apartamentos del complejo hotelero
- planta cubierta  
Azotea con piscina y terraza

	Uds	m2
<b>Opción 1</b>		
Recepción		35
Estudios	10	430
Aptos 1 D	9	450
Aptos 2 D	5	315
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>1230</b>

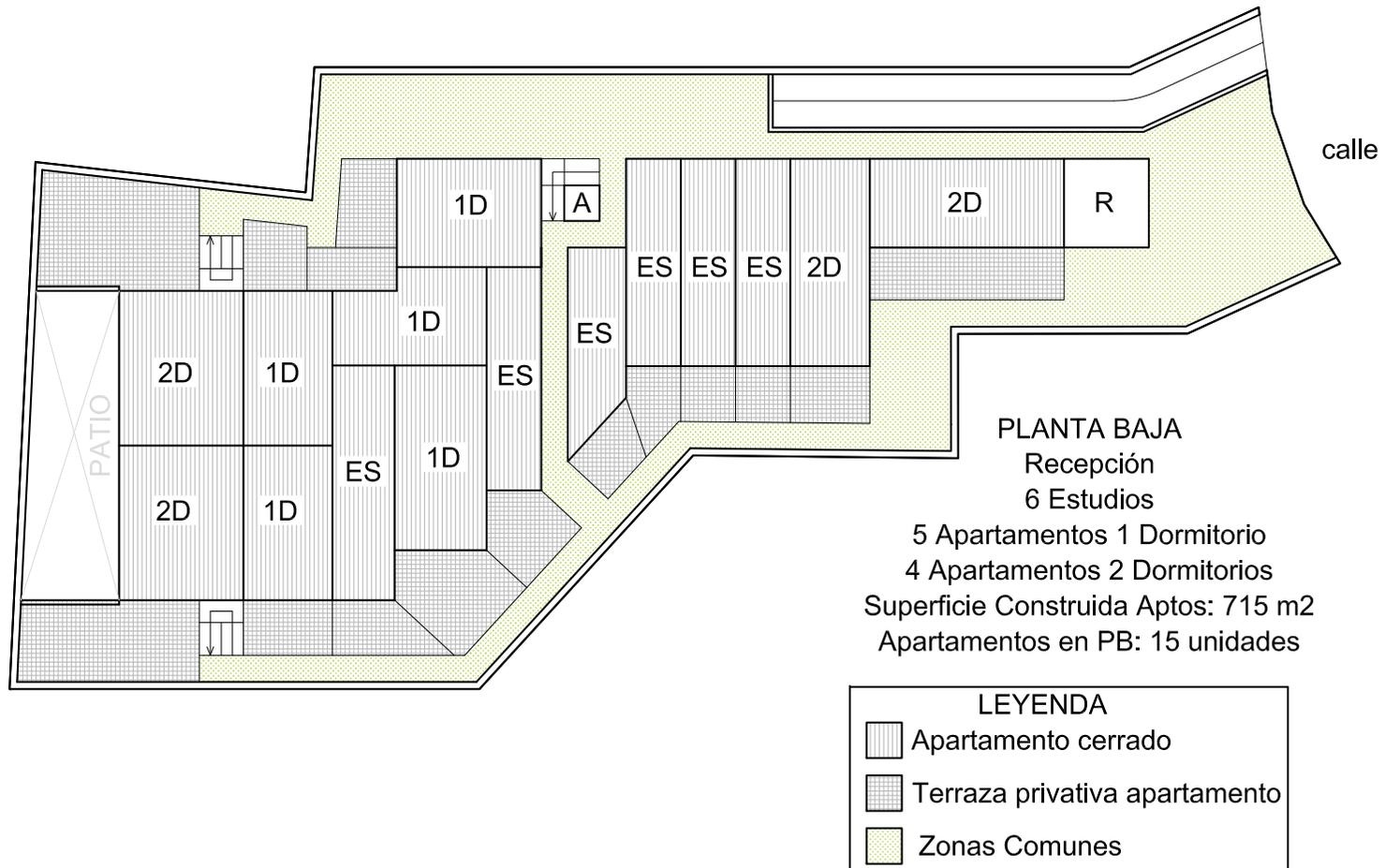
	Uds	m2
<b>Opción 2</b>		
Recepción		30
Estudios	13	468
Aptos 1 D	11	462
Aptos 2 D	5	265
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>1225</b>

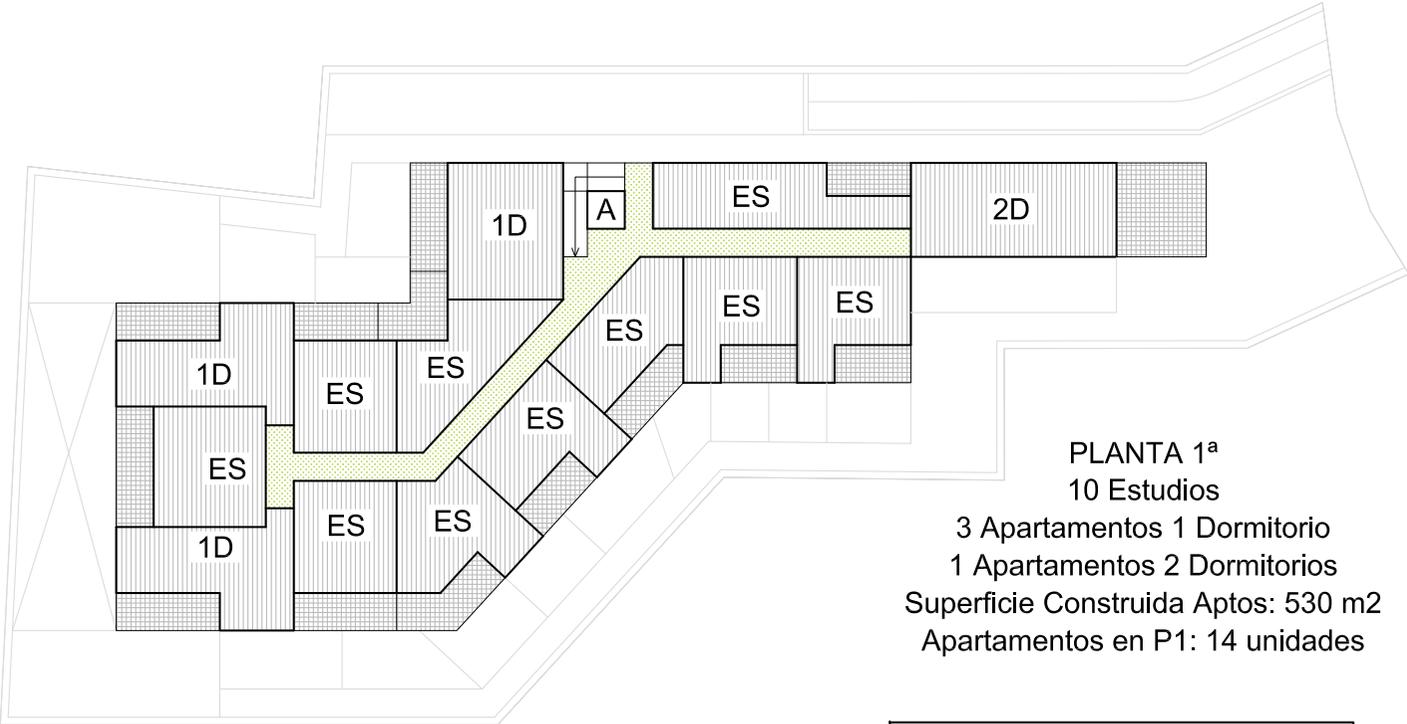
	Uds	m2
<b>Opción 3</b>		
Recepción		35
Estudios	13	559
Aptos 1 D	9	450
Aptos 2 D	3	189
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>1233</b>

	Uds	m2
<b>Opción 4</b>		
Recepción		30
Estudios	17	612
Aptos 1 D	9	378
Aptos 2 D	4	212
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>1232</b>

SÓTANO



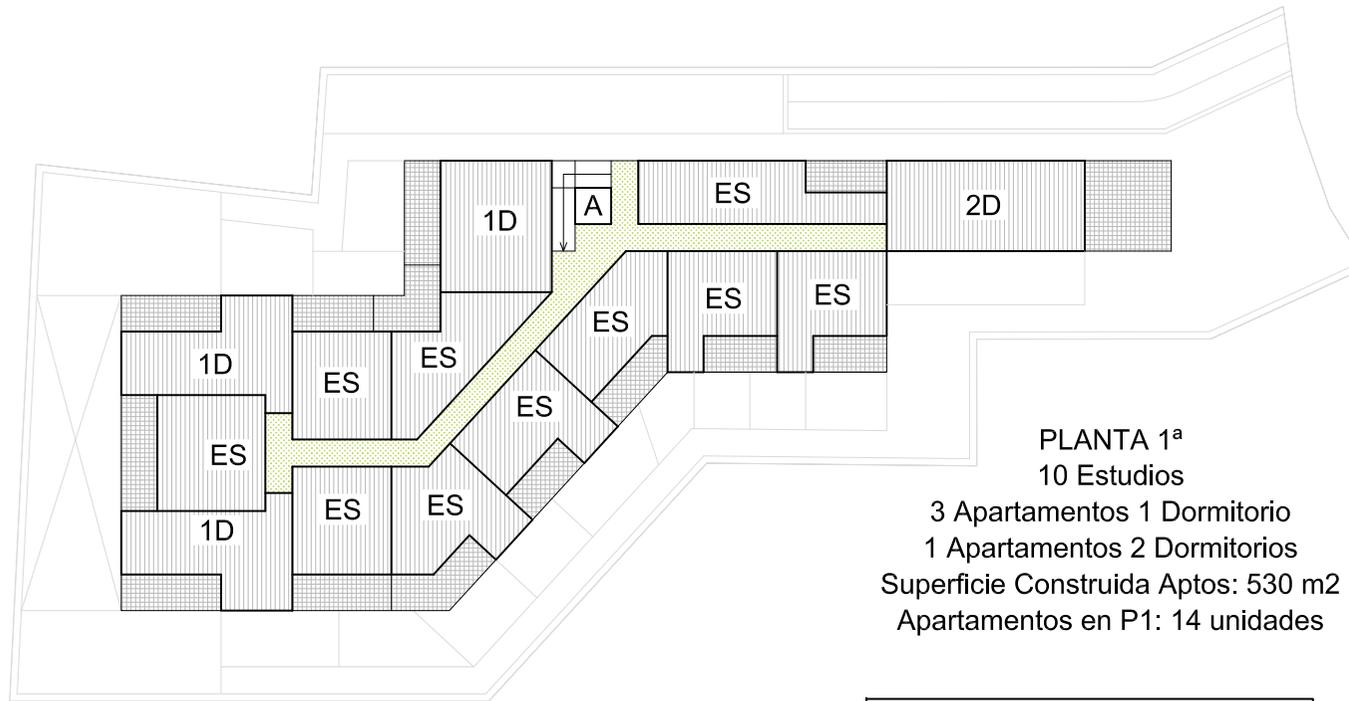




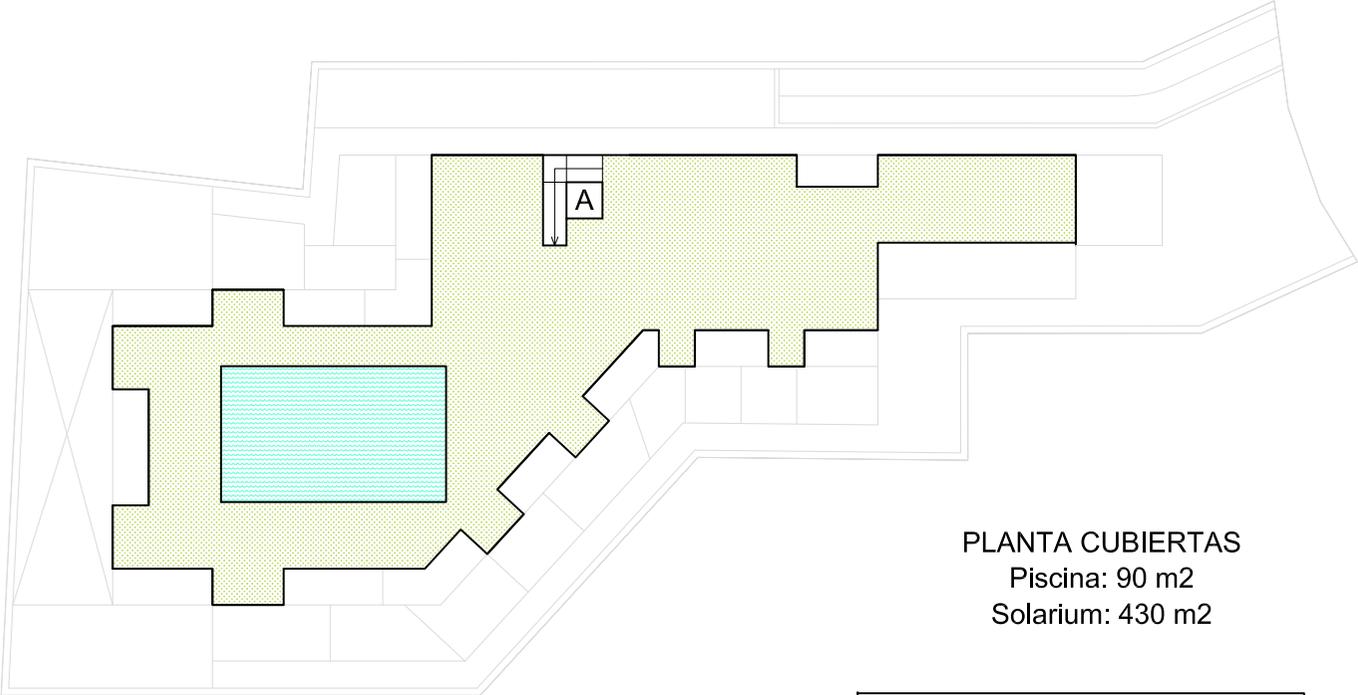
PLANTA 1ª  
10 Estudios  
3 Apartamentos 1 Dormitorio  
1 Apartamentos 2 Dormitorios  
Superficie Construida Aptos: 530 m2  
Apartamentos en P1: 14 unidades

LEYENDA

-  Apartamento cerrado
-  Terraza privativa apartamento
-  Zonas Comunes



LEYENDA	
	Apartamento cerrado
	Terraza privativa apartamento
	Zonas Comunes



PLANTA CUBIERTAS  
Piscina: 90 m2  
Solarium: 430 m2

LEYENDA

-  Apartamento cerrado
-  Terraza privada apartamento
-  Zonas Comunes

ESTUDIO PARCELA EN SECTOR PP9  
FINESTRAT (ALICANTE)

---

PRECIO DE VENTA

400.000,00 EUROS