

Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.



TFM. Isabel Ruiz Hilario

Tutores: Begoña Serrano Lanzarote, Rafael Temes Córdovez

Máster Universitario en Conservación del Patrimonio Arquitectónico

“Analizar esta cuestión relativa a la calidad arquitectónica y a la búsqueda de la excelencia espacial en los años de tránsito hacia el turismo de masas en España podría ser una contribución a la disolución de la opacidad de las fronteras entre historicidad, turismo y política urbana, mediante la reflexión arquitectónica como agente activo en todas ellas, desde una perspectiva metodológica de desarrollo sostenible.”

Índice

1.	Introducción.....	4
1.1.	Interés de la investigación y su justificación.....	5
1.2.	Objetivos.....	6
1.3.	Metodología.....	8
2.	Antecedentes y estado actual del tema.....	10
2.1.	Evolución del turismo en España. Origen del turismo de masas.....	11
2.2.	La ciudad turística.....	17
2.3.	Antecedentes de la playa de San Juan de Alicante.....	26
2.4.	La Playa de San Juan en la actualidad.....	35
2.5.	Cronograma.....	38
3.	Contexto. Aproximación al concepto de obsolescencia y envejecimiento urbano. El caso concreto de los espacios turísticos.....	46
4.	Análisis del área turística de la Playa de San Juan en Alicante.....	54
4.1.	Criterios para su elección.....	55
4.2.	Análisis urbano de la Playa de San Juan.....	58
4.2.1.	Análisis del espacio público.....	59
4.2.2.	Análisis de la edificación.....	68
4.3.	Tabla multicriterio.....	88
4.3.1.	Interpretación de las tablas multicriterio.....	100
4.4.	Mapas del análisis urbano. Playa de San Juan.....	118
4.4.1.	Antigüedad de la edificación.....	119
4.4.2.	Calidad aparente de la edificación.....	120
4.4.3.	Usos de la planta baja.....	121
4.4.4.	Altura de la edificación.....	122
4.5.	Mapas de resultados.....	123
4.5.1.	Manzanas peores valoraciones.....	123
4.5.2.	Manzanas valores medios.....	128
4.5.3.	Valoraciones conjuntas.....	133
5.	"Aproximación a un método para la determinación de la obsolescencia y el envejecimiento de ámbitos turísticos".	136
5.1.	Análisis comparativo con las nuevas leyes de renovación turística de la Canarias y Baleares, e impacto de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.....	137

5.2.	Análisis de viabilidad de aplicación de la Guía de Regeneración Urbana Integrada en la Comunidad Valenciana, desarrollada por el Instituto Valenciano de la Edificación, para el caso de áreas turísticas....	146
6.	Propuestas de estrategias para la regeneración urbana en la Playa de San Juan de Alicante.....	171
7.	Identificación y puesta en valor de los bienes culturales propios del patrimonio del siglo XX, en la Playa de San Juan de Alicante.....	175
7.1.	Puesta en valor de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan.....	182
7.1.1.	Informe para la puesta en valor de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan.....	183
7.1.2.	Estrategia 1. Propuesta y tramitación para la inclusión en el Catálogo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante, de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan.....	188
7.1.3.	Estrategia 2. Propuesta y tramitación para la incorporación de la base de Registros de DOCOMOMO Ibérico de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan.....	190
7.1.4.	Estrategia 3. Diseño de un programa de interpretación del entorno turístico de la Playa de San Juan.....	191
8.	Definición de un modelo en el que conviven el uso turístico y la segunda residencia.....	192
8.1.	Referencias de intervención en edificios de los años 60. El caso de la Torre Bois Le Pretre. Druot, Lacaton & Vassal.....	193
8.2.	La Torre Aisa.....	196
8.2.1.	Planimetría histórica del edificio.....	197
8.2.2.	Levantamiento gráfico actual.....	200
8.2.3.	Caracterización de la Torre Aisa. Materialidad, estado de conservación y accesibilidad del edificio.....	202
8.2.4.	Evaluación y diagnóstico energético de la Torre Aisa.....	203
8.3.	Propuesta de intervención para la Torre Aisa.....	208
8.3.1.	Memoria descriptiva.....	209
8.3.2.	Planos.....	210
8.4.	Viabilidad económica de la actuación.....	213
9.	Conclusiones.....	219

ANEXOS

Anexo 1. Carteles publicitarios de la época.

Anexo 2. Fichas análisis urbano.

Anexo 3. Bibliografía.

1. Introducción

1.1. Interés de la investigación y su justificación.

Somos conscientes de que el sector turístico tiene una fuerte incidencia en la economía de nuestro país. Según el Informe Exceltur de enero de 2014 "El sector turístico cierra el año 2013 con un crecimiento de su PIB del +0,6%, consolidándose como el principal motor de recuperación de la economía española" (Exceltur, 2014). No obstante y según se indica en el citado informe el repunte de nuestro sector turístico puede deberse en parte a una situación coyuntural, la inestabilidad política que tiene Egipto y su entorno próximo, considerados como nuestra competencia en materia turística.

Tradicionalmente España ha sido un destino de sol y playa, que tuvo su desarrollo con boom turístico de los años 60, el fenómeno llamado turismo de masas (Pie, Volanova & Díaz, 2010). Esto supone que nuestras ciudades turísticas construidas en respuesta al turismo de masas de los años 60, tienen una antigüedad de unos 40 años y difícilmente contarán con la funcionalidad y prestaciones que hoy en día se requieren en los espacios turísticos.

En otro orden de cosas, que las ciudades turísticas tuviesen su desarrollo en los años 60 nos brinda una oportunidad, la de identificar arquitectura racionalista de calidad en estos ámbitos turísticos. La puesta en valor de estos edificios que como patrimonio del siglo XX, puede convertirse en un acicate de la economía local y un elemento diferenciador frente a otros destinos.

Teniendo en cuenta la implicación que tiene el sector turístico en la economía española y asumiendo la antigüedad de nuestros destinos turísticos, se hace necesario plantear una reflexión sobre el futuro de las ciudades turísticas. Es el momento de plantearnos la regeneración urbana sostenible de nuestros destinos turísticos, asumiendo la naturaleza de su origen y reconociendo su patrimonio edificado como elemento diferenciador.

1.2. Objetivos

El presente trabajo *“Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de la Playa de San Juan”* de establece tres objetivos fundamentales para su desarrollo.

El primer objetivo plantea la profundizar en la problemática de la obsolescencia y el envejecimiento de los espacios turísticos, concretando el caso en la Playa de San Juan de Alicante. Para ello por una parte se analiza el origen, la evolución y el estado actual de esta área turística, concretando este contexto previo, en una cronología que nos dará una referencia no solo del proceso de ocupación del territorio estudiado, sino que nos definirá el contexto político, cultural y social, en el que se sitúa.

Conocido el origen del área turística, que hoy conocemos como la Playa de San Juan, abordamos el estudio del concepto de obsolescencia y envejecimiento urbano, en el caso concreto de los espacios turístico. Tomando como punto de partida la tesis doctoral del profesor Rafael Temes *“El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial”* (Temes, 2007).

El segundo objetivo abordado en este Trabajo Final de Máster es efectuar un diagnóstico de la Playa de San Juan como área turística identificando los factores clave de la degradación que presenta, de cara a plantear futuras estrategias de regeneración sostenible.

Para abordar este objetivo la primera tarea supondrá un análisis urbano de la Playa de San Juan tanto desde el punto de vista de sus espacios público como de sus edificaciones, identificando las manzanas de la zona que presentasen las mejores y las peores condiciones, al mismo tiempo que se señalaran aquellas en las que se considera óptimo llevar a cabo una operación de regeneración urbana.

No obstante el diagnóstico de la Playa de San Juan, requerirá estudiar un método que permita determinar la obsolescencia y envejecimiento de las áreas turísticas, para ello se estudiará por una parte el marco normativo de las Comunidades Autónomas de Canarias y Baleares, pioneras en cuanto a legislación sobre renovación turística y por otra parte se estudiará la viabilidad de la aplicación la Guía de Regeneración Urbana Integrada de la Comunidad Valenciana del IVE, para el caso concreto de las áreas turísticas.

El tercer y último de los objetivos que se plantean en este TFM, es el planteamiento de propuestas de regeneración urbana sostenibles encaminadas a mejorar la competitividad del ámbito turístico que nos ocupa.

Para alcanzar este objetivo se establecen tres estrategias, la primera consistirá en la puesta en valor de los bienes patrimoniales propios de la arquitectura del siglo XX, que podemos identificar en la zona, empezando por la propia ordenación que dio origen al espacio turístico que hoy conocemos a la que se llamo, *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*, de Guardiola Gaya en 1959.

La segunda estrategia planteada, propone la actuación sobre las Torres-Hito que Guardiola Gaya propondría en su ordenación de 1956, en la podemos identificar 10 torres jalonado la avenida principal de la propuesta, de las cuales 8 llegarían a construirse. De las torres existentes se elige una la Torre Aisa de Antonio Gracia Solera construida en 1968, sobre la que se propondrá una actuación de regeneración cuyo patrón será exportable al resto de torres.

La intervención en la Torre Aisa tendrá por objeto el conseguir apartamentos de una alta eficiencia energética, prestaciones y funcionalidad a la altura de las necesidades actuales. Proponiendo un sistema de gestión de estos inmuebles, que permitiese la utilización por parte de sus propietarios a temporadas y la disposición como producto turístico el resto del año, de esta manera aumentaríamos la oferta turística reglada y paliaríamos la estacionalidad que sufre la Playa de San Juan.

La última de las estrategias propuestas en este trabajo para la regeneración de la Playa de San Juan, sería la implantación de un programa de sensibilización y divulgación que diese a conocer entre los usuarios y los turistas que visitan la zona, el valor patrimonial del espacio urbano que están disfrutando.

1.3. Metodología

La metodología de trabajo planteada en este Trabajo Final de Master se estructura en cuatro fases, según veremos a continuación.

Fase 1. Toma de Datos.

Partiendo de la bibliografía básica de la que se dispone al iniciar este trabajo se buscará toda la información concerniente a nuestro tema de trabajo, como la evolución del turismo, el concepto de obsolescencia urbana o los conceptos de regeneración, rehabilitación o renovación.

Después de una primera toma de contacto con la información sobre el tema se han hecho las primeras visitas de campo. Terminando esta fase con la consulta de documentación y fuentes en el Archivo Municipal de Alicante.

Fase 2. Análisis de la Información.

En este punto del trabajo y en base a la documentación recogida en la primera fase descrita, abordaremos el desarrollo del trabajo en base a cuatro estrategias fundamentales.

En la primera estrategia se plantea el análisis de la Playa de San Juan como espacio turístico en la actualidad. Para comprobar la calidad de la Playa de San Juan como ciudad turística, se comprobarán algunos estándares turísticos de referencia.

El método de trabajo empleado partirá de la valoración de los parámetros de análisis establecidos. El sumatorio lineal de todos los parámetros nos dará un valor para cada edificación y su entorno urbano. Estos datos se analizarán con ayuda de tablas de análisis multicriterio, en las que a partir de distintas ponderaciones de los parámetros, se definirán distintos escenarios de análisis. Todos los datos obtenidos se implementarán en un Sistema de Información Geográfica, que no permitirá la interpretación de los datos obtenidos.

La organización de la información para su análisis, se basa en la elaboración de unas fichas para cada una de las manzanas de la zona estudiada, que partiendo de sus datos catastrales, incluirán la valoración de los parámetros de estudio definidos para el análisis del espacio público. Dentro de cada manzana se elaboraran otras fichas que analicen cada una de las edificaciones situadas en la manzana de estudio, recojan los datos catastrales y valoren en este caso, los parámetros definidos para el análisis de la edificación.

Este análisis urbano nos permitirá identificar la peores y las mejores manzanas desde considerando tanto el valor de los espacios públicos como de su edificación.

La segunda estrategia que se plantea en esta fase aborda la valoración y comparación de los marcos normativos de otras Comunidades Autónomas pioneras en la promulgación de leyes en materia de renovación turística, como son la Comunidad Canaria y la Comunidad Balear.

En cuanto a la tercera estrategia planteada se ha considerado la aplicación como caso practico en los espacios turísticos, de la Guía de Regeneración Urbana Integrada de la Comunidad Valenciana del IVE,

La ultima de las estrategias abordadas en esta fase propone la identificación de los bienes patrimoniales propios de la arquitectura del siglo XX existentes en la Playa de San Juan.

Fases 3. Diagnostico

En esta fase se apuntan estrategias para la regeneración urbana sostenible de la Playa de San Juan de Alicante, encaminadas a mejorar la competitividad del ámbito turístico que nos ocupa, así como la puesta en valor de los bienes patrimoniales propios de la arquitectura del siglo XX existentes en la Playa de San Juan.

Fases 4. Conclusiones

2. Antecedentes y estado actual del tema

2.1. Evolución del turismo en España. Origen del Turismo de Masas

La evolución del turismo en España supuso el paso del veraneante nacional, propio de principios del siglo XX, que se permitía una segunda residencia para el verano o alquilaba un hospedaje para un largo verano en familia, al boom turístico de los años 50 que promovido desde el estado central tubo su eclosión en los años 60 y 70, (Pie, Rosa, 2010).

Para identificar un primer hito en la evolución del turismo en España, nos remontamos a principios del siglo XX, con la puesta en marcha en 1928 de un Plan Nacional de Firms Especiales a instancias de Primo de Rivera, el plan preveía además de una compleja red de hoteles, paradores y albergue, una buena cobertura informativa y propagandística fomentada por la oficinas de turismo que se abrieron dentro y fuera del país, siendo el objetivo final la publicación de un Mapa Nacional de Carreteras con todos los establecimientos hoteleros y los posibles recorridos y rutas turísticas. Esta nueva red de carreteras supuso un auge del turismo interior y derivó en la necesidad de dotar a estos recorridos de alojamientos para los viajeros y sus automóviles.

Un impulso importante para la incipiente industria del turismo es la fundación en 1928 del Patronato Nacional de Turismo. Esta institución surge como heredera de la comisaría Regia de Turismo y la Compañía Nacional de Industrias de Turismo, centrando su actividad en resolver el problema del alojamiento dentro de la planificación del turismo español. El Patronato comienza su ejercicio con la redacción de planes y proyectos directores de la actividad turística, también se encargará el mismo año de su fundación, de la convocatoria de un concurso nacional de anteproyectos para construir doce albergues de carretera, concurso ganado por Carlos Arniches y Martín Domínguez, en 1929.

Al pie de esta página podemos ver una de la propuestas de Arniches y Domínguez para el concurso de anteproyectos de albergues de carretera, figura 2, concurso que ganarían partiendo de un nuevo concepto, "Refugio Automovilista". El 1926 publicarían un artículo en el periódico El Sol, con este mismo título, en el proponían un nuevo tipo de alojamiento inventado por ellos mismos; "un pequeño hotel ubicado en un punto estratégico de la carretera en el que los automovilistas pudiesen encontrar alojamiento para ellos y aprovisionamiento para sus vehículos." (Diez-Pastor, 2003, p. 77)

Llevar a cabo este proyecto supuso para el incipiente turismo español, disponer de una red de comunicaciones y hospedajes posibilitando las comunicaciones y satisfaciendo las necesidades de los viajeros, generándose de esta manera un eje de turismo de interior. En la figura 1 podemos ver uno de los albergues construidos según el proyecto de Arniches y Domínguez, el albergue de Manzanares, de 1931.

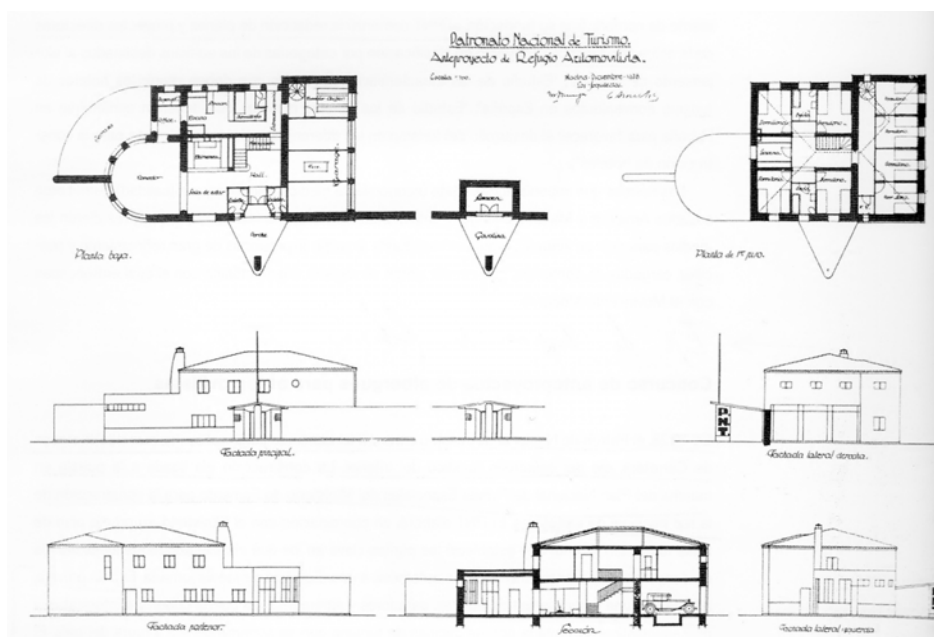


Figura 2_1: El Albergue de Manzanares. Fotografía contenida en España, publicación del Patronato Nacional de Turismo. 1931. Terán, F. (2009). El pasado activo : del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad. Madrid: Akal, p. 167

Figura 2_2: Propuesta A, de Arniches y Domínguez para el concurso de anteproyectos de albergues de carretera. Diez-Pastor, C. (2003). "Carlos Arniches y Martín Domínguez: arquitectura para el turismo". Actas IV Congreso DOCOMOMO Ibérico, p. 76

No obstante el gran salto cuantitativo y cualitativo se produciría con el boom turístico situado a partir de 1960, fenómeno llamado el turismo de masas. El turismo de masas implicaría una profunda transformación del territorio, la arquitectura y el paisaje, sobre todo en la cuenca mediterránea y en la parte meridional de las islas atlánticas.

El germen de la transformación del turismo lo encontramos en el periodo entre guerras, con propuestas arquitectónicas innovadoras como Ciutat del Repòs i de Vacances, de 1929 del grupo GATEPAC, Grupo de Arquitectos y Técnicos Españoles para el Progreso de la Arquitectura Contemporánea.

El GATEPAC, fue un equipo de estudio que investigo entre 1931 y 1937 sobre las aéreas turísticas, planteando la necesidad de organizar zonas de descanso en las grandes ciudades, tal y como ellos los definieron “organizar el descanso de las masas”, en su propuestas se valoraba tanto los equipamientos y servicios necesarios como su relación y la consecuente ocupación e impacto sobre el territorio, en la Figura 1 vemos una foto que incluye GATEPAC en su artículo de 1932, en el que explican su proyecto para la Ciutat del Repòs i de Vacances.

Los planteamientos de este grupo de investigadores parten de la satisfacción de una necesidad social, no se trata de crear infraestructuras para una clase social privilegiada sino posibilitar el ocio y el descanso en contacto con la naturaleza a la clase trabajadora, esta línea de pensamiento se inscribe en su momento histórico dentro de los plantea de la República.

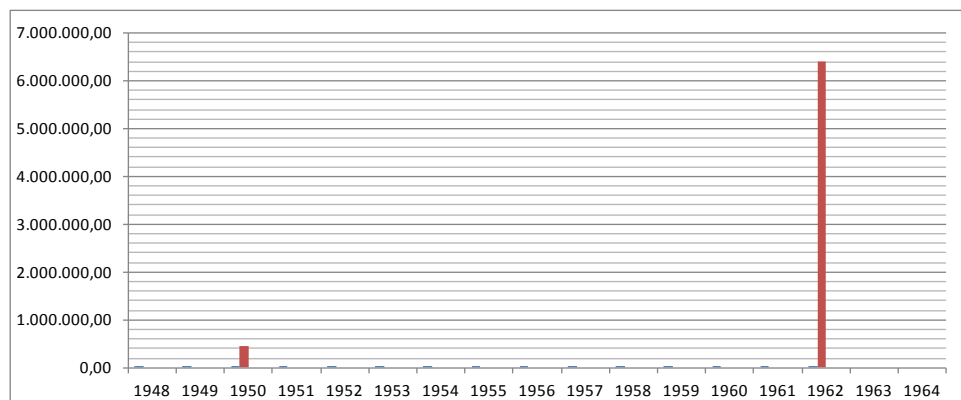
El trabajo de investigación del GATEPAC finalizará en 1937 y con el la orientación social del disfrute del ocio, en este momento ya había estallado la Guerra Civil Española.



Figura 2_3: Imagen del artículo de GATEPAC (G.E.). (1932). La ciudad del reposo que necesita Barcelona. AC,7: p. 24-31, recuperado el 30 de septiembre de 2013 de, <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-07.html>

Hemos de tener en cuenta que la evolución del turismo en España esta en relación directa al momento político y social en el que se inscribe. Entre 1936 y 1939 el país esta envuelto en la Guerra Civil, por lo que se paralizará el incipiente desarrollo turístico, que había empezado a forjarse como satisfacción de una necesidad social. No será hasta 1939 con el final de la guerra y la instauración de la dictadura del general Franco, cuando el país empiece su reconstrucción. No obstante la situación política del país implica una situación de bloque frente al exterior, que necesitará el paso de los años para ir disipándose.

Será a finales de la década de los años 50 cuando se produzca un giro histórico en la orientación del régimen, con la entrada en vigor primero del Plan de Estabilización, que supuso la apertura internacional de la economía española y su integración en la economía europea de mercado y la política de Desarrollo Económico después (Terán, 2009). En este clima de desarrollo se inscribe la rápida difusión del automóvil y la consecuente adaptación de las infraestructuras viarias del país hacia un sistema de autopistas, en detrimento del ferrocarril que empieza a perder viajeros, por otra parte Iberia en 1946 ya puede llevar 46 pasajeros en cada avión y en 1956 cruza por primera vez el Atlántico. Dentro de este contexto de apertura económica hacia el exterior y mejora de las comunicaciones, el turismo va incrementándose hasta constituir el fenómeno definido como turismo de masas, a partir de los años sesenta. Para poder valorar el incremento del turismo en estos años hemos de tener en cuenta que en 1950 entraron en España 456.968 visitantes extranjeros, mientras que en 1962 fueron 6.390.369 y si contabilizamos a los autorizados para 24 hora la cifra sube hasta 8.668.722. (Pérez, 2003)



Gráfica 2_1: Representación de los visitantes que recibió España en 1950 y 1962. Datos obtenidos a partir del artículo de Pérez Escolano, 2003. "En los orígenes del turismo moderno. Arquitectura para el ocio en el tránsito a la sociedad de masas". Actas IV Congreso DOCOMOMO Ibérico, p. 15-34

Desde el punto de vista urbano, superada la Guerra Civil Española, hubo tres escalones cronológicos (Martínez, Oliva, 2012). El primer periodo se inicio en los años 40, en esta época el general Franco promovió la construcción de poblados de colonización que reinterpretaban el mundo rural, organizándose a partir del espacio público de la plaza. En el segundo periodo correspondiente a los años 50, s inicia una lenta apertura del país, aunque la apuesta fundamental será el apoyo al desarrollo industrial, construyéndose nuevos polígonos de viviendas sociales en las afueras de las ciudades, las estructuras urbanas de estas nuevas barriadas se organizaron entorno a espacios libres públicos las zonas verdes, emulando el parque de la ciudad industrial. El tercer y último periodo corresponde a los años 60 en los que España esta en plena expansión económica e incorpora el turismo como una nueva fuente de ingresos y entrada de divisas.

Dentro de este marco de apertura político - económica surge la creación en 1957 de la Dirección General de Urbanismo, que prestara especial atención al planteamiento urbanístico de los nuevos núcleos turísticos, junto a otras actuaciones como el Plan Sur de Valencia, la Descongestión de Madrid y la Ordenación de la Costa del Sol.

En 1962, el general Franco plantea una crisis de gobierno y Fraga Iribarne es nombrado ministro de Información y Turismo, esto supuso un fuerte impulso al sector y apenas un año después en 1963 será aprobada la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional. Esta ley será el instrumento utilizado para satisfacer la demanda de sol y playa por parte de las nuevas capas de población europea y la apertura al mercado norteamericano. No obstante fue una ley polémica y de difícil aplicación desde su origen, según la exposición de motivos de su propio texto se buscaba la aliviar las zonas ya detectadas como turísticamente saturadas proponiendo otras localizaciones a las que se les dotaba de interesantes atractivos para general nuevos intereses turísticos. Fue esta declaración de intenciones la que justifico decisiones urbanísticas que no contaban con el necesario equilibrio de sus elementos estructurales, generándose suelos para equipamientos turísticos sin las debidas garantías urbanísticas y sin la consideración de los valores paisajísticos.

En 1963 el Informe de Banco Mundial sobre la economía española recomienda favorecer al máximo la industria del turismo, este será el origen de la promulgación en 1964 del Primer Plan de Desarrollo, anteriormente mencionado, que reconoce como objetivo principal el máximo crecimiento del producto interior bruto a través de la industria y de la máxima captación de turismo internacional.

Identificado el turismo como fuente de riqueza para el país, el gobierno central pondrá en marcha las políticas mencionadas para su incentivación, esto unido al desarrollo de las comunicaciones propiciará el llamado turismo de masas que saturará las ciudades y sus infraestructuras planteando nuevos retos urbanos.

Entre 1972 y 1974 un grupo de investigación integrado por Mario Gaviria, José Miguel Iribas, Françoise Sabbah y Juan Ramón Sanz, estudio el turismo de masas en España, esta investigación llevará el nombre de "Problemas ecológicos de las nuevas aglomeraciones surgidas en España con motivo del turismo". Resulta llamativo como a principios de los años setenta ya se estaba considerando al turismo como generador de problemas saturación del territorio. Como consecuencia de esta labor de investigación se presentará dos libros "España a go-go"¹ y "El turismo de playa en España".² En este segundo libro se analizan 16 nuevos emplazamientos turísticos, las Nuevas Ciudades del Ocio como las llaman los autores serán; Lloret, Calella, Sitges, Salou, Ibiza - San Antonio, Bahía de Palma de Mallorca, Cullera, Benidorm, Playa de San Juan, Calpe, Torremolinos, Benalmádena, Marbella, Las Palmas (Las Canteras), y Maspalomas (Playa del Inglés).

1. Gaviria, M. (1974). España a go-go, turismo de charter y neocolonialismo del espacio. Madrid: Turner

2. Gaviria, M. (1974). El Turismo de playa en España, chequeo a 16 ciudades nuevas del ocio. Madrid: Turner.

2.2. La Ciudad Turística

Con el final de la I Guerra Mundial, empieza a extenderse entre la sociedad europea expectativas de mejora, los cambios experimentados en la ciudad del siglo anterior se han consolidado, pero ahora la ciudad cada vez mas poblada ya no es capaz de satisfacer todas las demandas sociales, como la necesidad de nuevas dotaciones o de espacios de esparcimiento. Las primeras operaciones urbanísticas destinadas al esparcimiento de las masas se darían fuera del ámbito consolidado de la metrópoli, para hacer posible que la población disfrutase del tiempo libre en contacto con la naturaleza (Blasco, 2003).

Las funciones básicas que enunciaba la Carta de Atenas; habitar, trabajar, esparcimiento y circular no podían trasladarse directamente a la trama turística, por que en estas nuevas estructuras no tenía cabida el trabajar, pues estamos hablando ahora de ciudades para el descanso, ciudades litorales, satélites de otras ciudades del interior y del invierno (Martínez, Oliva, 2012).

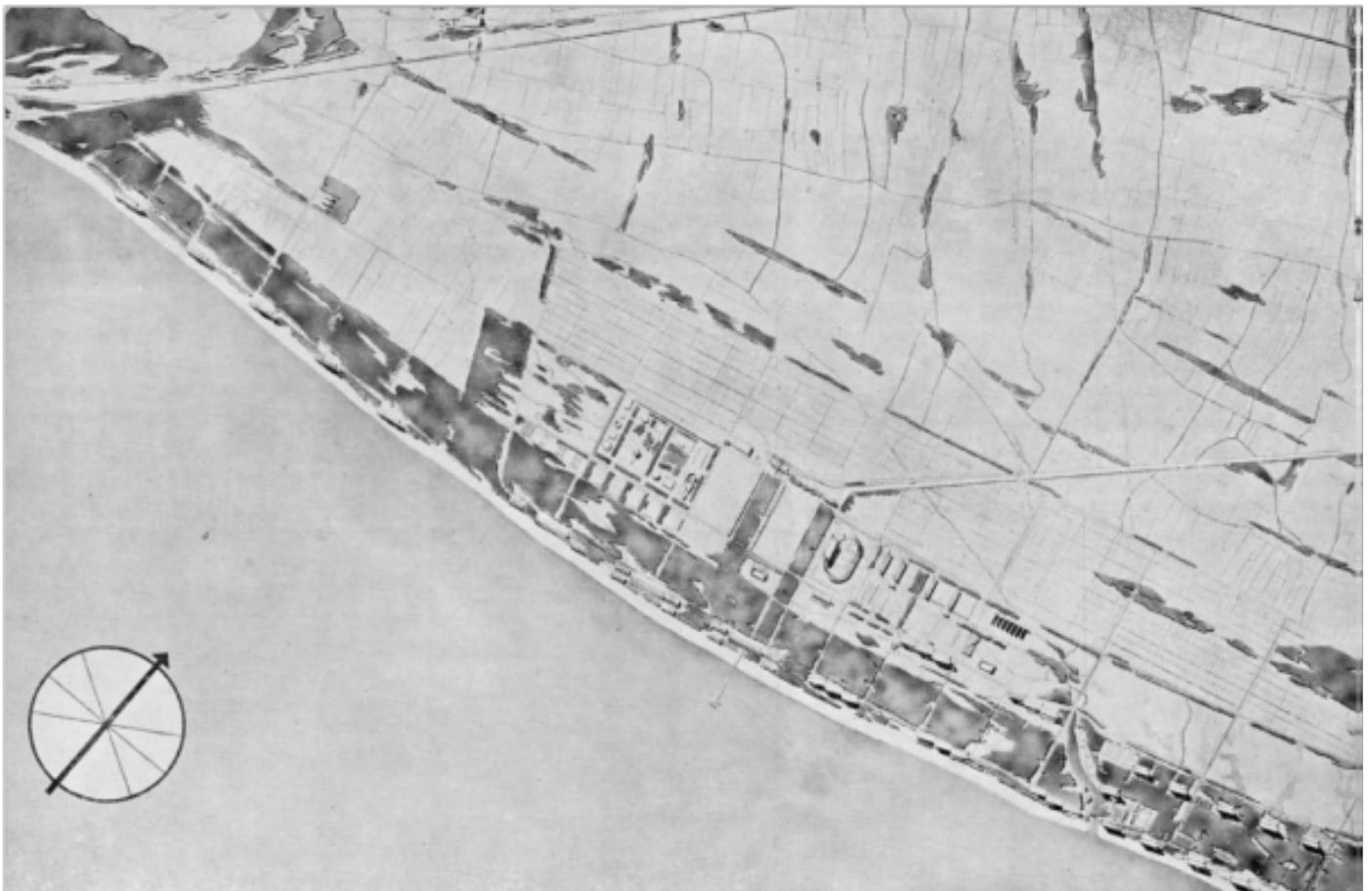
Dentro de este marco los arquitectos se encontrarían ante un nuevo reto, la ciudad de vacaciones, la oportunidad de crear nuevas ciudades destinadas a descanso y disfrute del tiempo libre en enclaves naturales privilegiados territorios costeros casi vírgenes y bajo las premisas de la arquitectura moderna. Será en los años entre guerras donde encontremos el avance de la arquitectura en este sentido, planteando nuevas tipologías de hospedaje en las que se iría mas allá al diseñar las áreas de ocio de una manera integral.

El ejemplo pionero lo encontramos en Bellevue-Bellavista (1930-1960) en la playa de Klampenborg, cerca de Copenhague se trata de conjunto residencial y turístico diseñado por Arne Jacobsen. Otra referencia internacional la tenemos en el Centro de Turismo Punta Ballena de Uruguay obra de Antonio Bonet Castellana de 1945. Esta es una actuación de mil quinientas hectáreas de bosque junto al mar donde se busca la distorsión de los viarios para procurar la mínima incidencia en el bosque y controlar las vistas sobre el bosque y el mar.

En España el primer ejemplo de ocio proletario lo encontramos en la Ciutat del Repòs i de Vacances, de 1932 del grupo GATEPAC, donde con una implantación abierta se aborda el tema del espacio para el ocio. En la Figura 3 vemos una imagen de conjunto del proyecto.

El trabajo desarrollado por GATEPAC será recogido en la revista que ellos mismos editan entre los años 1931 y 1937, AC. Documentos de Actividad Contemporánea, de la que se publicaron 25 números. Desde el primer ejemplar hasta los dos últimos, en plena Guerra Civil, una de las líneas argumentales fundamentales era la preocupación por la problemática social. Concibiendo el ocio tal y como se ha comentado, como una necesidad social.

Figura 2_3: Ciudad de Reposo de Barcelona.
Vista de conjunto GATEPAC (G.E.). (1932).
La ciudad del reposo que necesita
Barcelona. AC,7: p. 28



De 1929 también tenemos la propuesta de Josep Lluís Sert y Josep Torres Clavé para la playa d'Aro, de Girona, el Pueblo de Veraneo en la Costa de Levante. Este proyecto al igual que la Ciutat del Repòs i de Vacances, busca el hacer accesible a la población el disfrute del tiempo libre y el ocio en un entorno natural fuera del ámbito de la metrópoli. El programa se define en cuatro apartados: la habitación (hoteles, habitaciones con servicios comunes y cinco tipos de villas en serie); lugares de reunión (casino, club náutico, sala de espectáculos, estadio, golf, cafés y restaurantes); servicios unitarios (ayuntamiento, mercado, estación, tiendas, garajes, paradas de coches); y circulación. Todo ello ordenado para "resolver todos los inconvenientes e incomodidades de las actuales ciudades de playa, con sus calles tortuosas, difícil circulación, amontonamiento excesivo, anarquía arquitectónica, falta de visualidad a la playa, dificultad de estacionamiento de coches, etc". (GATEPAC, AC,7 p. 42).

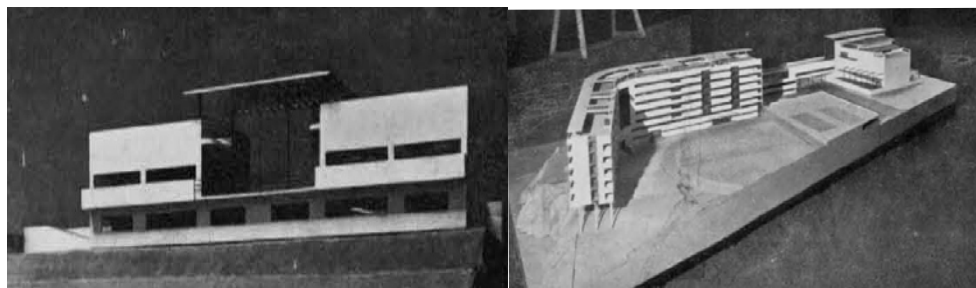


Figura 2_4: Maqueta de una de las villas en serie. Pueblo de Veraneo costa de Levante. GATEPAC (G.E.). (1932). Pueblo de veraneo de J.L. Sert y J. Torres. AC,7: p. 42

Figura 2_5: Maqueta del Hotel Casino y Club Marítimo. Pueblo de Veraneo costa de Levante. GATEPAC (G.E.). (1932). Pueblo de veraneo de J.L. Sert y J. Torres. AC,7: p. 42

Figura 2_6: Vista del conjunto. Este proyecto fue presentado en las Galerías Dalmau en la Exposición de Arquitectura Contemporánea que se celebró en 1929. Pueblo de Veraneo costa de Levante. GATEPAC (G.E.). (1932). Pueblo de veraneo de J.L. Sert y J. Torres. AC,7: p. 42



En 1934 los arquitectos del grupo GATEPAC, publicarían la más ambiciosa y desarrollada propuesta para la Ciutat del Repòs i de Vacances de Barcelona, un proyecto que incluiría la propuesta conjunta con Le Corbusier y Pierre Jeanneret para la ciudad, conocida como Plan Macià. En esta propuesta ya se integran elementos estructurales necesarios para generar la atracción turística a la ciudad y la previsión de la accesibilidad de los medios de transporte.

El Plan Macià parte de la zonificación del territorio, para definir después un nuevo módulo como unidad residencial y terminar la propuesta con las necesarias comunicaciones de la ciudad por tierra mar y aire. Se incluyen a continuación los esquemas gráficos de análisis del proyecto; la Figura 7 es el esquema de zonificación en el que se distribuyen los usos del suelo, la Figura 8 corresponde a la nueva modulación definida para la ocupación del territorio, la Figura 9 define la ordenación del transporte terrestre rodado, la Figura 10 el ferrocarril, la Figura 11 plantea el transporte marítimo y la Figura 12 la aviación.

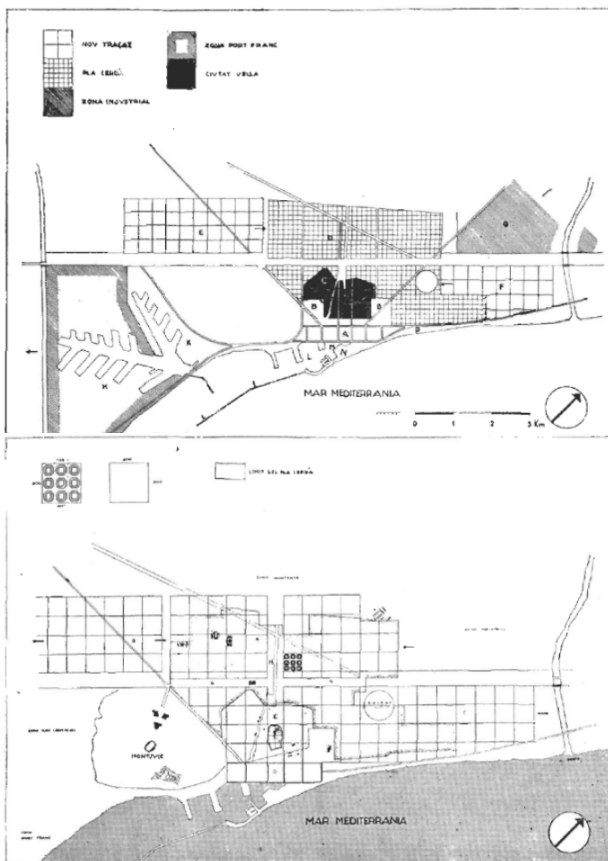


Figura 2_7: Esquema I. Zonificación. Esquema de la propuesta Plan Macià. <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]

Figura 2_8: Esquema II. Nueva modulación. Esquema de la propuesta Plan Macià. <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]

Figura 2_9: Esquema III. Transporte, Automóviles, Camionaje. Esquema de la propuesta Plan Macià. <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]

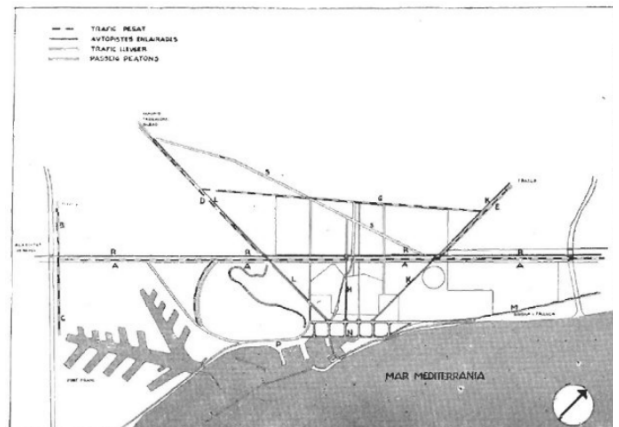


Figura 2_10: Esquema IV. Ferrocarriles. Esquema de la propuesta Plan Macià. <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]

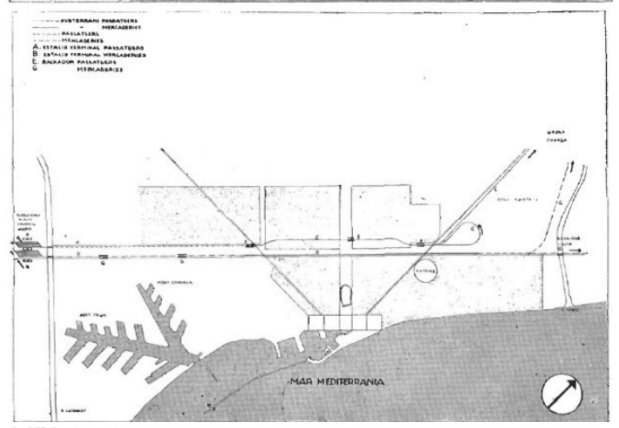


Figura 2_11: Esquema V. Transportes Marítimos. Esquema de la propuesta Plan Macià. <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]

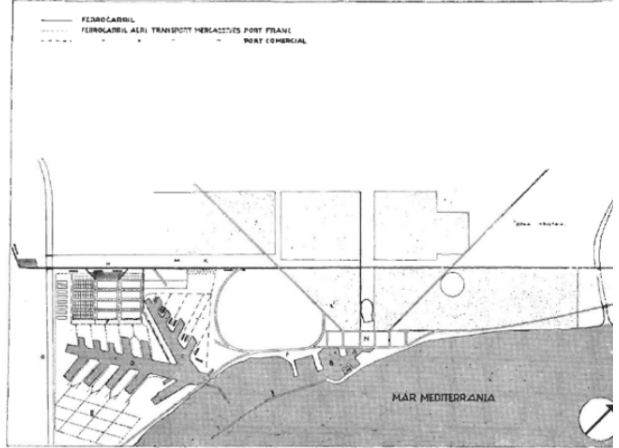
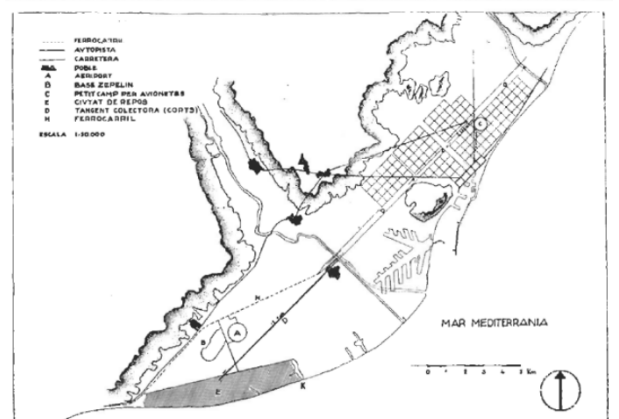


Figura 2_12: Esquema VI. Aviación. Esquema de la propuesta Plan Macià. <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]



Para dar a conocer este ambicioso proyecto se hacen dos exposiciones para las cuales se elaboran paneles con graficos muy visuales y de sencilla interpretación, documentación grafica que permite al público no especializado conocer las ventajas de la nueva Ciutat del Repòs i Vacances de Barcelona, parte de la información grafica y la explicación del proyecto están recogidos en el numero 13 de la revista AC³, cuya portada podemos ver en la Figura 13.

En cuanto a la tipología por excelencia del turismo, el hotel, podemos decir que a nivel nacional empieza a plantarse en los proyectos de la II República para las vacaciones populares, siendo uno de los ejemplos es el propuesto por el GATEPAC en la Ciutat del Repòs i de Vacances, aunque que no llego a construirse. Será más tarde, entre mediados de los cincuenta y sesenta cuando empezarán a construirse los primeros hoteles pero ya destinados al incipiente turista de clase media, no a la clase trabajadora a la que se destinaban los proyectos del GATEPAC.

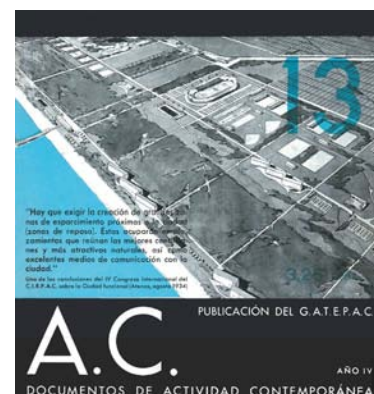


Figura 2_13. Portada de la revista AC nº 13 de 1934. En este número se incluye un artículo que explica el proyecto de Le Corbusier, Pierre Jeanneret y GATEPAC (G. E.). <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]

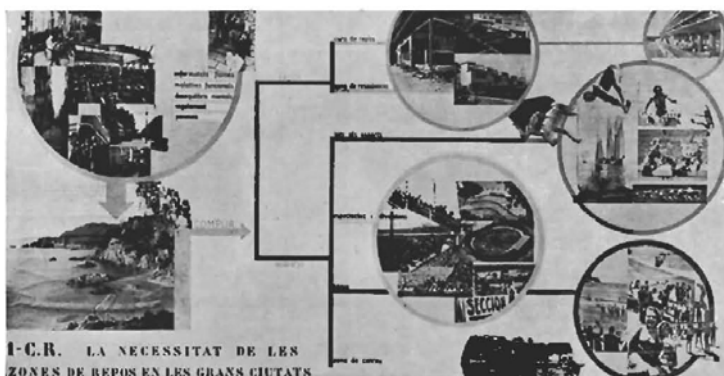


Figura 2_14. Panel 1_CR La necesidad de zonas de reposo en las grandes ciudades. Le Corbusier, Pierre Jeanneret y GATEPAC (G. E.). (1934). AC,13 p.24 <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]

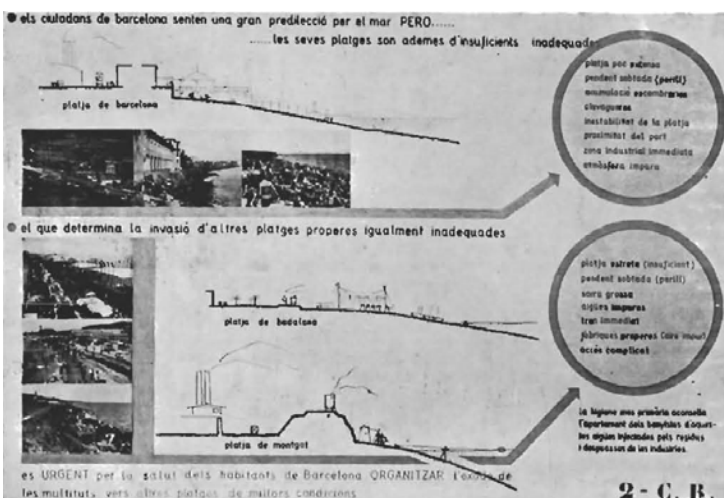


Figura 2_15. Panel 2_CR Estado deplorable de las playas actualmente utilizadas. Le Corbusier, Pierre Jeanneret y GATEPAC (G. E.). (1934). AC,13 p.24 <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]

3. Le Corbusier, Pierre Jeanneret y GATEPAC (G. E.). (1934). Barcelona: Esquemas para el proyecto de conjunto. AC,13 p.21-26. <http://www.numerossueltos.com/revistas/ac/ac-documentos-de-actividad-contemporanea-13.html> [Consulta: 12-09-13]

Adentrados en los años 50 se plantea la necesidad de dar respuesta al rápido desarrollo turístico que esta experimentando el país, ya no estamos ante la demanda social de descanso del veraneante nacional, como en la década anterior, ahora se ha iniciado el turismo de masas y la industria turística en plena expansión necesita satisfacer las necesidades de alojamiento y ocio de sus clientes nacionales y extranjeros. Como respuesta a estas nuevas demandas sociales se plantarán las ciudades turísticas, tal y como se hizo en la década anterior, pero ahora tendrán dos nuevos condicionantes, ya que identificamos tres hitos como marco proyectual para las nuevas estructuras turísticas; la Carta de Atenas de 1934, cuya observación ya se recogía en las propuestas del GATEPAC, la Ley del Suelo española de 1956, que introduce la técnica de la zonificación y la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional de 1963, que da prioridad a los asentamientos turísticos que cumplan un determinado mínimo de calidad.

Se plantean básicamente dos modos de implantación de estas nuevas ciudades turísticas, anexionándose a una ciudad ya existente como ampliación de esta, o de nueva planta siendo satélites de la ciudad residencial. No obstante Martínez Medina y Oliva Meyer en su artículo "Las otras ciudades: Planeamiento y arquitectura para el turismo. El caso del Mediterráneo español (1954-1975)" plantean otro tipo de clasificación para estas ciudades, en función del paisaje urbano que configuran y su relación con los espacios libres.

Como núcleos en racimo u orgánicos los autores identifican dos proyectos, la ordenación urbanística de la Manga del Mar Menor de Antonio Bonet, 1961-1964 y la ordenación de la Albufera y Playas del Saler de Cano Lasso, 1962-1964. En este tipo de proyectos la edificación se dispone como núcleos urbanos maclados con la naturaleza, dando lugar a propuestas de escala urbana y bajas densidades de ocupación (<100 hab/ha).

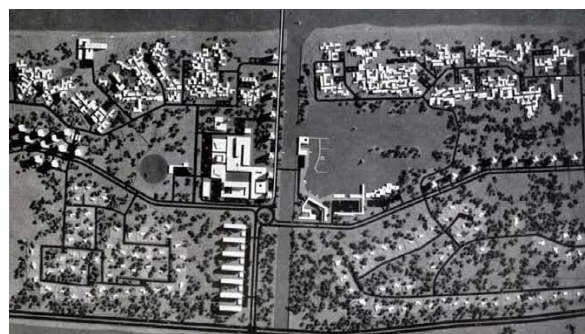


Figura 2_16. Ordenación de la Playa del Saler, maqueta tramo central, Cano Lasso, 1962. Martínez, A y Oliva, J. (2012). "Las otras ciudades: planeamiento y arquitectura para el turismo. El caso del Mediterráneo español (1945-1975)".

Como núcleos sobre tapiz verde los autores señalan la ordenación del Polígono 1 de la Playa de San Juan de Guardiola Gaya 1959 y el Plan Parcial de Bahía Blanca o Urbanova de Antonio García Solera 1969.

En este tipo de ordenaciones la edificación se dispone sobre un tapiz verde, un elemento artificial que es utilizado como un elemento más del proyecto y es el estudio detallado de la composición de las manzanas el que resuelve el proyecto recurriendo a un urbanismo tridimensional. Este tipo de soluciones permiten la intensificación de la edificación (250 hab/ha).

Existe un tercer tipo de ordenación que responde a un uso intensivo del territorio, en el que los espacios libres de las manzanas son delimitados y privatizados para uso exclusivo de las comunidades, dando lugar a tipologías extremas con altas densidades de ocupación (>500 hab/ha) como es el caso de Campoamor y Benidorm. (Martínez & Oliva, 2012)



Figura 2_17. Plan Parcial Urbanova, Alicante 1969-1977.

T6 Ediciones (2007). Lecciones/Documentos de arquitectura nº 13. Navarra. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad de Navarra.

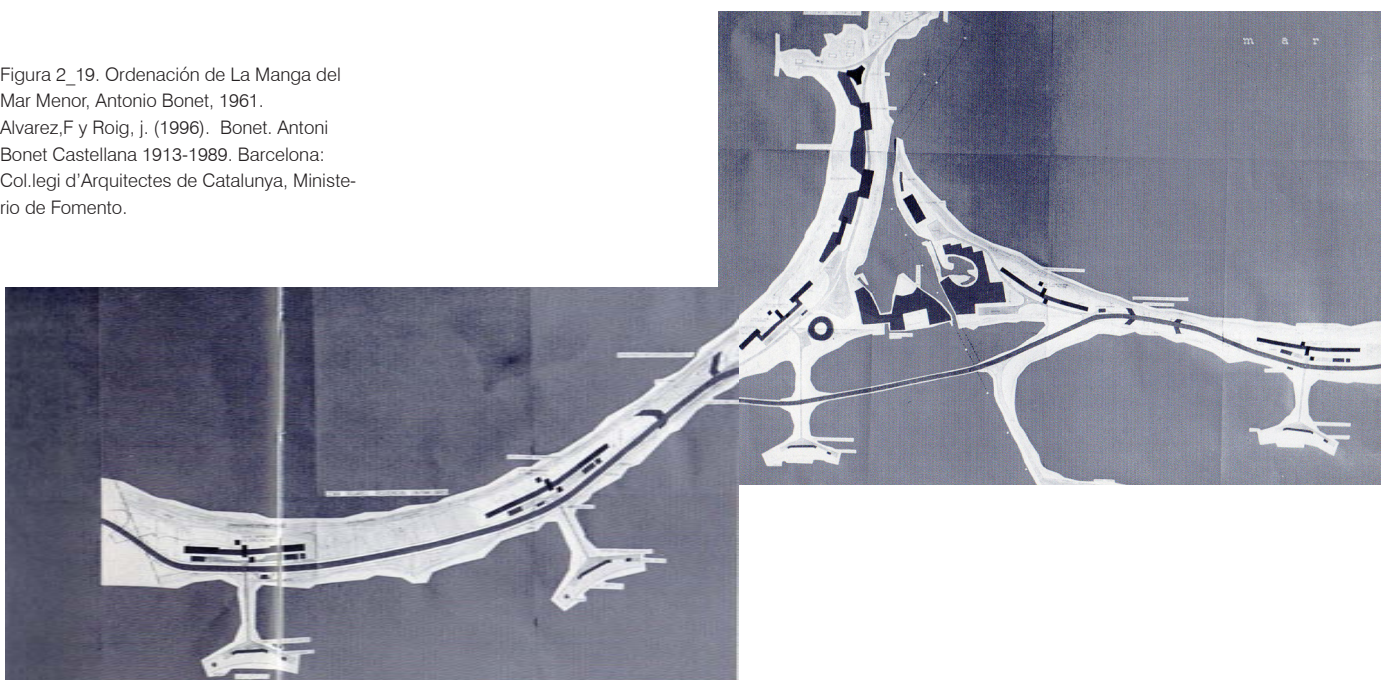
Figura 2_18. Ordenación Urbanova, Antonio García Solera 1969.

Martínez, A y Oliva, J. (2012). "Las otras ciudades: planeamiento y arquitectura para el turismo. El caso del Mediterráneo español (1945-1975)".

El Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm aprobado en 1956 fijaba ya desde su inicio enormes aprovechamientos edificatorios para el suelo urbano y grandes reservas superficies exteriores de crecimiento previstas como ciudad jardín con bajas densidades y configuradas por manzanas dentro de una retícula de viario, en este plan no existían zonas verdes ni reservas para equipamiento, quizás esta dotación no se considero pues se estimó que la ciudad turística no tiene la necesidad de equipamiento que tiene una ciudad residencial. A pesar de los altos aprovechamientos fijados inicialmente estos fueron incrementándose en los años sucesivos, hasta desaparecer la ciudad jardín que paso a convertirse en una ciudad con edificios en altura capaz de albergar a grandes masas de gente (Terán, 2009).

Dentro de este contexto llegamos a la propuesta que Guardiola Gaya presenta para la ordenación del Polígono 1 de la Playa de San Juan en 1959. La propuesta de Guardiola Gaya se inscribe como ya hemos comentado dentro del tipo de núcleos sobre tapiz verde. Esta ordenación apuesta por un aprovechamiento medio del territorio en base a la disposición de manzanas cuya ordenación se pormenoriza definido la volumetria de cada uno de los bloques que la componen, no obstante y para compensar la alta densidad de la ordenación, se libera el espacio interior de las manzanas definidos como espacios verdes de uso publico.

Figura 2_19. Ordenación de La Manga del Mar Menor, Antonio Bonet, 1961. Alvarez, F y Roig, J. (1996). Bonet, Antoni Bonet Castellana 1913-1989. Barcelona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Ministerio de Fomento.



2.3. Antecedente de la playa de San Juan de Alicante.

Las playas de San Juan se sitúan al norte de la ciudad de Alicante muy próximas a la ciudad, pero a pesar de esta cercanía, fueron un territorio virgen de dunas ininterrumpidas, hasta rebasar la primera mitad del siglo XX.

El primer intento de colonizar estos territorios correspondió a la iniciativa de la Compañía Nacional de Industrias del Turismo que en 1926 promovió la construcción de un gran hotel-balneario, con la llegada de la República este proceso se paralizaría no llegando a construir esta infraestructura.

Fue en 1932 cuando la Corporación Municipal de Alicante plantea la necesidad de ampliar la ciudad hacia la Playa de San Juan, ya que la Playa del Postiguet estaba desbordada por los veraneantes, para abordar este problema se propone una reunión con el Ministro de Obras Públicas Indalecio Prieto, quien propone desarrollar una zona turística para fomentar el turismo internacional en la Playa de San Juan, a la vez que se facilitaba el acceso a la costa a la clase media madrileña.

El planteamiento de esta zona turística se propone a modo de ciudad satélite de Alicante, a la que se llamo Ciudad Prieto. La primera actuación consistió en la aprobación de un Proyecto de Ley el 9 de marzo de 1933, para la construcción de una carretera que conectaría la playa con la ciudad impulsando una "residencia invernal sin par en Europa" que contribuiría al "engrandecimiento de Alicante" tal y como defendió el Ministro Indalecio Prieto en la presentación en las Cortes del citado Proyecto de Ley. Con este Proyecto de Ley el Ayuntamiento de Alicante quedo obligado a realizar un plan de urbanización de la Playa de San Juan en un plazo de seis meses, en el que debía respetarse una franja verde no menor a veinte metros a lo largo de la carretera en el tramo que esta discurriese paralela al mar.

Para llevar a cabo este proyecto el 7 de julio de 1933 se plantea un concurso, al que se llamo Ciudad Prieto, cuyo objeto es la urbanización del territorio situado al norte del núcleo urbano de Alicante en una zona costera de arena y roca, la Playa de San Juan. El proyecto debía contemplar todos los servicios modernos, campos de deporte, hotel, balneario, campo de golf, tratando de convertirse en un centro de atracción del turismo de residencia tanto de invierno como de verano⁴.

4. Alcaldía de Alicante. (1933). Concurso de Anteproyectos para la construcción de una Ciudad-Jardín en la Playa de San Juan y Cabo de las Huertas. Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-90-1/0

A este concurso se presentarían tres equipos de arquitectos, un equipo catalán Amant, Iglesias y Ortembach, un arquitecto alicantino Gabriel Penalva y el equipo madrileño encabezado por Pedro Muguruza. Pero solo se conserva información de dos de las propuestas presentada, ya la diseñada por el equipo catalán fue retirada tras el fallo del jurado sin dejar copia alguna en el Ayuntamiento. La propuesta que presento el arquitecto Penalva para la ciudad jardín se desarrollaba en una planta rectangular situada en la parte mas llana del territorio, se trata de una propuesta de geometría rotunda y recursos academicistas en los esquemas de los equipamientos propuestos. (Selva, 2003)

El concurso fue ganado por Pedro Muguruza, planteando Ciudad Prieto como una ciudad de nueva fundación integrada en el paisaje, con vocación de centro turístico internacional, en la Figura 20 podemos ver el plano de zonificación de la propuesta. Este proyecto marcará las diferencias con cualquier otro proyecto urbano del momento, con elementos novedosos como instalaciones y equipamientos de gran envergadura como un aeropuerto, dos muelles para atraque de barcos, un estadio de futbol y atletismo o un balneario entre otros. En cuanto a su ordenación también aporta elementos de modernidad como la protección de la zona más agreste del territorio generando una gran mancha verde que reforzaría las condiciones del paisaje en este sentido se contemplaba la conservación del Cabo de las Huertas y el Tossal que aparecen en los planos como zonas verdes o la revalorización de la playa con un arbolado autóctono, consolidado un palmeral.

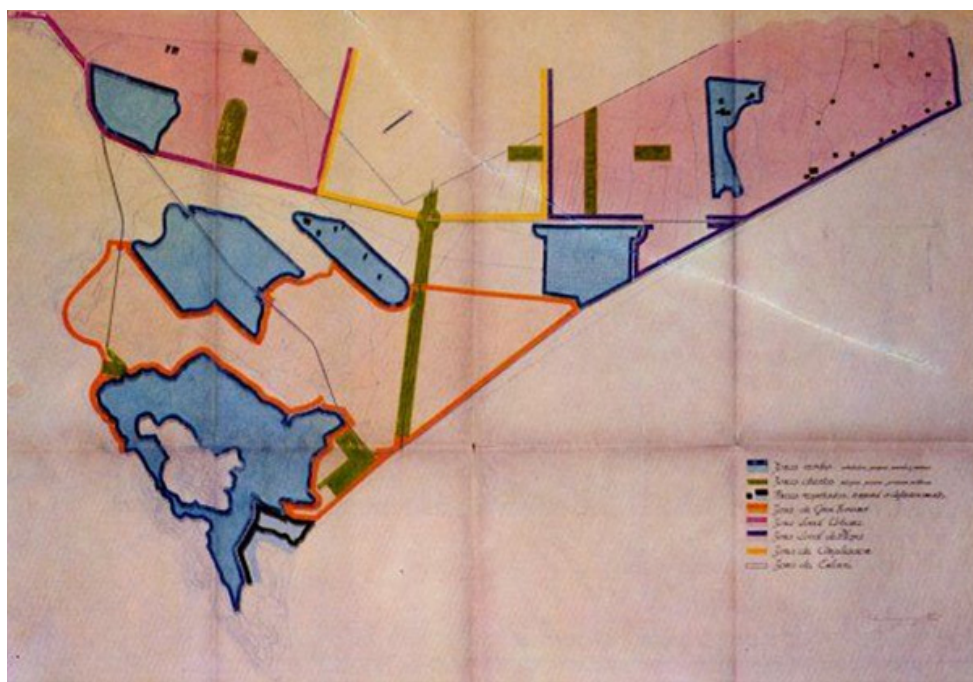


Figura 2_20: Plano de Zonificación del Proyecto Ciudad Prieto de Muguruza, en el que se aprecia el interés por la calidad ambiental de la propuesta.

Blasco, C. (2003). "Los recursos del urbanismo moderno frente a una nueva realidad urbana". Actas IV Congreso DOCOMOMO Ibérico, p. 113-120

Cabe destacar la modernidad de las técnicas urbanísticas empleadas así como la actitud de respeto hacia el paisaje natural y construido en un momento en que no existe ninguna legislación que lo regule. Aunque esta modernidad en sus planteamientos contrasta con "el clasicismo" de la solución urbana y del lenguaje de los edificios proyectados. Si comparamos este proyecto con el de Josep Lluís Sert y Josep Torres Clavé para la Playa d'Aro, de Girona, de 1929, encontramos en ambos el interés por conservar el enclave natural y potenciar las grandes zonas verdes para propiciar un sistema más equilibrado frente al territorio.

No obstante, el proyecto de Pedro Muguruza se bloqueó primero por el cambio de gobierno de la República en 1934 y posteriormente por la Guerra Civil de 1936, quedando prácticamente paralizado hasta finales de los años cincuenta.

A pesar de que el proyecto de Muguruza no llegase nunca a materializarse tal y como fue concebido, los técnicos municipales redactaron distintas modificaciones a lo largo de los siguientes años algunas de las cuales podemos ver aquí en las Figuras 20 y 21. Intentos de controlar el crecimiento de la zona ya que a pesar de la situación de bloqueo van apareciendo en la zona pequeñas edificaciones diseminadas en la primera línea de mar, alentadas por la construcción de una línea de ferrocarril que permite el acceso a la playa, una línea férrea de vía estrecha que enlazaba Alicante con Denia. En estos años identificamos las primeras infraestructuras turísticas como el hostel "San Juan" obra de Juan Antonio García Solera de 1955.

TFM. Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.



Figura 2_21: Plano de Trazado. Proyecto desarrollado de la Playa de San Juan tomando como base Proyecto Ciudad Prieto de Muguruza. Excmo. Ayuntamiento de Alicante (1953). Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-2-4/0



Figura 2_22: Plano de Zonificación. Proyecto desarrollado de la Playa de San Juan tomando como base Proyecto Ciudad Prieto de Muguruza Excmo. Ayuntamiento de Alicante (1953). Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-2-4/0

En 1958 el técnico municipal Miguel Lopez Gonzalez modifica el plan de Muguruza, aportando un plano de alineaciones cuyo ámbito es mucho menor que el plan parcial original de Muguruza a este proyecto se le llamara "Proyecto de urbanización de la playa de San Juan 1ª fase".

Como consecuencia de la aprobación de este documento se presenta la primera actuación de envergadura en la costa alicantina, un proyecto de apartamentos y restaurante para la Constructora del Sudeste S. L., obra del propio técnico. Este proyecto urbaniza una manzana completa, de las definidas por el plano de alineaciones aprobado, ubicando en ella tres bloques residenciales de distintas tipologías y un edificio de planta baja destinado a restaurante que recae directamente a la playa, tal y como podemos ver en la Figura 11. En este periodo se irán realizando pequeñas actuaciones que ocuparan la primera línea de mar, en las que predominara la horizontalidad en bloque de poca altura, siendo todas ellas actuaciones que no denotaran un alto interés especulativo.

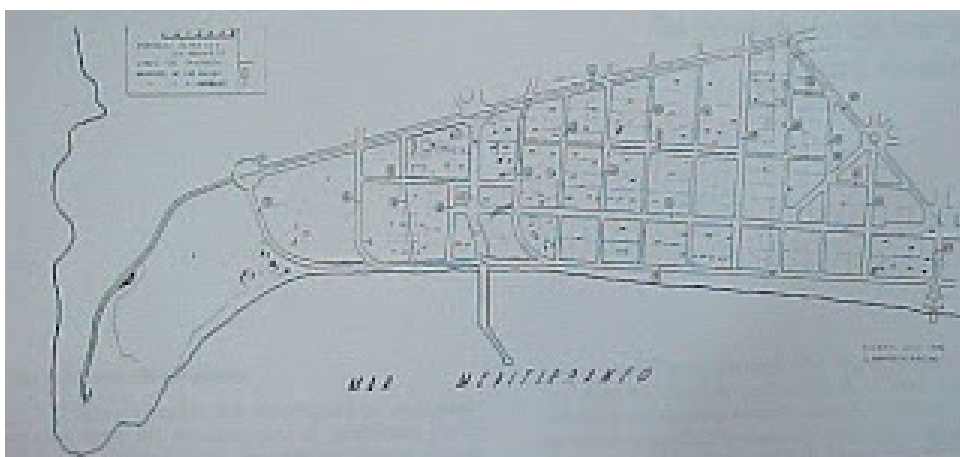
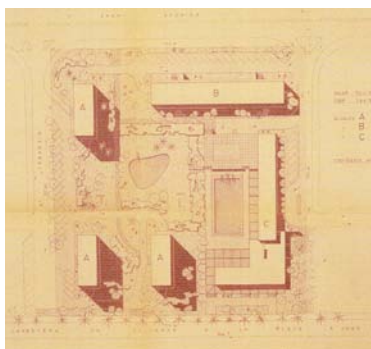


Figura 2_22: Plano de ordenación de una manzana dentro de la propuesta de Miguel Lopez Gonzalez, de Apartamentos y restaurante para la constructora Sudeste SL. 1958. San Juan, Alicante. Turismo y Arquitectura: La modernidad como respuesta. Vía Arquitectura,1: p. 24-42.

Figura 2_24: Plano de ordenación de la propuesta de Miguel Lopez Gonzalez, 1958. Playa de San Juan, Alicante. Turismo y Arquitectura: La modernidad como respuesta. Vía Arquitectura,1: p. 24-42.

El proceso de urbanización de la playa de San Juan tiene un hito importante cuando en 1959 Juan Guardiola Gaya recibe el encargo la Dirección General de Urbanismo de realizar un plan urbanístico para esta zona costera.

Será en 1959 cuando Juan Guardiola Gaya presentarse el Polígono 1 de la Playa de San Juan de Alicante, se trata de un documento que responde a la recién aprobada Ley del Suelo de 1956. Este sector se había delimitado atendiendo a los límites de la propiedad, de ahí su extraña forma, un trapecio paralelo a la costa tal y como podemos ver en la Figura 25, propuesta de Juan Guardiola Gaya.

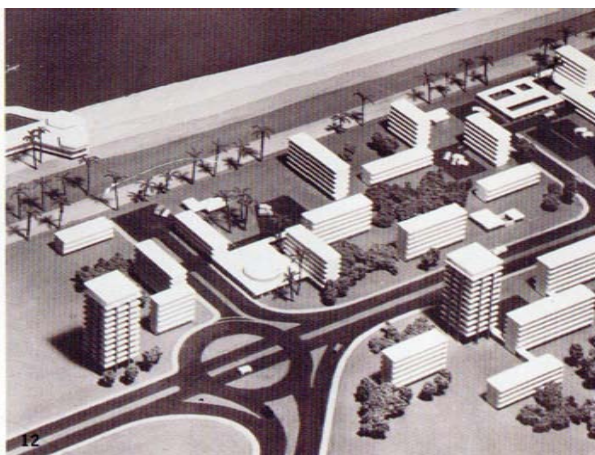
El proyecto de Guardiola presenta novedades importantes como una estructura viaria jerárquica y bien conectada con la red territorial, que libera del tráfico rodado a la primera línea en la que propone un paseo marítimo y unas manzanas mayores a las propuestas por las alineaciones de Miguel Lopez, llegando a una dimensión de 180 x 260 m mas acordes a la métrica moderna, que se resolverán en cul-de-sac, para facilitar el acceso a las parcelas interiores

La propuesta de Guardiola se genera entorno a dos ejes paralelos al mar, un paseo peatonal marítimo con vocación peatonal y una avenida de circulación rodada que se separará del paseo por una manzana. Entre ambos ejes se establecen visuales ya que la edificación se plantea elevada a partir de plantas bajas diáfanas ⁵.

5. Ayuntamiento de Alicante. Gabinete Técnico de Urbanismo (1962). Normas para el 1º Polígono de la Playa de San Juan de Alicante. Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-2-4/0

Figura 2_25: Detalle de la maqueta de la ordenación del Polígono 1 de la Playa de San Juan, de Guardiola Gaya, 1961. Oliva Meyer, J.(1997). Turismo y Arquitectura: La modernidad como respuesta. Via Arquitectura,1: p. 24-42.

Figura 2_26: Imagen general de la maqueta de la ordenación del Polígono 1 de la Playa de San Juan, de Guardiola Gaya, 1961. Terán, F. (2009). El pasado activo: del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad. Madrid: Akal, p. 186.



En cuanto a la conexión con la red territorial, la nueva ordenación establece dos vías de comunicación principales la de acceso desde Alicante en paralelo a la antigua carretera y la de regreso por el interior de la trama, manteniéndose una distancia de 140 metros entre la avenida principal y la playa, espacio que se destina a apartamentos, restaurantes, merenderos, salas de fiestas, etc. Las manzanas de segunda, tercera y cuarta línea se destinaran a edificación abierta en altura, reservándose una de estas manzanas a zona comercial y otra reserva de espacio para camping. También se destinará una franja de territorio entre la vía de acceso principal y el cabo de la Huerta a viviendas unifamiliares.

En la propuesta de Guardiola Gaya no se reserva apenas espacio para equipamientos, situación que se justifica en base a que se trata de una ciudad turística y como tal no tiene las mismas necesidades de servicios que una ciudad ordinaria, no obstante ubica en la arena un equipamiento, un pequeño puerto deportivo que situará en el extremo de acceso de la ordenación.

Ninguna de las dos comunicaciones planteadas en la propuesta llegó a ejecutarse manteniéndose como única comunicación la antigua carretera existente, situación que tampoco se resolvería en la ordenación posterior del propio Gaya, ni en el Plan General de Alicante que redactó Gracia Solera en 1970. Ambos plantearon un acceso por el interior de la Serra Grossa que tampoco llegaría a ejecutarse, quedando como tema pendiente en la ordenación actual, la correcta conexión de la zona.

Figura 2_27: Ordenación Polígono 1 Playa de San Juan, Guardiola Gaya 1959. Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-90-1/0



En cuanto a los edificios se plantea una novedad, la edificación a partir de la definición de unidades de agregación, se estipulan diferentes tipologías, formando conjuntos unitarios definidos en la propuesta. El arquitecto define la posición de los bloques siempre en paralelo a los viales, configurando una urbanización abierta ya que las manzanas se configuran como espacios públicos. El módulo de estas manzanas corresponde, como ya hemos comentado, a una retícula de 260 x 180 m, que se relaciona con la coetánea propuesta de Brasilia, cuya dimensión el autor la justificará, tal y como lo hiciese el propio Le Corbusier, con la velocidad de los automóviles (Martínez & Oliva, 2012).

Es de notar la preocupación de Guardiola por controlar la imagen de la ciudad, definiendo no solo los bloques de edificación en planta sino también sus alturas, en función de su posición dentro de la ordenación, permitiendo las vistas a los bloques mas alejados de la playa. En la Figura 26 tenemos una vista general de la maqueta presentada por el arquitecto y en la Figura 25 podemos ver un detalle de la maqueta en el que se observa la composición de los bloques a la que nos hemos referido.

La propuesta de Guardiola Gaya para la ordenación del 1º Polígono recoge muchas de las ideas de Le Corbusier, elevar la edificaciones sobre un tapiz verde, separar los tráficos, utilizar solo edificación abierta, pero también refleja las actuaciones de Bakema y Van den Broek, por las propuestas en las que se combinan las distintas tipologías arquitectónicas, torres, bloques y adosados, dentro de una misma manzana en la que los protagonistas son los grandes espacios ajardinados en los que se sitúa la edificación (Martínez & Oliva, 2012). Un dato llamativo es que a pesar de que en el territorio no existían espacios verdes antes de la actuación, el arquitecto los considera fundamentales para su propuesta y los proyecta como un elemento mas de la ordenación.

Esta ordenación ha sido criticada por responder a un momento de emergencia por construir y un creciente interés especulativo, que justificaría su alta densidad y su carencia de equipamientos, no obstante este proyecto se considera, según algunos autores, como Fernando de Terán como un ejemplo claro de la pervivencia urbanismo del Movimiento Moderno, con innegable calidad dentro de su esquematismo y claridad formal (Terán, 2009).

En 1965 el Ayuntamiento de Alicante encarga a Juan Antonio García Solera la revisión del Plan General de Alicante.

La revisión que plantea García Solera va mas allá de la delimitación administrativa proponiendo un plan que incluía los municipios del área periurbana de Alicante: San Vicente, San Juan, Muchamiel y Campello. El plan apuesta por la organización de los núcleos de actividad de forma lineal en paralelo a la costa y apoyándose en la Autopista del Mediterráneo.

De la propuesta de García Solera cabe destacar como asigna a San Juan la calidad de ciudad turística y residencial, mantiene Alicante como emplazamiento representativo y deja la franja litoral suroeste como ciudad de servicios. El plan no busca la anexión de Alicante con sus enclaves limítrofes sino el funcionamiento independiente, como es el caso de San Vicente donde la franja intermedia de huerta es protegida y la ciudad es definida como ciudad satélite.

No obstante la articulación territorial que proponía este plan no ha sido llevada a la realidad siendo unos de los temas pendientes en el urbanismo del territorio de Alicante.

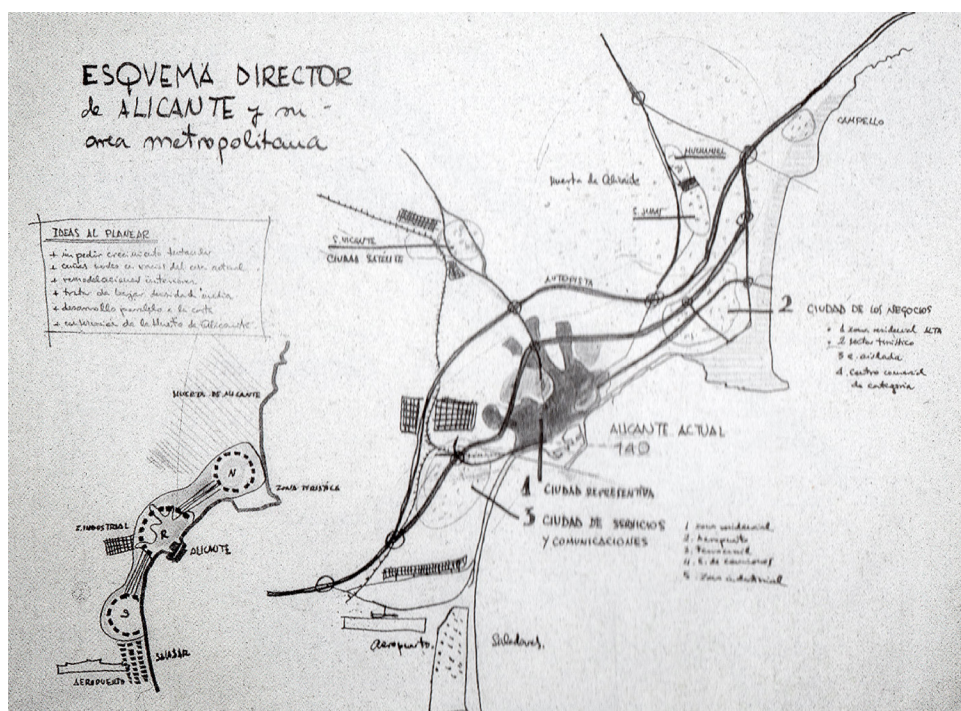


Figura 2_28: Esquema del Plan Director de Alicante y su área metropolitana. Oliva Meyer, J. (2005). Juan Antonio García Solera. Alicante: Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, p. 116.

2.4. La Playa de San Juan en la actualidad.

La actual playa de San Juan es un espacio turístico situado, como ya hemos comentado, al norte de la ciudad de Alicante con una zona de arena de casi 7 kilómetros de longitud y con una anchura de más de 60 metros, comienza a continuación del cabo de las huertas, playa rocosa de Alicante y da fin en el término municipal de El Campello, su nombre proviene de la localidad de San Juan, pequeña población situada apenas a dos kilómetros, pero a la que nunca ha pertenecido.

El barrio llamado Playa de San Juan aglutina tres zonas, La Condomina, Alicante Golf y Playa de San Juan. Este barrio con una superficie aproximada de 602 hectáreas, pertenece a la ciudad de Alicante y esta afectado por el Plan General del término Municipal de Alicante, que actualmente se encuentra en fase de revisión, habiendo pasado ya los tramites de exposición pública y aprobación provisional con a fecha 31 de mayo de 2010.

La zona en la que vamos a centrar este trabajo es la franja costera, al que tradicionalmente se ha llamado Playa de San Juan, dentro de franja costera la identifica el P.G.O.M.A como Sector Frente Litoral Norte , Tramo 1.

La franja costera objeto de este trabajo cuenta con una superficie de unas 233 hectáreas. En este ámbito hay una zona a la que se llama Playa de San Juan Norte que no estaba considerada en el Plan General del Municipio de Alicante como zona urbana por lo que se desarrolla mediante un Plan Parcial PAU/5 Sector_1 aprobado definitivamente el 18 de noviembre de 1999 y un Plan Parcial PAU/5 Sector_2, aprobado provisionalmente con fecha 25 de febrero de 2011 y aprobación definitiva mediante resolución de la Consellera de fecha 5 de julio de 2012.

No obstante para desarrollar el presente trabajo se ha acotado una zona dentro del barrio de la Playa de San Juan. El ámbito geográfico de nuestra zona de estudio quedará definida tal y como podemos ver en la figura 31, por el norte con el límite urbano definido por el plan general vigente y por el sur con el limite del propio barrio de Playa de San Juan, tomando desde la línea de costa las cuatro primeras manzanas.

En esta zona de estudio definida en la Playa de San Juan se analizaran sus características y se propondrán estrategias de renovación urbana sostenible para mejora de su competitividad como espacio turístico, en la actualidad.

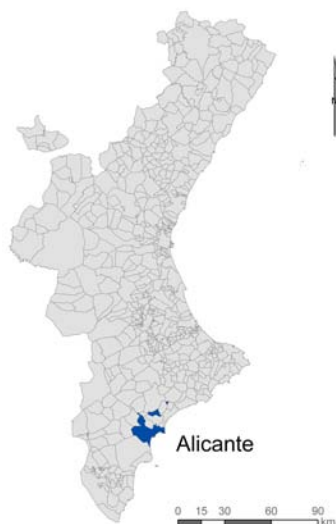


Figura 2_29: Plano de situación de Alicante, dentro de la Comunidad Valenciana.

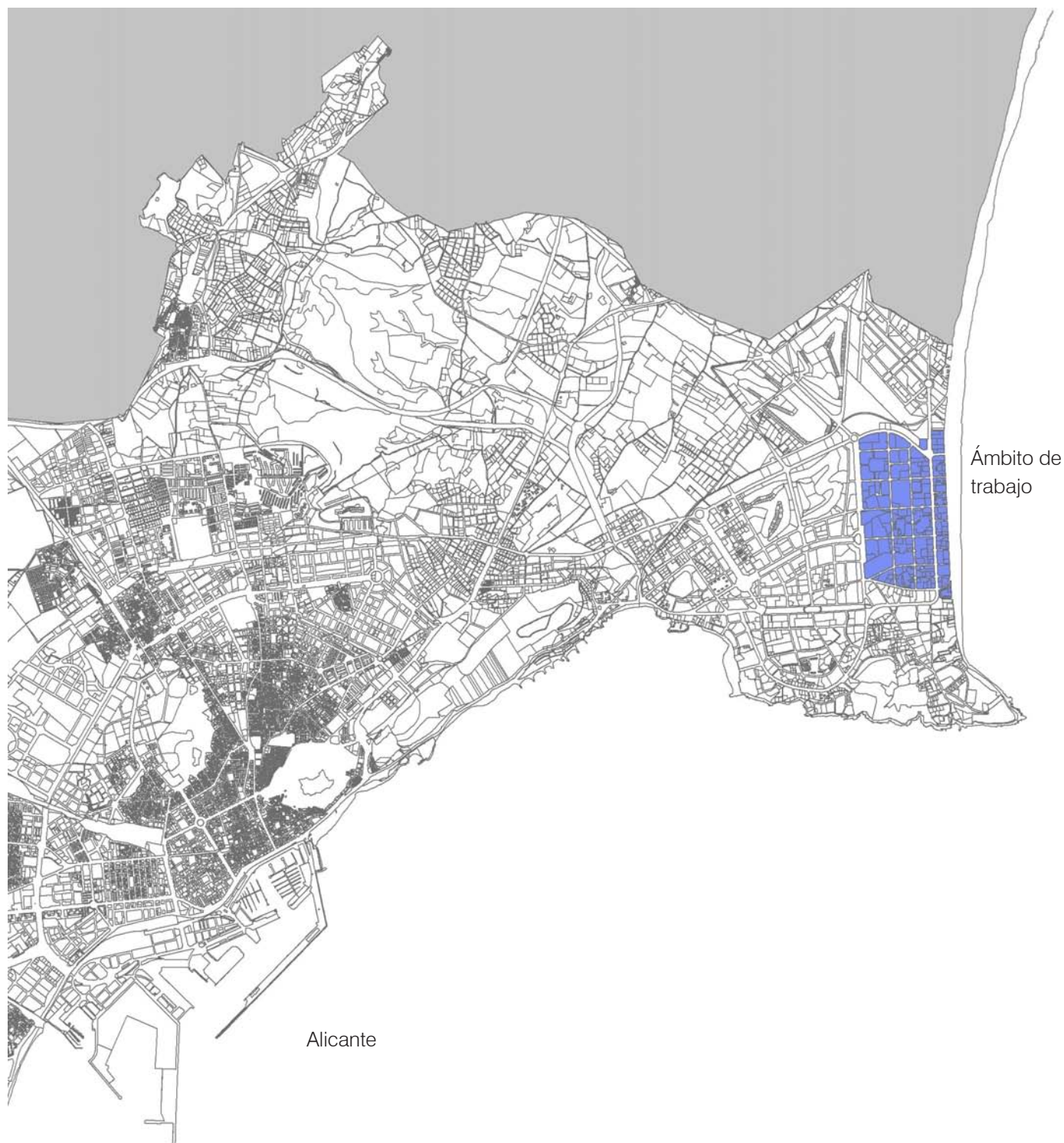


Figura 2_30: Plano de relación de la zona de estudio en la Playa de San Juan con la ciudad de Alicante.



Figura 2_31: Plano de delimitación de la zona de estudio en la Playa de San Juan.

2.5. Cronograma

Con objeto de aproximarnos a la evolución del turismo en España y al desarrollo urbanístico del espacio turístico de la Playa de San Juan se ha hecho necesario elaborar una cronología. Teniendo en cuenta que en la evolución del turismo es un proceso social, vinculado no solo al avance de la tecnología y los transportes sino condicionado de manera directa al su momento histórico y a la situación política.

Assumiendo esta realidad, en esta cronología se han referenciado los hitos históricos que establecen el marco económico, social y cultural del momento, considerando dos escalas, la escala internacional identificada y la nacional.

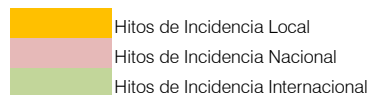
En paralelo a la evolución histórica y sirviéndose de ella para contextualizar el momento histórico, se han señalado los hitos de incidencia turística, desencadenantes de cambios en la industria turística. Los hitos de incidencia turística se ha prelado en tres niveles, el internacional, el nacional y el local, de esta manera nos aproximamos al proceso de colonización y desarrollo del entorno turístico de la Playa de San Juan.

Para señalar los hitos tanto históricos como de incidencia turística de calado internacional, se ha utilizado el color verde, los señalados con carácter nacional, será de color rosa, identificando con un color naranja los hitos de incidencia turística en el ámbito local de Alicante y la Playa de San Juan, ya que es nuestra zona de trabajo. Realizar esta cronología ha resultado muy útil, no solo para obtener una secuencia temporal de la ocupación de la Playa de San Juan, sino para contextualizar el proceso entendiendo la situación social y política del momento.

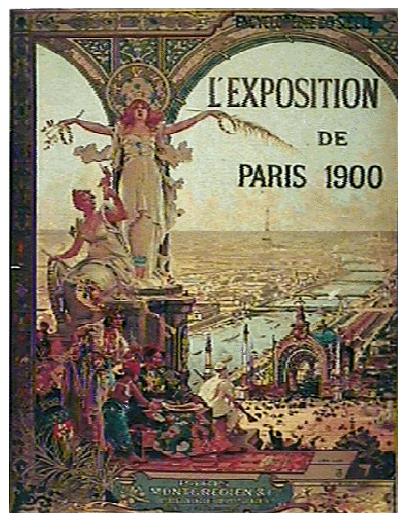
Se ha considerado oportuno iniciar esta cronología en 1900 coincidiendo con un hito de histórico de fuerte incidencia social y cultural, como es la Exposición Universal de París y con un hito de indiscutible incidencia turística como es la publicación de la 1ª Guía Michelin en Francia. El final de la cronología lo marcará la colmatación de la construcción de nuestro ámbito de estudio definido en la Playa de San Juan, en el 2010.

Hitos Históricos

Hitos de Incidencia Turística

















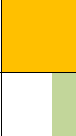
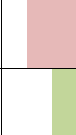



Exposición Universal de París	1900	1ª Guía Michelin en Francia
	1901	
	1902	
	1903	
	1904	
1ª Crisis de Marruecos	1905	
	1906	
	1907	
	1908	Producción en cadena del coche Henry Ford EE.UU
	1909	
	1910	
	1911	
	1912	
	1913	
1ª Guerra Mundial	1914	
	1915	
	1916	
	1917	
Final 1ª Guerra Mundial	1918	
Conferencia de Paz de París	1919	1º Vuelo regular de pasajeros Paris-Londres
Exposición Univesal de Bcelona y Sevilla		
	1920	
	1921	
Dictadura de Mussolini en Italia. Creación de la URSS	1922	
	1923	
	1924	
	1925	
	1926	Guía Regional Michelin, con información de restaurantes y primera aparición de la conocida estrella Michelin
		1º Intento de colonizar la Playa de San Juan. La Compañía Nacional de Industrias del Turismo promueve la construcción de un gran hotel balneario, que no llegaría a construirse, con el cambio político que supueso la llegada de la



Hitos Históricos

Hitos de Incidencia Turística

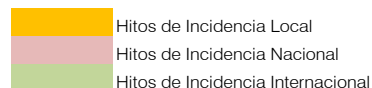
	Hitos de Incidencia Local
	Hitos de Incidencia Nacional
	Hitos de Incidencia Internacional

			Concurso Nacional de Anteproyectos de doce Albergues de Carretera
			Fundación del Patronato Nacional de Turismo
Crack de Nueva York	1929		Josep Lluís Sert y Torres Clavé Pueblo de Veraneo en la Costa de Levante, Playa d'Aro, Gerona
			Carlos Arniches y Martín Domínguez, ganan el concurso nacional de anteproyectos para construir doce albergues de carretera.
	1930		Arne Jacobsen. Conjunto residencia turística Bellevue-Bellavista, Copenhague
2ª República Española	1931		
	1932		GATEPAC "Ciutat del Repós i Vacances" Planteamientos sociales del acceso al ocio, AC 7 "Es necesario organizar el reposo de las masas"
			La Corporación Municipal propone la ampliación de la ciudad hacia la Playa de San Juan, ya que la playa del Postiguet estaba saturada.
			El Ministro de Obras Públicas Indalecio Prieto, propone impulsar la Playa de San Juan como zona de turismo internacional
Dictadura Adolf Hitler en Alemania.	1933		Declaración de la Playa de San Juan como de utilidad pública
			Costrucción de una carretera de conexión entre Alicante y la Playa de San Juan, para dar impulso a la zona.
			Concurso Ciudad Prieto para la urbanización del zona costera norte de Alicante la Playa de San Juan
			Pedro Muguruza gana el concurso de Ciudad Prieto, proyecto que dedará paralizado por el cambio de gobierno de la 2ª República y la Gerra Civil Española.
			Congreso del CIAM, origen de la Carta de Atenas.
Cambio de Gobierno de la 2ª República	1934		Le Corbusier y Pierre Jeanneret. Plan Macià, desarrollo del proyecto Ciutat de Repós i Vacances
			Carta de Atenas manifiesto urbanístico con motivo de la celebración del CIAM
	1935		
Inicio de la Guerra Civil Española	1936		
	1937		



Hitos Históricos

Hitos de Incidencia Turística



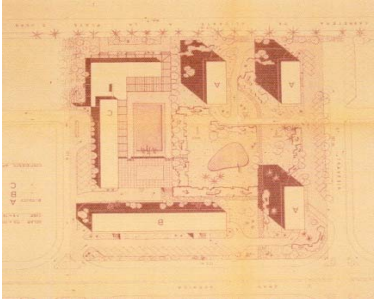
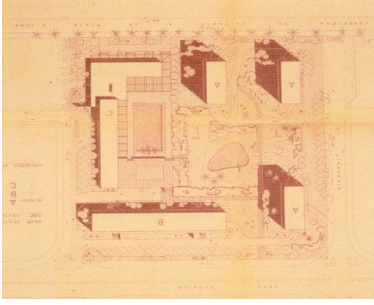








	1938	
Invasión Alemana de Polonia.	1939	
2ª Guerra Mundial		
Final de la Guerra Civil Española		
Dictadura General Franco		
	1940	
	1941	
	1942	Le Corbusier da a conocer la Carta de Atenas manifiesto urbanístico con motivo de la celebración del CIAM
	1943	
	1944	
Final 2ª Guerra Mundial	1945	Antonio Bonet, Centro Turístico Punta Ballena, Uruguay
Creación de la UNESCO	1946	Iberia pasa a llevar 46 pasajeros en cada avión.
	1947	
	1948	
	1949	
	1950	Reducción de un 45% en las tarifas ida y vuelta de Nueva York-Londres. Aparición de la clase turista en el sector aéreo.
		Incremento de las comunicaciones aéreas y consecuente recesión de sector marítimo.
	1951	Ministerio de Información y Turismo
	1952	
	1953	
	1954	
	1955	Antonio García Solera, Hostal San Juan, una de las primeras infraestructuras turísticas que indentificamos en la Playa de San Juan.
	1956	Aprobación de la nueva Ley del Suelo Iberia cruza por primera vez el Atlántico Aeroflot ofrece los primeros vuelos regulares a reacción.
Tratado de Roma creación de la CEE	1957	Creación de la Dirección General de Urbanismo
	1958	Miguel Lopez, como técnico municipal modifica el proyecto de Muguruza aportando un nuevo plano de alineaciones de ámbito mucho menor al que se llamará. Proyecto de Urbanización de la Playa de San Juan 1ª Fase



Hitos Históricos

Hitos de Incidencia Turística

	Hitos de Incidencia Local
	Hitos de Incidencia Nacional
	Hitos de Incidencia Internacional

			1º Proyecto Turístico de envergadura, se promueve la construcción de una manzana construyendo apartamentos y restaurante obra del técnico municipal, Miguel Lopez	
	1959		Juan Guardiola Gaya recibe el encargo del Proyecto de urbanización Playa de San Juan	
	1960		Concurso Internacional de ideas para la urbanización de Elviria	
			Asociación Internacional de Aeropuertos Civiles ICAA	
			SPANTAX inicia los vuelos charter. Motor para el desplazamiento de masa de turistas.	
Primer hombre en el espacio	1961		Juan Guardiola Gaya presenta el Plan Parcial Playa de San Juan	
			1º Congreso Europeo del Turismo de la CEE	
	1962		Fraga Iribarne es nombrado Ministro de Información y Turismo	
			Los primeros vuelos directos de conexión internacional Bruselas-Málaga y Málaga-Londres	
			Ordenación de la Playa del Saler, maqueta tramo central, Cano Lasso.	
	1963		Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional	
			Se inaugura el primer Tren expreso "Costa del Sol"	
			Liberalización del sector hotelero en inversiones extranjeras, dentro del marco de la política de apertura hacia el exterior.	
			Informe de Banco Mundial sobre la economía española recomienda favorecer al máximo la industria del turismo	
				

Hitos Históricos

Hitos de Incidencia Turística




	Hitos de Incidencia Local
	Hitos de Incidencia Nacional
	Hitos de Incidencia Internacional














			Juan Antonio García Solera. Urbanización Maralic, Playa de San Juan. Imagen de la Maqueta
	1964		1º Palacio de Congresos de España, Barcelona.
			Comienza la comercialización del paquete turístico para cubrir las necesidades de alojamiento de los nuevos usuarios aereos
			Primer Plan de Desarrollo. Hito de carácter político con fuerte influencia en la apertura del país.
			Construcción de la 1ª Torre Hito de la Ordenación de Guardiola Gaya. Torre Belen
	1965		Línea regular París-Málaga
			El Ayuntamiento de Alicante encarga a Antonio Garcia Solera la revisión del Plan General de Alicante
	1966		Construcción de la 2ª Torre Hito de la Ordenación de Guardiola Gaya. La Torre.
Año Internacional del Turismo	1967		Construcción de La Rotonda. Juan Guardiola Gaya
	1968		Construcción de la 3ª Torre Hito de la Ordenación de Guardiola Gaya. Torre Aisa, obra de Guardiola Gaya.
			Construcción de la 4ª Torre Hito de la Ordenación de Guardiola Gaya. Torre París, obra de Guardiola Gaya
			Construcción de la 5ª Torre Hito de la Ordenación de Guardiola Gaya. Torre Alazán.
Primer hombre en la luna	1969		Presentación del Boeing 747 Jumbo
			Ordenación Urbanova, Alicante. Antonio García Solera.
	1970		Antonio Garcia Solera redacta el Plan General de Alicante



Hitos Históricos

Hitos de Incidencia Turística

	Hitos de Incidencia Local
	Hitos de Incidencia Nacional
	Hitos de Incidencia Internacional

			Construcción de la 6ª Torre Hito de la Ordenación de Guardiola Gaya. Torre Hercules, obra de Guardiola Gaya.
			Construcción Iglesia de San Pedro. Bien Patrimonial incluido en el catalogo del Plan General. Protección Ambiental
	1971		
Acuerdos de Bruselas sobre la Unión Europea	1972		
Crisis del petróleo	1973		
Revolucion de los claveles en Portugal	1974		Construcción de la 7ª Torre Hito de la Ordenación de Guardiola Gaya. Torre Texas.
Muerte del General Franco	1975		Organización Mundial del Turismo con sede en Madrid
			Construcción de la 8ª Torre Hito de la Ordenación de Guardiola Gaya. Torre Velázquez.
			Ministerio de comercio y turismo
	1976		1º Vuelo del Concord
	1977		Queen Elisabeth II inicia cruceros alrededor del mundo
	1978		
	1979		
Diez países en la CEE	1980		
	1981		
Crisis del petróleo	1982		
	1983		Secretaría General del Turismo de España
	1984		
	1985		
España ingresa en la CEE	1986		
	1987		Aprobación del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.
Doce países en la CEE	1988		
Derribo del muro de Berlin	1989		
	1990		
Desintegración de la URSS	1991		1ª Compañía Low Cost en Europa, Ryanair
			Tren de alta velocidad en España, Madrid-Sevilla
Guerra de los Balcanes	1992		



Hitos Históricos

Hitos de Incidencia Turística

	Hitos de Incidencia Local
	Hitos de Incidencia Nacional
	Hitos de Incidencia Internacional

Tratado de Maastricht creación de la Unión Europea	1993	
Apertura del Eurotúnel del Canal de la Mancha	1994	
	1995	
	1996	
	1997	
	1998	
	1999	
	2000	
Atentados de Nueva York	2001	
	2002	
Guerra de Irak	2003	
	2004	
	2005	
	2006	
	2007	
	2008	
	2009	
	2010	El ámbito estudiado de la playa de San Juan ya está totalmente edificado.



3. Contexto.

Aproximación al concepto de obsolescencia. El caso concreto de los espacios turísticos.

3. Aproximación al concepto de obsolescencia y envejecimiento urbano. El caso concreto de los espacios turísticos.

Tradicionalmente el urbanismo se ha centrado en la planificación y el estudio de los asentamientos humanos, sin una especial consideración al paso del tiempo, siendo esta una preocupación relativamente reciente. Tal y como relata Rafael Temes en tesis doctoral, el interés de los arquitectos y urbanistas se centra en el proceso en el que se piensa y se construye el objeto edificado, una vez levantado los técnicos pasan a un segundo plano y son los usuarios los que asumen el papel protagonista a lo largo de la vida útil de las construcciones, esto podría ser el origen de que los arquitectos se no hayan planteado la actuación una vez lo construido ya no satisface las necesidades vigentes (Temes, 2007).

Pero la realidad de nuestro parque inmobiliario actual, va a hacer necesario que los arquitectos cambiemos nuestra actitud frente a lo construido. Teniendo en cuenta que una de cada tres viviendas construidas en España fueron levantadas en 1957 y 1977, coincidiendo con los años del «baby boom» español, esto supone que una de cada tres viviendas existentes en España, tienen actualmente entre 40 y 50 años, según podemos ver en la tabla adjunta. Esta situación de simultaneidad en la construcción del parque inmobiliario, cuyo desarrollo se concentra en unos años supone un envejecimiento y deterioro del mismo también simultáneo. (Temes, 2010).

TABLA 02. VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN POR PROVINCIAS. C. VALENCIANA

	TOTAL	Décadas 40-50	Décadas 60-70	Década 90-08
Porcentaje		11,73%	36,22%	30,95%
Comunidad Valenciana	3.112.320	365.002	1.127.189	963.110
Alicante/Alacant	2.811.856	119.356	425.909	435.811
Castellón/Castelló	2.651.389	45.470	133.884	159.036
Valencia/València	2.744.625	200.176	567.396	368.263

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2001. * Estimación del parque de viviendas. Ministerio de Vivienda

Gráfico 3_1: Viviendas según su año de construcción. Comunidad Valenciana. Instituto Nacional de Estadística, Un nuevo contexto urbano. Entre la extensión y a renovación de la ciudad. XIV Congreso Iberoamericano de Urbanismo: Turismo, Territorio y Paisaje. Gobierno de Canarias. Asociación Española de Técnicos Urbanistas. Recuperado 25 de febrero de 2014 <http://hdl.handle.net/10251/11124>

Si tenemos en cuenta los datos que publica el Ministerio de fomento en 2001, respecto al parque inmobiliario español (Ministerio de Fomento, 2013), nos encontramos con datos en los que se reconoce el parque inmobiliario sobre el que es prioritaria la actuación, según podemos ver en la tabla adjunta.

En este citado informe se reconoce la accesibilidad y el estado de conservación como los principales problemas de nuestro parque inmobiliario representado frente al total un 19% y el 10%, respectivamente. Se advierte por la existencia de infraviviendas con superficies menores a 30 m² o en las que no existe aseo, agua o evacuación de aguas residuales, suponiendo un 1.5% del parque. También se consideran las viviendas principales sin calefacción, un 52% respecto al total, aunque se advierte que este dato debe matizarse en función del clima de la Comunidad Autónoma, (Ministerio de Fomento, 2013).

El envejecimiento del parque inmobiliario en nuestras ciudades y la existencia de un número importante de viviendas en la que se reconoce la prioridad de actuación, nos conduce a tener que plantearnos la actuación sobre lo ya construido y a asumir la responsabilidad de actuar cuando ya no se satisfacen las necesidades sociales que les dieron origen.

Pero esta situación puede plantearse como una oportunidad para la renovación de nuestras ciudades, de nuestros tejidos urbanos consolidados. Un cambio en la concepción de la gestión urbana puede dar origen a la renovación de áreas urbanas amplias que fueron construidas simultáneamente en los años 60 y 70, pero que hoy en día no tienen las prestaciones necesarias.

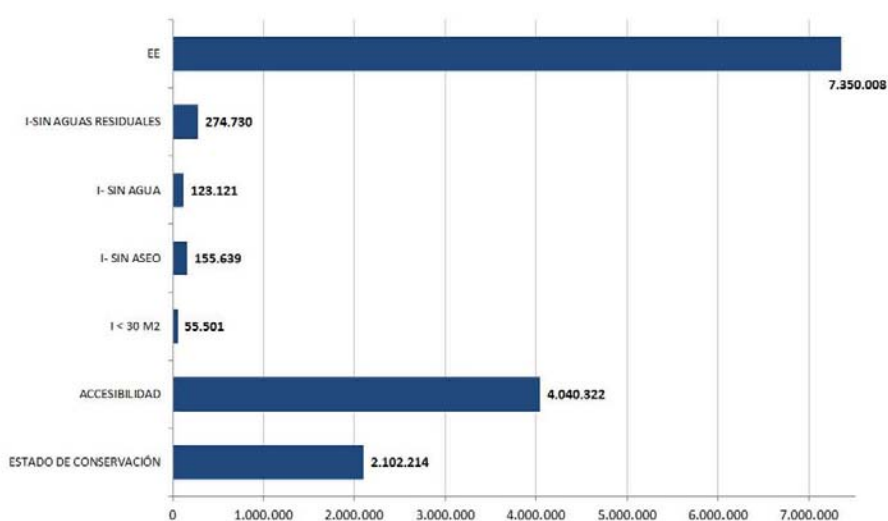


Gráfico 34. Tamaño del parque de intervención prioritaria. España

Gráfico 3_2: Parque inmobiliario sobre el que se considera prioritario actuar. Ministerio de Fomento. (2013). Análisis de las características de la edificación residencial en España (2001). A nivel nacional y por comunidad autónoma.

Kevin Lynch, es uno de los primeros arquitectos que trata de la incidencia del paso del tiempo en la ciudad construida, no solo desde el punto de vista de lo estructural o constructivo sino considerando también la pérdida de la funcionalidad, el declive, el abandono... considerando a la vez factores sociales y económicos (Cervera, 2013).

Al reflexionar sobre la incidencia del paso del tiempo en lo construido hemos de hacerlo con apertura de miras planteándonos que el final de la vida útil de un edificio o conjunto de edificios no se produce necesariamente por la pérdida de su seguridad, habitabilidad o valor económico, sino que puede haber otras cosas que den por concluida su vida útil como la pérdida de funcionalidad, el declive o el abandono.

Buscando el origen del concepto de obsolescencia encontramos un texto de Roberto Segre de 1983, Historia de la arquitectura y el urbanismo. Países desarrollados. Siglos XIX y XX, en el que se menciona el término obsolescencia refiriéndose a la incorporación de nuevos materiales y procesos constructivos que dejan desfasados a los preexistentes, según cita el autor.

El concepto de obsolescencia⁶ en base al que vamos a trabajar, está íntimamente ligado al concepto de vida útil de un edificio, *“La vida útil de un edificio, puede quedar determinada tanto por las condiciones constructivas con las que fue ejecutado, por el tipo de mantenimiento al que ha estado sometido por sus características funcionales y por su actividad de destino”* (Temes, 2007). De esta manera queda definida la obsolescencia como la situación en la que se encuentra un elemento constructivo un edificio o una trama urbana superada su vida útil. Entendiéndose de igual manera que la obsolescencia no es un estado sino un periodo de tiempo que abarca desde constatamos el final de la vida útil del edificio hasta su declaración de ruina, demolición, sustitución o reparación en su caso (Temes, 2007, p 51).

El concepto de obsolescencia lo podemos aplicar tanto a las edificaciones como a los tejidos urbanos en la medida en la que se agotan las infraestructuras, detectamos falta de funcionalidad en el diseño urbano o escasez de servicios, de esta manera también consideraríamos la obsolescencia de los tejidos urbanos en la medida en la que los usos y las actividades no se puedan desarrollar con normalidad. En este sentido la obsolescencia urbana se asemeja a una espiral que va aumentando en su deterioro a medida que se incorporan y entran en sintonía los factores anteriores (Temes, 2007, p.53).

6. El encuadre de este trabajo está dentro del área de conocimiento de la urbanística parte del germen del proyecto de investigación planteado por el profesor Enrique Giménez, La Urbanística de la Transformación, dentro del cual se enmarca el trabajo del profesor Rafael Temes autor de la tesis doctoral, El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial. En este trabajo el profesor Rafael Temes aborda la intervención en tejidos densos residenciales carentes de valores patrimoniales y sometidos a procesos de obsolescencia. Estos trabajos de investigación se enmarcan en el trabajo de una red de trece universidades europeas que acuñan como mejor manera de aproximarse a una ordenación urbanística de calidad el análisis urbanístico y territorial morfológico-estructural o morfogenético, este estudio pone de manifiesto de la misma manera la relación directa entre los procesos de transformación de la ciudad densa y compacta y los que se producen en la periferia suburbana y en los paisajes de baja densidad.

El antecedente de referencia lo encontramos en la participación de Enrique Giménez en el Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, en el que por primera vez aparece el concepto de las actuaciones conjuntas como método para la renovación urbana o la amortización de la edificabilidad otorgada en el pasado.

Guillem Cervera, define el problema de la obsolescencia de la ciudad y plantea estrategias de renovación urbana definiendo un régimen jurídico que viabilice y consiga el equilibrio económico-financiero. Se parte de la hipótesis de que sobre la ciudad construida se cierne una nueva patología, la obsolescencia de lo construido. Partiendo de la premisa de que la ciudad construida a la que se refiere el citado libro está construida entre los años cincuenta y setenta del siglo pasado, carece de valores patrimoniales y se encuentra habitada (Cervera, 2013).

Ante esta disyuntiva y partiendo de una edificación carente de valores patrimoniales apostamos por la renovación urbana que permite la sustitución de la edificación obsolescente, teniendo en cuenta la dificultad añadida que supone que estos edificios posiblemente se encuentren habitados. Por lo que el núcleo jurídico de esta actuación de renovación urbana consistirá en la vinculación de las actuaciones de renovación con las actuaciones de crecimiento de la ciudad, como modo de posibilitar la viabilidad de estas. En el momento en el que renovemos las edificaciones obsoletas deberemos replantearnos su volumen, probablemente el volumen existente será superior al que hoy en día consideramos adecuado por lo que deberemos resolver el traslado de la edificabilidad, garantizando el realojo de los residentes y el equilibrio, económico-financiero de la actuación.

La propuesta de Cervera Pascual basa la renovación urbana en base a tres técnicas jurídicas; determinación de la edificabilidad media ponderada, transferencias de aprovechamiento o traslado de techo edificable y amortización de la edificabilidad que obtenida en el pasado ahora resulta obsoleta.

En el caso concreto de la obsolescencia de las aéreas turísticas quizás estas operaciones de renovación urbana nos permitan aliviar la presión constructiva que solemos encontrar sobre las primeras líneas costeras, transfiriendo los aprovechamientos que correspondan a líneas de edificación posteriores.

Dada la naturaleza de la ordenación urbanística del territorio, por un lado jurídica y por otro arquitectónico-urbanística será necesario este doble enfoque para acometer la renovación urbana, una visión transdisciplinar tal y como plantea Artemio Baigorri, en su libro *Del urbanismo multidisciplinario, a la urbanística transdisciplinaria*. Una perspectiva Sociológica.

Concepto de obsolescencia como causa de la renovación urbana en la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

La obsolescencia de la ciudad como causa para la renovación urbana aparece en la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana en el texto legislativo de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana en su artículo 6.6. (Cervera, 2013, p.47)

A tenor de esta referencia legislativa se establece la obsolescencia, como una pérdida de la funcionalidad de la ciudad construida y su consideración como causa legítima para proceder a la sustitución de los edificios. La posterior Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005 de 30 de diciembre, mantiene presente el concepto de obsolescencia en su artículo 21.4.

La renovación urbana, dentro de una visión contemporánea, se define, como un proceso en el que “la sustitución de las edificaciones producen cambios en la morfología urbana que alteran la capacidad de acogida del territorio sin producir necesariamente variaciones substanciales en la definición del espacio público; pueden ser de densificación o de desdensificación.” (Giménez & Cervera, 1997, p.18).

La aportación más importante de esta definición, es la visión positiva del proceso, otorgándosele dignidad y relevancia a la renovación urbana tanto desde el punto de vista de la arquitectura como desde el punto de vista de la sociedad (Cervera, 2013).

Obsolescencia en el caso concreto de los espacios turísticos

En el caso concreto de los espacios turísticos la obsolescencia urbana se entiende como una pérdida de competitividad de la ciudad turística. En la medida en la que la ciudad turística ya no es capaz de satisfacer las necesidades de sus usuarios pierde su función social y por tanto podemos considerarla como una ciudad obsoleta. De esta manera la obsolescencia de una ciudad turística está ligada al declive y la pérdida de competitividad del destino turístico que representa, conceptos ligados a su vida útil.

Para entender el ciclo de vida de un destino turístico, analizaremos el modelo de referencia propuesto por Butler en 1980 *Tourism Area Life Cycle*, (Butler, 1980, p 5-12).

Este método ampliamente reconocido y utilizado permite analizar los procesos evolutivos de un destino turístico prediciendo su evolución futura. Para ello asemeja a los destinos turísticos a productos y plantea un patrón de desarrollo similar a estos (Universidad de la Laguna, 2010, p 217). Analizando el destino turístico en el tiempo el modelo permite reconocer unas determinadas etapas definidas por el número de turistas y las infraestructuras que presenta el destino. Sin una gestión adecuada el destino turístico puede sobrepasar su capacidad de carga perdiendo su atractivo y experimentando un declive en el número de visitantes.

Butler identifica seis etapas y las denomina de exploración, implicación, desarrollo, consolidación, estancamiento y pos-estancamiento. Las cuatro primeras etapas implican crecimiento, mientras que la etapa de estancamiento y post-estancamiento representan el comienzo de un posible declive gradual.

Se considera que un destino turístico está en fase de madurez cuando ha alcanzado la etapa de estancamiento e, incluso ha iniciado el post-estancamiento (Universidad de la Laguna, 2010, p 219). La fase de estancamiento es una fase crucial según Butler ya que es la predecesora del declive en el que se caerá si no se toman las medidas adecuadas. En esta fase se alcanzan las cotas máximas de visitantes, la imagen del destino está bien definida, pero ya no está de moda. Hay un exceso de oferta alojativa y los niveles de capacidad de carga de recurso turístico se han superado, esto produce problemas medioambientales, sociales y económicos.

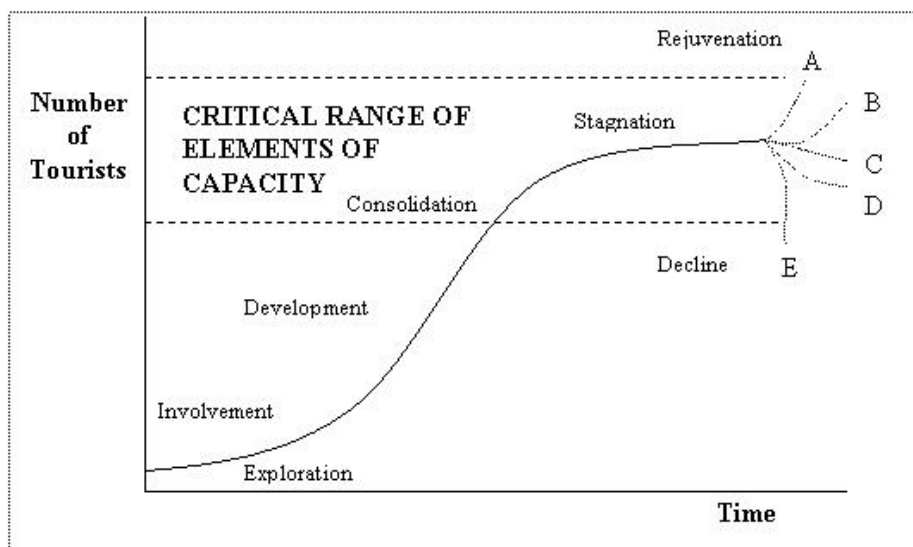


Gráfico 3_3: Representación del modelo de Butler, de 1980. Recuperado 25 de mayo de 2014 <http://www.blog.ashotel.es/>

En este contexto, será fundamental tomar las decisiones correctas encaminadas a la estabilización y sostenibilidad, para que el destino turístico frene su caída. El final del Modelo de ciclo de vida viene marcado por una fase de pos-estancamiento, etapa crítica en el desarrollo de un destino turístico y para la que Butler aporta cinco escenarios posibles, que podrían resumirse en dos, el declive y el rejuvenecimiento.

El declive asociado con las etapas de estancamiento y pos-estancamiento, según plantea Butler será consecuencia de un crecimiento desordenado y no controlado. Se considera que un destino ha entrado en la fase de declive si existe una pérdida de la cuota de mercado, debido a la incapacidad de competir con otros destinos emergentes. En este sentido los indicadores que nos alertarán de que un destino turístico ha entrado en declive, serán los siguientes:

1. Un exceso de oferta. Congestión y masificación; número de plazas alojativas por Km² de suelo urbano municipal.
2. Deterioro de los recursos; Obsolescencia de sus activos físicos, degradación del paisaje.
3. Congestión y masificación. Creciente percepción de la masificación de la costa y sus playas
4. Reducción en la calidad de vida de la población local.
5. Reducción en la calidad de la experiencia vivida por el turista.
6. Reducción en el número de visitantes y en su gasto; Competitividad de la oferta turística basada en una progresiva bajada de precios.
7. Reducción en los fondos dedicados a la conservación y renovación de los recursos; Antigüedad del parque inmobiliario y sus infraestructuras turísticas

Según el modelo de Butler, las opciones que presenta un destino turístico en declive para mantener su estabilidad o estimular el rejuvenecimiento pasan necesariamente por la transformación del modelo turístico existente.

En la revisión que hace Agarwal sobre el modelo de Butler, introduce una etapa intermedia, a la que llamará reorientación y situará entre el estancamiento y el pos-estancamiento (Agarwal, 2002, p 25-55). En esta etapa existe la posibilidad de reorientar los atractivos turísticos permitiendo el reposicionamiento del destino turístico en el mercado, esta etapa mucho más viable que un rejuvenecimiento del destino turístico llegado el declive, puede repetirse tantas veces como sea necesario para evitar el declive del destino turístico indefinidamente.

4. Análisis del área turística de la Playa de San Juan de Alicante.

4.1. Criterios para su elección

El objeto fundamental del presente trabajo es profundizar en la problemática de la obsolescencia de los espacios turísticos maduros.

Para acometer esta empresa el primer paso suponía la elección de un municipio turístico que presentase signos de estacionamiento económico. Para ello, esta tesina partió del análisis realizado en el trabajo “Sistema de indicadores sintéticos para el diagnóstico de las áreas turísticas de costa de la CV” (R. Temes, 2014). En el mismo, se empleaba el “Índice turístico de La Caixa” como referencia inicial para determinar una primera prelación de los municipios turísticos litorales de la CV.

El Índice de La Caixa, (Ministerio de Economía y Hacienda, España, Anuario La Caixa) es un índice sintético de evolución del turismo, que compara la importancia turística, de un municipio en un intervalo de tiempo. Este índice se obtiene a partir del impuesto de actividades económicas referidas a las actividades turísticas, valorando las distintas categorías de los establecimientos turísticos, el número de habitaciones y la ocupación anual, por lo que constituye un buen indicador de la actividad económica que el turismo está generando y la oferta turística disponible en la zona.

En nuestro caso tomaremos el Índice de La Caixa, mas reciente en el momento de iniciar esta investigación. Concretamente la tabla que selecciona los 14 peores resultados de municipio de costa en función de los índices de La Caixa, considerando la diferencia entre los valores del índice entre 2005 y 2011, hipótesis que se establece partiendo del trabajo “Sistema de indicadores sintéticos para el diagnóstico de las áreas turísticas de costa de la CV (R. Temes, 2014)”. La tabla de referencia es la incluida a continuación.

Municipio	Dif_11_05
Alacant/Alicante	-1,84056632576
Denia	-1,00913328991
Oliva	-0,94258941706
Guardamar del Segura	-0,56630038484
Teulada	-0,45123398655
Villajoyosa/la Vila Joiosa	-0,41677204493
Benicasim/Benicàssim	-0,41625062474
Altea	-0,39071118479
Jávea/Xàbia	-0,33512474788
Orihuela	-0,32466335888
Cullera	-0,31465615098
Castellon de la Plana/Castello de la Plana	-0,31191457183
Sagunto/Sagunt	-0,24965116545
Gandia	-0,17046761051

Figura 4_1: Tabla que selecciona los 14 peores resultados de municipio de costa en función de los índices de La Caixa, considerando la diferencia entre los valores del índice entre 2005 y 2011. “Sistema de indicadores sintéticos para el diagnóstico de las áreas turísticas de costa de la CV” (R. Temes, 2014)

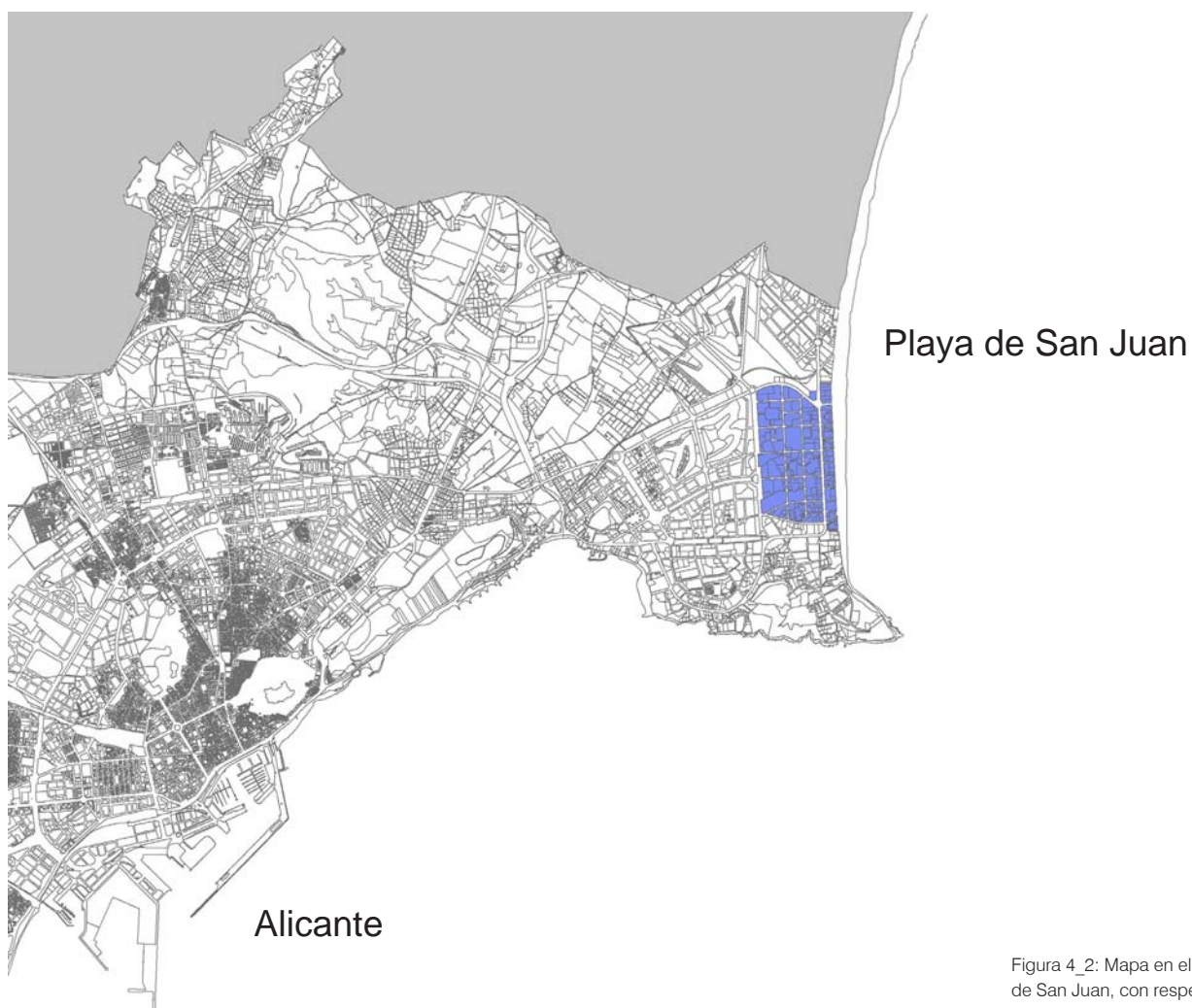


Figura 4_2: Mapa en el que situamos la Playa de San Juan, con respecto a la ciudad de Alicante. Se ha sombreado en azul el ámbito de la playa sobre el que se va a trabajar.

A partir de estos datos, se decidió iniciar la investigación centrándose en el municipio que mostraba peores resultados. En este caso hablamos del municipio de Alicante en el que la diferencia existente entre el índice turístico en 2011 y 2005 era de -1,8, valor demostrativo de una situación de retroceso en la industria del ocio. Para concretar el área de trabajo dentro del municipio de Alicante se hizo una primera aproximación al área, para identificar las zonas turísticas y su posible interés como ámbitos de estudio.

El resultado de este análisis preliminar no pudo ser más sugerente, pues existía una zona turística de playa muy cercana a la ciudad y cuyo desarrollo había sido consecuencia de una ordenación ex profeso de la zona en los años sesenta, la Playa de San Juan.

La ordenación de la Playa de San Juan fue encargada en 1959 a Juan Guardiola Gaya, un arquitecto de prestigio reconocido en la Comunidad Valenciana. Partiendo de la ordenación de Juan Guardiola Gaya, conocida como el 1º Polígono de la Playa de San Juan, definiremos el ámbito de estudio, tomando por el sur el límite del municipio de Playa de San Juan, por el norte el límite urbano de Alicante, el límite este serán la línea de costa y el límite oeste lo constituirá la inclusión las cuatro primeras manzanas desde la playa.

No obstante y a pesar de la calidad del proyecto original de Guardiola Gaya para la ordenación de la Playa de San Juan, esta zona turística ya tiene una cierta antigüedad y la vigencia de sus infraestructuras turísticas está comprometida por los nuevos requerimientos que la industria turística esta demandando.

A partir de estas premisas y definido nuestro ámbito de trabajo en la Playa de San Juan, analizaremos tanto sus espacios públicos como sus edificaciones, a fin de poder efectuar un diagnóstico del área que permita identificar los factores clave de la degradación que presenta, de cara a plantear futuras estrategias de regeneración sostenibles que puedan ayudar a mejorar la competitividad económica de la zona.

4.2. Análisis urbano de la Playa de San Juan

El objetivo del análisis urbano que a continuación describimos, es la valoración del espacio turístico de la Playa de San Juan como una ciudad turística en la actualidad. Para ello se estudiará la calidad del espacio y su edificación analizando parámetros tanto de funcionalidad, como de adaptación al planeamiento vigente y al previsto para la zona.

Para comprobar la calidad de la Playa de San Juan como ciudad turística, se comprobarán algunos estándares turísticos de referencia, cuya justificación se expondrá más adelante. La valoración de estos parámetros nos ayudara a comprobar la vigencia, como infraestructuras turísticas, del espacio público y de su edificación.

El método de trabajo empleado partirá de la valoración de los parámetros de análisis establecidos. El sumatorio lineal de todos los parámetros nos dará un valor para cada edificación y su entorno urbano. Estos datos se analizaran con ayuda de tablas de análisis multicriterio, en las que a partir de distintas ponderaciones de los parámetros, se definirán distintos escenarios de análisis. Todos los datos obtenidos se implementarán en un Sistema de Información Geográfica, que no permitirá la interpretación de los datos obtenidos.

La organización de la información para su análisis, se basa en la elaboración de unas fichas para cada una de las manzanas de la zona estudiada, que partiendo de sus datos catastrales, incluirán la valoración de los parámetros de estudio definidos para el análisis del espacio público. Dentro de cada manzana se elaboraran otras fichas que analicen cada una de las edificaciones situadas en la manzana de estudio, recojan los datos catastrales y valoren en este caso, los parámetros definidos para el análisis de la edificación.

Para poder valorar los parámetros de análisis se han tenido que obtener algunos datos, como el número de plazas alojativas o las superficies ajardinadas. Para determinar el número de plazas alojativas de las que dispone un inmueble se ha tenido en cuenta si se trata de una infraestructura turística reglada, como un hotel o si se trata de un edificio de apartamentos que pueden ser o no de alquiler.

Ante un edificio de apartamentos se ha tomado como valor una ocupación de tres personas por apartamento. Considerando la posible ocupación por familias, parejas o personas solas se ha tomado un valor medio. En el caso de las infraestructuras regladas se ha aplicado el criterio que el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turístico, establece en su artículo 5 "A los efectos de la determinación del estándar de densidad, se computarán como mínimo dos plazas alojativas por dormitorio de que disponga cada unidad alojativa".

Para obtener el dato de la superficie ajardinada con la que cuenta la edificación y según el criterio que plantea la citada norma, Decreto 10/2001, se han medido de forma aproximada, sobre los planos catastrales, las superficies que cada inmueble dedica a zona deportiva, ajardinada o recreativa, para a partir de este dato poder determinar la proporción entre plazas alojativas y superficies ajardinadas o deportivas.

4.2.1. Análisis del espacio público

Para analizar el espacio público de la zona de trabajo delimitada dentro de la zona conocida como la Playa de San Juan, se han valorado una serie de parámetros encaminados a determinar la baremación del entorno urbano considerando simultáneamente distintos criterios. Estos parámetros nos aportarán información sobre el espacio público de la zona tanto desde el punto de vista de sus características y como de su funcionalidad. Se elabora, tal y como se ha indicado anteriormente, una ficha para cada una de las manzanas estudiadas en las que se recogerán los datos catastrales de las mismas.

Establecidos los parámetros de análisis asignaremos un rango de puntuación del 1 al 5 para valorar en cada uno de los aspectos definidos, para la manzana estudiada en cada caso. La citada valoración del uno al cinco no supone necesariamente el número de escalones definidos, ya que estos se ajustaran teniendo en cuenta el procedimiento de trabajo planteado en cada caso.

La suma lineal de los valores obtenidos en cada uno de los parámetros para cada una de las manzanas, permitirá obtener un mapa de áreas de valor. No obstante la ponderación de unos parámetros sobre otros nos permitirá establecer distintos escenarios de trabajo cuya valoración ayudará a completar el estudio.

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Para la valoración del espacio público se han establecido seis parámetros de análisis obtenidos a partir de los datos catastrales de los que disponemos, la toma de datos que se ha llevado a cabo como trabajo de campo y el estudio de la cartografía disponible de la zona.

Parámetro 1: Interés / Valor patrimonial

Para la delimitación del área de estudio de la Playa de San Juan se ha tenido en cuenta por una parte el límite urbano de Alicante y el límite del municipio de Playa de San Juan y por otra parte el ámbito correspondiente a la Ordenación de Guardiola Gaya de 1961, para el 1º Polígono de la Playa de San Juan, tomando manzanas completas, ya que la ordenación de Guardiola Gaya delimitaba manzanas ajustándose a los límites de propiedad.

Tal y como hemos expuesto en la hipótesis de partida de este trabajo, la Ordenación de Guardiola Gaya de 1961, para el 1º Polígono de la Playa de San Juan, la consideramos un bien patrimonial representativo del urbanismo del siglo XX, que este trabajo busca poner en valor, tal y como se expondrá en capítulos posteriores y a la vista de los criterios a partir de los cuales se delimita el área de trabajo, con este parámetro de análisis se busca valorar las manzanas que corresponden a dicha ordenación.

Para la valoración de este ítem solo consideraremos dos valoraciones en función de que las manzanas estudiadas pertenezcan o no a la ordenación original de Guardiola Gaya para el 1º Polígono de la Playa de San Juan.

Rangos definidos para valorar el interés / valor patrimonial:

1_ No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.:

Valor del parámetro 1

Se asignará la mínima valoración a las manzanas que no estén incluidas dentro de la Ordenación de Guardiola Gaya de 1961, para el 1º Polígono de la Playa de San Juan.

5_ Pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.:

Valor del parámetro 5

En el lado opuesto, se asignará la máxima valoración a las manzanas que estén incluidas dentro de la Ordenación de Guardiola Gaya de 1961, para el 1º Polígono de la Playa de San Juan.

En este sentido se ha tomado como criterio la consideración de las manzanas extremas, recortadas en la ordenación de Guardiola Gaya por los límites de la propiedad, como parte de la ordenación.

Parámetro 2: Accesibilidad urbana

La valoración del parámetro de la accesibilidad urbana se hará en base a la observación de dos normativas de referencia. En primer lugar la Orden de 9 junio 2004, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano, que establece las condiciones que deben reunir los elementos de urbanización de los espacios públicos y en segundo lugar el Código Técnico de la Edificación, concretamente del DB SUA_9, documento básico que recoge las condiciones de accesibilidad que debe cumplir la edificación

Según recoge el Documento Básico de Accesibilidad DB SUA_9, la accesibilidad de un edificio debe considerar tres aspectos; en primer lugar el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, que incluye la accesibilidad en el exterior del edificio, la accesibilidad entre plantas y en las propias plantas del edificio, en segundo lugar la dotación de los elementos accesibles necesarios y por último la dotación de una completa señalización para la accesibilidad.

Puesto que el DB SUA_9 centra su reglamentación en cuanto a las condiciones de urbanización dentro de la parcela propia de la edificación, esta será la normativa de referencia a la hora de analizar el parámetro de la accesibilidad de la edificación.

En el parámetro que nos ocupa en este momento, la accesibilidad urbana tomaremos como marco de referencia la Orden de 9 junio 2004, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano. En este sentido la normativa citada establece como elementos necesarios para la accesibilidad urbana los Itinerarios peatonales, los elementos de urbanización y el mobiliario urbano. Teniendo en cuenta estos elementos plantearemos tres rangos para el estudio de la accesibilidad en cada una de las manzanas.

Rangos definidos para valorar la accesibilidad urbana:

1_ No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano: Valor del parámetro 1

La mínima valoración correspondería a las manzanas que no tengan planteados itinerarios accesibles para personas con movilidad reducida, ni elementos de accesibilidad como rampas o rebajes en los cruces y que no dispongan tampoco de mobiliario urbano adaptado como semáforos, cabinas de teléfono o señalización.

3_ Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.: Valor del parámetro 3

Se plantea un escalón intermedio para identificar aquellas manzanas que contando con itinerarios accesibles no cuentan con todos los elementos de accesibilidad o mobiliario urbano adaptado.

Esta será la situación general de la zona ya que se trata de una zona cuidada en la que se llevan a cabo trabajos de urbanización para actualizar y mejorar sus servicios. No obstante se ha detectado la falta de adaptación de algunos elementos de accesibilidad urbana como bordillos, excesivamente altos, o semáforos en cruces complicados que deberían complementarse con señales acústicas para invidentes.

5_ Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.:

Valor del parámetro 5

La máxima valoración de este ítem se ha reservado para aquellas zonas que cumplan con todos los requisitos que plantea la Orden de 9 junio 2004, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano, considerando los Itinerarios peatonales, los elementos de urbanización y el mobiliario urbano.

Parámetro 3: Relación entre las plazas de aparcamiento y las plazas alojativas

El PGOMA vigente de 1987 establece en su artículo 92, "condiciones de los edificios destinados a vivienda", que los edificios de vivienda contarán con aparcamiento en proporción de 1 plaza por vivienda o local.

No obstante el PGOMA que se encuentra en fase de revisión establece en su artículo 6.1, "condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística", que se dotará con 1, 5 plazas de aparcamiento por vivienda los edificios con carácter Residencial Plurifamiliar.

Por otra parte y en la medida que buscamos **chequear** la calidad de la Playa de San Juan como ciudad turística sería importante considerar la normativa que otras comunidades, pioneras en la materia, están trabajando para la renovación de las áreas turísticas maduras, definiendo los estándares de calidad que deben reunir los establecimientos turísticos

En este sentido se tomará como referencia la normativa canaria. La definición de requerimientos para las infraestructuras turísticas se lleva a cabo en base a dos normativas el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, establece en su artículo 7, la dotación mínima de aparcamiento que será de 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas que soporta la parcela, ubicado preferentemente en el subsuelo.

En el presente parámetro en el que se quiere valorar la relación existente entre las plazas alojativas y las plazas de aparcamiento de las que se dispone, se busca valorar no solo la dotación de aparcamiento con la que cuentan las edificaciones sino también las plazas de aparcamiento disponibles en la vía pública, ya que el parámetro que se está ponderando valora las condiciones del espacio público.

En este sentido se contabilizaran para cada una de las manzanas las plazas de aparcamiento con las que cuentan cada uno de los edificios construidos en ella, considerando tanto las plazas dispuestas en superficie como las construidas en el subsuelo. También se contabilizaran todas las plazas dispuestas en la vía pública para coches, no contabilizándose los aparcamientos para motos.

Considerando los criterios que plantea la normativa canaria como requerimientos mínimos en infraestructuras turísticas, se establecen tres rangos de valor, definiendo como valoración media el requerimiento de dotación mínima de aparcamiento que será de 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas, las manzanas que superen este ratio serán señaladas positivamente con la máxima valoración de este ítem.

Rangos definidos para valorar la relación entre las plazas de aparcamiento y las plazas alojativas:

1_ Dotación de 1 aparcamiento cada más de 3 plazas alojativas:	Valor del parámetro 1
La mínima valoración correspondería a las manzanas cuya dotación de aparcamiento no supere la mitad del requerimiento mínimo que planea la normativa canaria, para una infraestructura turística Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.	
3_ Dotación de 1 aparcamiento cada de 3 a 1,5 plazas alojativas:	Valor del parámetro 3
Dentro de este rango intermedio encontraríamos al manzanas cumplirían con el requerimiento dotación mínima que el Decreto 10/2001 marca para el aparcamiento que será de 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas que soporta la parcela. Abarcando hasta un 50% de mejora en sus requerimientos.	
5_ Dotación de 1 aparcamiento cada menos de 1,5 plazas alojativas:	Valor del parámetro 5
La máxima valoración de este ítem correspondería a aquellas manzanas que superan en un 50% las exigencias que estipula la norma como mínimo para un establecimiento turístico.	

Parámetro 4: Índice de interferencia

El índice de interferencia es un parámetro que busca identificar aquellas manzanas en las que existe una coexistencia de las zonas de descanso y las zonas de ocio, valorándose en la medida en la que se ven afectadas.

El parámetro que nos ocupa tiene un carácter subjetivo y los datos para su valoración se han obtenido como resultado del trabajo de campo, visitando las zonas de ocio a diferentes horas del día. Las visitas de día a la zona se hicieron los días 20, 21, 25 y 26 de marzo y 10 de abril, mientras que las visitas nocturnas fueron los días 22 y 23 de marzo, coincidiendo con fin de semana.

Para valorar la interferencia que sufren algunas manzanas entre sus zonas residenciales y de ocio, se han establecido tres niveles correspondiéndoles la máxima valoración a aquellas manzanas en las que no existe interferencia.

Rangos definidos para valorar el índice de interferencia:

1_ Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso:	Valor del parámetro 1
La mínima valoración correspondería a las manzanas afectadas por una zona de ocio cercana, ya sea en la propia manzana o en alguna adyacente.	
Dentro de este rango no se incluirán las manzanas que cuenten con mayor superficie de zona de ocio, sino aquellas en las que se vean comprometidas las condiciones de descanso de sus usuarios por las características de las zonas de ocio cercanas.	
3_ Zonas en las que existe una cierta interferencia:	Valor del parámetro 3
En esta valoración consideraríamos las manzanas afectadas en cierta medida por una zona de ocio cercana, ya sea en la propia manzana o en alguna adyacente.	
Dentro de este rango intermedio encontraríamos las manzanas que están parcialmente afectadas al tener algún local cercano que supone una cierta molestia.	
5_ Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia:	Valor del parámetro 5
La máxima valoración de este ítem correspondería a aquellas manzanas en las que no existe interferencia entre las zonas de descanso y las zonas de ocio.	

Parámetro 5: Índice de residencialización

En la medida en la que se busca la valoración de la Playa de San Juan como ciudad turística un dato importante es conocer el índice de residencialización que tiene la zona, ya que cuanto más residentes existan en la zona más difícil será la dinamización económica de su sector turístico puesto que menos oferta turística tendremos y por tanto menos consumo.

Con este parámetro queremos valorar la relación entre las plazas alojativas de uso turístico y las plazas alojativas de uso residencial.

Identificada y localizada la oferta turística reglada de la que dispone la zona, sabemos que disponemos de dos hoteles, el Hotel Castilla de 3 estrellas y el Hotel Holiday Inn de 4 estrellas y un edificio de apartamentos, Apartamentos Concord. No obstante existe una gran cantidad de apartamentos a disposición del turista, pero su oferta no está reglada como tal y no podemos manejar datos sobre ellos, puesto que averiguar cuál es la oferta real de la zona sería objeto de una investigación mucho más profunda, que no se ha podido ser objeto de este trabajo.

Teniendo en cuenta estos criterios, se establecerán tres rangos de valoración en función de que en la manzana de estudio en cada caso, exista o no convivencia entre las plazas alojativas residenciales y las existentes a disposición del turista, teniendo en cuenta que la peor situación es aquella en la que no existe oferta turística. Rangos definidos para valorar el índice de residencialización:

1_ Plazas alojativas de uso privado:	Valor del parámetro 1
La mínima valoración de este ítem corresponde a la situación en la que todas las plazas alojativas disponibles en la manzana tienen carácter residencial.	
3_ Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista:	Valor del parámetro 3
Una situación intermedia es aquella en la que en una misma manzana tenemos tanto plazas alojativas de carácter turístico como otra de carácter residencial.	
5_ Plazas alojativas de uso turístico:	Valor del parámetro 5
La mejor situación a la hora de valorar una ciudad turística es contar con la máxima oferta de plazas alojativas al servicio del turismo. Con este rango de valor máximo identificaríamos aquellas manzanas en las que todas sus plazas alojativas son turísticas. No obstante esta valoración no la hemos podido asignar a ninguna manzana de la zona ya que tal y como podemos ver en los gráficos y planos de análisis la oferta turística reglada como tal es muy escasa.	

Parámetro 6: Edificabilidad de la manzana

Con este parámetro se propone la valoración de la edificabilidad de las manzanas de la zona. Mas a delante cuando se analice la edificación se profundizará en este concepto, hablando de la edificabilidad de los edificios y su regulación normativa.

No obstante a la hora de valorar el espacio público, conocer la densidad relativa de unas manzanas con respecto a otras nos puede aportar un dato importante, no porque se considere que una alta densidad en sí misma es mala sino porque según esta planteado en la revisión del PGOMA las previsiones futuras de intensidad edificatoria para la zona de la Playa de San Juan son menores a las existentes.

El PGOMA que se encuentra en revisión, este establece en su artículo 6.9. "Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Edificación Abierta" y en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenoriza, para la zona EA-3, clasificación con la que cuenta todo nuestro ámbito de trabajo, un coeficiente de edificabilidad neta de 0,7 m² techo/ m² suelo.

Teniendo en cuenta los requerimientos de la normativa actual se han establecido tres rangos de valoración, otorgando un valor máximo a aquellas manzanas, con edificabilidad media menor o igual a 0,7 m² techo/m² suelo. A partir de este valor máximo se establecen los rangos de valoración según se justifica a continuación.

Rangos definidos para valorar el índice de edificabilidad:

1_ Edificabilidad superior a 1,40 m² techo/ m² suelo: Valor del parámetro 1

Conocidos los rangos de edificabilidad consolidada que tenemos en la zona después de su estudio y establecida la máxima valoración de este parámetro para los inmuebles con una edificabilidad menor o igual a 0,7 m² techo/m² suelo, consideraremos que la mínima valoración de este ítem corresponderá a aquellas manzanas que duplique la limitación que establece la norma, es decir para las manzanas cuya edificabilidad media supere 1,40 m² techo/m² suelo.

3_ Edificabilidad entre 1,40 m² techo/m² suelo y 0,7 m² techo/m² suelo: Valor del parámetro 3

Para la definición de este escalón de valor se ha buscado abarcar horquillas semejantes, establecidos el extremo superior y el inferior de valoración. En este escalón de valor encontramos las manzanas que no se alejan demasiado de la intensidad edificatoria que persigue la norma, para sus edificaciones.

5_ Edificabilidad menor o igual a 0,7 m² techo/m² suelo: Valor del parámetro 5

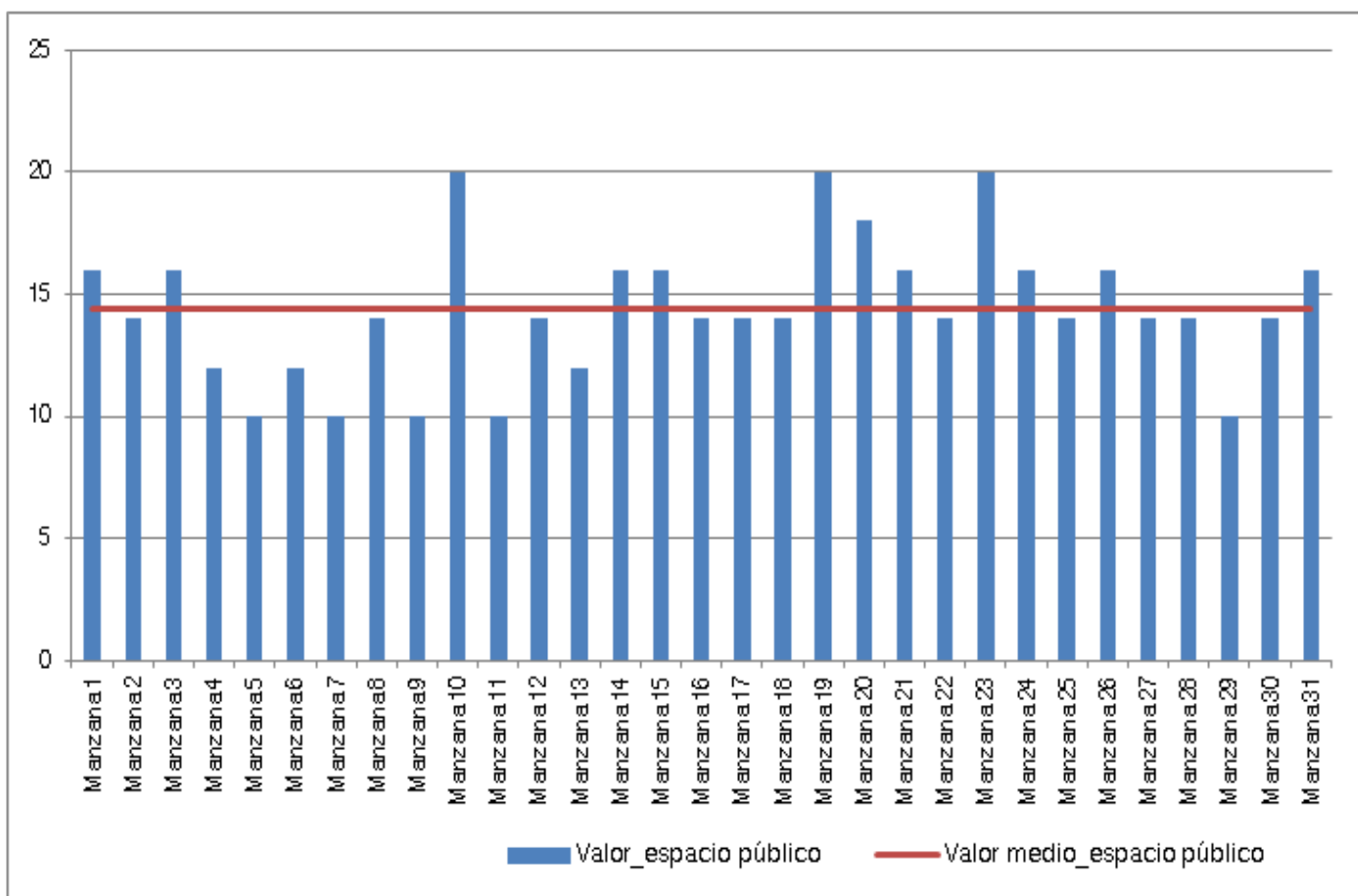
De esta manera la máxima valoración quedaría reservada para aquellas manzanas que cumpliesen con la limitación 0,7 m² techo/m² suelo que indica el PGOMA en revisión, para nuestra zona clasificada como EA-3 Grado 4.

Gráfica de análisis del espacio público

Considerando la valoración de los seis parámetros definidos para el análisis del espacio público y sin considerar ningún valor ponderado con respecto a los demás, en esta gráfica podríamos ver la distribución de los valores para cada una de las manzanas. La línea roja señalaría el valor medio que se ha dado al espacio público de la zona de estudio.

No obstante hemos de tener cuenta de que estos datos son resultados parciales tomados directamente de las fichas realizadas para el estudio de las manzanas, por lo que para valorar los datos esperaremos a exponer toda la información de la que se dispone.

Gráfico 4_1: Valoración del Espacio Público



4.2.2. Análisis de la edificación

El método de trabajo empleado para analizar la edificación de la zona, se basa en la propuesta de una serie de parámetros, encaminados a determinar la valoración de los edificios considerando simultáneamente distintos criterios.

Estos parámetros nos aportaran información sobre la edificación tanto desde el punto de vista de su calidad y funcionalidad, revisando su adaptación a los estándares turísticos de referencia, como del ajuste de la edificación al planeamiento vigente y al previsto para el área de estudio.

Establecidos los parámetros de análisis, asignaremos un rango de puntuación del uno al cinco para valorar cada uno de los aspectos definidos para la edificación estudiada en cada caso.

La suma lineal de los valores obtenidos en cada uno de los parámetros para cada uno de los edificios, permitirá obtener un mapa de áreas de valor. No obstante la ponderación de unos parámetros sobre otros nos permitirá establecer distintos escenarios de trabajo cuya valoración ayudará a completar el estudio.

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Los parámetros de análisis referidos a la edificación, se establecen para valorar y después analizar las características físicas de los edificios.

Para analizar la edificación partimos de las referencias catastrales, de manera que se elaborará una ficha análisis por cada referencia catastral que contemplan las manzanas de catastro. En ocasiones una referencia catastral abarca varios edificios dentro de una única parcela, en este caso solo existirá una ficha para valorar todos los edificios incluidos en dicha parcela. También se da el caso en el que la referencia catastral de una parcela no incluye a toda la edificación construida en ella sino que se asigna a cada edificio una referencia catastral distinta. En este caso y siguiendo el mismo criterio existirán tantas fichas como referencias considere el catastro.

Teniendo en cuenta estas consideraciones pasamos a describir los diez parámetros de análisis propuestos para el análisis de la edificación.

Parámetro 1: Calidad aparente

La calidad aparente es un dato recogido del catastro, se trata de un valor subjetivo obtenido en base a la observación del grado de conservación y la calidad de la edificación.

La calidad aparente tal y como determina el catastro va del valor 0 al 9, no obstante en el área estudiada de la Playa de San Juan no existe ningún valor por encima de 8 por lo que la escala de valores se ha ajustado considerando este extremo.

Rangos definidos para valorar la calidad aparente

1_Muy malo:	Valor del parámetro 1
Cuando el valor aparente de inmueble es definido por el catastro entre un valor 0 y 2. ($0 \leq \text{valor aparente} < 2$)	
2_Malo:	Valor del parámetro 2
Cuando el valor aparente de inmueble es definido por el catastro entre un valor 2 y 3. ($2 \leq \text{valor aparente} < 3$)	
3_Medio:	Valor del parámetro 3
Cuando el valor aparente de inmueble es definido por el catastro entre un valor 3 y 4. ($3 \leq \text{valor aparente} < 4$)	
4_Bueno:	Valor del parámetro 4
Cuando el valor aparente de inmueble es definido por el catastro entre un valor 4 y 6. ($4 \leq \text{valor aparente} < 6$)	
5_Muy bueno:	Valor del parámetro 5
Cuando el valor aparente de inmueble es definido por el catastro entre un valor 6 y 8. ($6 \leq \text{valor aparente} \leq 8$)	

Parámetro 2: Edad / Antigüedad.

El segundo parámetro propuesto es la antigüedad de la edificación, en este caso se trata de un dato objetivo, obtenido al igual que el anterior parámetro, datos de los que dispone el catastro para cada inmueble.

Tendrán mayor valor las edificaciones cuanto más reciente sea su construcción, a partir de este criterio, se han establecido los rangos considerando periodos de tiempo semejantes, adaptándose a los hitos temporales que conocemos después de estudiar el proceso de urbanización que ha tenido la zona.

Otro posible criterio a la hora de establecer los rangos hubiese podido ser el ajuste a los hitos temporales producidos en el transcurso de la urbanización de la zona y que conocemos tras su estudio. La aplicación de este criterio hubiese dado lugar a establecer horquillas temporales distintas, situación que aun no pareciendo la más conveniente, quizás podría ser objeto de una consideración posterior. No obstante se ha optado, tal y como se ha comentado, por la estipulación de rangos temporales semejantes adaptados a los hitos del proceso de urbanización de la Playa de San Juan, según especificamos a continuación.

Rangos definidos, para valorar la edad / antigüedad:

1_ Antigüedad de las edificaciones \geq 60 años:	Valor del parámetro 1
El primer rango de valor se ha establecido para las edificaciones de más de 60 años, correspondiendo a construcciones anteriores a 1954.	
Este escalón se ha situado teniendo en cuenta la fecha de construcción del Hostal Playa de San Juan en 1955, de Antonio García Solera, considerado como una de las primeras infraestructuras turísticas identificada en la zona y sabiendo que las primeras ocupaciones de la Playa de San Juan las encontramos a partir de los años cincuenta.	
2_ 45 años \leq antigüedad de las edificaciones < 60 años:	Valor del parámetro 2
El segundo rango abarca quince años, situándose en el los edificios construidos entre 1954 y 1969.	
Este periodo iniciado con la construcción de las primeras infraestructuras turísticas, abarca la aprobación del Plan Parcial del Primer Polígono de la Playa de San Juan de Guardiola Gaya en 1961 y el desarrollo urbano que supone la puesta en marcha de la citada ordenación.	
3_ 30 años \leq antigüedad de las edificaciones < 45 años:	Valor del parámetro 3
El tercer rango abarca al igual que el anterior quince años, situándose en el los edificios construidos entre 1969 y 1984.	
Al inicio de este periodo ya estaban edificadas cinco de las diez torres que Guardiola Gaya propuso en su ordenación a modo de hitos jalonando la avenida principal, siendo durante este periodo cuando se construirían las tres últimas torres que llegaron a ejecutarse.	
4_ 15 años \leq antigüedad de las edificaciones < 30 años:	Valor del parámetro 4
El cuarto rango abarca al igual que los anteriores quince años, situándose en el los edificios construidos entre 1984 y 1999.	
En este periodo de tiempo situamos la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en marzo de 1987, plan que limitará tanto las alturas de la edificación de la zona, como la edificabilidad máxima. Coincidiendo con la aprobación del Plan General del 1987, se terminará de construir la mayor parte de la ordenación.	
5_ Antigüedad de las edificaciones < 15 años:	Valor del parámetro 5
El último rango abarca las construcciones más recientes, alguna parcela aislada construida con posterioridad a 1999.	
Situamos en el 2010, la ultima edificación ejecutada en la Playa de San Juan.	

Parámetro 3: Grado de Protección / Valor Patrimonial / Interés Arquitectónico.

Para definir estos valores tendremos en cuenta por una parte la protección urbanística o cultural que pueden tener reconocida los inmuebles y por otra parte el interés arquitectónico que pueden tener algunos de los edificios de la zona, tanto por estar incluidos en el registro del DOCOMOMO como por tener cualidades como para estarlo.

En este parámetro la valoración del primer y segundo rango parte de la subjetividad ya que no podemos identificar valores claros que nos demuestren que un edificio no tiene calidad arquitectónica, por lo que se ha decidido para no penalizar subjetivamente ninguna edificación asignar el rango 2 a todos los edificios de los que no tengamos datos como para identificarlos como rango 3.

Rangos definidos, para valorar el grado de protección, el valor patrimonial o el interés arquitectónico:

1_ Edificación de nula calidad arquitectónica: Valor del parámetro 1

Este primer rango con la menor valoración se ha establecido para aquellas construcciones en las que no se reconozca ningún valor arquitectónico.

Tal y como se ha explicado anteriormente no se ha asignado este valor a ninguna edificación, solo encontramos este valor asignado a una pista de tenis y a un quiosco desmontable, en ambos casos se ha hecho la ficha de análisis correspondiente porque el catastro recogía estos inmuebles con referencias catastrales propias.

2_ Edificación de escasa calidad arquitectónica: Valor del parámetro 2

El segundo rango de valor correspondería a la mayoría de las edificaciones en las que no podemos identificamos valores patrimoniales reconocibles.

3_ Valor patrimonial reconocible: Valor del parámetro 3

En este tercer rango situamos las edificaciones que si bien no tienen una valoración patrimonial reconocida, sabemos que son obra de arquitectos de reconocido prestigio, como Antonio Garcia Solera o Juan Guardiola Gaya, siendo susceptibles de un futuro reconocimiento como patrimonio del siglo XX.

Parámetro 4: Vistas al mar

Teniendo en cuenta que las vistas al mar en el caso de un área turística de playa es un valor fundamental, valoraremos este parámetro en función del porcentaje de cada una de las edificaciones que efectivamente disfruta de dichas vistas.

Para definir el porcentaje que cada edificación tiene de vistas al mar, nos serviremos del mapa de alturas elaborado para la zona, incluido en el apartado 4.4 del presente epígrafe. A partir del citado mapa de alturas de la edificación, consideraremos la posición relativa de cada edificio en relación a los demás y su posición con respecto al mar. Valorará que parte de la edificación disfruta de vistas ya sea por estar en una posición de cercanía al mar, por tener mayor altura que los edificios más próximos a la costa o por aprovechar por su posición las visuales entre otros bloques.

Rangos definidos, para valorar las vistas al mar de las que disfruta la edificación:

1_ Sin vistas al mar:

Valor del parámetro 1

La mínima valoración de este ítem corresponde a las edificaciones que no tienen vistas al mar, ya sea por estar a mucha distancia de la costa y contar con menos altura que edificios más cercanos al mar, o por estar orientados de espaldas a este.

2_ Menos del 50% de la edificación con vistas al mar:

Valor del parámetro 2

En este rango se sitúan los edificios que aun teniendo vistas al mar, se sitúan a una cierta distancia de la costa existiendo otros edificios más cercanos a esta que le coartan parcialmente las visuales, ya sea por su posición o por su altura.

3_ El 50% de la edificación con vistas al mar:

Valor del parámetro 3

Este rango corresponde principalmente a las edificaciones en torre, bastante comunes en la zona, ya que aunque tengan una buena posición con respecto a la línea de costa, sus distribuciones son a partir de un núcleo central que da acceso a apartamentos en sus cuatro orientaciones, por lo que no toda la edificación disfrutará de vistas al mar.

También se consideran en este nivel aquellas edificaciones en bloque que no proponen distribuciones pasantes por lo que solo la mitad de su edificabilidad, en el mejor de los casos, disfrutará de vistas al mar.

4_ Mas del 50% de la edificación con vistas al mar:

Valor del parámetro 4

En el rango cuarto situamos aquellas edificaciones que si bien no están situadas en primera línea con una orientación al mar, están muy próximas a la costa y solo encontramos delante de ellas alguna pequeña edificación que interrumpe parcialmente sus visuales.

5_ El 100% de la edificación disfruta de vistas al mar:

Valor del parámetro 5

La mejor valoración de este parámetro corresponde a aquellas edificaciones bien situadas en primera línea o bien construidas a mayor distancia del mar pero en una posición estratégica que les permite disfrutar de vistas al mar en todo su volumen.

Parámetro 5: Orientación / Soleamiento

Para valorar el parámetro de la orientación y el soleamiento se ha tenido en cuenta un doble criterio, por una parte la consideración de la mejor orientación desde el punto de vista energético, y por otra parte la valoración de la orientación de la edificación desde el punto de vista del confort térmico.

Según nos cuenta Serra, R (1999), "en las zonas próximas a las costas se origina un régimen de brisas (mar - tierra de día y tierra - mar de noche) perpendiculares a dicha costa, debido a la diferente capacidad térmica del agua y la tierra". Este régimen de brisas amortigua los cambios de temperatura entre el día y la noche. De esta manera y en la medida en la que las viviendas son capaces de aprovechar la brisa marina suavizan su temperatura interior, evitando las variaciones bruscas de temperatura y mejorando sus condiciones de confort térmico.

En la localización geográfica en la que se sitúa la Playa de San Juan la orientación mas adecuada para aprovechar las brisas marinas, propiciando el confort térmico, sería una orientación Este-Oeste siendo la tipología de vivienda pasante la más adecuada ya que permite una óptima ventilación de sus espacios.

Desde el punto de vista energético, la eficiencia la buscaremos reduciendo el consumo de energía y por tanto la emisiones de CO₂ a la atmósfera. En este sentido la orientación de la edificación juega un papel fundamental ya que una correcta orientación reducirá el consumo de energía necesaria para el correcto funcionamiento de las edificaciones. La estrategia en invierno para un buen rendimiento de las instalaciones del edificio es captar el máximo de energía, almacenarla y conservarla. No siendo así en verano, en esta época del año, la estrategia fundamental será evitar el sobrecalentamiento del edificio minimizando la radiación solar sobre los vidrios de fachada, ventilando y refrigerando el edificio cuando la temperatura exterior descienda.

Teniendo en cuenta el criterio energético, una adecuada orientación será la orientación sur con un rango de variación con respecto al sur puro de $\pm 15^\circ$, ya que permite el aprovechamiento de la radiación solar en invierno por tener este un ángulo de incidencia muy horizontal, al mismo tiempo que posibilita la protección efectiva de estos rayos solares en verano con un simple vuelo, ya que su incidencia en esta orientación sur es muy vertical. En este parámetro de orientación y soleamiento, valoraremos la orientación predominante en la edificación, en base a los criterios de confort térmico y aprovechamiento energético, estableciendo los rangos de valor según se justifica a continuación.

Rangos definidos, para valorar la orientación y el soleamiento de la edificación:

1_ Orientación predominante norte:

Valor del parámetro 1

La mínima valoración de este ítem corresponde a los edificios orientados mayoritariamente a norte, ya que tanto desde el punto de vista del ahorro de la demanda energética como desde el punto de vista del confort térmico esta sería la peor orientación ya que no contando con la incidencia directa de radiación solar, exige altos consumos energéticos para calefacción en invierno.

2_ Orientación predominante oeste:

Valor del parámetro 2

El segundo rango de valor corresponde a los edificios orientados mayoritariamente a oeste. En este caso el control solar es complicado y exige la colocación de elementos de protección verticales, no obstante si existe la posibilidad de aprovechar esta energía para reducir la demanda energética en invierno.

Teniendo en cuenta el criterio energético y a pesar de que el confort térmico es difícil de conseguir, se ha valorado mejor una orientación oeste que norte, ya que la norte, tal y como se ha justificado anteriormente tiene el peor comportamiento a nivel energético.

3_ Edificaciones sin predominio de orientación:

Valor del parámetro 3

El tercer rango de valor corresponde a los edificios en los que no predomina la orientación, bien sea por que se trate de edificaciones en torre, tipología bastante común en la zona, que distribuye las viviendas en las cuatro orientaciones por igual, o bien porque se trate de bloques en los que la distribución de las viviendas se da en cualquier orientación.

Tal y como se ha justificado anteriormente en un clima mediterráneo como el que nos ocupa la base para conseguir el confort térmico reduciendo la demanda energética, es tanto el control solar, garantizando el aprovechamiento del sol en invierno y su control en verano, como la correcta ventilación de los espacios aprovechando las brisas marinas.

En este tipo de edificaciones algunas de las viviendas estarán bien orientadas otras no tanto pero las tipologías propuestas en ningún caso serán pasantes por lo que no podremos garantizar la ventilación de las viviendas, por esto se ha decidido ponderar este tipo construcciones con un valor intermedio.

4_ Orientación predominante sur:

Valor del parámetro 4

En el cuarto nivel de valor situamos a los edificios predominantemente orientados a sur, pero en los que no se han propuesto tipologías constructivas con viviendas pasantes.

Ya que si bien desde el punto de vista energético tendrían un óptimo comportamiento en invierno en verano requerirían un alto consumo energético al no utilizar las brisas marinas para atenuar las temperaturas.

5_ Orientación predominante este:

Valor del parámetro 5

La mejor valoración de este parámetro corresponde a aquellas edificaciones orientadas mayoritariamente a este o aquellas cuya orientación predominante es la sur pero cuentan con tipologías de viviendas pasantes que permiten la ventilación.

Concluyendo, la baremación de este parámetro penaliza aquellas edificaciones con orientaciones predominantes a norte u oeste que no proponen tipologías pasantes para sus viviendas, mientras que aquellas edificaciones que con orientación este o sur y tipologías de vivienda pasante, obtienen la mayor valoración.

Parámetro 6: Accesibilidad a la edificación

La valoración del parámetro de la accesibilidad en la edificación la haremos en base al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, concretamente del DB SUA_9, documento básico que recoge las condiciones de accesibilidad que debe cumplir la edificación.

Según recoge el Documento Básico de Accesibilidad DB SUA_9, la accesibilidad de un edificio debe considerar tres aspectos; en primer lugar el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, que incluye la accesibilidad en el exterior del edificio, la accesibilidad entre plantas y en las plantas del edificio, en segundo lugar la dotación de los elementos accesibles necesarios y por último la dotación de una completa señalización para la accesibilidad.

A tenor de lo que indica el DB SUA_9 se ha establecido un rango de valor para este parámetro en tres niveles, ya que precisar cinco escalones conforme se ha hecho en otros parámetros, implicaría un estudio profundo de la edificación de la zona de trabajo, que no ha podido ser objeto de este trabajo.

Rangos definidos, para valorar la accesibilidad de la edificación:

1_ Edificios no accesibles:

Valor del parámetro 1

La mínima valoración del parámetro de accesibilidad corresponde a los edificios que no cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad.

Identificamos los edificios como no accesibles cuando existen barreras arquitectónicas que no permiten o bien el acceso a los edificios o bien la comunicación entre plantas a personas de movilidad reducida.

En este rango de valor encontramos algunas viviendas unifamiliares distribuidas en varias alturas y algunos edificios en cuyo acceso encontramos escaleras sin apoyo de ningún elemento de rampa para resolver la accesibilidad.

3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad; Accesibilidad en el exterior del edificio, accesibilidad entre plantas del edificio, accesibilidad en las plantas del edificio y la vez disponen de parte de elementos accesibles necesarios.:

Valor del parámetro 3

Se han incluido en este rango valor todos aquellos edificios que si bien resuelven tanto la accesibilidad desde el exterior como la comunicación entre plantas, o bien no disponen de todos los elementos de accesibilidad necesarios, como plazas de aparcamiento reservadas, servicios higiénicos o mecanismos accesibles, o bien no cuentan con la señalética necesaria para identificar los elementos de accesibilidad con los que cuenta el inmueble.

También encontramos dentro de este grupo los edificios que teniendo rampas resolviendo los accesos desde el exterior y ascensores previstos para facilitar la comunicación entre plantas, estos no reúnen las características de diseño que serían

deseables según la legislación actual.

Esta valoración corresponderá a la mayoría de la edificación de la zona, según se esperaba, teniendo en cuenta que edad media de la edificación de la zona está entre los 30 y los 45 años.

5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y una completa señalización para la accesibilidad.: Valor del parámetro 5

La máxima valoración corresponde a los inmuebles que cumpliendo las condiciones funcionales de accesibilidad descritas anteriormente cuentan también con todos los elementos de accesibilidad y su señalización tal y como especifica la normativa vigente, DB SUA_9.

Dentro de este rango de valor encontramos las infraestructuras y servicios de la zona, como es el Instituto de Educación Secundaria, o la Residencia para mayores, así como algunos edificios de reciente construcción.

También se han valorado dentro de este rango algunas infraestructuras turísticas que se han especializado identificándose como accesibles y ofreciendo apartamentos adaptados a personas con movilidad reducida.

Parámetro 7: Relación entre plazas alojativas / m² de parcela

El objeto fundamental del análisis urbano de la Playa de San Juan es comprobar la vigencia de este espacio como ciudad turística. Teniendo en cuenta esta premisa se ha escogido unos parámetros, entre los que se encuentra el que nos ocupa, encaminados a chequear la calidad como infraestructuras turísticas, que reconocemos en la edificación de la zona.

Como referencia se tomara la normativa canaria, ya que es una normativa pionera en cuanto a la definición de los estándares de calidad que deben reunir los establecimientos turísticos. Esta definición de requerimientos para las infraestructuras turísticas se lleva a cabo en base a dos normativas el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. El citado DECRETO 142/2010, en su artículo 2, define el estándar de densidad de suelo turístico "como la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico". Con el parámetro que nos ocupa valoraremos la relación existente entre la superficie de parcela y el número de plazas alojativas que alberga y de esta manera la densidad de suelo turístico.

De igual manera el citado Decreto 10/2001, establece en su artículo 5, los estándares mínimos de densidad de suelo turístico, especificando que la superficie mínima de parcela por plaza alojativa no podrá ser inferior a 60m², como criterio general, aunque podrá reducirse hasta los 50m² en aéreas de renovación urbana.

En base a la observación de esta normativa, que no sería de aplicación en nuestro ámbito puesto que se trata de una normativa propia de otra comunidad autónoma, estableceremos los rangos de valoración para este parámetro. En este caso se establecerán tres escalones de valoración. Se ha querido distinguir solo tres escalones con el objetivo de penalizar o premiar sólo las construcciones que se distinguen por tener muy poca parcela con respecto a la plazas alojativas que ofertan o por tener más de la superficie que indica la normativa actual de referencia. Existe la posibilidad de tener un valor cero en este parámetro cuando el edificio analizado no tenga uso residencial, sino que se trate de un comercio o un equipamiento educativo, cultural o sanitario.

A la hora de establecer distintos escenarios de análisis, la ponderación de este parámetro será determinante ya que nos ofrece la posibilidad puntualizar las características de la edificación como infraestructura turística.

Rangos definidos, para valorar relación entre las plazas alojativas y los m² de superficie de parcela:

1_ Superficie de parcela menor de 30 m² por plaza alojativa: Valor del parámetro 1

Teniendo en cuenta los requerimientos del Decreto 10/2001, que establece una superficie mínima de parcela de 60 m² por plaza alojativa construida, se ha establecido con el menor valor aquellas edificaciones que dispongan menos de la mitad de suelo que precisa la norma por plaza alojativa.

De esta manera aquellas edificaciones que cuenten con menos de 30 m² por plaza alojativa estarán dentro de la mínima valoración del parámetro.

3_ Superficie de parcela entre 30 m² y 60 m² por plaza alojativa: Valor del parámetro 3

Este rango se ha establecido con una horquilla tal que permita abarcar a la mayor parte de las edificaciones, de manera que solo se signifiquen, las construcciones con mucha superficie por plaza alojativa o con muy poca.

De esta manera tendremos una valoración intermedia para las edificaciones que cumplan con el estándar de superficie que marca la norma canaria o estén hasta un 50% por debajo de él.

5_ Superficie de parcela mayor de 60 m² por plaza alojativa: Valor del parámetro 5

A tenor los requerimientos del Decreto 10/2001, que establece una superficie mínima de parcela de 60 m² por plaza alojativa construida, tal y como se ha comentado anteriormente, se afectará con la mayor puntuación de este parámetro a las edificaciones que superen este requerimiento de superficie.

La intención de la aplicación de este criterio es señalar positivamente solo aquellos inmuebles que superan el estándar de calidad que propone la normativa canaria, normativa de referencia en la determinación de los requerimientos de las infraestructuras turísticas.

Parámetro 8: Dotación de servicios

Con la ponderación del presente parámetro de dotación de servicios, se pretende valorar la dotación de servicios de la que dispone el inmueble, teniendo en cuenta que los servicios que ofrece una infraestructura turística son fundamentales para su valoración como tal.

Los rangos para valorar los distintos servicios con los que cuenta un edificio se han establecido de menor a mayor exclusividad, como elementos de distinción entre unas infraestructuras y otras.

Se han establecido cinco niveles valorándole a cada edificio la dotación más exclusiva con la que contaba.

1_ Restaurantes o zona comercial:

Valor del parámetro 1

El primer rango de valor se ha establecido para los edificios que cuentan con restaurantes o zonas comerciales en sus inmediaciones. Este servicio se ha considerado básico y teniendo en cuenta que nuestro ámbito de estudio es una zona turística consolidada, todos los edificios de la zona contarán con esta dotación básica.

2_ Jardines propios de la edificación:

Valor del parámetro 2

Teniendo en cuenta que la tipología constructiva de la zona es la edificación abierta, existe la posibilidad de que los edificios dispongan en sus parcelas de jardines propios.

Se ha valorado en este rango los edificios que disponen de jardines como única dotación particular del edificio ya que en el rango anterior no se valoraba ninguna dotación propia del edificio sino que se incluía a toda la edificación de la zona por estar en un ámbito consolidado y con servicios como el que nos ocupa.

3_ Piscina descubierta:

Valor del parámetro 3

Con un rango de valor intermedio se ha considerado el que la edificación cuente con una piscina propia. Se ha establecido este criterio de la misma manera que cuando hablamos de la superficie de parcela en relación a las plazas alojativas soportaba. Considerando para una zona turística de playa fundamental la dotación de piscina propia, se establece con una valoración media su disposición, de manera que se señalen las edificaciones que no dispongan de ella.

4_ Piscina cubierta o spa:

Valor del parámetro 4

Con un nivel cuatro se señalan aquellas infraestructuras que cuentan con servicios más allá de lo común, infraestructuras como piscina cubierta o spa marcan la diferencia entre unos establecimientos turísticos y otros.

5_ Campo de golf o gran equipamiento:

Valor del parámetro 5

La máxima valoración se ha reservado para señalar aquellas edificaciones que destacan por los equipamientos que ofrecen, como campos de golf o casinos, buscando la diversificación y cualificación de la oferta lúdica y deportiva.

Parámetro 9: Relación entre plazas alojativas / m² de superficies ajardinadas

Este parámetro al igual que los parámetros 7 y 10, responde al objetivo que valorar las edificaciones como posibles infraestructuras turísticas actuales, tomando como marco de referencia la normativa de otras comunidades autónomas pioneras en la renovación de sus infraestructuras turísticas. En este sentido tomaremos la normativa canaria, anteriormente citada, concretamente el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

En el parámetro que nos ocupa valoraremos la relación existente entre la superficie de parcela ajardinada de un inmueble y el número de plazas alojativas que alberga.

El citado Decreto 10/2001, establece en su artículo 5 una superficie mínima de 9 m² de parcela destinada a zonas ajardinadas por plaza de alojamiento, considerando que de ésta superficie podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas 2 m². No obstante DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, establece en su artículo 13.3, como referencia de calidad para los hoteles gran lujo, que la superficie mínima ajardinada será de 15 m² por plaza alojativa, de los cuales 3 m² podrán destinarse a instalaciones deportivas siempre y cuando no supongan aumento de edificabilidad.

Para la definición de rangos de este parámetro podría haberse considerado establecer los escalones de valoración ajustados a los valores que establece la norma. El límite superior determinado por la exigencia de 15 m² de superficie ajardinada por plaza alojativa para los hoteles de categorías superiores y el límite inferior de 9 m² de superficie ajardinada por plaza alojativa que establece como requerimiento mínimo.

No obstante, esta consideración hubiese dado lugar a escalones diferentes y teniendo en cuenta que para otros criterios no contamos con el dato del valor mínimo pues la norma no lo establece, se ha preferido optar por el criterio de ajustar la valoración del parámetro al límite de calidad superior, definiendo escalones equivalentes para los valores inferiores.

De esta manera y aunando los criterios que plantea la normativa como requerimientos mínimos en infraestructuras turísticas de distinta categoría, se establece tres rangos de valor, dando la máxima valoración a aquellas edificaciones que superan los metros cuadrados de superficie ajardinada por plaza alojativa que la norma le exige a los hoteles cinco estrellas gran lujo.

A partir de este valor máximo se establecen los rangos de valoración según se justifica a continuación.

1_ Superficie ajardinada inferior a 7,5 m2 por plaza alojativa:	Valor del parámetro 1
Establecida la máxima valoración de este parámetro en 15 m2 de superficie ajardinada por plaza alojativa, la mínima valoración de este ítem se considerara para aquellas edificaciones cuya superficie ajardinada o deportiva esté por debajo de la mitad del máximo valor de referencia, es decir por debajo de 7,5 m2 de superficie ajardinada por plaza alojativa.	
3_ Superficie ajardinada entre 7,5 m2 y 15 m2 por plaza alojativa:	Valor del parámetro 3
Este rango de valor abarca una horquilla que da cabida al requerimiento de superficie mínima que plantea la norma para los establecimientos turísticos, ya que según se ha comentado anteriormente el Decreto 10/2001, establece en su artículo 5 una superficie mínima de 9 m2 de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas, considerando que de ésta superficie, 2 m2 podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.	
5_ Superficie ajardinada mayor a 15 m2 por plaza alojativa:	Valor del parámetro 5
De esta manera la máxima valoración quedaría reservada para aquellas edificaciones que superasen la ratio de 15 m2 de superficie ajardinada por plaza alojativa.	

También hemos de considerar que existe la posibilidad de tener un valor cero en este parámetro cuanto el edificio analizado no disponga de zona ajardinada en el interior de su parcela.

La intención de la aplicación de este criterio, tal y como se ha hecho en la aplicación de otros parámetros, es señalar positivamente solo aquellos inmuebles que superan el estándar de calidad máxima que propone la normativa canaria, normativa de referencia en la determinación de los requerimientos de las infraestructuras turísticas.

Parámetro 10: Relación entre plazas alojativas / m² de lámina de agua

Este parámetro es el último de los parámetros definidos para la valoración de las edificaciones como posibles infraestructuras turísticas actuales, tomando como marco de referencia la normativa de otras comunidades autónomas pioneras en la renovación de sus infraestructuras turísticas. En este sentido tomaremos la normativa canaria, anteriormente citada, concretamente el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

La relación entre las plazas alojativas y la superficie de lámina de agua es un estándar fijado por el citado Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, que fijaba 1 m² de lámina de agua por plaza alojativa, contando con una superficie mínima de 50 m². No obstante estos requisitos quedarán derogados por el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Eliminados los estándares mínimos que se establecían en el DECRETO 142/2010, para la superficie de piscina, lo que define el DECRETO 142/2010, en su artículo 13.3, es la superficie mínima de lámina de agua que deberá tener un hotel de cinco estrellas gran lujo, que serán 3 m² de lámina de agua por plaza alojativa.

Siguiendo el mismo criterio que se establecía para el parámetro anterior, que valoraba la relación entre las plazas alojativas y las superficies ajardinadas, se establecerá el límite superior de valor en el requerimiento que la norma establece para los hoteles de categoría superior, estableciendo a partir de este valor, rangos equivalentes para los niveles inferiores. .

A partir de este valor máximo se establecen los rangos de valoración según se justifica a continuación.

1_ Superficie de lámina de agua inferior a 1,5 m² por plaza alojativa: Valor del parámetro 1

Establecida la máxima valoración de este parámetro en 3m² de lámina de agua por plaza alojativa, según se ha justificado anteriormente, la mínima valoración de este ítem se considerara para aquellas edificaciones cuya superficie de lámina de agua esté por debajo de la mitad del máximo valor de referencia, es decir por debajo de 1,5 m² por plaza alojativa.

3_ Superficie de lámina de agua entre 1,5 m² y 3 m² por plaza alojativa: Valor del parámetro 3

Este rango de valor abarca una horquilla que deja como límite superior el requerimiento de la normativa para los establecimientos de categorías superior.

5_ Superficie de lámina de agua mayor a 3 m² por plaza alojativa: Valor del parámetro 5

De esta manera la máxima valoración quedaría reservada para aquellas edificaciones que superasen la ratio de 3 m² de superficie de lámina de agua por plaza alojativa.

La intención de la aplicación tal y como se ha venido haciendo hasta ahora, es señalar positivamente solo aquellos inmuebles que superan el estándar de calidad máxima que propone la normativa canaria, normativa de referencia en la determinación de los requerimientos de las infraestructuras turísticas.

También hemos de considerar que existe la posibilidad de tener un valor cero en este parámetro cuando el edificio analizado no disponga de piscina propia.

Parámetros de análisis al ajuste al planeamiento actual

Los parámetros de análisis referidos al ajuste al planeamiento se establecen para valorar y después analizar la relación entre las características físicas que el edificio posee y las características que el planeamiento actual requiere.

En la medida en la que los edificios no cumplan con las condiciones que marca el PGOMA, estos se definirán como *no acordes a planeamiento*, esta situación les posibilitará la obtención de licencia municipal para la ejecución de cualquier obra de mantenimiento o rehabilitación, siempre y cuando estas obras no redunden en el parámetro que el edificio ya incumple.

El Plan General de Ordenación Municipal de Alicante aprobado el 27 de marzo del 1987, actualmente se encuentra en fase de revisión. Aprobado provisionalmente el 31 de mayo de 2010, el PGOMA, está pendiente de la evaluación ambiental por parte de la Conselleria d'Infraestructures Territori i Medi Ambient.

No obstante la definición de los parámetros a estudiar no va a suponer contradicciones ya que tanto el PGOMA vigente como el que se encuentra en fase de revisión establecen condiciones urbanísticas similares para la Playa de San Juan, según justificaremos a continuación para cada uno de los parámetros propuestos. Teniendo en cuenta estas consideraciones pasamos a describir los dos parámetros de análisis propuestos para el análisis del ajuste al planeamiento actual

Parámetro 11: Altura de la edificación

Al plantear el presente parámetro de la altura de la edificación, se busca señalar los edificios que no cumplen con la limitación que marca la normativa actual. El PGOMA de 1987, establece en su artículo 141 condiciones de volumen, que la edificación tendrá una altura máxima de 10 plantas, para todas las zonas cuya clave sea EA, tal y como es el caso de la Playa de San Juan.

De la misma manera el PGOMA que se encuentra en revisión establece en su artículo 6.9. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Edificación Abierta y en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenoriza, la misma limitación de 10 alturas, para la zona que nos ocupa. Teniendo en cuenta los requerimientos de la normativa actual se han establecido tres rangos de valoración otorgando un valor máximo a aquellas construcciones que cumplen con la legislación vigente, con altura igual o menor a diez plantas de edificación. A partir de este valor máximo se establecen los rangos de valoración según se justifica a continuación.

1_ Altura de la edificación mayor a 15 plantas:	Valor del parámetro 1
Establecida la máxima valoración de este parámetro para edificios de menos de 10 plantas, consideraremos que la mínima valoración de este ítem corresponderá a aquellos edificios que superen en más de un 50% la limitación que establece la norma, es decir para los edificios de más de 15 plantas.	
3_ Altura de la edificación entre 10 y 15 plantas:	Valor del parámetro 3
Para la definición de este escalón de valor se ha buscado abarcar horquillas semejantes, conocidos tanto el extremo superior como el inferior de valoración. En este escalón de valor encontramos los edificios que aun no cumpliendo con la normativa actual, no se alejan demasiado de su limitación de altura.	
5_ Altura de la edificación menor o igual a 10 plantas:	Valor del parámetro 5
De esta manera la máxima valoración quedaría reservada para aquellas edificaciones cumplieren con la limitación de 10 alturas que indica el PGOMA.	
También hemos de considerar que existe la posibilidad de tener un valor cero en este parámetro cuando la referencia catastral identificada no corresponda a una edificación sino o un solar o a una parcela deportiva en la que no exista edificación. Esta situación se da en una de las manzanas en las que se idéntica una referencia catastral con una pista de tenis.	

Parámetro 12: Edificabilidad

Se propone como parámetro de análisis la edificabilidad, ya que si bien este valor no lo podemos considerar en sí mismo ni bueno ni malo, el PGOMA está proponiendo en su revisión una limitación de edificabilidad para el futuro de la Playa de San Juan.

Tal y como se ha comentado anteriormente los edificios que no cumplen con las limitaciones actuales que marca el PGOMA, no quedan en una situación de fuera de ordenación sino de no acorde a planeamiento por lo que no se podrán conceder licencias que redunden en el parámetro urbanístico que se está incumpliendo, pero si para obras encaminadas a prolongar la vida útil del inmueble.

Al plantear el presente parámetro edificabilidad, se busca señalar los edificios que no cumplen con la limitación que marca la normativa actual. Hemos de tener en cuenta que para obtener el dato de la edificabilidad consolidada en la parcela se ha partido de los datos catastrales, utilizando las superficies construidas que se declaran, tal y como el catastro las calcula.

El PGOMA de 1987, establece en su artículo 141 condiciones de volumen: “la edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: 1'16 m²/m² en Grados 1 y 2; 0'72 m²/m² en Grado 3; y 0'56 m²/m² en Grado 4”, siendo la Playa de San Juan Grado 4. Siendo la Playa de San Juan Edificación Abierta Grado 4, le corresponde una edificabilidad máxima de 0'56 m²/m², computada en superficie útil, tal y como indica la norma.

El PGOMA de 1987, define la edificabilidad como un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable y establece en su artículo 54.2 una fórmula que permite convertir en los proyectos de edificación, la edificabilidad asignada computada en superficie útil, utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Superficie útil (m}^2\text{/m}^2\text{)} = \frac{\text{Volumen máximo (m}^3\text{/m}^2\text{)}}{275 \text{ m.}} \times 0'80''$$

En cuanto al PGOMA que se encuentra en revisión, este establece en su artículo 6.9. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Edificación Abierta y en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenoriza, para la zona EA-3, clasificación con la que cuenta todo nuestro ámbito de trabajo, un coeficiente de edificabilidad neta de 0,7 m² techo/ m² suelo.

No obstante, hemos de tener en cuenta que los 0'56 m²/m², edificabilidad computada en superficie útil, que establece el PGOMA de 1987, equivaldría a los 0,7 m² techo/ m² suelo, que define el PGOMA en revisión, para la zona.

Teniendo en cuenta los requerimientos de la normativa actual se ha establecido tres rangos de valoración otorgando un valor máximo a aquellas construcciones que cumplen con la legislación vigente, con edificabilidad menor o igual a 0,7 m² techo/ m² suelo.

A partir de este valor máximo se establecen los rangos de valoración según se justifica a continuación.

1_ Edificabilidad superior a 1,40 m²techo/m² suelo:

Valor del parámetro 1

Conocidos los rangos de edificabilidad consolidada que tenemos en la zona después de su estudio y establecida la máxima valoración de este parámetro para los inmuebles con una edificabilidad menor o igual a 0,7 m² techo/ m² suelo, consideraremos que la mínima valoración de este ítem corresponderá a aquellos edificios que dupliquen la limitación que establece la norma, es decir para los edificios que superen una edificabilidad de 1,40 m² techo/ m² suelo.

3_ Edificabilidad entre 1,40 m² techo/m² suelo y 0,7 m² techo/m² suelo:

Valor del parámetro 3

Para la definición de este escalón de valor se ha buscado abarcar horquillas semejantes, conocidos tanto el extremo superior como el inferior de valoración. En este escalón de valor encontramos los edificios que aun no cumpliendo con la normativa actual, no se alejan demasiado de la intensidad edificatoria que persigue la norma.

5_ Edificabilidad menor o igual a 0,7 m² techo/m² suelo:

Valor del parámetro 5

De esta manera la máxima valoración quedaría reservada para aquellas edificaciones cumplieren con la limitación 0,7 m²techo/m² suelo que indica el PGOMA en revisión, para nuestra zona clasificada como EA-3 Grado 4.

También hemos de considerar que existe la posibilidad de tener un valor cero en este parámetro, cuando la referencia catastral identificada no corresponda con una edificación sino con un solar o a una parcela deportiva en la que no exista edificación. En este caso el valor cero de este ítem identifica una parcela no edificada.

Gráfica de análisis de la edificación

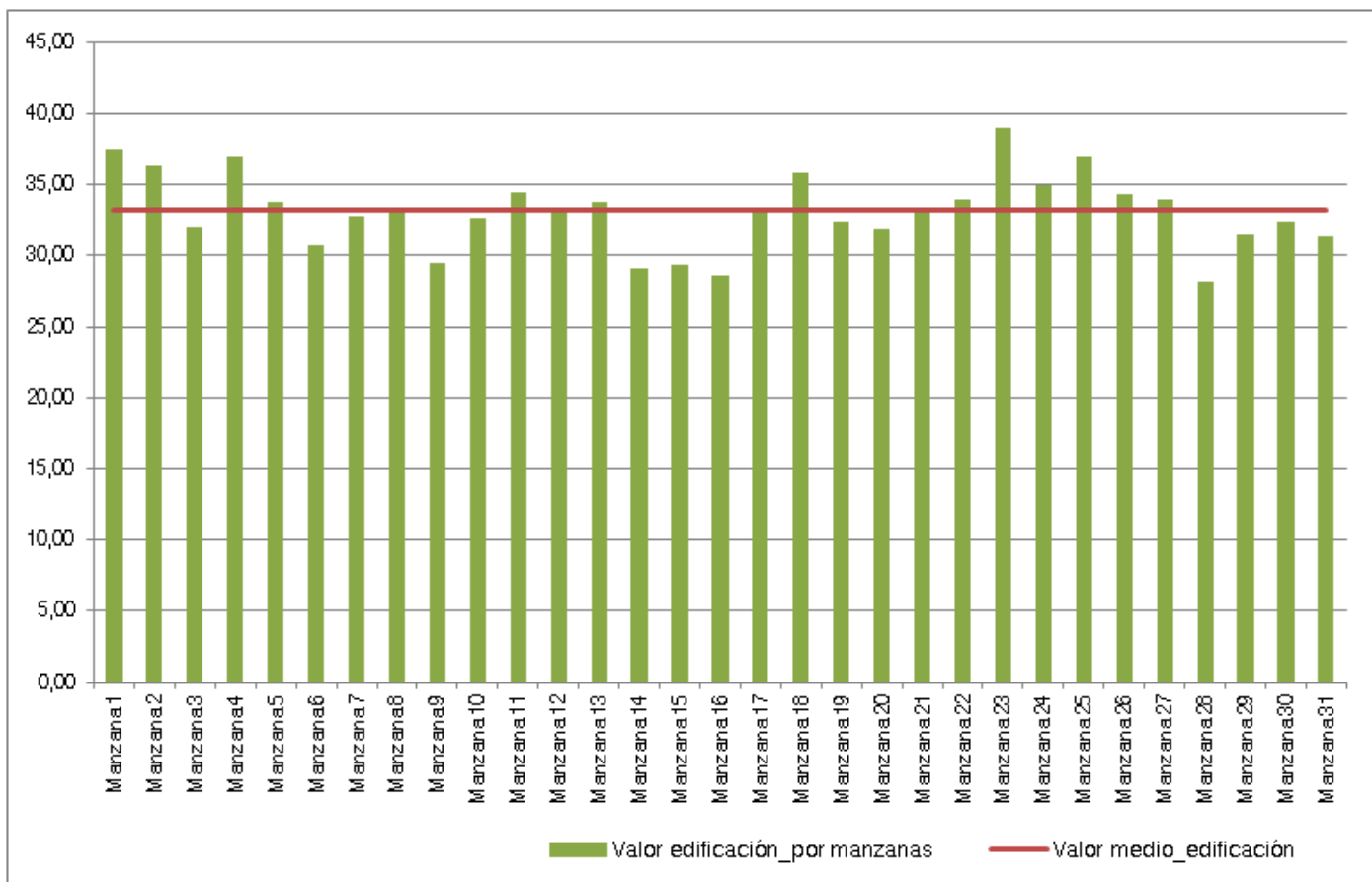
Considerando la valoración de los doce parámetros definidos para el análisis de la edificación de la Playa de San Juan y sin considerar ningún valor ponderado con respecto a los demás, en esta gráfica podríamos ver la distribución de los valores de edificación para cada una de las manzanas.

En esta grafica se han plasmado los valores medios de la edificación de cada manzana, para que resulte sencilla su interpretación ya que el número total de edificios es muy elevado y la grafica tiene una difícil lectura.

La línea roja señalaría el valor medio que se ha dado a la edificación de la zona de estudio.

No obstante hemos de tener cuenta de que estos datos son resultados parciales tomados directamente de las fichas realizadas para el estudio de la edificación, por lo que para valorar los datos esperaremos a exponer toda la información de la que se dispone.

Gráfico 4_2: Valoración de la Edificación.



4.3. Tablas multicriterio

Análisis del Espacio Público

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial	Puntuación
No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.	1
Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	5

Accesibilidad urbana	Puntuación
No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	1
Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	3
Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa	Puntuación
3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento	1
3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	3
1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento	5

Índice de interferencia	Puntuación
Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso	1
Zonas en las que existe una cierta interferencia	3
Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia	5

Índice de residencialización	Puntuación
Manzanas en las que solo se dispone de plazas alojativas de uso privado	1
Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	3
Manzanas en las que solo se dispone de plazas alojativas de uso turístico.	5

Edificabilidad de la manzana	Puntuación
La edificabilidad total de la manzana \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo	1
0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ la edificabilidad total de la manzana $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	3
La edificabilidad total de la manzana \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo	5

Valoración mínima y máxima del espacio público

	Mínima	Máxima
Interés / Valor patrimonial	1	5
Accesibilidad urbana	1	5
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa	1	5
Índice de interferencia	1	5
Índice de residencialización	1	5
Edificabilidad de la manzana	1	5
totales	6	30

Valoración mínima del espacio público	6
---------------------------------------	---

Valoración máxima del espacio público	30
---------------------------------------	----

Análisis del Espacio Público

Parametros de análisis		Interés / Valor patrimonial	Accesibilidad urbana	Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa	Índice de interferencia	Índice de residencialización	Edificabilidad de la manzana	Baremación Global
Manzana 1		5	3	1	3	1	3	16
Manzana 2		1	3	1	5	1	3	14
Manzana 3		1	3	5	5	1	1	16
Manzana 4		1	3	5	1	1	1	12
Manzana 5		1	3	3	1	1	1	10
Manzana 6		1	3	1	3	1	3	12
Manzana 7		1	3	3	1	1	1	10
Manzana 8		1	3	1	5	1	3	14
Manzana 9		1	3	3	1	1	1	10
Manzana 10		5	3	3	5	1	3	20
Manzana 11		1	3	1	3	1	1	10
Manzana 12		1	3	1	5	1	3	14
Manzana 13		1	3	3	1	1	3	12
Manzana 14		5	3	3	1	3	1	16
Manzana 15		5	3	3	1	1	3	16
Manzana 16		5	3	1	3	1	1	14
Manzana 17		1	3	3	5	1	1	14
Manzana 18		1	3	3	5	1	1	14
Manzana 19		5	3	3	5	1	3	20
Manzana 20		5	3	3	5	1	1	18
Manzana 21		5	3	5	1	1	1	16
Manzana 22		5	3	1	1	1	3	14
Manzana 23		1	3	5	5	1	5	20
Manzana 24		1	3	3	5	1	3	16
Manzana 25		1	3	1	5	1	3	14
Manzana 26		1	3	3	5	1	3	16
Manzana 27		1	3	3	3	1	3	14
Manzana 28		1	3	3	5	1	1	14
Manzana 29		1	3	1	1	1	3	10
Manzana 30		1	3	3	3	1	3	14
Manzana 31		1	3	3	3	3	3	16

Análisis de la Edificación

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad Aparente	Puntuación
Muy malo. Valor aparente según el catastro entre 0 y 2	1
Malo. Valor aparente según el catastro entre 2 y 3	2
Medio. Valor aparente según el catastro entre 3 y 4	3
Bueno. Valor aparente según el catastro entre 4 y 6	4
Muy bueno. Valor aparente según el catastro entre 6 y 8	5

Edad / Antigüedad	Puntuación
Antigüedad de la edificación \geq 60 años	1
45 años \leq Antigüedad de la edificación < 60 años	2
30 años \leq Antigüedad de la edificación < 45 años	3
15 años \leq Antigüedad de la edificación < 30 años	4
Antigüedad de la edificación < 15 años	5

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	Puntuación
Nula calidad arquitectónica	1
Escasa calidad arquitectónica	2
Valor patrimonial reconocible	3
Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	4
Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	5

Vistas al mar	Puntuación
Edificación sin vistas al mar	1
< del 50% de la edificación tiene vistas al mar	2
el 50% de la edificación tiene vistas al mar	3
> del 50% de la edificación tiene vistas al mar	4
el 100% de la edificación tiene vistas al mar	5

Orientación / Soleamiento	Puntuación
Edificación con orientación predominante norte.	1
Edificación con orientación predominante oeste	2
Edificación sin predominio de orientación.	3
Edificación con orientación predominante sur	4
Edificación con orientación predominante este	5

Accesibilidad a la edificación	Puntuación
Edificios no accesibles	1
Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.	3
Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles así como de su completa señalización.	5

Relación entre plazas alojativas / m2 de parcela	Puntuación
superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa	1
30 m2 por plaza alojativa < superficie de parcela < 60 m2 por plaza alojativa	3
superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa	5
Existe la posibilidad de tener un valor cero en este parametro cuando el edificio analizado no tenga uso residencial, sino que se trate de un comercio o un equipamiento educativo, cultural o sanitario.	

Dotación de Servicios	Puntuación
La edificación dispone de restaurantes o zona comercial	1
La edificación dispone de jardines propios de la edificación	2
La edificación dispone de piscina descubierta	3
La edificación dispone de piscina cubierta o spa	4
La edificación dispone de campo de golf o gran equipamiento	5

Relación entre plazas alojativas /m2 de superficies ajardinadas	Puntuación
superficie ajardinada \leq 7,5 m2 por plaza alojativa	1
7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2	3
superficie ajardinada \geq 15 m2 por plaza alojativa	5
Existe la posibilidad de tener un valor cero en este parametro cuando el edificio analizado no disponga de zona ajardinada en el interior de su parcela.	

Relación entre plazas alojativas /m2 de lámina de agua	Puntuación
La superficie de lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa	1
1,5 m2 por plaza alojativa < la superficie de lámina de agua < 3 m2 por plaza alojativa	3
la superficie de lámina de agua \geq 3 m2 por plaza alojativa	5
Existe la posibilidad de tener un valor cero en este parametro cuando el edificio analizado no disponga de piscina propia.	

Parámetros referidos al ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación	Puntuación
La altura de la edificación > 15 plantas	1
15 plantas \geq la altura de la edificación > 10 plantas	3
La altura de la edificación \leq 10 plantas	5
Existe la posibilidad de tener un valor cero en este parametro cuando no exista edificación en la parcela, se trate de un solar.	

Edificabilidad	Puntuación
La edificabilidad existente en la parcela > 1,40 m2 techo/m2 suelo	1
1,40 m2 techo/m2 suelo \geq la edificabilidad existente en la parcela >0,70 m2 techo/m2 suelo	3
La edificabilidad existente \leq 0,70 m2 techo/m2 suelo	5
Existe la posibilidad de tener un valor cero en este parametro cuando no exista edificación en la parcela, se trate de un solar.	

Valoración mínima y máxima de la edificación

	Mínima	Máxima
Calidad Aparente	1	5
Edad / Antigüedad	1	5
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	1	5
Vistas al mar	1	5
Orientación / Soleamiento	1	5
Accesibilidad a la edificación	1	5
Relación entre plazas alojativas / m2 de parcela	0	5
Dotación de Servicios	1	5
Relación entre plazas alojativas /m2 de superficies ajardinadas	0	5
Relación entre plazas alojativas /m2 de lámina de agua	0	5
totales	7	50

Valoración mínima de la edificación **7**

Valoración máxima de la edificación **50**

Valoración mínima y máxima del ajuste a planeamientos

	Mínima	Máxima
Altura de la edificación	0	5
Edificabilidad	0	5
totales	0	10

Valoración mínima del ajuste a planeamiento **0**

Valoración máxima del ajuste a planeamiento **10**

Valores mínimos y máximos de la Baremación Global

	Mínima	Máxima
Valoración de la edificación	7	50
Valoración del ajuste a planeamiento	0	10
totales	7	60

Baremación Global mínima **7**

Baremación Global máxima **60**

Análisis de la Edificación

Parametros de analisis	Calidad aparente	Edad / Antigüedad	Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	Vistas al mar	Orientación / Soleamiento	Accesibilidad a la edificación	Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela	Dotación de Servicios	Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas	Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua	Total Análisis de la Edificación	Altura de la edificación	Edificabilidad	Total Ajuste a planeamiento	Baremación Global
Manzana 1															
edificación 1	2	2	5	3	3	3	1	3	5	1	28	1	3	4	32
edificación 2	2	2	5	5	5	1	3	3	5	1	32	5	3	8	40
edificación 3	2	2	5	5	5	3	5	3	5	1	36	5	3	8	44
edificación 4	2	2	5	2	4	1	1	3	5	1	26	5	3	8	34
Manzana 2															
edificación 1	3	3	2	3	5	3	1	2	5	0	27	5	3	8	35
edificación 2	3	3	2	3	5	3	3	3	5	1	31	5	3	8	39
edificación 3	2	3	2	4	3	3	3	3	3	3	29	5	1	6	35
Manzana 3															
edificación 1	1	3	2	5	5	3	1	4	5	1	30	1	1	2	32
Manzana 4															
edificación 1	2	4	2	3	5	3	5	3	5	3	35	5	3	8	43
edificación 2	3	2	2	4	5	3	3	2	3	0	27	5	1	6	33
edificación 3	3	2	2	4	5	3	3	2	3	0	27	5	3	8	35
Manzana 5															
edificación 1	3	2	3	3	3	3	1	2	1	0	21	3	1	4	25
edificación 2	1	3	2	4	5	3	3	3	5	3	32	1	1	2	34
edificación 3	3	2	2	4	5	3	3	2	5	0	29	5	3	8	37
edificación 4	3	5	2	4	5	5	1	3	5	1	34	5	1	6	40
edificación 5	4	2	2	3	4	3	1	2	3	0	24	5	3	8	32
edificación 6	4	2	2	5	5	5	0	1	0	0	24	5	5	10	34
edificación 7	5	4	1	5	5	3	0	1	0	0	24	5	5	10	34
Manzana 6															
edificación 1	2	3	2	3	4	3	1	2	3	0	23	3	3	6	29
edificación 2	3	2	2	2	4	3	3	1	3	0	23	5	3	8	31
edificación 3	4	2	2	3	4	1	3	1	3	0	23	5	3	8	31
edificación 4	4	2	2	5	5	3	3	1	1	0	26	5	3	8	34
edificación 5	4	2	2	2	4	3	1	1	0	0	19	5	5	10	29
Manzana 7															
edificación 1	3	3	3	3	3	3	1	2	1	0	22	3	1	4	26
edificación 2	2	3	2	4	5	3	1	3	3	1	27	3	1	4	31
edificación 3	3	2	2	5	5	3	3	3	5	1	32	5	3	8	40
edificación 4	3	3	2	5	5	5	0	1	0	0	24	5	5	10	34

Parametros de analisis	Total Análisis de la Edificación											Total Ajuste a planeamiento	Baremación Global		
	Calidad aparente	Edad / Antigüedad	Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	Vistas al mar	Orientación / Soleamiento	Accesibilidad a la edificación	Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela	Dotación de Servicios	Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas	Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua	Altura de la edificación			Edificabilidad	
Manzana 8															
edificación 1	4	2	2	3	4	3	3	2	5	0	28	5	3	8	36
edificación 2	4	2	2	2	1	3	3	2	5	0	24	5	3	8	32
edificación 3	4	2	2	3	4	3	1	2	5	0	26	5	3	8	34
edificación 4	4	2	2	2	4	1	3	2	5	0	25	5	3	8	33
edificación 5	3	2	2	2	3	1	1	2	3	0	19	5	3	8	27
edificación 6	3	3	2	2	5	3	1	3	3	3	28	5	3	8	36
Manzana 9															
edificación 1	4	3	3	3	3	3	1	1	0	0	21	3	1	4	25
edificación 2	3	2	2	3	3	3	1	2	3	0	22	5	3	8	30
edificación 3	3	2	2	4	3	3	1	2	3	0	23	5	3	8	31
edificación 4	4	3	2	4	3	5	0	1	0	0	22	5	3	8	30
edificación 5	3	3	2	1	2	5	0	1	0	0	17	5	5	10	27
edificación 6	1	3	3	3	3	3	3	3	5	1	28	5	1	6	34
Manzana 10															
edificación 1	2	3	2	4	5	3	1	3	3	1	27	1	1	2	29
edificación 2	2	3	2	5	5	3	1	3	3	1	28	5	1	6	34
edificación 3	2	3	2	5	5	3	1	3	3	1	28	1	1	2	30
edificación 4	3	3	2	5	5	5	0	1	0	0	24	5	5	10	34
edificación 5	3	2	2	4	4	1	1	2	3	0	22	5	3	8	30
edificación 6	2	2	2	5	5	1	5	2	5	0	29	5	5	10	39
Manzana 11															
edificación 1	3	2	3	3	3	3	1	3	1	1	23	5	1	6	29
edificación 2	3	4	2	4	5	3	1	3	1	1	27	5	3	8	35
edificación 3	3	5	2	5	5	5	1	3	5	1	35	5	1	6	41
edificación 4	4	2	2	5	5	3	1	2	5	0	29	5	3	8	37
edificación 5	3	3	2	5	5	1	1	2	3	0	25	5	3	8	33
edificación 6	4	2	2	4	5	1	1	2	3	0	24	5	3	8	32
edificación 7	3	2	2	2	4	3	3	2	5	0	26	5	3	8	34
Manzana 12															
edificación 1	3	2	2	2	5	3	1	3	3	1	25	5	3	8	33

Parametros de analisis	Total Análisis de la Edificación											Total Ajuste a planeamiento			Baremación Global
	Calidad aparente	Edad / Antigüedad	Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	Vistas al mar	Orientación / Soleamiento	Accesibilidad a la edificación	Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela	Dotación de Servicios	Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas	Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua	Altura de la edificación	Edificabilidad			
Manzana 13															
edificación 1	3	4	2	4	5	3	1	3	5	1	31	5	3	8	39
edificación 2	1	4	2	4	5	1	5	2	5	0	29	5	1	6	35
edificación 3	4	2	3	2	3	3	1	3	1	1	23	3	1	4	27
edificación 4	2	4	2	2	5	3	3	3	5	3	32	5	3	8	40
edificación 5	2	2	2	5	4	3	1	3	3	1	26	3	1	4	30
edificación 6	2	3	2	5	5	3	1	2	1	0	24	3	1	4	28
edificación 7	2	4	2	2	4	5	0	1	0	0	20	5	5	10	30
edificación 8	1	4	2	2	5	3	5	3	5	3	33	5	3	8	41
Manzana 14															
edificación 1	4	3	2	1	4	5	1	3	1	1	25	5	1	6	31
edificación 2	2	4	2	2	3	3	3	3	5	1	28	5	3	8	36
edificación 3	2	4	2	1	1	5	0	1	0	0	16	5	5	10	26
edificación 4	2	3	2	3	5	3	3	3	5	1	30	1	1	2	32
edificación 5	3	2	3	2	3	3	1	2	1	0	20	3	1	4	24
edificación 6	2	3	2	1	4	3	1	2	1	1	20	3	3	6	26
edificación 7	3	2	2	3	4	3	1	2	1	0	21	5	3	8	29
Manzana 15															
edificación 1	2	3	2	3	4	3	1	3	5	1	27	3	3	6	33
edificación 2	2	3	2	3	4	3	3	3	5	1	29	1	1	2	31
edificación 3	2	3	2	1	1	5	0	1	0	0	15	5	5	10	25
edificación 4	3	3	3	2	3	3	1	2	1	0	21	3	1	4	25
edificación 5	2	2	2	2	5	3	3	3	3	3	28	3	3	6	34
edificación 6	3	3	2	1	5	5	0	1	0	0	20	5	5	10	30
edificación 7	3	3	2	2	5	5	0	1	0	0	21	5	5	10	31
edificación 8	3	2	2	2	4	3	1	1	1	0	19	5	1	6	25
edificación 9	3	3	2	2	4	5	0	1	0	0	20	5	5	10	30
Manzana 16															
edificación 1	4	2	2	1	1	3	1	2	3	0	19	5	3	8	27
edificación 2	2	3	2	2	4	3	1	3	1	1	22	3	3	6	28
edificación 3	3	2	3	2	3	3	1	2	1	0	20	3	1	4	24
edificación 4	2	3	2	2	4	3	3	1	1	1	22	1	1	2	24
edificación 5	3	2	2	2	4	3	3	2	3	0	24	5	3	8	32
edificación 6	3	3	2	2	5	3	3	3	5	3	32	3	1	4	36
edificación 7	3	2	2	2	5	3	1	2	0	3	23	5	1	6	29
edificación 8	3	3	2	2	4	3	1	2	3	0	23	5	1	6	29

Parámetros de análisis	Calidad aparente	Edad / Antigüedad	Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	Vistas al mar	Orientación / Soleamiento	Accesibilidad a la edificación	Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela	Dotación de Servicios	Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas	Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua	Total Análisis de la Edificación	Altura de la edificación	Edificabilidad	Total Ajuste a planeamiento	Baremación Global
Manzana 17															
edificación 1	3	3	2	2	5	3	1	3	3	3	28	5	1	6	34
edificación 2	2	3	2	2	5	3	3	2	5	0	27	5	3	8	35
edificación 3	3	2	2	2	3	3	1	2	1	0	19	5	3	8	27
edificación 4	3	2	2	2	3	3	3	2	3	0	23	3	3	6	29
edificación 5	4	4	2	2	5	3	3	3	3	3	32	3	1	4	36
edificación 6	3	5	2	2	5	3	1	3	1	1	26	5	1	6	32
edificación 7	3	4	2	2	5	3	3	3	3	3	31	5	3	8	39
Manzana 18															
edificación 1	3	4	2	2	4	3	3	3	5	3	32	5	1	6	38
edificación 2	2	3	2	3	4	3	1	3	3	1	25	5	1	6	31
edificación 3	3	4	2	2	5	3	3	3	3	1	29	5	1	6	35
edificación 4	2	3	2	4	4	3	1	3	3	3	28	5	1	6	34
edificación 5	2	3	2	2	5	3	3	3	5	3	31	5	3	8	39
edificación 6	2	4	2	2	5	3	3	3	5	3	32	5	1	6	38
Manzana 19															
edificación 1	3	2	5	2	4	5	0	2	0	0	23	5	5	10	33
edificación 2	2	3	2	2	5	3	3	3	3	5	31	5	3	8	39
edificación 3	3	2	2	2	3	3	1	1	0	0	17	3	3	6	23
edificación 4	4	3	2	1	1	5	0	1	0	0	17	5	5	10	27
edificación 5	4	2	2	1	5	3	0	1	0	0	18	5	5	10	28
edificación 6	4	2	2	2	5	3	5	3	5	5	36	5	5	10	46
edificación 7	3	3	4	1	5	3	1	4	3	1	28	5	1	6	34
edificación 8	3	2	4	1	3	3	1	4	3	1	25	5	1	6	31
edificación 9	3	2	4	1	3	3	1	4	3	1	25	5	3	8	33
edificación 10	3	2	3	1	5	3	1	2	3	0	23	5	1	6	29
edificación 11	4	4	2	1	3	1	1	3	3	5	27	5	1	6	33
Manzana 20															
edificación 1	1	4	2	2	3	3	3	3	5	1	27	5	1	6	33
edificación 2	1	4	2	1	5	3	3	3	5	3	30	5	3	8	38
edificación 3	4	3	2	1	4	3	3	3	3	3	29	5	3	8	37
edificación 4	1	4	2	1	5	3	5	1	0	0	22	5	3	8	30
edificación 5	2	4	2	1	1	5	0	1	0	0	16	5	5	10	26
edificación 6	4	2	2	1	3	3	1	2	5	0	23	3	3	6	29
edificación 7	4	2	2	1	3	1	3	3	3	0	22	5	3	8	30

Parametros de analisis	Total Análisis de la Edificación											Total Ajuste a planeamiento			Baremación Global
	Calidad aparente	Edad / Antigüedad	Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	Vistas al mar	Orientación / Soleamiento	Accesibilidad a la edificación	Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela	Dotación de Servicios	Relación entre plazas alojativas / m ² de superficies ajardinadas	Relación entre plazas alojativas / m ² de lámina de agua	Altura de la edificación	Edificabilidad			
Manzana 21															
edificación 1	2	4	2	2	4	3	5	3	5	3	33	5	1	6	39
edificación 2	2	4	2	2	5	3	5	3	5	3	34	5	1	6	40
edificación 3	2	4	2	1	3	3	3	3	5	3	29	5	3	8	37
edificación 4	3	2	2	1	3	3	1	3	1	1	20	3	3	6	26
edificación 5	2	4	2	1	5	3	0	1	0	0	18	5	1	6	24
edificación 6	3	3	2	1	5	3	3	3	5	3	31	5	3	8	39
edificación 7	2	4	2	1	5	5	0	1	0	0	20	5	3	8	28
edificación 8	2	4	2	1	5	3	3	2	3	0	25	5	1	6	31
edificación 9	2	3	2	1	4	3	1	3	5	1	25	5	3	8	33
Manzana 22															
edificación 1	1	4	2	2	5	3	3	3	3	1	27	5	1	6	33
edificación 2	2	3	2	1	4	3	3	3	5	1	27	5	3	8	35
Manzana 23															
edificación 1	4	3	2	1	3	1	5	3	5	5	32	5	5	10	42
edificación 2	3	3	2	1	4	3	3	3	5	3	30	3	3	6	36
Manzana 24															
edificación 1	3	4	2	2	4	3	1	3	3	1	26	5	3	8	34
edificación 2	2	4	2	2	5	3	1	3	5	1	28	5	3	8	36
Manzana 25															
edificación 1	3	4	2	1	5	3	3	3	5	1	30	5	1	6	36
edificación 2	3	4	2	1	5	3	3	3	5	1	30	5	3	8	38
Manzana 26															
edificación 1	3	4	2	1	4	3	3	3	5	3	31	5	3	8	39
edificación 2	3	4	2	1	4	3	1	3	3	1	25	5	3	8	33
edificación 3	3	5	2	1	3	5	0	2	0	0	21	5	5	10	31
Manzana 27															
edificación 1	2	4	2	1	4	1	5	3	3	3	28	5	3	8	36
edificación 2	2	4	2	1	5	3	1	3	1	1	23	5	1	6	29
edificación 3	3	4	2	1	5	3	1	3	5	1	28	5	5	10	38
edificación 4	3	4	2	1	5	3	3	3	5	1	30	5	3	8	38
edificación 5	2	4	2	1	4	3	1	3	5	1	26	5	3	8	34
edificación 6	3	5	2	1	5	5	1	1	0	0	23	5	1	6	29

Parametros de analisis	Total Análisis de la Edificación											Total Ajuste a planeamiento			Baremación Global
	Calidad aparente	Edad / Antigüedad	Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	Vistas al mar	Orientación / Soleamiento	Accesibilidad a la edificación	Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela	Dotación de Servicios	Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas	Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua	Altura de la edificación	Edificabilidad			
Manzana 28															
edificación 1	2	3	2	1	5	3	3	3	3	3	28	5	3	8	36
edificación 2	3	5	1	1	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	10
edificación 3	3	3	2	1	5	5	0	0	0	0	19	5	5	10	29
edificación 4	3	5	2	1	5	3	1	3	1	1	25	5	1	6	31
edificación 5	3	4	2	1	5	1	1	3	3	1	24	5	1	6	30
edificación 6	1	4	2	1	2	3	1	3	3	1	21	5	1	6	27
edificación 7	2	3	2	1	5	3	3	3	5	1	28	3	3	6	34
Manzana 29															
edificación 1	1	4	2	1	1	3	0	1	0	0	13	5	3	8	21
edificación 2	4	2	2	1	3	3	1	3	5	1	25	5	3	8	33
edificación 3	3	4	2	1	3	3	3	3	5	1	28	3	3	6	34
edificación 4	3	2	2	1	5	3	1	3	3	1	24	3	3	6	30
edificación 5	3	3	2	1	5	3	3	3	5	3	31	1	3	4	35
edificación 6	2	4	2	1	5	3	3	3	3	1	27	5	3	8	35
edificación 7	4	4	2	1	5	5	0	1	0	0	22	5	5	10	32
Manzana 30															
edificación 1	3	3	3	2	4	3	1	4	3	1	27	3	3	6	33
edificación 2	3	3	2	1	5	5	1	2	3	0	25	5	3	8	33
edificación 3	3	4	2	1	3	3	3	3	3	3	28	5	3	8	36
edificación 4	3	2	2	1	4	3	1	3	3	1	23	3	3	6	29
edificación 5	3	3	2	1	5	3	3	3	5	1	29	5	3	8	37
edificación 6	4	5	2	1	2	5	0	1	0	0	20	5	1	6	26
Manzana 31															
edificación 1	4	2	2	1	3	5	3	4	3	1	28	5	5	10	38
edificación 2	2	5	2	1	5	5	5	3	5	5	38	5	1	6	44
edificación 3	3	2	2	1	4	3	1	2	1	0	19	5	1	6	25
edificación 4	3	2	2	1	4	3	1	2	3	0	21	5	3	8	29
edificación 5	2	4	2	1	4	1	0	1	0	0	15	5	1	6	21

4.3.1. Interpretación tablas multicriterio

4.3.1. Interpretación de las tablas multicriterio

Obtenidos los datos del análisis tanto del espacio público de las manzanas como de su edificación y tras plasmarlos en las tablas multicriterio pasamos a valorar los resultados sirviéndonos de una serie de gráficos propuestos.

Partiremos de la valoración global de las manzanas para después establecer tres escenarios de estudio distintos y acabar superponiendo la información que nos aportan para su valoración.

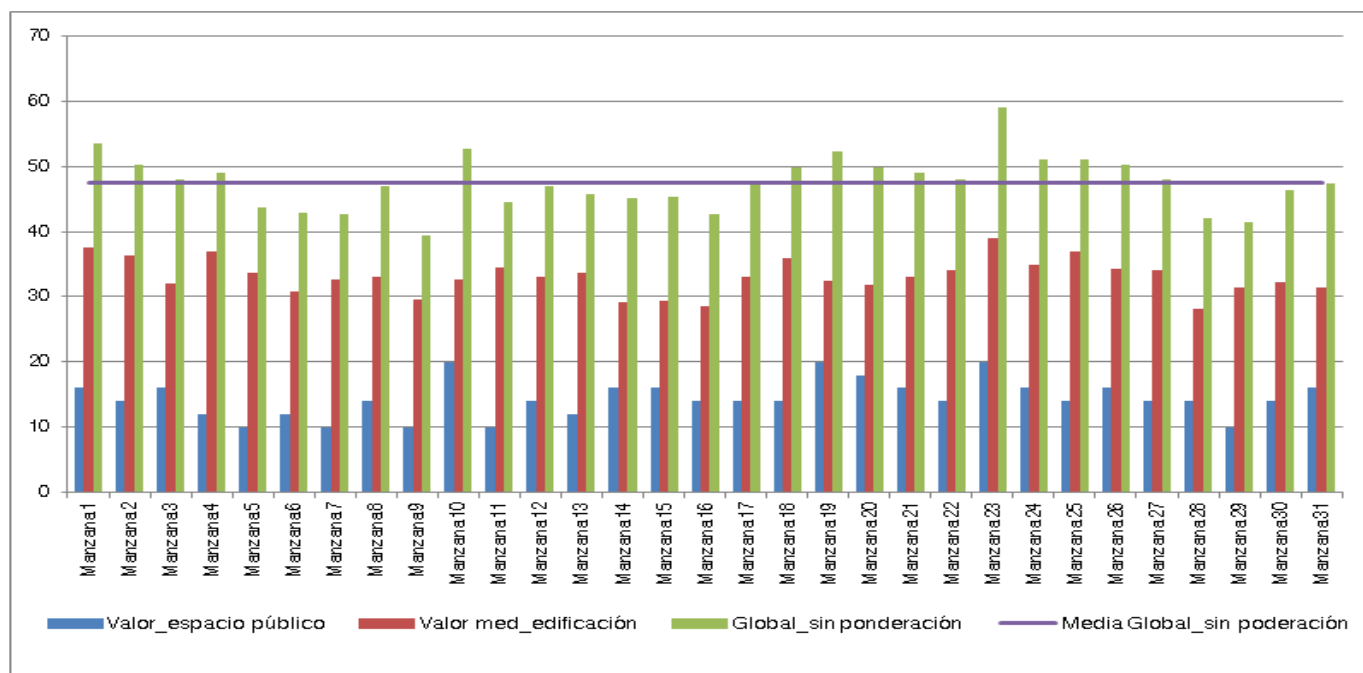
Valoración Global de las manzanas

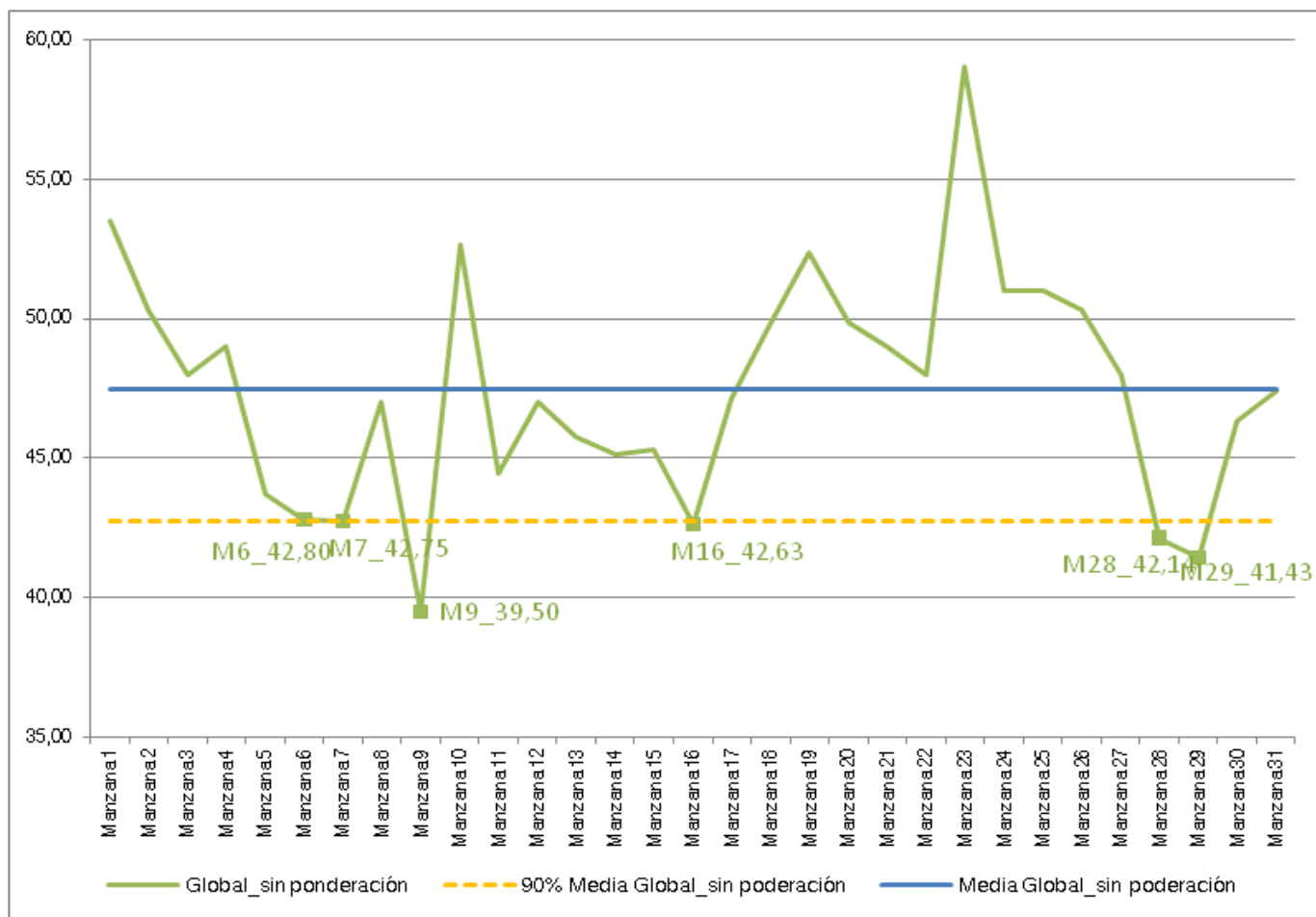
Con este primer gráfico plasmaremos por un lado la valoración del espacio público de las manzanas, barra de color azul, por otro lado el valor medio que las edificaciones de la manzana poseen para cada una de ellas, barra de color rojo y como valor conjunto de los anterior la valoración global para cada una de las manzanas, indicado con una barra de color verde.

La línea de color morado correspondería al valor global medio para todas las manzanas de la zona. Esta línea nos ayuda a identificar rápidamente las manzanas cuyo valor es inferior a la media.

Hemos de considerar que para hacer este gráfico se han tenido en cuenta todos los parámetros de análisis valorados al mismo nivel, no obstante a continuación presentaremos la posible ponderación de unos datos sobre otros.

Gráfico 4_3: Valoración Global de las manzanas





Se ha considerado la Valoración Global de las manzanas, en la que se plasman los valores conjuntos del espacio público y la media de la edificación de la manzana sin ninguna ponderación de sus parámetros, señalándose en esta gráfica las manzanas que cuentan con la peor valoración.

Definido el valor medio para Valoración Global de las manzanas, que sería la línea azul, se marca otra línea a trazos discontinuos correspondiente al 90% del valor medio de la valoración global, por tanto todas las manzanas que queden por debajo de esta línea discontinua tendrán la peor valoración de la zona.

De esta manera por debajo del 90% del valor medio de la zona tenemos las manzanas 6, 7, 9, 16, 28 y 29.

Gráfico 4_4: Valoración Global _Identificación de las manzanas más desfavorables

Escenarios de Análisis

Escenario 1_Sin considerar el ajuste a planeamiento

En este primer escenario propuesto estamos considerando para cada manzana los parámetros del espacio público y el valor medio de la edificación para la manzana sin considerar la repercusión de los parámetros referidos al ajuste al planeamiento.

Teniendo en cuenta, tal y como se ha explicado en capítulos anteriores, que él no ajuste a requisitos normativos que la legislación vigente establece, no le supone a la edificación una situación de fuera de ordenación sino de no acorde a planeamiento, por lo que se podrán obtener licencias de obra que prolonguen la vida útil del inmueble siempre y cuando dichas obras no redunden en el parámetro urbanístico que se esta incumpliendo.

Ante esta situación, se ha valorado la posibilidad de no considerar los dos parámetros establecidos para analizar el ajuste de la edificación al planeamiento, ya que la observancia o no de estos no supone un detrimento a la edificación pero si puede distorsionar la valoración de los edificios.

Hemos de tener en cuenta que al considerar la valoración de la manzana incluimos tanto la valoración de su espacio público como la media de la edificación, si considerando el cumplimiento de la normativa, las edificaciones comerciales tienen la máxima valoración al cumplir tanto con la altura como con la edificabilidad máxima, esto supone que las manzanas con comercios o bares van a subir mucho su valor de edificación, no correspondiendo necesariamente a una buena calidad de sus edificios.

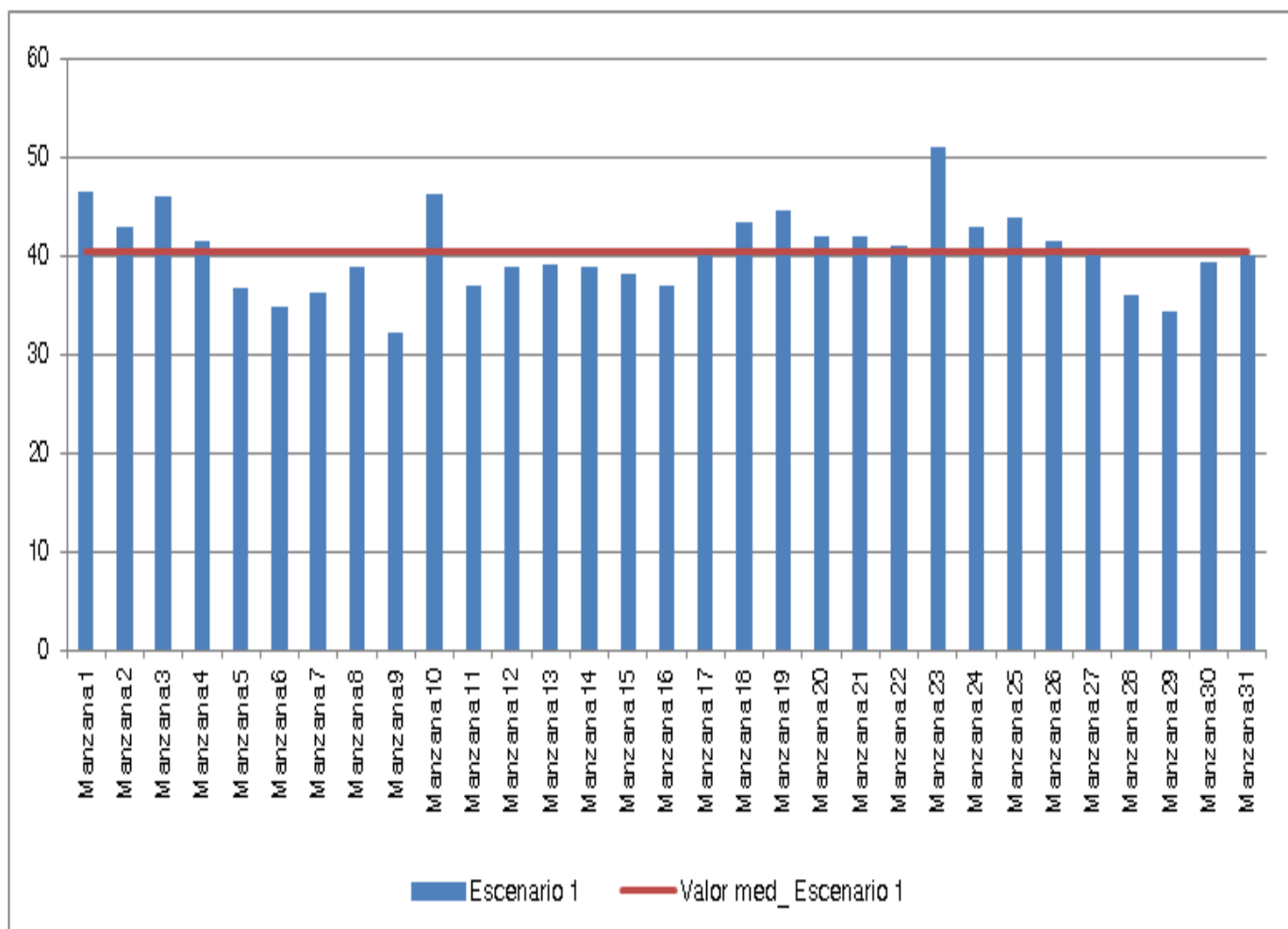
De esta manera en el Escenario 1, no consideraremos los siguientes parámetros:

Parámetro 11: Altura de la edificación

Parámetro 12: Edificabilidad

Tal y como podemos ver en la gráfica las barras azules corresponden a la valoración de cada una de las manzanas para el escenario descrito y la línea roja a su valor medio.

Gráfico 4_5: Escenario 1_Sin considerar el ajuste a planeamiento



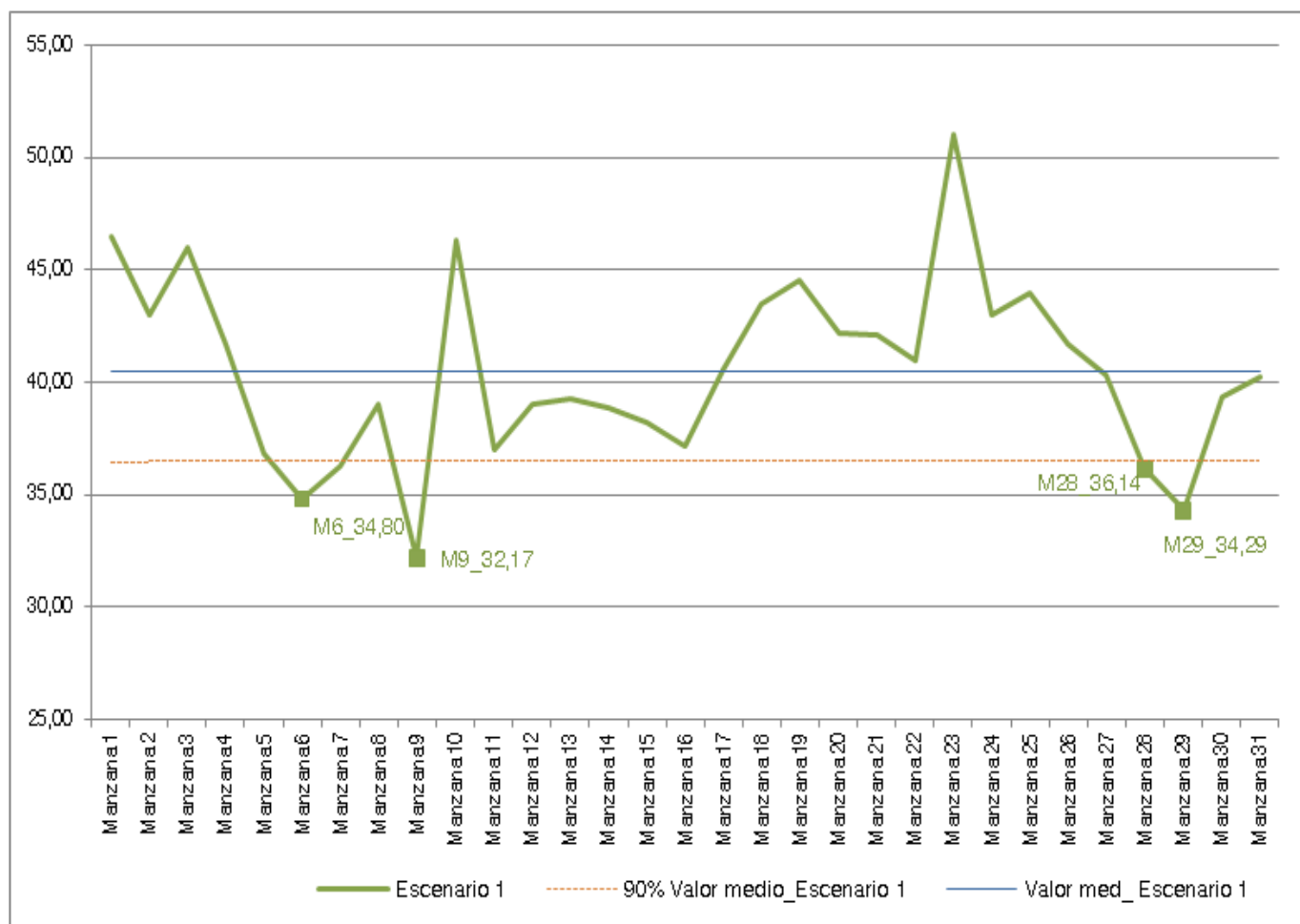


Gráfico 4_6: Escenario 1_Identificación de las manzanas más desfavorables

Considerando el Escenario 1, en el que no se ha tenido en cuenta la valoración de los parámetros de ajuste a planeamiento, con esta grafica se señalan las manzanas que cuentan con la peor valoración.

Definido el valor medio para el Escenario 1, que sería la línea azul, se marca otra línea a trazos discontinuos correspondiente al 90% del valor medio de este escenario, por tanto todas las manzanas que queden por debajo de esta línea discontinua tendrán la peor valoración de la zona.

De esta manera por debajo del 90% del valor medio de la zona tenemos las manzanas 6, 9, 28 y 29.

Escenario 2_Poderación de los parámetros turísticos.

El segundo escenario propuesto supone la ponderación de los parámetros referentes a la valoración de las edificaciones como infraestructuras turísticas.

En la medida en la que este trabajo busca comprobar la vigencia de la Playa de San Juan como ciudad turística actual, se han tomado parámetros que chequean los estándares turístico de los que disponen las edificaciones de la zona.

En este sentido y según se ha explicado anteriormente, como referencia se toma la normativa canaria, ya que es una normativa pionera en cuanto a la definición de los estándares de calidad que deben reunir los establecimientos turísticos. Esta definición de requerimientos para las infraestructuras turísticas se lleva a cabo en base a dos normativas el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos y el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

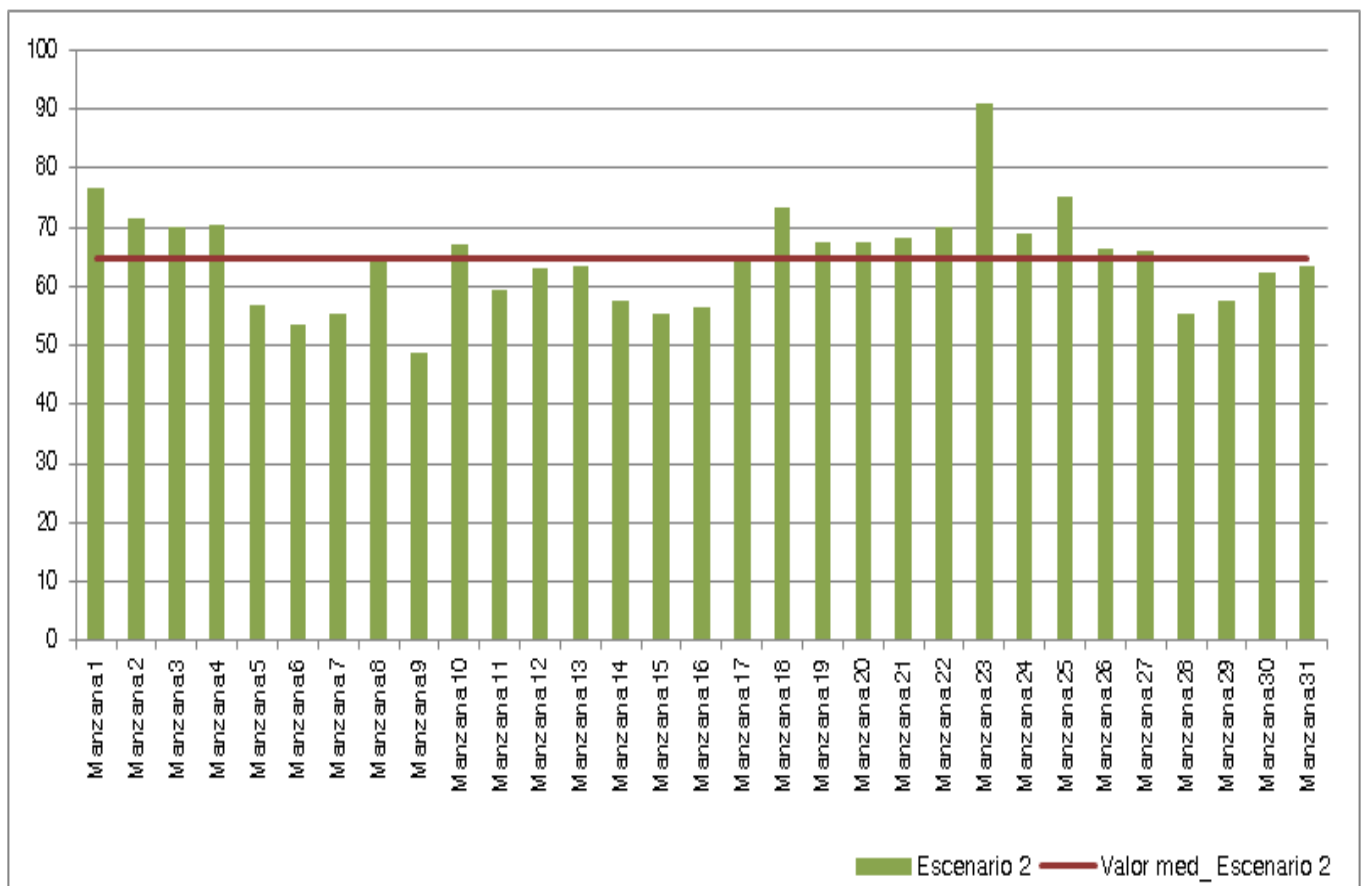
En el Escenario 2, ponderaremos con el triple de su valor los parámetros en relación a los estándares turísticos. Se ha escogido una ponderación alta de estos parámetros ya que siendo pequeña la desviación de los valores obtenidos en la valoración inicial, sin considerar ninguna ponderación, se busca con la definición de este escenario extremar los resultados a fin de señalar las peores manzanas desde el análisis de sus condiciones como infraestructuras turísticas.

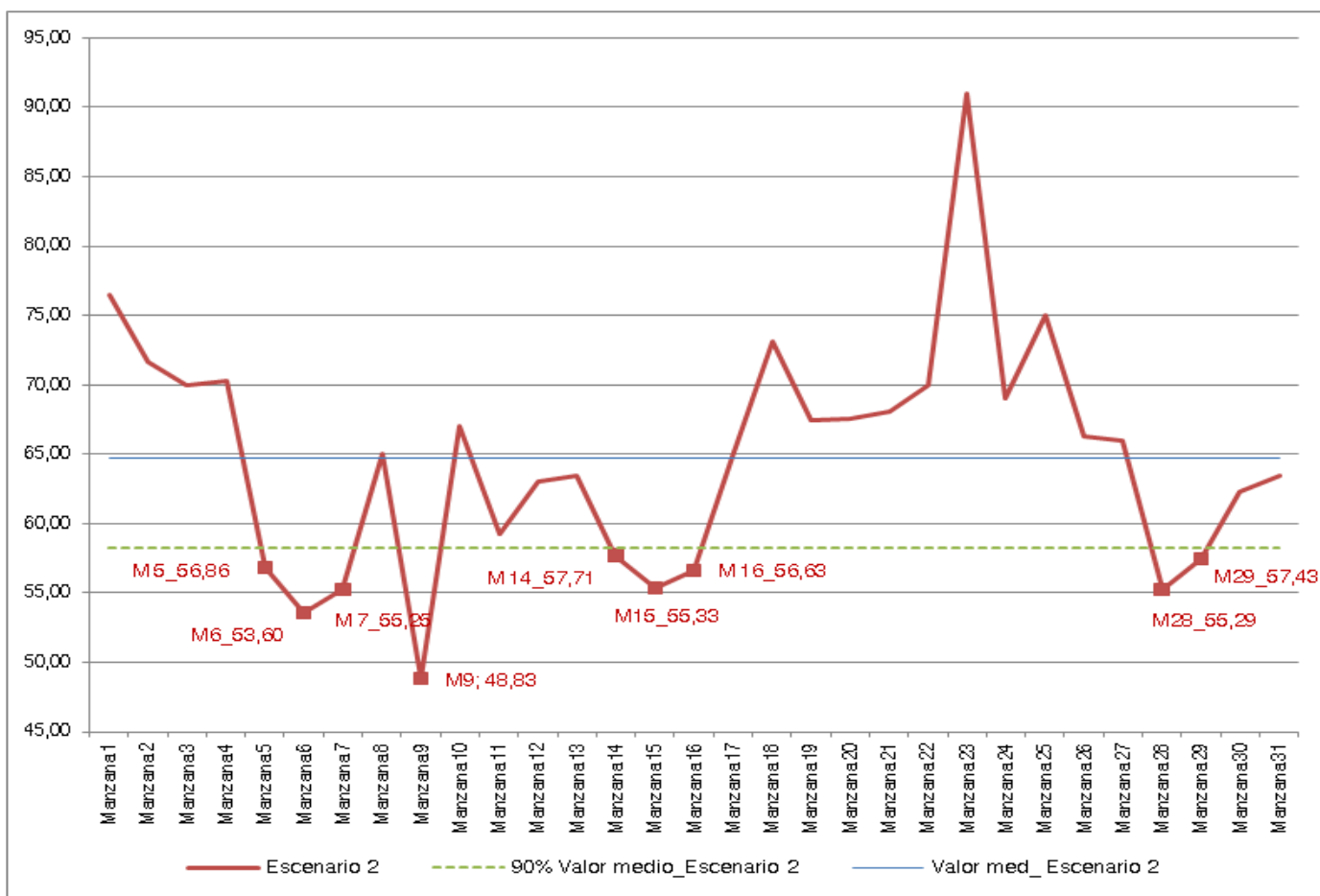
De esta manera los parámetros que ponderaremos en este escenario descrito con el triple de su valor serán los que siguen:

- Parámetro 7: Relación entre plazas alojativas / m² de parcela
- Parámetro 8: Dotación de servicios
- Parámetro 9: Relación entre plazas alojativas / m² de superficies ajardinadas
- Parámetro 10: Relación entre plazas alojativas / m² de lámina de agua

Tal y como podemos ver en la gráfica las barras verdes corresponden a la valoración de cada una de las manzanas para el escenario descrito y la línea roja a su valor medio.

Gráfico 4_7: Escenario 2_Ponderación de los parámetros de índole turística





Considerando el Escenario 2, en el que se han ponderado los parámetros de índole turística, con esta grafica se señalan las manzanas que cuentan con la peor valoración, para este escenario.

Gráfico 4_8: Escenario 2_Identificación de las manzanas más desfavorables.

Definido el valor medio para el Escenario 2, que sería la línea azul, se marca otra línea a trazos discontinuos, correspondiente al 90% del valor medio de este escenario, por tanto todas las manzanas que queden por debajo de esta línea discontinua tendrán la peor valoración de la zona.

De esta manera por debajo del 90% del valor medio de la zona tenemos las manzanas 5, 6, 7, 9, 14, 15, 16, 28 y 29.

Puesto que en este escenario se ponderan cuatro parámetros, el doble de los considerados en el resto de escenarios, las valoraciones de las manzanas resultan mucho más extremas, por lo que serán más manzanas, las queden por debajo del 90% del valor medio para este escenario.

Escenario 3_Poderación de los valores patrimoniales

El tercer y último de los escenarios propuestos supone la ponderación de los valores patrimoniales.

En este sentido se han considerado tanto el valor patrimonial del espacio urbano como el de la edificación.

El parámetro de valor patrimonial en el espacio urbano valora si la manzana estudiada pertenece o no a la ordenación original del 1º Polígono de la Playa de San Juan obra de Guardiola Gaya.

En el caso de análisis de la edificación, se han considerado los valores patrimoniales reconocidos por una parte la protección urbanística o cultural que pueden los inmuebles y por otra parte el interés arquitectónico que pueden tener algunos de los edificios de la zona, tanto por estar incluidos en el registro del DOCOMOMO como por tener cualidades como para estarlo, por ser obras de arquitectos de prestigio reconocido como Guardiola Gaya o García Solera.

En el Escenario 3, ponderaremos con el triple de su valor, ya que tal y como se justificó en el escenario anterior a fin de extremar los resultados se propone una ponderación alta, en este caso de los parámetros vinculados a los valores patrimoniales, siendo estos los que siguen:

Parámetros de análisis referidos al espacio público

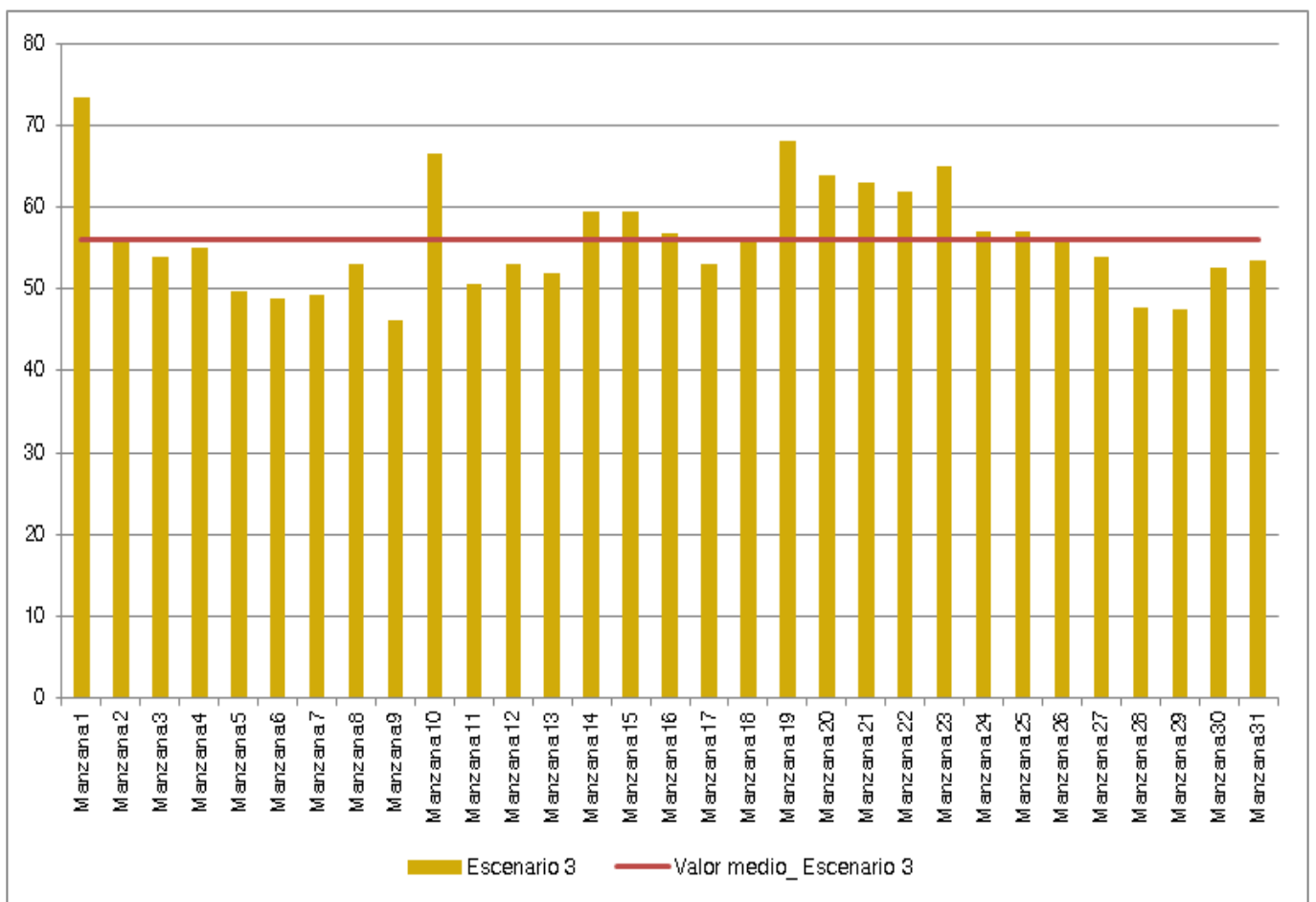
Parámetro 1: Interés / Valor patrimonial

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Parámetro 3: Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico.

Tal y como podemos ver en la gráfica las barras naranjas corresponden a la valoración de cada una de las manzanas para el escenario descrito y la línea roja a su valor medio.

Gráfico 4_9: Escenario 3_Ponderación de los valores patrimoniales



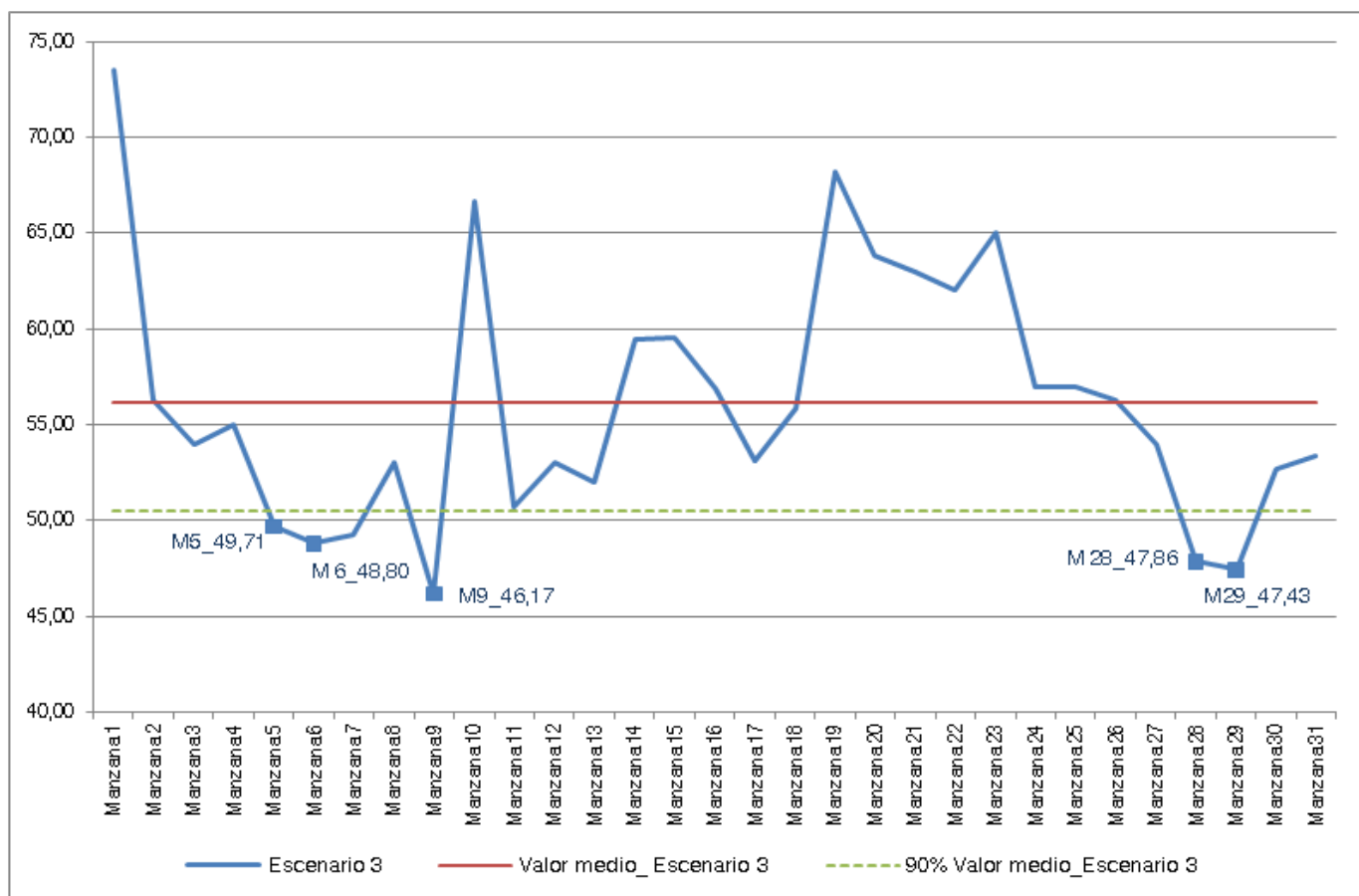


Gráfico 4_10: Escenario 3_Identificación de las manzanas más desfavorables

Considerando el Escenario 3, en el que se ha tenido en cuenta ponderación de los valores patrimoniales, con esta grafica se señalan las manzanas que cuentan con la peor valoración, para este escenario.

Definido el valor medio para el Escenario 3, que sería la línea roja, se marca otra línea a trazos discontinuos, correspondiente al 90% del valor medio de este escenario, por tanto todas las manzanas que queden por debajo de esta línea discontinua tendrán la peor valoración de la zona.

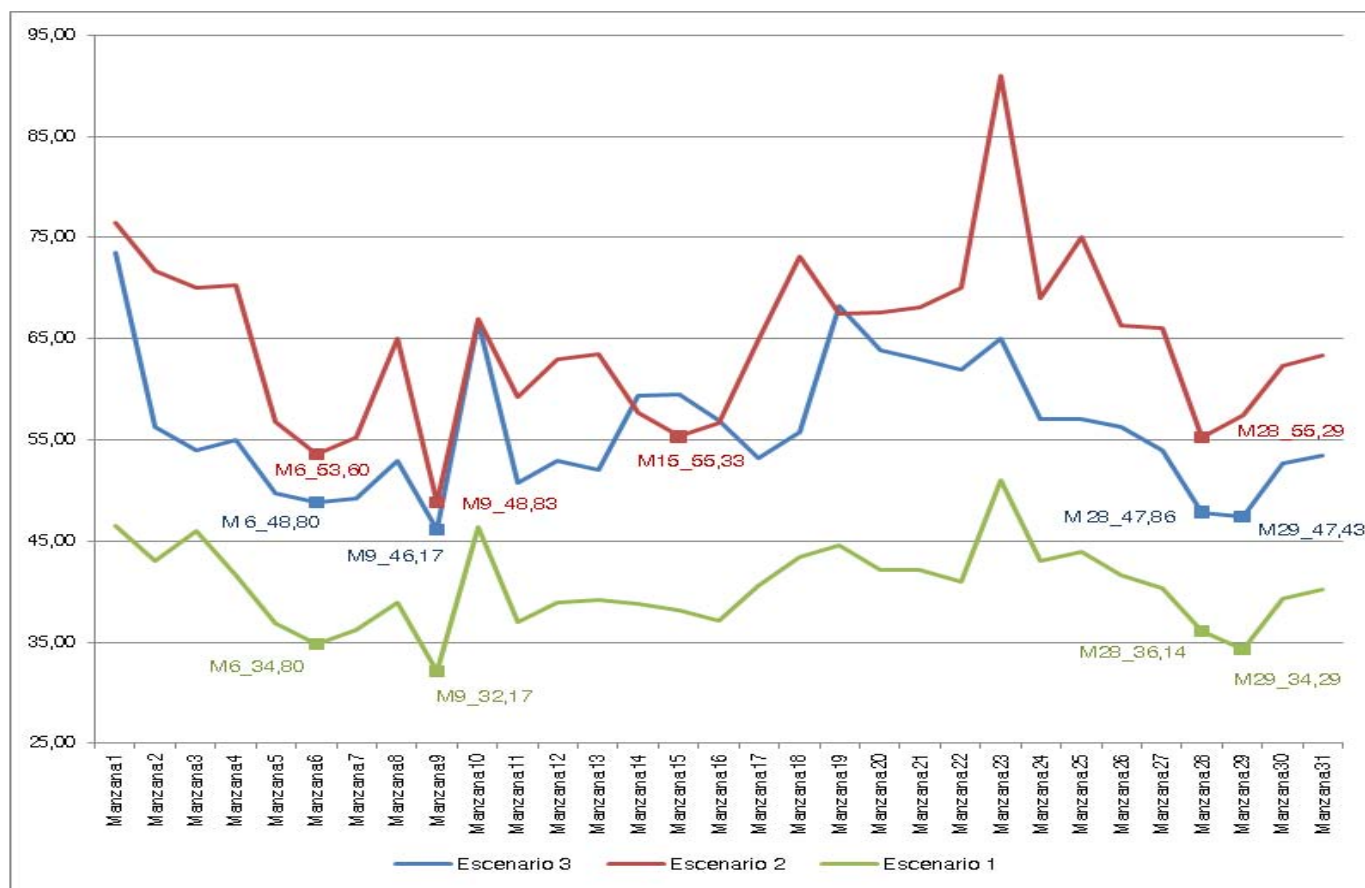
De esta manera por debajo del 90% del valor medio de la zona tenemos las manzanas 5, 6, 9, 28 y 29.

Valoración conjunta de los tres Escenarios de Análisis

Para la valoración conjunta de los tres escenarios de análisis se ha preparado una grafica en la que se superponen las valoraciones de los tres escenarios definidos. Señalados en cada uno de los escenario las cuatro manzanas peor valoradas para cada uno de ellos podemos observar como cuatro de ellas son coincidentes, las manzanas 6, 9, 28 y 29.

Si retomamos los valores obtenidos para la Valoración Global de las Manzanas, (ilustración 2), por debajo del 90% del valor medio de la zona tenemos las manzanas 6, 7, 9, 16, 28 y 29. Cuatro de estos seis valores serían coincidentes los cuatro peores obtenidos por la superposición de los distintos escenarios, que serían las manzanas 6, 9, 28 y 29.

Gráfico 4_11: Valoración conjunta de los Escenarios de Análisis



En la siguiente tabla se reflejan los datos obtenidos del análisis gráfico, señalándose las manzanas cuyo valor queda por debajo del 90% del Valor Medio, considerando tanto la baremación global en la que no existen ponderaciones como los tres escenarios definidos.

Podemos observar como existen tres manzanas que serían coincidentes en las cuatros situaciones analizadas, de esta manera diríamos que las peores manzanas tanto desde el punto de vista urbano como edificatorio serían las manzanas 6, 9, 28 y 29.

Gráfico 4_12: Manzanas con una valoración inferior al 90% del Valor Medio.

	Manzana_1	Manzana_2	Manzana_3	Manzana_4	Manzana_5	Manzana_6	Manzana_7	Manzana_8	Manzana_9	Manzana_10	Manzana_11	Manzana_12	Manzana_13	Manzana_14	Manzana_15	Manzana_16	Manzana_17	Manzana_18	Manzana_19	Manzana_20	Manzana_21	Manzana_22	Manzana_23	Manzana_24	Manzana_25	Manzana_26	Manzana_27	Manzana_28	Manzana_29	Manzana_30	Manzana_31
Baremación Global						M_6	M_7		M_9							M_16												M_28	M_29		
Escenario 1						M_6	M_7		M_9																			M_28	M_29		
Escenario 2					M_5	M_6	M_7		M_9					M_14	M_15	M_16												M_28	M_29		
Escenario 3					M_5	M_6			M_9																		M_28	M_29			

En este punto retomaremos uno de los objetivos primordiales de este trabajo que es apuntar estrategias con el objetivo de revitalizar turísticamente la zona, para lo que se propondrá entre otras acciones, tal y como se justificará posteriormente, la actuación en una de las manzanas de la zona.

Identificadas ya las peores manzanas de la zona y puestos a proponer una manzana sobre la que intervenir no se escogerá ninguna de estas por dos motivos. En primer lugar y puesto que la actuación que se va a proponer tiene un carácter puntual, pues solo actúa en una edificación de la manzana, la incidencia sobre esta podría no ser suficiente para mejorar su calidad global, requiriendo una actuación más profunda que realmente modificase sus condiciones.

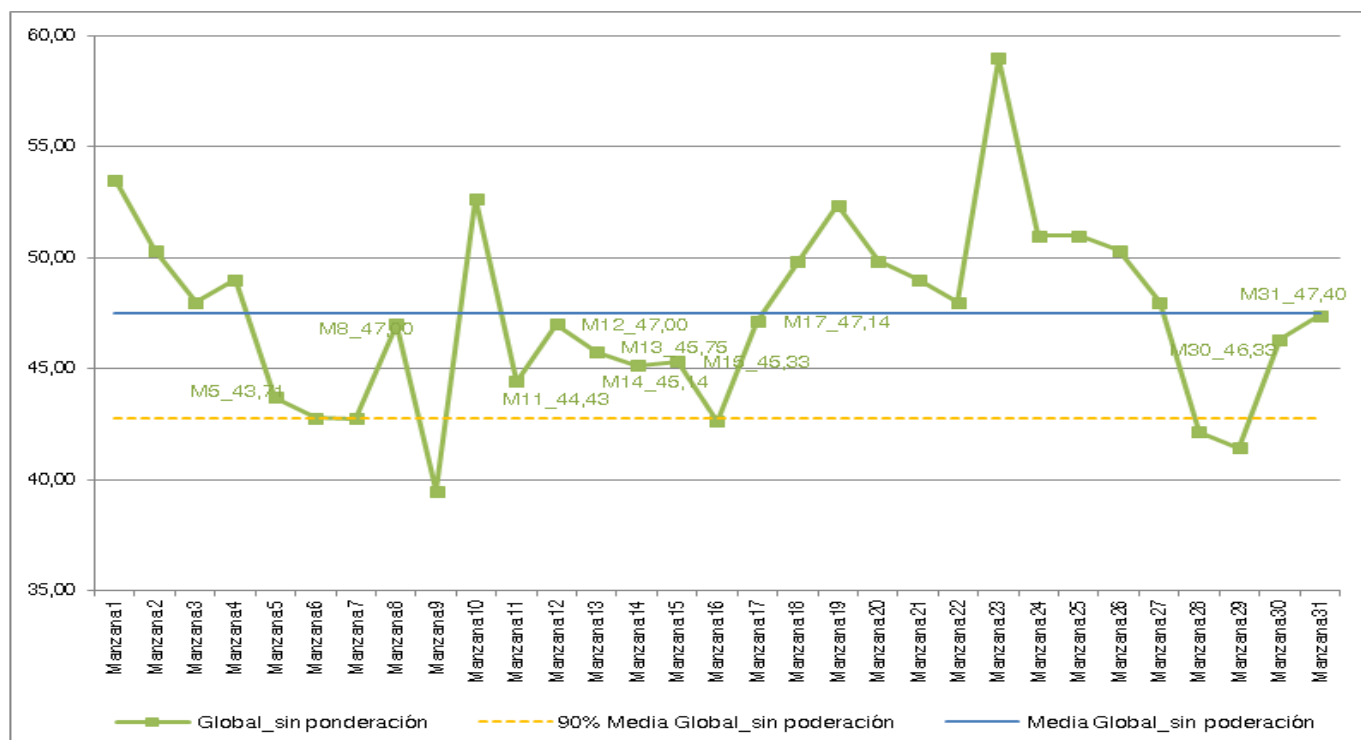
En segundo lugar hemos de tener en cuenta que otro de los objetivos primordiales del presente trabajo es la puesta en valor de los bienes patrimoniales propios del siglo XX que identificamos en la zona. En este sentido la edificación que escogeremos para llevar a cabo la actuación deberá ser un bien patrimonial de valor reconocible, inscrito en una manzana cuya valoración sea mejorable.

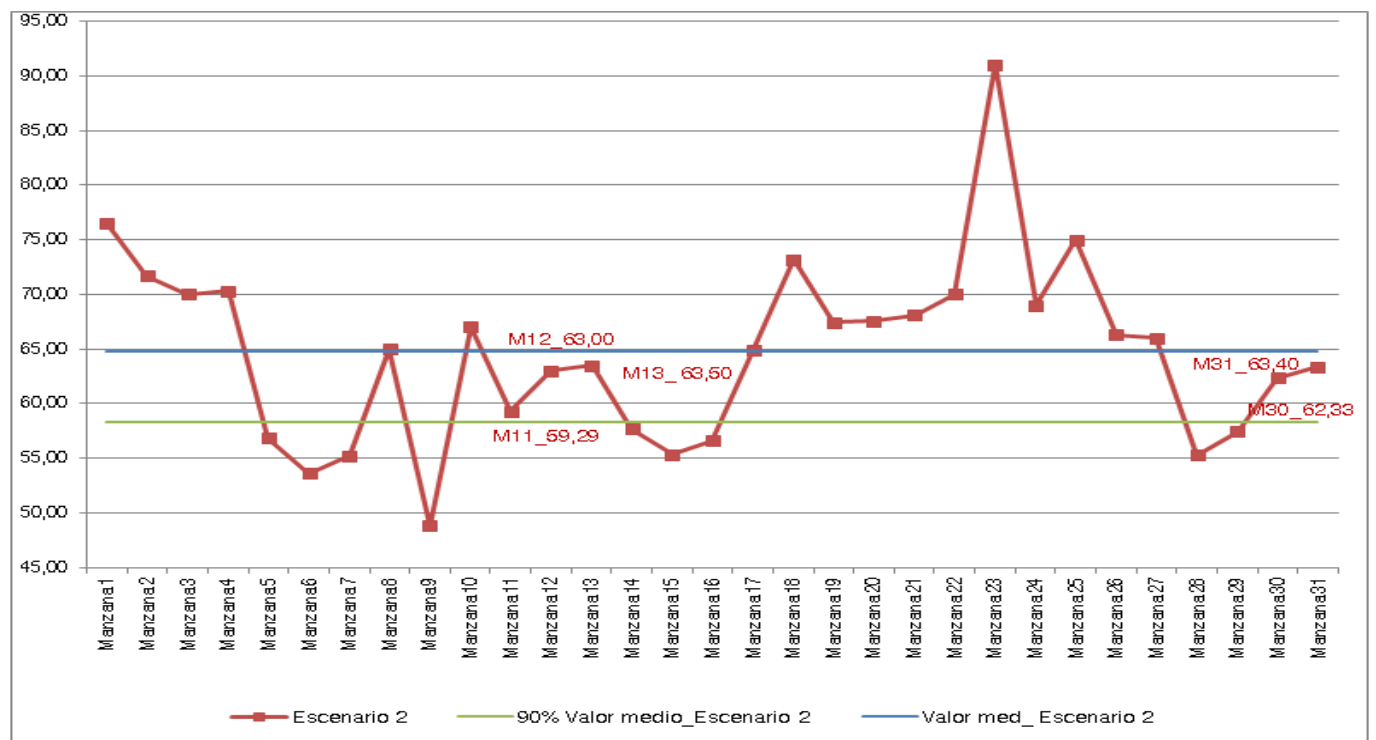
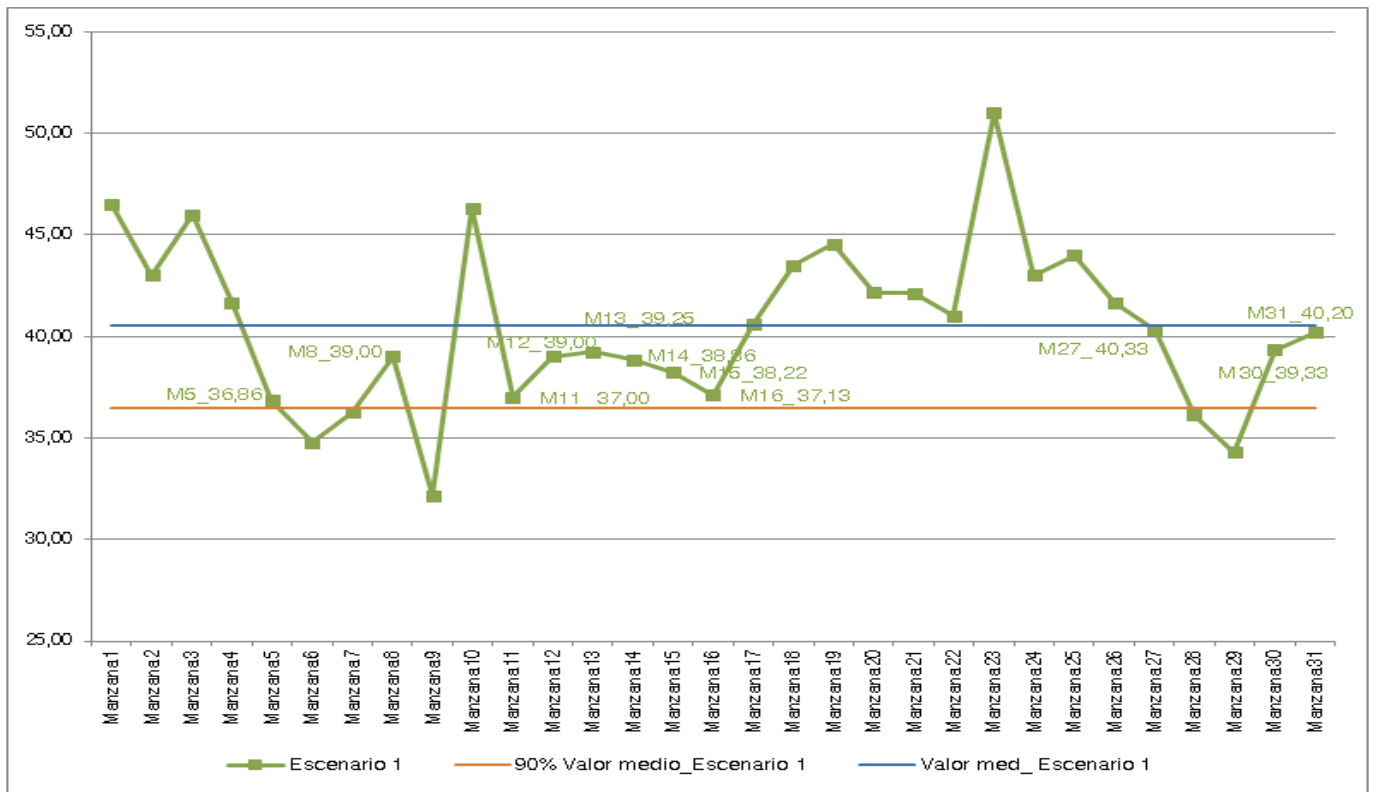
A partir de estas premisas se ha decidido establecer un segundo rango de valoración de las manzanas, señalando aquellas que estando por debajo de la valoración media, superan el 90% del valor medio señalado anteriormente. Es decir todas aquellas manzanas cuyo valor este entre la media y el 90% del valor de la media.

Gráfico 4_13: Valoración Global _ Identificación de las manzanas de valores medios.
Valor Medio > Valoración de la manzana > 90% Valor Medio

Gráfico 4_14: Escenario 1 _Identificación de las manzanas de valores medios.
Valor Medio > Valoración de la manzana > 90% Valor Medio

Gráfico 4_15: Escenario 2 _Identificación de las manzanas de valores medios.
Valor Medio > Valoración de la manzana > 90% Valor Medio



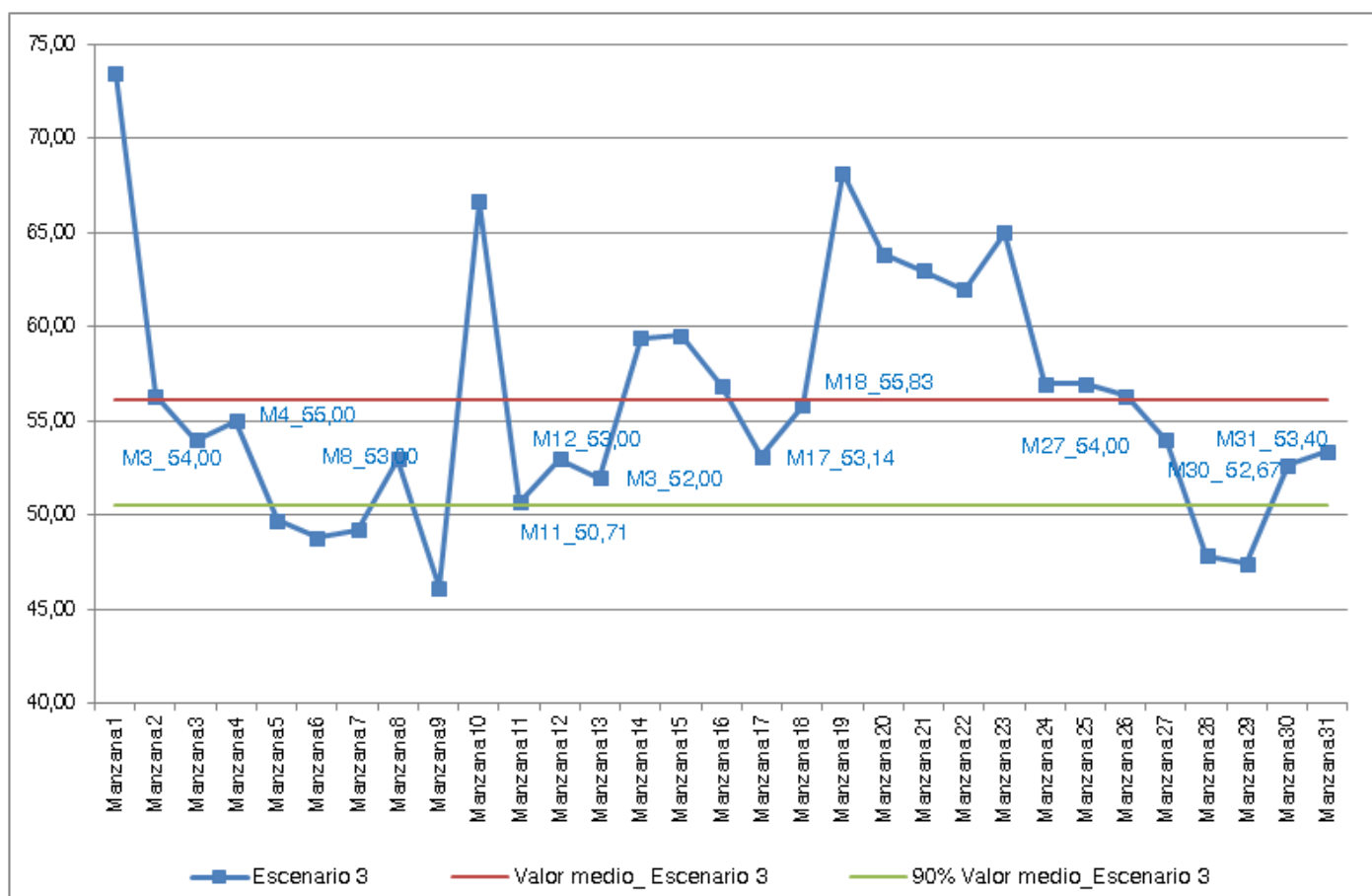


Sirviéndonos de las graficas anteriores superpondremos los escenarios definidos con la baremación global, en la que no existen ponderaciones, tomada como punto de partida: En la tabla siguiente señalaremos las manzanas situadas dentro del rango de valores medios el valor de estas manzanas estará entre el Valor Medio y el 90% de este.

Podemos observar como existen cinco manzanas que serían coincidentes en las cuatros situaciones analizadas, de esta manera diríamos que los valores medios tanto desde el punto de vista urbano como edificatorio corresponderían a las manzanas 11, 12, 13, 30 y 31.

Teniendo en cuenta los criterios anteriormente justificados, será en una de estas manzanas identificadas como valores medios, donde más conveniente sea proponer la actuación planteada para la puesta en valor de los bienes patrimoniales del siglo XX y dinamización del sector turístico de la zona.

Gráfico 4_16: Escenario 3_Identificación de las manzanas de valores medios.
 Valor Medio > Valoración de la manzana > 90% Valor Medio



A continuación adjuntaremos los planos de análisis que se ha elaborado para analizar la zona de trabajo; **antigüedad de la edificación**, en la que se establecen cinco rangos en los que se agrupan los edificios según la fecha de su construcción, **calidad aparente de la edificación**, plano que recoge un valor que define el catastro según se ha explicado en la justificación de los parámetros incluida en el punto anterior de este documento, **usos de la planta baja**, en este plano se agrupan los usos de la parcela en doce grupos ayudándonos a entender el funcionamiento del interior de las manzanas y el plano de **altura de la edificación** que ha resultado fundamental para definir el porcentaje de visuales a la playa que tiene cada edificio de nuestro ámbito.

El último grupo de planos presentados en este apartado corresponderá a los planos de resultados, en los que se identificarán y señalarán las manzanas con peores resultados en la situación normal y en cada uno de los escenarios y la manzanas con valores medios en la situación normal y en cada uno de los escenarios.

Tras la superposición que se ha hecho mediante las tablas presentadas en este capítulo señalaremos sobre el plano aquellas que mantienen valores medios en todas las situaciones y sobre las que se ha considerado óptimo llevar a cabo la actuación, **las manzanas 11, 12, 13, 30 y 31.**

Gráfico 4_17: Manzanas con una valoración media.

Valor Medio > Valoración de la manzana > 90% Valor Medio

	Manzana_1	Manzana_2	Manzana_3	Manzana_4	Manzana_5	Manzana_6	Manzana_7	Manzana_8	Manzana_9	Manzana_10	Manzana_11	Manzana_12	Manzana_13	Manzana_14	Manzana_15	Manzana_16	Manzana_17	Manzana_18	Manzana_19	Manzana_20	Manzana_21	Manzana_22	Manzana_23	Manzana_24	Manzana_25	Manzana_26	Manzana_27	Manzana_28	Manzana_29	Manzana_30	Manzana_31
Baremación Global					M_5			M_8			M_11	M_12	M_13	M_14	M_15		M_17													M_30	M_31
Escenario 1					M_5			M_8			M_11	M_12	M_13	M_14	M_15	M_16											M_27			M_30	M_31
Escenario 2											M_11	M_12	M_13																M_30	M_31	
Escenario 3		M_3	M_4					M_8			M_11	M_12	M_13				M_17	M_18									M_27		M_30	M_31	

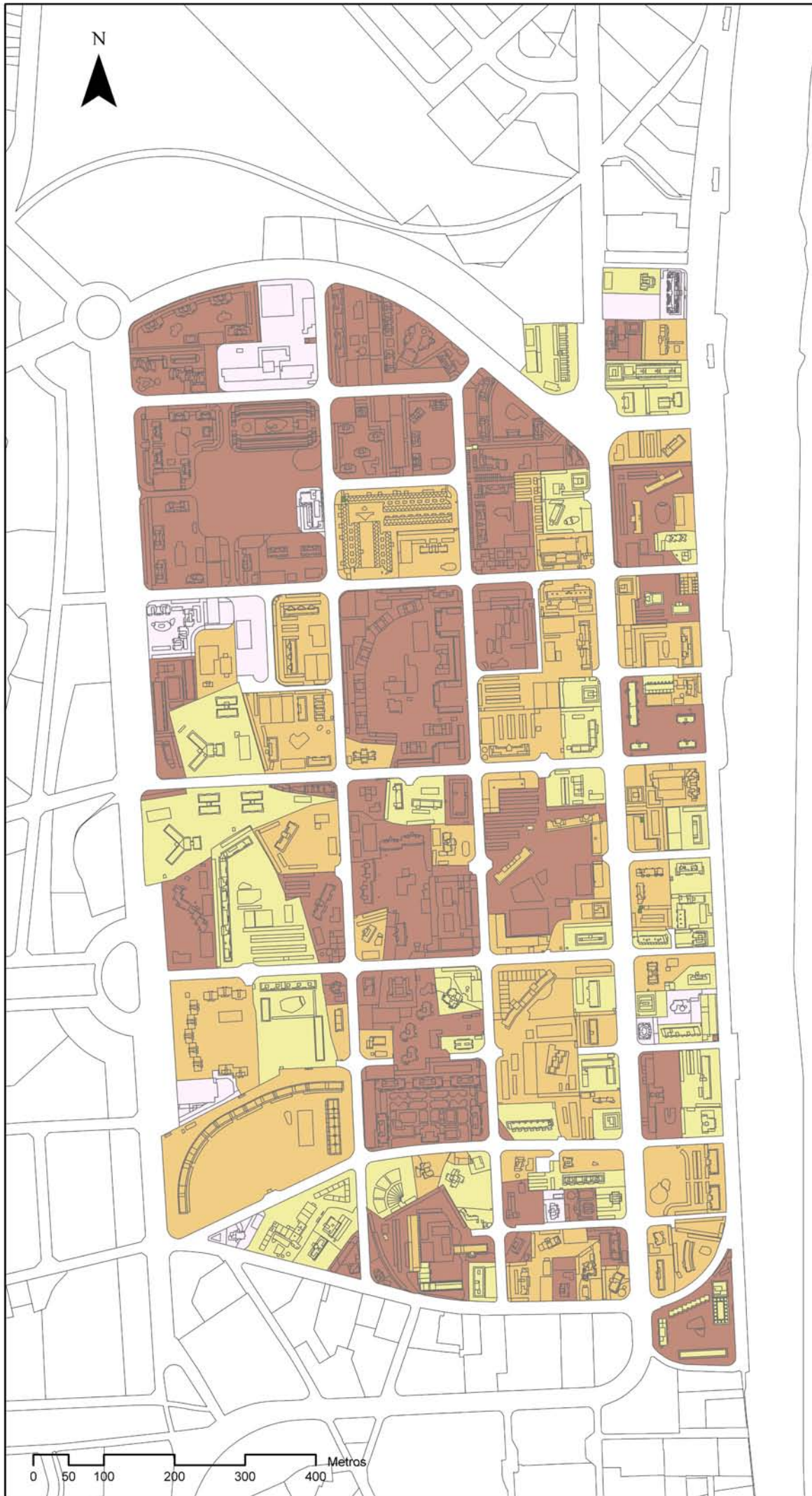
4.4. Mapas de Análisis Urbano.

Playa de San Juan.



Antigüedad

- antigüedad > 60
- 45 < antigüedad < 60
- 30 < antigüedad < 45
- 15 < antigüedad < 30
- antigüedad < 15

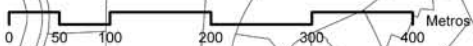
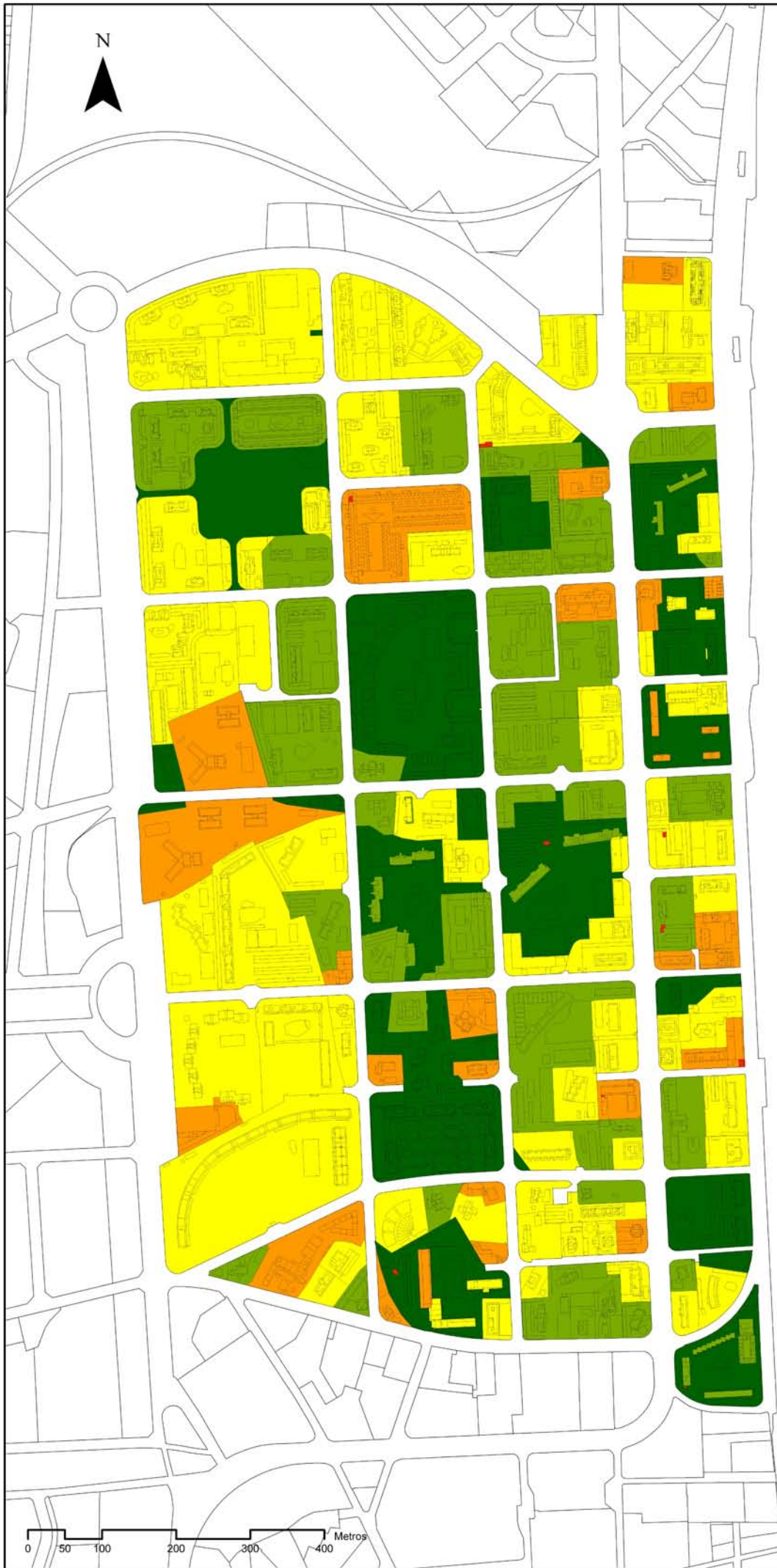


0 50 100 200 300 400 Metros



Valor aparente

- 0<valor aparente<2
- 2<valor aparente<3
- 3<valor aparente<4
- 4<valor aparente<6
- 6<valor aparente<8

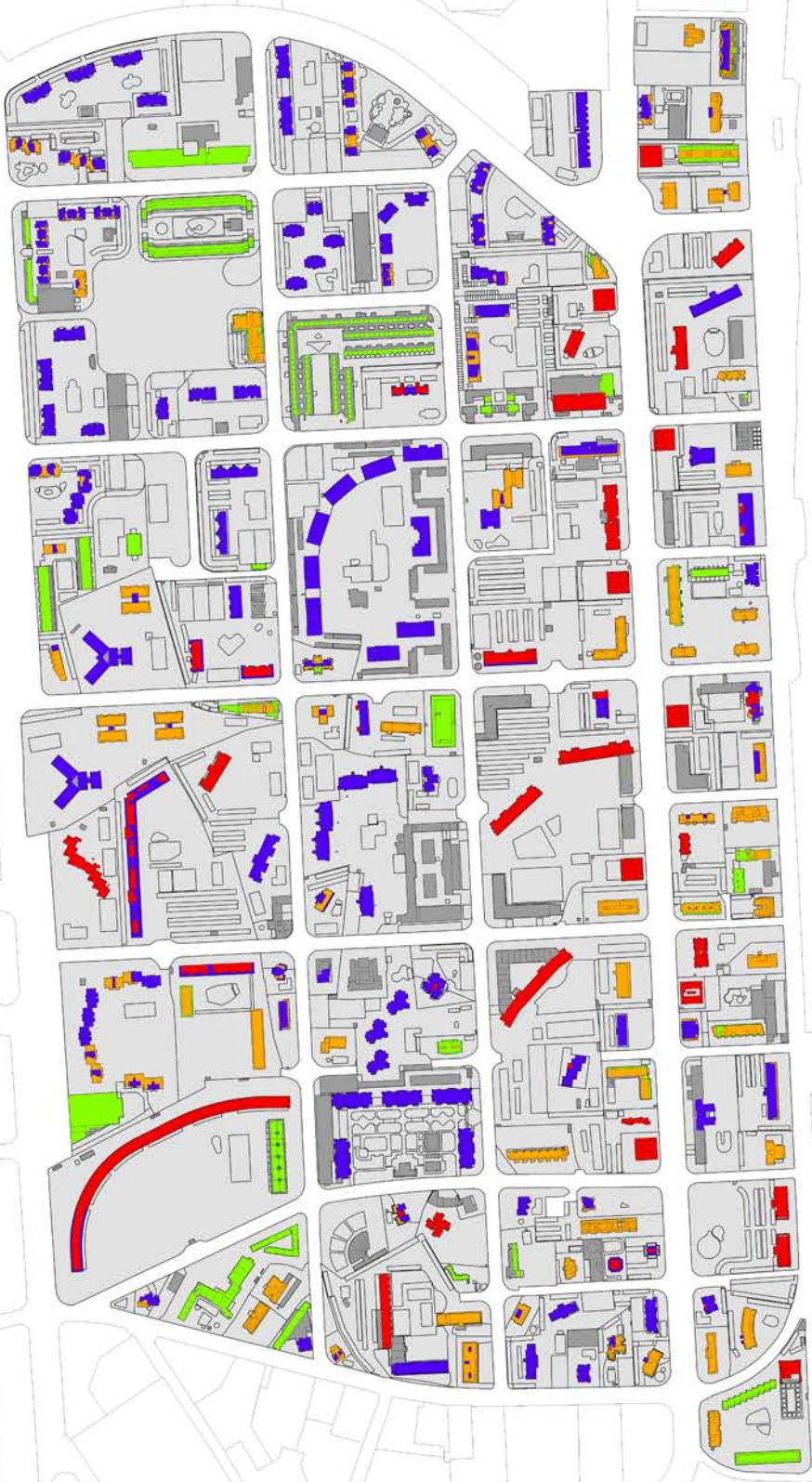




N



- Altura de la edificación**
- elementos urb < 1 planta
 - construcciones = 1 planta
 - 1 < plantas < 3
 - 3 < plantas < 8
 - 8 < plantas < 12
 - 12 < plantas < 24



0 50 100 200 300 400 Metros

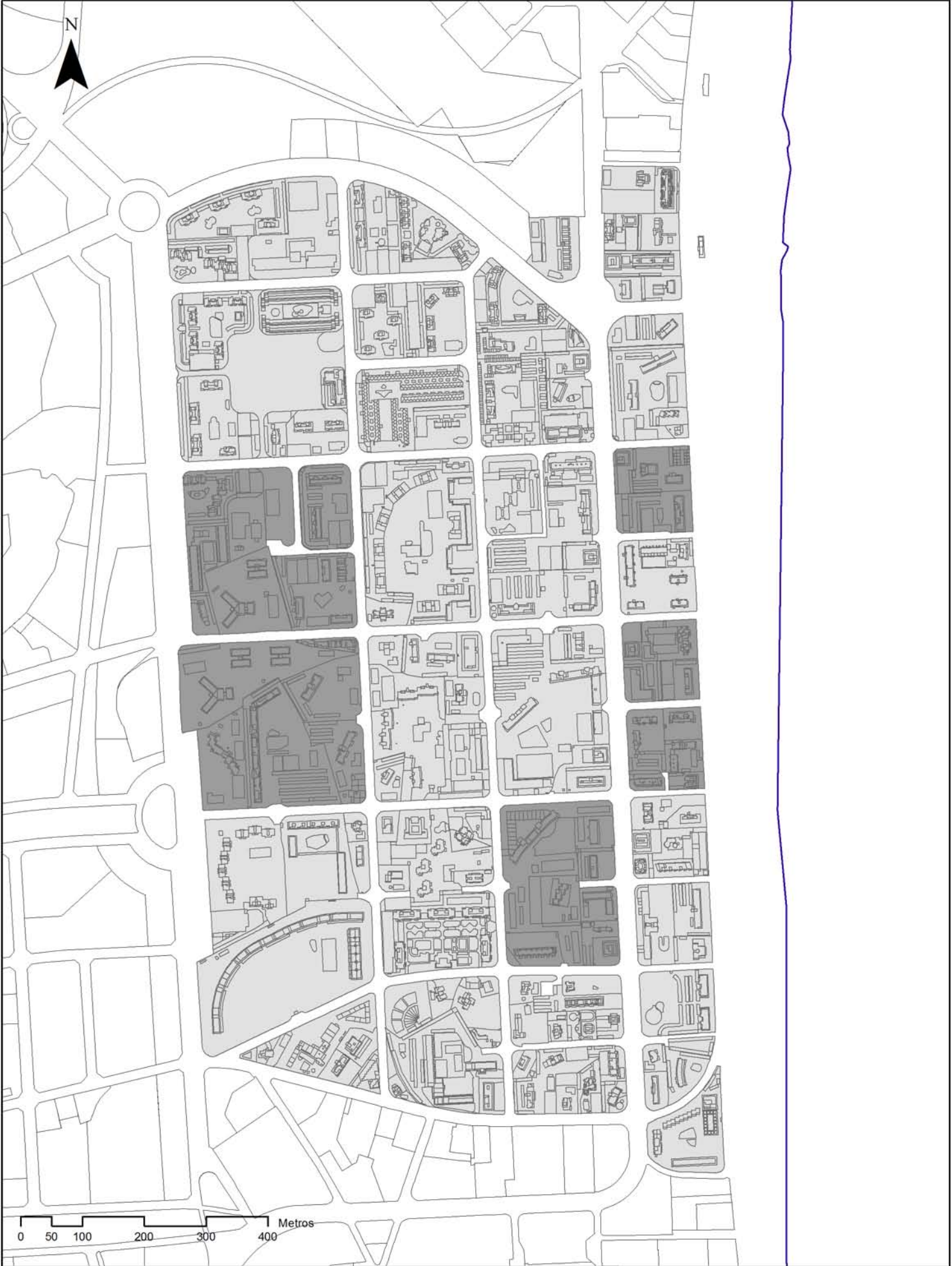
1:7.500

4.5. Mapas de resultados.

4.5.1 Manzanas peores valoraciones

Baremación Global

- Peores Manzanas_BG
- Ambito de estudio



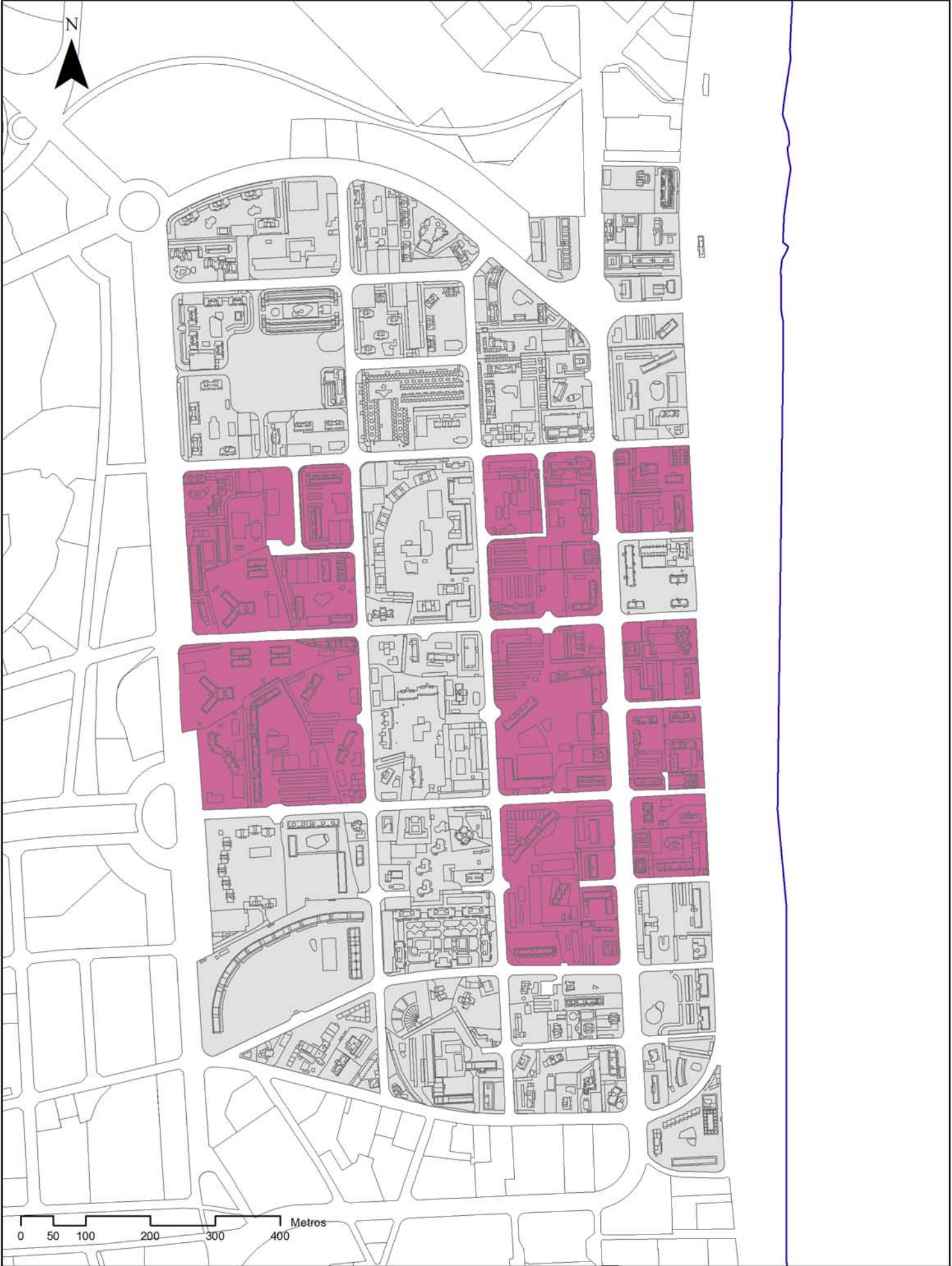
Escenario 1

Peores Manzanas_Escenario 1
Ambito de estudio



Escenario 2

Peores Manzanas_Escenario 2
Ambito de estudio



Escenario 3

Peores Manzanas_Escenario 3
Ambito de estudio

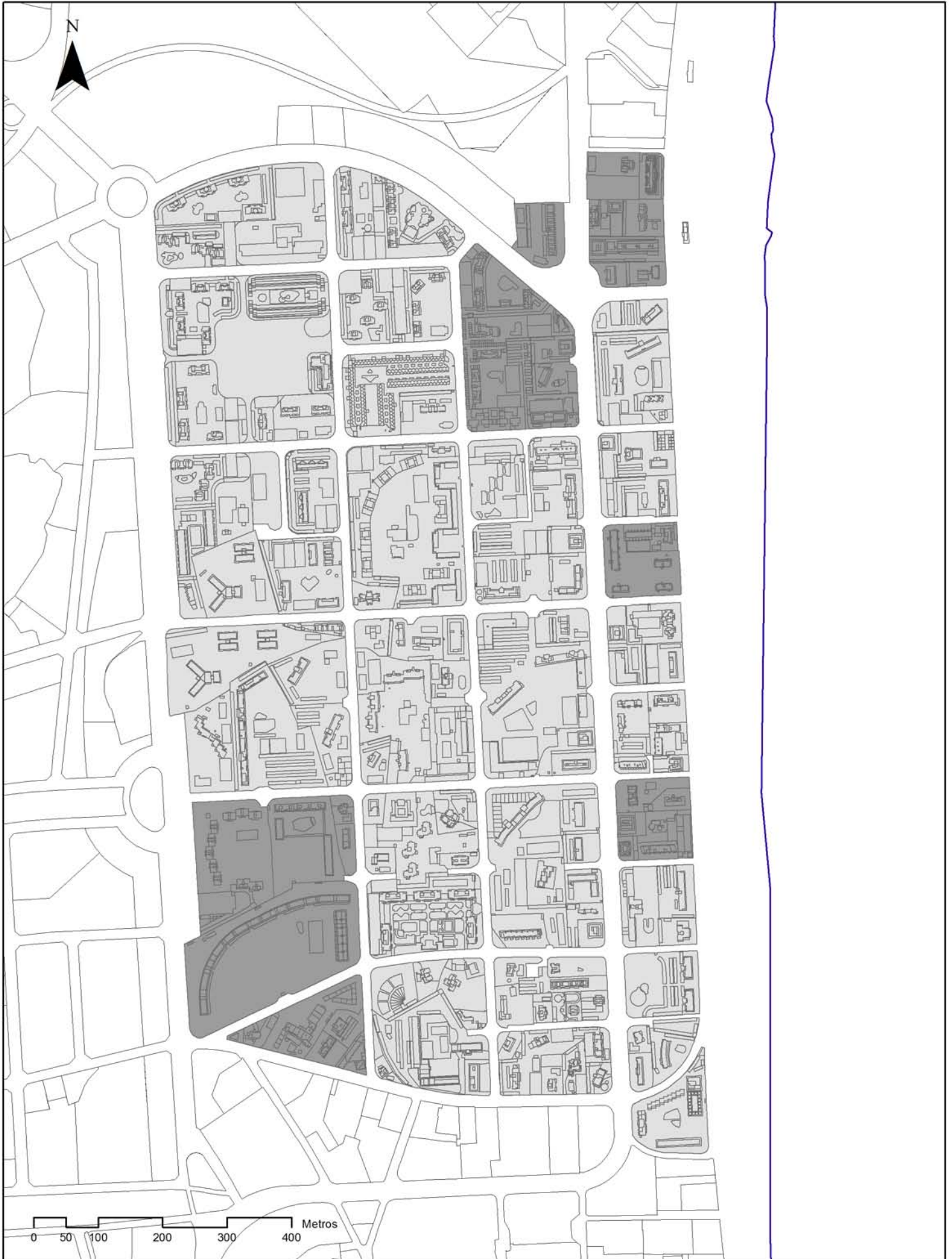


4.5. Mapas de resultados.

4.5.2. Manzanas valores medios

Baremación Global

- Manzanas Valores Medios_BG
- Ambito de estudio



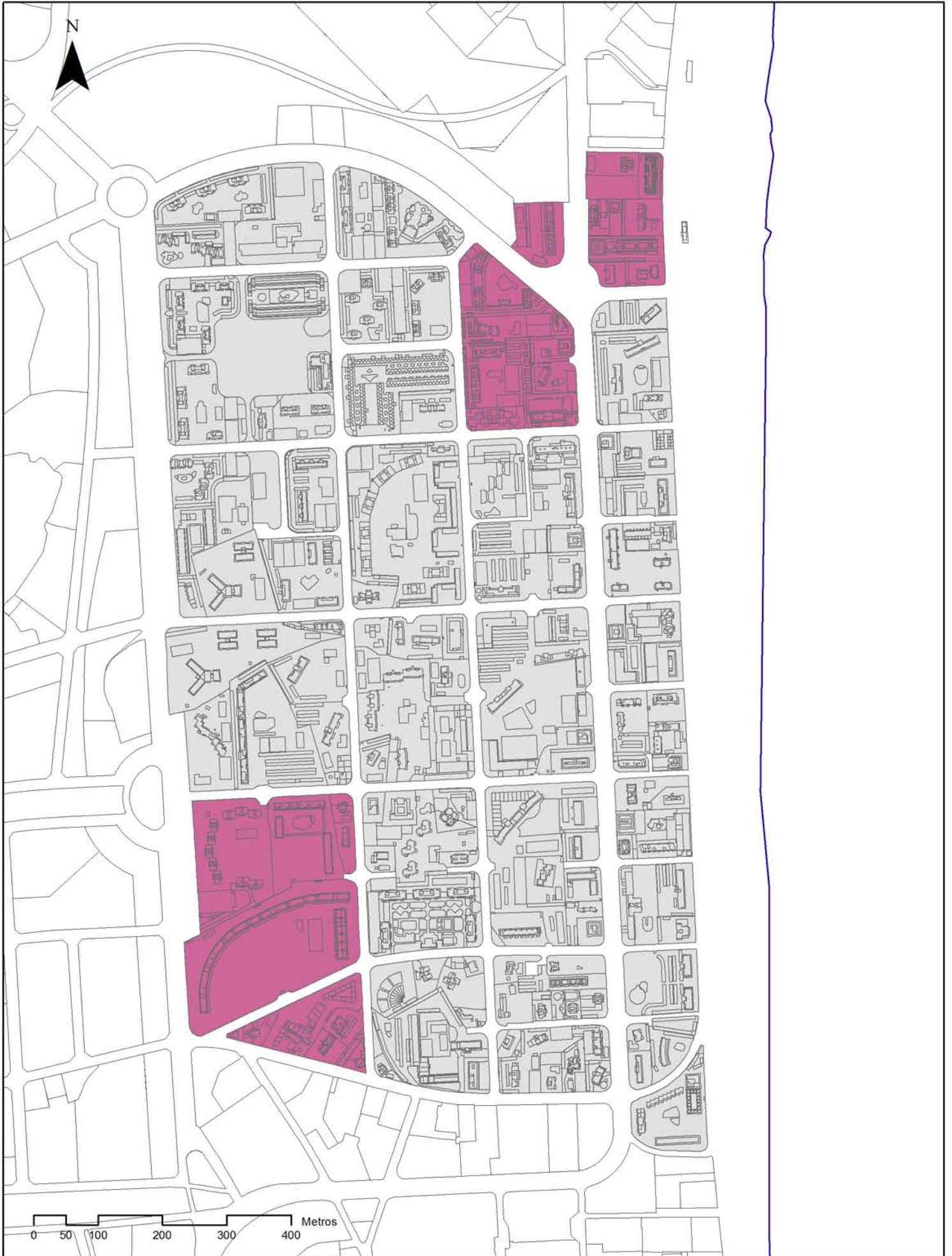
Escenario 1

- Manzanas Valores Medios_Escenario_1
- Ambito de estudio



Escenario 2

- Manzanas Valores Medios_Escenario 2
- Ambito de estudio



Escenario 3

- Manzanas Valores Medios_Escenario 3
- Ambito de estudio

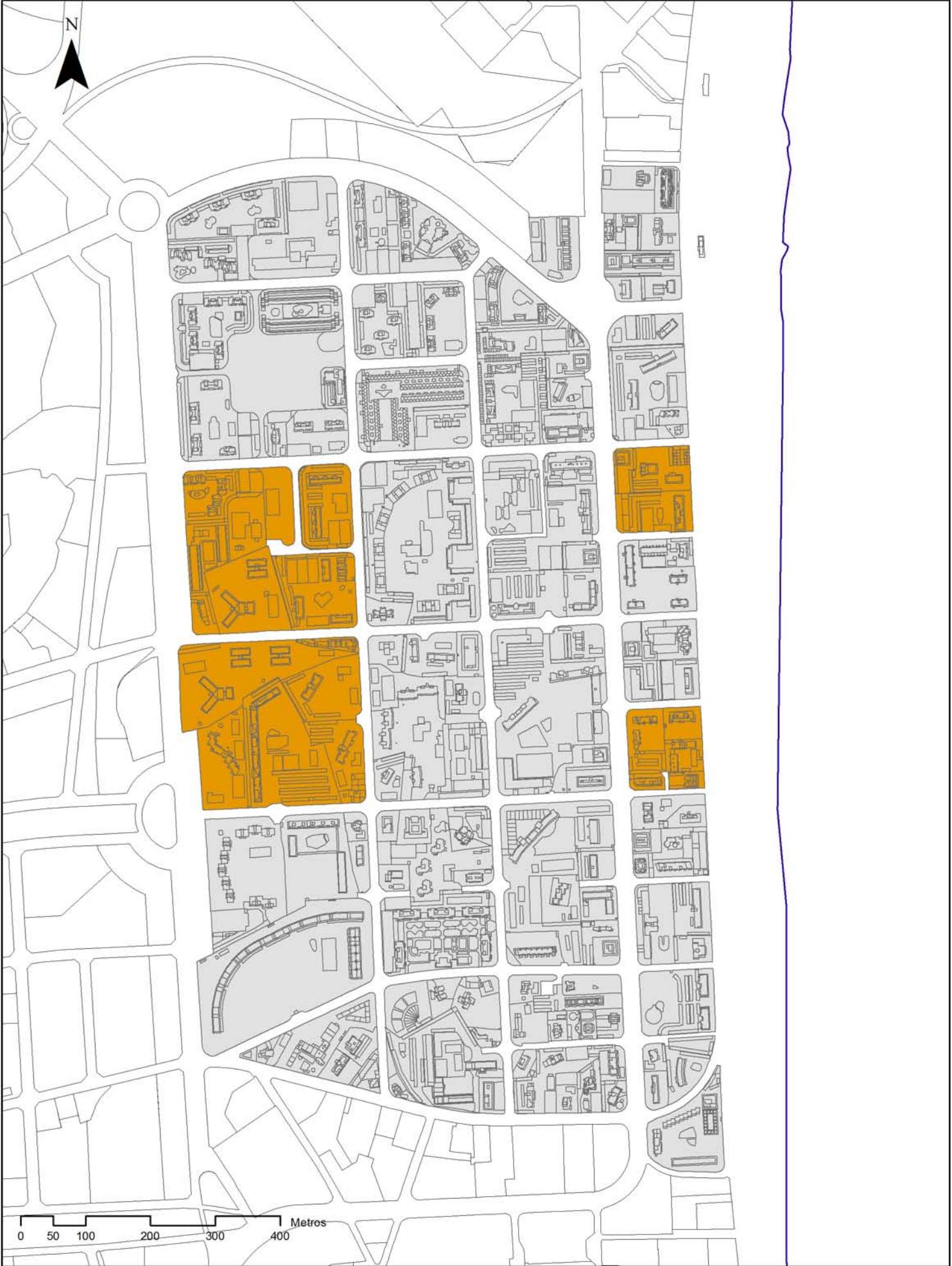


4.5. Mapas de resultados.

4.5.3. Valoraciones conjuntas

Valoración Conjunta

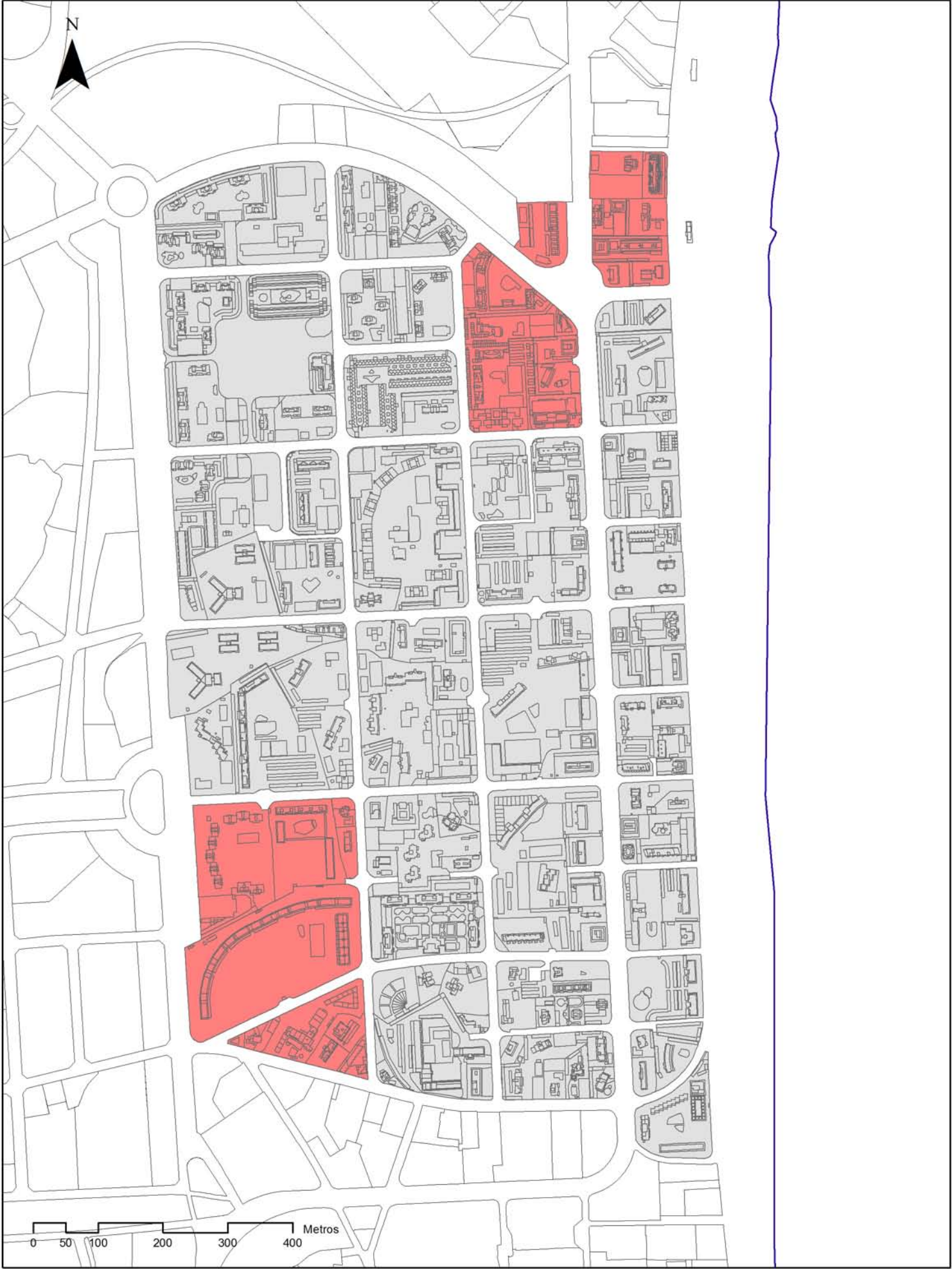
- Peores Manzanas_Valoración Conjunta
- Ambito de estudio



Valoración Conjunta

Manzanas Valores Medios_Valoracion Conjunta

Ambito de estudio



5. Aproximación a un método para determinar la obsolescencia y el envejecimiento de ámbitos turísticos

5.1. Análisis comparativo con las nuevas leyes de renovación turística de Canarias y Baleares, e impacto de la Ley 8/2013 de Rehabilitación regeneración y renovación urbana.

En este capítulo nos aproximaremos al concepto de la obsolescencia y el envejecimiento de las áreas turísticas tomando como marco la normativa en materia de renovación turística de las Comunidades Autónomas Canaria y Balear. Se han tomado como referencia ya que estas Comunidades Autónomas, han sido pioneras en cuanto a la promulgación de leyes encaminadas a la renovación y definición de estándares de calidad para sus infraestructuras turísticas. Situación que se ha propiciado por dos motivos fundamentales, la incidencia que el sector turístico tiene sobre la economía y el carácter de insularidad que tienen ambas comunidades.

El sector turístico español se consolida, tal y como recoge el Informe Exceltur 2013, como el principal motor para la recuperación económica del país, con un repunte respecto al año anterior del 0.6 del PIB. No obstante según indica este mismo informe esta situación de mejora puede ser coyuntural ya que el crecimiento de la actividad turística en España durante el 2013 se debe al aumento de la demanda extranjera, propiciada entre otros factores por la inestabilidad política de Egipto y su área de influencia.

La fortaleza de nuestro sector turístico no debe condicionarse a la situación política de nuestra competencia, sino que hemos de apostar por la mejora de la competitividad de nuestra industria turística. En esta misma línea el informe de Exceltur a cerca del balance del pasado verano 2013 (Exceltur, 2013) justifica el incremento de la demanda extranjera touroperizada por la inestabilidad de Egipto, pero también en algunos casos la mejora del producto a través de pioneras iniciativas de rehabilitación de establecimientos, como es el caso de la Comunidad Canaria en Arona y Adeje en Tenerife y los productos de mayor categoría de San Bartolomé de Tirajana, Teguiise, Yaiza y Tías en Lanzarote, La Oliva en Fuerteventura y en el caso de la Comunidad Balear en Calviá, Alcúdia, y Sant Llorenc en Mallorca, Ciutadella en Menorca y San Josep en Ibiza.

Hemos de tener en cuenta que las ciudades turísticas de nuestro territorio, tuvieron su desarrollo con el boom turístico, en torno a los años sesenta, tal y como se ha explicado en la primera parte de este trabajo, esto supone que nuestro parque inmobiliario tenga una antigüedad de unos cincuenta años y aunque su estado

de conservación pueda ser bueno no se observan ni los equipamientos ni las prestaciones que hoy en día consideramos necesarias, desde el punto de vista tanto edificatorio como urbano. Esta situación se ha definido como madurez de los destinos turísticos, haciéndose necesaria tanto la renovación de las áreas turísticas como de sus establecimientos turísticos.

Dentro del panorama nacional, existen dos Comunidades Autónomas, la Canaria y la Balear que han sido pioneras en la promulgación de leyes encaminadas a la renovación turística, esta anticipación legislativa le ha supuesto a ambas comunidades los positivos resultados que recoge el informe Exceltur, anteriormente citado, indicando a Baleares y Canarias, en el verano 2013, como los destinos más favorecidos por los condicionantes de la demanda.

La preocupación de la Comunidad Canaria y Balear por la mejora de sus instalaciones turísticas se debe por una parte a la importancia de la industria del turismo en su producto interior bruto y por otra a la característica de insularidad que presentan sus territorios.

En el caso de las islas el territorio es un bien acotado y la capacidad de acogida de visitantes limitada, por tanto es especialmente importante el controlar el crecimiento de las ciudades, promoviendo la renovación urbana y aplicando políticas que incentiven la mejora de calidad de los edificios turísticos existentes.

Legislación Turística de la Comunidad Canaria

El marco normativo actual en la Comunidad Canaria en materia de renovación turística versa en torno a la aprobación de la LEY 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias que refunde en un solo texto toda la normativa anterior, incluyendo numerosos preceptos de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, relativos a la cualificación turística, tanto en lo que atañe directamente a la modulación o renovación de la oferta alojativa y complementaria, como los que se refieren a la modernización y mejora de los núcleos consolidados.

La presente Ley 2/2013, tiene su antecedente en la promulgación de las Directrices de Ordenación del Turismo aprobadas por la Ley 19/2003, cuya difusión coincide con un cambio de criterios que no solo abogan por la competitividad del modelo turístico sino también por la sostenibilidad del sistema teniendo en cuenta la capacidad de acogida de un destino insular como el que nos ocupa.

El objetivo de esta Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, tal y como se define en su artículo 1, tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.

El recurso que emplea la Ley que nos ocupa para estimular la renovación turística consiste en hacer viable la edificación, en aquellos suelos que tengan sus derechos urbanísticos consolidados, de los derechos a plazas adicionales otorgadas como incentivos a la renovación, o a la implantación de hoteles de alta calidad, con lo cual se fomenta la renovación de la oferta obsoleta y el aumento de la calidad hotelera, todo ello sin consumo de nuevo suelo.

La aprobación de la anterior Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, ha tenido un fuerte impacto dando lugar a numerosas operaciones de renovación urbana, lo que hace necesario el definir un nuevo instrumento legislativo que agilice y simplifique los procedimientos definidos por esta ley.

No obstante la cualificación del espacio turístico va mas allá de los establecimientos privados, haciéndose necesaria la implementación de medidas que estimulen la renovación urbana, entendiéndose por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias mediante intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en su propia legislación.

Como aportación de la presente Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, a los incentivos en materia de plazas adicionales se añaden los de incrementos en la edificabilidad y la tolerancia del cumplimiento matizado de los estándares de densidad de parcela a los establecimientos que ahora procedan a la renovación, además de la posibilidad de aplicar incentivos de carácter económico.

La nueva ley instituye además un mecanismo de control indirecto y a cargo de los titulares, las inspecciones técnicas que se convierten, así, en un mecanismo eficaz de colaboración con la inspección turística, actuando ésta en los casos de incumplimiento.

Otro de los desafíos que aborda la nueva regulación es la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos para ello, la ley, tras declarar el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, posibilita, en ciertos casos, la reconversión de determinadas promociones residenciales en la modalidad turística de villas.

En materia de planeamiento, el texto recoge y hace suya la habilitación que la Ley 6/2009 otorga a la Administración autonómica para que procediese a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Legislación Turística de la Comunidad Balear

La Comunidad Autónoma Balear será pionera en la promulgación de medidas encaminadas a la renovación de las edificaciones turísticas.

El 1 de junio de 1988, se aprueba la Ley 7/1988, de medidas Transitorias de Ordenación de Establecimientos Hoteleros y de Alojamientos Turísticos.

Es objeto de esta Ley regular las nuevas condiciones que, transitoriamente y hasta la entrada en vigor del Plan Sectorial de Ordenación de la Oferta Turística, deben reunir las construcciones de nueva planta y las ampliaciones de establecimientos hoteleros o de alojamientos turísticos, así como los cambios de uso de edificios con finalidad de utilización turística.

Por el Decreto 30/1984, de 10 de mayo, se establecían las primeras medidas autonómicas de ordenación de establecimientos hoteleros y alojamientos turísticos no obstante será en esta Ley en la que se plantee un primer mecanismo para incentivar la reconversión de establecimientos hoteleros obsoletos, cuya desaparición permita construir otros nuevos más de acuerdo con las expectativas de la demanda actual y futura (Decreto 30/1984, art. 8.1).

También estipula esta Ley una superficie mínima de parcela por plaza hotelera o de alojamiento turístico no inferior a 60 m², para toda actuación de construcción o remodelación de los citados espacios (Decreto 30/1984, art. 3).

Con la aprobación del Decreto 9/1998, de 23 de enero, de aprobación de medidas transitorias relativas al procedimiento de expedición de autorizaciones previa y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades turísticas, se va un paso más allá, supeditando la creación de nuevas plazas turísticas a la eliminación de plazas obsoletas, remitiéndose para la

materialización de estas nuevas plazas a la fórmula definida en el anterior Decreto 54/1995 que aprueba definitivamente el Plan de ordenación de la oferta turística de la isla de Mallorca (Decreto 9/1998, art.3).

LEY 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears. Infraestructuras y equipamientos.

Será objeto de esta Ley la ordenación y la promoción del turismo en las Illes Balears, así como la modernización de las infraestructuras territoriales y urbanísticas como instrumentos esenciales del mismo. Teniendo en cuenta que se ha llegado a un nivel de infraestructuras que aconsejan, lejos de primar el aumento de la cantidad, optar por mejorar la calidad de lo ya existente.

Esta nueva política ya se concretó en el Decreto 9/1998, de 23 de enero, que supeditaba el otorgamiento de nuevas licencias turísticas a la eliminación de plazas obsoletas, que se dan de baja definitiva, tal y como se ha comentado anteriormente.

Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible

El objeto de esta ley es clarificar la regulación del suelo urbano y urbanizable estipulando una nueva regulación para definir claramente ambas clases de suelo y fijando un nuevo régimen de cargas a partir de la normativa estatal, ya que la anterior Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible, presenta problemas desde su promulgación.

Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears

En la exposición de motivos de la presente legislación se indica que el desarrollo de la industria del sector turístico en las Illes Balears se caracteriza por el hecho de que en la década de los años sesenta se construye una gran parte de la planta de los diferentes establecimientos que constituyen el sector turístico actual sin que hubiera una pormenorizada planificación urbanística, ni regulación aplicable al sector, situación que se extiende hasta bien entrados los años setenta. Dicha construcción se lleva a cabo en las Illes Balears de forma desordenada, sobre la base de una normativa que ha resultado insuficiente.

Es en la década de los años ochenta cuando ya hay una cierta planificación urbanística y se contempla la construcción de todos los establecimientos propios del sector turístico como una industria, siendo en los años noventa cuando se

produjese una proliferación normativa que no solo iba a afectar a la edificación sino que alcanzaría a todo tipo de aspectos complementarios. En los años noventa se produce una proliferación normativa y es cuando se empiezan a regular todo tipo de aspectos complementarios a la mera edificación.

Aun cuando la Comunidad Balear hoy en día, es un destino turístico ampliamente consolidado, se encuentra ante un fenómeno de pérdida de competitividad, que debe entenderse como estructural, no meramente coyuntural. Para evitar la pérdida de competitividad el sector tiende a bajar precios esto supone expectativas de poca inversión privada ya que al que al reducirse los beneficios por la actividad turística se disminuye la inversión para la mejora y modernización de los establecimientos turísticos.

Por otra parte la política europea de turismo tiene por objetivo principal fomentar la competitividad del sector, sin olvidar que, a largo plazo, la competitividad está estrechamente relacionada con la sostenibilidad del modo de desarrollo; objetivo claramente relacionado con la nueva estrategia económica de la Unión, 'Europa 2020', y más concretamente con iniciativas emblemáticas en materia industrial, de innovación, de ámbito digital o nuevas competencias y empleos.

Para alcanzar estos objetivos, las acciones en favor del turismo se han establecido en cuatro ejes: a) fomentar la competitividad del sector turístico en Europa; b) promover la diversificación de la oferta turística; c) promover el desarrollo de un turismo sostenible, responsable y de calidad; y d) consolidar la imagen y la visibilidad de Europa como conjunto de destinos sostenibles y de calidad. Objetivos que la presente ley hace suyos.

Uno de los pilares de la presente ley lo constituyen la ordenación, el fomento y la promoción del turismo, mediante la planificación, la formación, la innovación constante y la inversión en la reconversión y la rehabilitación de zonas turísticas saturadas o maduras, y por ello impone la modernización permanente y el control de la calidad.

Conclusiones a la vista del marco legislativo de la Comunidad Canaria y Balear

La Comunidad Balear será pionera en plantear políticas de incentivación con el objeto de renovar las instalaciones turísticas, con la Ley 7/1988, de 1 de junio, de medidas Transitorias de Ordenación de Establecimientos Hoteleros y de Alojamientos Turísticos.

La normativa balear actual reconoce el problema de la obsolescencia, habla de la pérdida de competitividad y tejidos urbanos desordenados carentes de una planificación rigurosa. Esto supone una situación de obsolescencia de sus establecimientos turísticos y la posible tendencia del mercado a la pérdida de competitividad.

En el caso de la Comunidad Canaria, ante el éxito de una primera normativa Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que estimuló las actuaciones de renovación turística, se aprobó la actual LEY 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias que pretende agilizar las líneas de actuación definidas por su antecesora e incentivarlas con nuevos estímulos económicos que dinamicen la actuación de renovación turística. Afrontando al mismo tiempo nuevos retos como la residencialización de las áreas turísticas.

No obstante y tal y como se ha indicado anteriormente, el Informe Exceltur, anteriormente citado señala a las Comunidades Canaria y Balear, como los destinos turísticos más favorecidos por los condicionantes de la demanda, señalando que en ambos casos la mejora de los ingresos y el empleo ha sido más intensa en los destinos con un mejor producto y que han primado un mejor diseño urbanístico, además de verse favorecidos por algunas iniciativas de reposicionamiento a través de la inversión privada en reconversión integral del producto, que ha beneficiado al conjunto de sus destinos.

Legislación Estatal

Dentro del marco de la legislación estatal encontramos la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuya reciente aprobación supone apostar por políticas de actuación en tejidos urbanos existentes, pensando en la actuación sobre barrios completos y prestando especial atención a la necesidad de modernizar el sector turístico.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Tal y como reconoce la presente ley en su preámbulo la tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras

que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes.

Estas actuaciones de intervención en la ciudad construida son mucho más complejas tanto desde el punto de vista social como económico, situación que se agrava por la escasez de financiación pública y dificultades que atraviesan las familias en esta coyuntura de crisis económica en la que nos encontramos.

No obstante esta ley apuesta por la rehabilitación, regeneración y renovación urbana como vías para reactivar el sector inmobiliario y de la construcción desde un punto de vista sostenible, que no suponga el consumo de nuevo suelo urbano, sino que parta del ya consolidado. Es preciso por tanto crear un marco normativo que sustente las operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. No obstante es en el preámbulo de la citada ley donde se recuerda la importancia del sector turístico y como la inversión en este sector puede servir de dinamizador de nuestra economía:

La actividad turística es clave para la economía de nuestro país y supone más de un 10,2 % del PIB, aportando un 11,39 % del empleo. Numerosos destinos turísticos «maduros» se enfrentan a un problema sistémico en el que tiene mucho que ver el deterioro físico de sus dotaciones y respecto de los cuales, la aplicación de estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podría generar impactos positivos que, a su vez, servirían de palanca imprescindible para el desarrollo económico de España. (Ley 8/2013, preámbulo)

De esta manera la ley pone de manifiesto la necesidad de reconvertir el sector turístico apostando por las mencionadas operaciones de rehabilitación regeneración y renovación, actuado de este modo de palanca para el crecimiento económico.

Otro aspecto que aborda la presente ley es la eficiencia energética. Hemos de tener en cuenta tal y como dice la ley, que casi el 58 % de nuestros edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética: la norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios.

Teniendo en cuenta el marco europeo en el que nos situamos, La Unión Europea ha establecido una serie de objetivos en el Paquete 20-20-20 «Energía y Cambio Climático», que establece, para los 27 países miembros, dos objetivos obligatorios: la reducción del 20 % de las emisiones de gases de efecto invernadero y la elevación de la contribución de las energías renovables al 20 % del consumo, junto a un objetivo indicativo, de mejorar la eficiencia energética en un 20 %, va a ser necesaria una actuación clara para cumplir estos objetivos.

Uno de los objetivos de esta ley será también la eficiencia energética, el ahorro energético y lucha contra la pobreza energética. En el Título II, Las actuaciones sobre el medio urbano, la ley articula la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano, que van desde las de rehabilitación edificatoria, hasta las que supongan una regeneración y renovación urbanas.

En las actuaciones de transformación urbanística, se introducen modificaciones tendentes a adecuar sus actuales parámetros a la realidad del medio urbano y de las actuaciones que se producen, tanto sobre el patrimonio edificado, como sobre los propios tejidos urbanos.

Para ello, a las señaladas actuaciones de transformación urbana, dentro de las cuales se incluyen las actuaciones de dotación, se añaden las denominadas «actuaciones edificatorias», que engloban, tanto las de nueva edificación como las de sustitución de la edificación existente. También se adapta a este nuevo régimen, el de los deberes urbanísticos establecidos por el artículo 16 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo, a la vez que se incorpora en la documentación de los instrumentos de planificación que comprendan la ordenación de dichas intervenciones, una memoria de sostenibilidad económica cuyo objeto será asegurar, con carácter previo a la ejecución, la viabilidad de la operación asegurando el equilibrio entre los beneficios y las cargas.

Dentro de este contexto, en el que por primera vez se habla de la rehabilitación de barrios y teniendo en cuenta que la ley apuesta por la reactivación del sector turístico en base a la modernización de sus establecimientos, se da el marco perfecto para acometer actuaciones de renovación urbana en ámbitos turísticos obsoletos.

5.2. Análisis de la viabilidad de aplicación de la Guía de Regeneración Urbana Integrada de la Comunidad Valenciana, del Instituto Valenciano de la Edificación, para el caso de áreas turísticas.

La Guía de Regeneración Urbana del IVE, surge con la intención de recopilar los principios básicos de la regeneración urbana integrada, partiendo de un enfoque práctico, para su aplicación en la Comunidad Valenciana. Dotando a los gestores urbanos de una herramienta para formular y chequear propuestas de intervención en la ciudad existente.

Para satisfacer sus objetivos la Guía desarrolla dos líneas de trabajo. En la primera línea de trabajo, se hace un estudio de los instrumentos de evaluación urbana, centrándose en los sistemas de indicadores y certificaciones de sostenibilidad urbana. De este estudio se deriva un listado de indicadores urbanos encaminados a la aplicación eminentemente práctica de la Guía.

La segunda línea de trabajo que desarrolla la Guía, supondrá el análisis de una recopilación de regeneraciones urbanas ejemplares, llevadas a cabo recientemente, lo que se ha llamado *recopilación de buenas prácticas*. Sobre estas actuaciones consideraras ejemplares se aplicaran y contrastarán las directrices empleadas con los criterios desprendidos del estudio de indicadores llevado a cabo en la primera parte de la presente Guía. Con esta segunda parte de la Guía se consigue el enfoque práctico que se pretendía al abordar el proyecto.

El estudio abordado por la Guía de Regeneración Urbana del IVE se concreta en la definición de 7 estrategias y 21 recomendaciones a disposición de los gestores urbanos para chequear y definir la calidad de sus intervenciones en la ciudad existente.

La presente Guía, no tiene un sistema específico de indicadores para el diseño de áreas turísticas y tenemos en cuenta que los espacios turísticos no tienen las mismas necesidades que la ciudad, no obstante aplicar los criterios de la Guía Regeneración Urbana del IVE nos va a permitir aproximar el análisis de nuestra zona de estudio desde una perspectiva distinta. Para ello lo primero que haremos será describir la propuesta de regeneración urbana definida para nuestro ámbito de trabajo en la Playa de San Juan.

Tal y como se ha justificado ampliamente en la primera parte del presente trabajo, la playa de San Juan muestra signos de estacionamiento económico y en este sentido se van a orientar las estrategias de renovación de la zona.

Tal y como se ha justificado ampliamente en la primera parte del presente trabajo, la playa de San Juan muestra signos de estacionamiento económico y en este sentido se van a orientar las estrategias de renovación de la zona.

La Playa de San Juan es una zona principalmente de segunda residencia, tal y como hemos podido constatar tras el análisis urbano, con muy poca oferta turística reglada y con una alta estacionalidad. Para paliar esta situación se propone la renovación de las ocho torres que jalonan la avenida principal a modo de hitos, que el arquitecto encargado de la ordenación a la que se llamo 1º Polígono de la Playa de San Juan propuso en 1959.

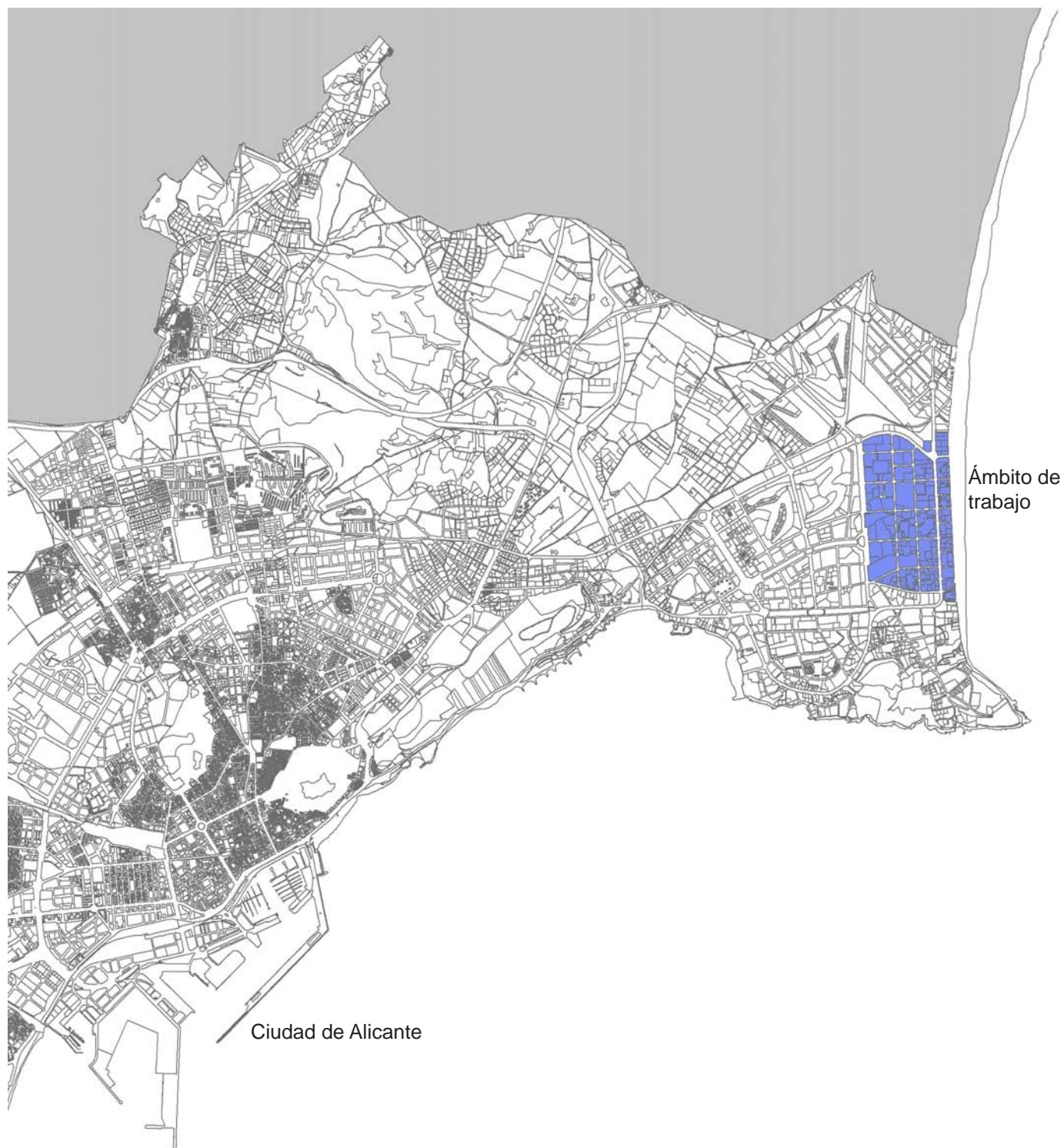
La renovación de estas torres tendría por objeto el conseguir apartamentos de una alta eficiencia energética, prestaciones y funcionalidad a la altura de las necesidades actuales. La manera en la que resolveríamos el problema de la estacionalidad de la zona, sería la propuesta de un sistema de gestión de estos inmuebles, que permitiese la utilización por parte de sus propietarios a temporadas y la disposición como producto turístico el resto del año.

La segunda línea de actuación para la regeneración de la Playa de San Juan sería la puesta en valor de los bienes patrimoniales, que encontramos en la zona, propios de la arquitectura del siglo XX, así como el reconocimiento como bien patrimonial de la ordenación que dio origen a la actual Playa de San Juan, la Ordenación del 1º Polígono de Guardiola Gaya en 1959.

La última de las estrategias propuestas en este trabajo para la regeneración de la Playa de San Juan, sería la implantación de un programa de sensibilización y divulgación que diese a conocer entre los usuarios y los turistas que visitan la zona, el valor patrimonial del espacio urbano que están disfrutando.

En la ilustración 1 podemos ver señalado en azul el ámbito turístico de la Playa de San Juan en el que se va a trabajar y su relación con la ciudad de la que depende, la ciudad de Alicante.

Como aplicación práctica en el caso de las áreas turísticas chequearemos las estrategias y recomendaciones de la Guía de Regeneración Urbana del IVE para el ámbito de estudio que nos ocupa en la Playa de San Juan considerando la propuesta de intervención definida para la zona.



Estrategia 1

El suelo urbano como base física de la transformación

El suelo urbano es el marco de trabajo sobre el que se llevarán a cabo las actuaciones de transformación de la ciudad y reflejará las intervenciones que sobre él se realicen. En este sentido y teniendo en cuenta el que el suelo es la base sobre la que actuamos, la Guía plantea tres recomendaciones a tener en cuenta a la hora de intervenir en la ciudad construida; el uso eficiente del suelo, potenciar la biodiversidad urbana y revalorizar el patrimonio edificado, recomendaciones que a continuación valoraremos en nuestro tejido urbano.

R1-1: El uso eficiente del suelo

Nuestro ámbito de estudio, una zona costera delimitada de la Playa de San Juan, se trata de una zona consolidada cuyo desarrollo fue fruto de una ordenación ex profeso de los años 60. En este sentido observamos que en nuestro ámbito no existen espacios disponibles por lo que las actuaciones a llevar a cabo para la regeneración urbana tendrán que decantarse por la renovación de las edificaciones obsoletas substituyéndolas por otras que satisfagan las necesidades actuales o la reutilización de los edificios existentes sometiéndolos a procesos de rehabilitación funcional, energética y estructural.

En cuanto a la conexión de la Playa de San Juan con su entorno, podemos decir que tiene un buen sistema de comunicación, por carretera, tren, tranvía y autobuses urbanos que conectan con la ciudad de Alicante municipio al que pertenece el barrio.

En otro orden de cosas debemos decir que la dotación de espacios públicos y zonas verdes en la zona es escasa. Esta situación la podemos atribuir fundamentalmente a su origen. La Playa de San Juan fue proyectada como una zona turística y de segunda residencia, en la se primaba la relación con el entorno natural, la playa y la zona abrupta del Cabo de las Huertas, pero no se consideraron dotaciones verdes mas allá de los espacios libres en los que se inscribía la edificación abierta definida en la ordenación.

Figura 5_1: Ámbito de trabajo de la Playa de San Juan en relación a la ciudad de Alicante

No obstante la manzanas, abiertas a la circulación peatonal y ajardinadas, en las que se ubicaban los edificios, con el tiempo se fueron cerrando dejando los espacios ajardinados como propiedades privadas de sus usuarios, por lo que el conjunto perdió sus dotación de espacios libres.

Una de las reflexiones que plantea la Guía es la posibilidad de utilizar la edificabilidad consolidada otros 50 años más, siendo 50 años el periodo que se considera como referencia de la vida útil de un edificio, desde el punto de vista urbano.

Hemos de tener en cuenta que la Ordenación del 1º Polígono de Juan Guardiola Gaya para la Playa de San Juan es de 1959, pero su aprobación se aceleró ante la necesidad de contener el crecimiento desordenado de la zona, situación de emergencia que el propio Guardiola Gaya relata en la memoria de su documento:

De la necesidad y la urgencia de emprender la obra urbanizadora parece innecesario hablar. A la vista está la ventaja obtenida por algunos pueblos del litoral, quizás con menos condiciones que Alicante, y lograda con urbanizaciones rudimentarias.

Antes de comenzar mi tarea, y como primera providencia, se redactaron unas ordenes a modo de contención temporal con las que momentáneamente inmovilizar el crecimiento hipertrófico a la par que obtener la tranquilidad necesaria que requiere el trabajo. (Guardiola, 1959)

Puesto que en 1959 ya existía un crecimiento desordenado de la zona, sabemos que existen edificios que han superado los 50 años en los que se estima su vida útil. También tenemos el dato de la edad media de la edificación situada en los 38 años. En este contexto es difícil defender la continuidad del ámbito de estudio otros 50 años más, en condiciones de seguridad y funcionalidad.

En la figura 2 podemos ver el proceso de consolidación de la zona, entre 1950 donde encontramos las construcciones anteriores a la ordenación de Guardiola Gaya, el crecimiento desordenado al que él hace referencia y 2010, fecha en la que se construye la última edificación de la zona, con la que se colmata el ámbito estudiado.

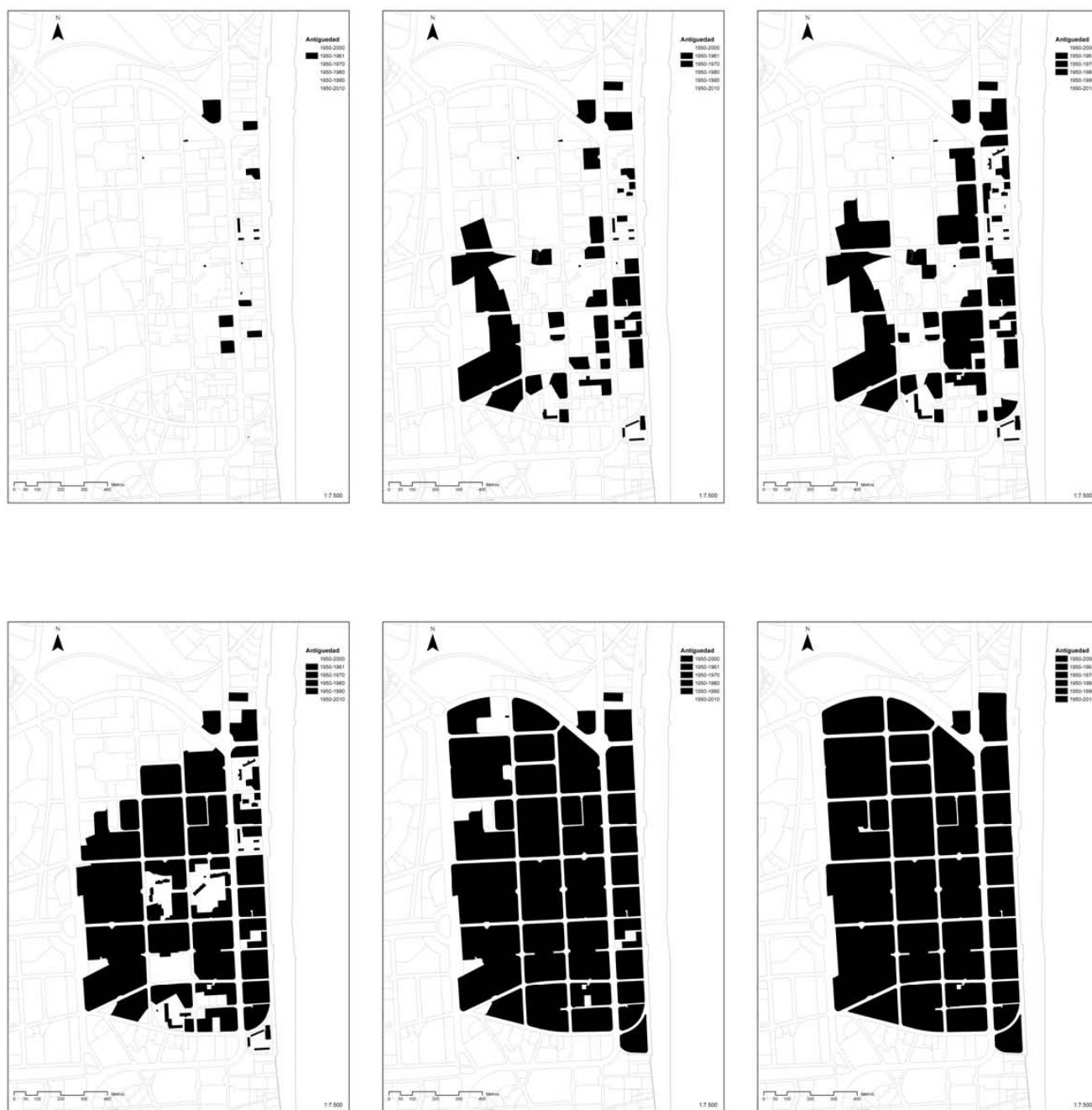


Figura 5_2: Proceso de construcción de la Playa de San Juan entre 1950 y 2010.

R1-2: Potenciar la biodiversidad urbana

La segunda recomendación que plantea la Guía de Regeneración Urbana del IVE, dentro de esta primera estrategia, tiene que ver con la biodiversidad.

La biodiversidad es *el indicador que marca la convivencia entre el sistema natural y el sistema tecnológico*, según la define la propia Guía. En este sentido se hace necesaria la presencia de espacios naturales dentro de las ciudades, que estén convenientemente interrelacionados dentro de una red y se posibilite su acceso a las personas potenciándose el desarrollo de actividades dentro de estos territorios naturales.

En la Playa de San Juan existen dos elementos naturales de fuerte impacto en la zona, la propia línea de costa y el Cabo de las Huertas. No obstante la zona urbana carece de los espacios libres y masas arboladas, necesarios en una ciudad para crear la red de conectividad de las zonas blandas. Esta carencia sería imperdonable en una ciudad propiamente dicha, pero no debemos olvidar que el espacio que estamos estudiando es una zona de ocio en relación directa con la playa que concentra las actividades de relación con la naturaleza que requiere nuestro espacio.



Figura 5.3: Espacios Verdes de alto impacto en la zona, la zona verde del Cabo de las Huertas y la propia línea de costa, en relación con nuestro ámbito de estudio, señalado en azul.

R1-3: Revalorizar el patrimonio edificado

En esta segunda recomendación se pone de manifiesto la necesidad de revalorización del patrimonio edificado como estrategia fundamental de cara a la transformación sostenible. En este sentido se apoya la reutilización de las edificaciones no solo por su posible valor patrimonial sino también por su valor dentro de una trama y un paisaje urbano definido.

La reutilización de las Torres-Hito de la ordenación de Guardiola Gaya como instrumento para la estimulación económica supone la consolidación de un elemento patrimonial que define el paisaje urbano propio de la Playa de San Juan.

Por otra parte esta recomendación también hace referencia al impacto que supone la eliminación de un edificio no solo por su papel social y urbano sino también por el impacto ambiental que supone, la generación de residuos y el consumo de energía necesario para su derribo.

En este sentido en la propuesta de regeneración urbana de la Playa de San Juan, no se propone ninguna actuación de eliminación de edificación existente. Ya que se busca una actuación sostenible para la regeneración del espacio turístico de la Playa de San Juan, la premisa que se ha tomado es la reutilización de las infraestructuras existentes buscando la transformación necesaria para optimizar su funcionalidad y garantizar un buen balance energético.

El planteamiento para la renovación de las Torres-Hito sigue los criterios contemporáneos de reutilizar y transformar lo ya construido, sumando y no restando, "No derribar nunca, no restar ni reemplazar nunca, sino añadir transformar y reutilizar siempre" (Druot, Lacaton & Vassal, 2007).

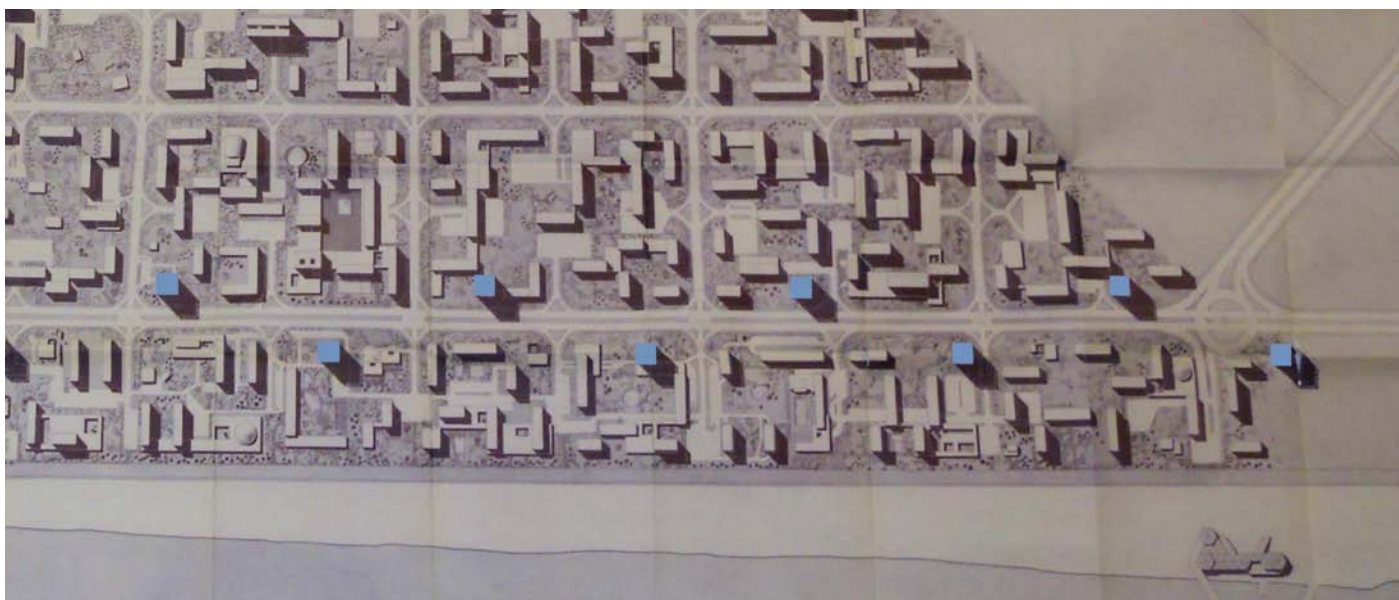


Figura 5_4: Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan de Guardiola Gaya en 1959, sobre el que se han señalado las torres sobre las que se centra la actuación de regeneración urbana, a partir del documento original consultado en el Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-90-1/0

Estrategia 2

LA MORFOLOGÍA URBANA COMO INSTRUMENTO DE TRABAJO

En la segunda estrategia que plantea la presente Guía, se apunta a morfología urbana habitual como la huella de los edificios que forman parte de ella. Esta es la situación usual cuando nos encontramos ante una ciudad compacta en la que los límites de la propiedad coinciden con la implantación de la edificación. No obstante la situación cambia cuando nos encontramos ante tipologías de edificación abierta, en la que el edificio se inscribe en su parcela y son los límites de esta los que acotan el espacio público.

En este sentido la ciudad compacta en la que los frentes de fachada definen la calle y el paisaje urbano, cualquier cambio en la morfología de la edificación afectará sobremanera a la imagen y al funcionamiento del espacio público.

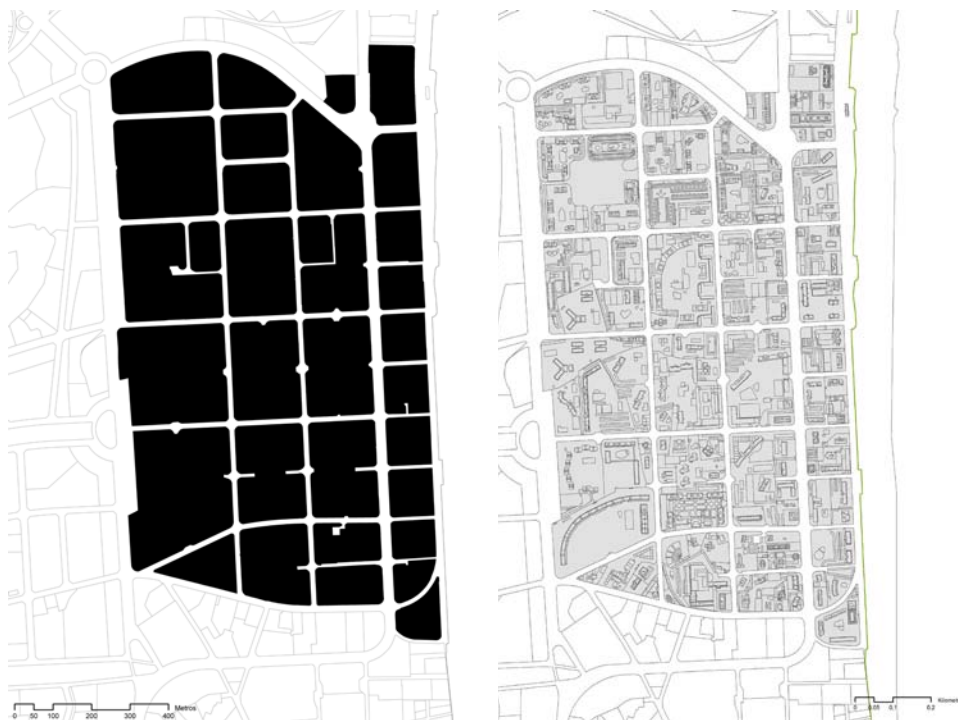


Figura 5_5: Trama de las manzanas cuyos límites de propiedad generan el espacio público.

Figura 5_6: Edificación abierta propia del ámbito de estudio.

La morfología reticular del ámbito que nos ocupa, responde a que su desarrollo fue objeto de una ordenación ex profeso para el desarrollo del ámbito turístico de la Playa de San Juan, la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan de 1959. En la siguiente ilustración (figura 7), podemos comparar la trama de nuestro ámbito de estudio con la existente en su entorno próximo.

Figura 5_7: Trama urbana del entorno próximo a la Playa de San Juan.



R2-1: Una complejidad urbana multifuncional

La primera recomendación a la que hace referencia esta estrategia plantea la ciudad como un tejido construido complejo en el que tiene que tener cabida la diversidad local en todos sus aspectos. En este sentido y en la medida en la que la ciudad es capaz de responder a la complejidad social que satisface su morfología se va enriqueciendo y complejizando.

La ciudad del día a día, en la que se desarrollan todas las actividades humanas como el trabajo, el ocio, las compras, la cultura el estudio... necesariamente debe tener esta complejidad evitando modelos zonificados que hoy en día se consideran insostenibles.

No obstante las ciudades turísticas, aquellas concebidas para el tiempo de descanso, no precisan de la misma complejidad ya que están destinadas al tiempo de descanso por lo que, los servicios e infraestructuras que precisen no serán los mismos. También hemos de tener en cuenta que los asentamientos turísticos se generan vinculados a otra ciudad principal de la que dependen y en la que si se deberán satisfacer todas las necesidades sociales.

En nuestro ámbito de estudio de la Playa de San Juan no encontramos apenas equipamientos ni servicios públicos en relación a la población a la que sirven, si bien es verdad que la mayor parte del parque edificado corresponde a segunda residencia por lo que no se consideran población de la zona, ya que tendrán dispondrán de los servicios necesarios donde efectivamente tengan su residencia habitual.

R2-2: Un Espacio público dinamizador

En esta segunda recomendación se hace una reflexión acerca del espacio público considerado como el vacío que deja la edificación, pero no por ello una mera circulación, sino un lugar de encuentro en el que se produce la convivencia. Para poder hablar de ciudad sostenible deberemos considerar sus espacios públicos desde tres perspectivas; zonas verdes, lugares de encuentro para sus habitantes y lugares de actividades económicas.

En el caso de la ciudad turística de costa, el espacio público que aglutina la mayor parte de la actividad de sus usuarios es la línea costera.

En primera línea de mar se concentran las actividades económicas vinculadas al ocio, como la restauración o la prestación de servicios, y también es un lugar de convivencia y relación donde se concentran las actividades lúdicas y deportivas.

En cuanto a las zonas verdes, hemos de tener en cuenta que en el ámbito de estudio que estamos considerando, de la Playa de San Juan y en general en las zonas turísticas, no existe una dotación de zonas verdes acordes al volumen de ocupación que acogen las ciudades turísticas.

En nuestro ámbito de estudio solo existe una zona reservada a espacio público en el extremo noroeste, cuya urbanización no se ha llevado a cabo todavía, tal y como se ve en la ilustración.

No obstante y considerando los paseos marítimos como grandes equipamientos públicos en los que se concentran las relaciones sociales y económicas sí que podríamos decir que nuestro ámbito de estudio tiene las prestaciones adecuadas en cuanto a sus espacios públicos.



Figura 5_8: Red de espacios públicos en el entorno próximo de nuestro ámbito de trabajo.

R2-3: Una Ciudad del Hábitat

En la última de las recomendaciones de esta estrategia, se propone una reflexión acerca de la ciudad como espacio de habitación, en la medida en la que la edificación configura el espacio público también delimita el espacio privado configurando de esta manera el hábitat.

Se propone una la revisión de los tipos de hábitat que existen en la ciudad, si existen o no diversidad de tipologías de viviendas y si estas reúnen o no las condiciones de funcionalidad y prestaciones deseables. También cuestiona la ocupación de las viviendas y si sus ocupantes solo viven en la ciudad o también trabajan en ella, valorando si estamos haciendo una ciudad dormitorio un tejido urbano funcional.

Al tratar de plasmar esta recomendación en nuestra área de intervención en la Playa de San Juan nos encontramos con una incompatibilidad en su planteamiento, ya que la ciudad turística no está planteada como lugar de habitación habitual sino asociada a la temporalidad de las vacaciones. En este sentido las viviendas son alojamientos turísticos de características similares por lo que no tenemos la diversidad que se plantea adecuada en una ciudad al uso, ni tampoco sus usuarios serán habitantes habituales, sino que se desplazan a la zona en su tiempo de ocio, por lo que sus lugares de trabajo tampoco tendrán porque estar en un entorno cercano.

Estrategia 3

LA MOVILIDAD URBANA COMO DERECHO HEREDADO

En la estrategia que nos ocupa se plantea una reflexión acerca de la movilidad urbana. La mayor parte de los desplazamientos urbanos se realizan por medio del transporte privado, esto supone un elevado coste en emisiones de CO₂ a la atmosfera. En este sentido la utilización de los medios de transporte privados dentro de la ciudad limita el desarrollo sostenible de las ciudades.

R3-1: Un Transporte Público a media

En la primera de las recomendaciones de esta estrategia se plantea la necesidad de que el transporte público sea el medio de transporte predominante en la ciudad. También se plantea la escala del transporte urbano acorde a la dimensión de barrio, de esta manera se garantizara la conexión del barrio con la ciudad combinado los servicios públicos para asegurar la comunicación.

La conexión de nuestro ámbito de estudio en la Playa de San Juan con la ciudad de Alicante será uno de los puntos fuertes de nuestra ciudad turística. La Playa de San Juan no solo está muy próxima a la ciudad de Alicante ya que apenas la separan unos kilómetros, sino que también está muy bien comunicada tanto por tranvía, como por autobuses urbanos.

Por el bulevar de la avenida principal de la ordenación circulan varios autobuses urbanos y un tranvía que da servicio a toda la Playa de San Juan y la comunica con el centro de la ciudad de Alicante ya que al entrar en esta se entierra para convertirse en metro urbano.

En este sentido la comunicación, de la Playa de San Juan con la ciudad mediante el servicio público, la distingue como un destino optimo tanto para disfrutar del sol y la playa como para aprovechar la oferta cultural y social de la ciudad de Alicante.

R3-2: Una red de redes con distintas escalas

La movilidad urbana se plantea como un sistema complejo en el que deben intervenir distintos modos de desplazamiento, cada sistema de desplazamiento deberá plantearse con una escala procurando la combinación de las distintas redes para el óptimo funcionamiento del sistema.

Al analizar el área turística de la playa de San Juan identificamos los distintos medios de transporte público que se requieren aunque quizás no con el desarrollo óptimo de sus prestaciones.

Existe en la Playa de San Juan un itinerario ciclista bidireccional con un recorrido de dos tramos con un total de 1,8 kilómetros: un tramo de ciclo-calle, desde la calle Sicilia a la Avenida Bruselas; y una pista-bici desde la avenida de Bruselas al paso a nivel del TRAM.

También existe una línea de tranvía que circulando por la vía principal de la ordenación conecta la playa con el centro de la ciudad de Alicante al mismo tiempo que un par de líneas de autobuses públicos, realizan esta misma función de conexión de la playa con otros barrios de la ciudad.

Figura 5_9: Plano de itinerarios ciclistas en el entorno próximo de la Playa de San Juan, editado por el Ayuntamiento de Alicante.



R3-3: Promover transporte no contaminante

Las prioridades a la hora de gestionar una ciudad deberán considerar las políticas que beneficien a una mayor parte de la sociedad, partiendo de esta premisa se deberán priorizar aquellas opciones de transporte que disminuyan las emisiones contaminantes a la atmosfera, ya que la calidad del aire que respiramos nos repercute a todos.

En este sentido nos deberemos plantear si la propuesta de renovación urbana que estamos llevando a cabo considera la valoración de aquellos medios de transporte menos contaminantes, si se ha previsto dar servicio a puntos de recarga limpios, si el transporte contaminante tiene limitada la circulación a determinadas zonas o si se ha hecho un estudio morfológico para garantizar la ventilación natural del aire contaminado.

Puesto que la intervención propuesta para la Playa de San Juan no tiene un calado tan profundo no se han valorado este tipo de extremos, no obstante sería primordial su consideración de cara a un estudio más profundo y una transformación urbana con vistas a un futuro medio, teniendo en cuenta las particularidades de un ámbito turístico como el que nos ocupa.

Estrategia 4

LOS RECURSOS NATURALES COMO BANCO DE ALIMENTACIÓN EN CRISIS

Los recursos naturales son la base para obtener los productos de consumo que la sociedad necesita, pero hemos de ser conscientes de la realidad finita de estos recursos y en este sentido se plantea la cuarta estrategia que nos ocupa, "*Los recursos naturales como banco de alimentación en crisis*".

R4-1: Racionalizar el consumo energético

El consumo energético se plantea inherente a cualquier proceso de transformación, no obstante se considera el consumo responsable como premisa de partida en cualquier actividad humana.

La Guía de Regeneración Urbana del IVE, plantea en esta recomendación la reflexión de cómo la transformación de un barrio puede afectar a los medios de transporte, a las tipologías edificatorias y las exigencias tecnológicas de los edificios, por lo que antes de una intervención de regeneración urbana deberemos tener en cuenta el consumo responsable de los recursos energéticos, tanto para su proceso de transformación como para su funcionamiento futuro.

En el momento en el que se busca comprobar el consumo racional de energía en nuestra propuesta de regeneración urbana, deberemos plantearnos algunas preguntas como si se ha procurado la autosuficiencia energética, si la renovación de las instalaciones ha incorporado sistemas inteligentes que nos avisen de un mal uso, o si se han planteado instalaciones a escala de barrio que optimicen su funcionamiento evitando los largos recorridos y las consecuentes pérdidas que ello supone.

La racionalización del consumo energético debe ser una premisa cuando se abordan proyectos de regeneración urbana a escala de barrio. Teniendo en cuenta que en la actuación de renovación que se está valorando en la Playa de San Juan la incidencia en la trama urbana es mínima, no se proponen actuaciones de renovación de sus instalaciones a nivel de barrio, una actuación global y con vistas a futuro necesariamente tendría que buscar la sostenibilidad energética del entorno urbano.

No obstante llevaremos esta recomendación a la escala de edificio en la que se interviene, ya que tal y como se ha comentado anteriormente, la estrategia de regeneración para el barrio se basa en la intervención en las Torres-Hito de la ordenación de Guardiola Gaya para convertirlas en motor dinamizador de la economía de la zona. Con este objetivo se intervendrá en ocho de las torres situadas en la avenida principal de la ordenación, abordando su rehabilitación energética, funcional y estructural.

El planteamiento de la rehabilitación energética de las torres partirá de su evaluación energética, para lo cual utilizaremos el programa informático CERMA, un Documento Reconocido para la certificación de eficiencia energética de edificios residenciales existentes según resolución de la Comisión Asesora Permanente para la certificación energética de 27 de junio de 2013 del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. La rehabilitación energética de las torres procurará, reducir al mínimo el consumo energético de los edificios, reduciendo sus demandas energéticas y recurriendo a la utilización de instalaciones eficientes que dispongan de sistemas inteligentes de control por lo que consecuentemente se reducirán las emisiones de CO₂ a la atmósfera.

R4-2: Reducir los impactos sobre los ciclos de consumo de recursos naturales.

En esta segunda recomendación se plantea la problemática de la gestión de los residuos naturales y los tecnológicos, es decir los residuos generados por la transformación de los recursos naturales y los residuos generados por las transformaciones industriales y tecnológicas. Pero al mismo tiempo también se consideran las situaciones que alteran las condiciones naturales del territorio, como la filtración de productos químicos o aceites al subsuelo, la contaminación atmosférica o la interrupción de las escorrentías naturales del terreno.

La observación de esta recomendación en nuestro análisis urbano deberá dar respuesta a cuestiones como el reciclaje de los residuos o la evaluación de los impactos que supone la ejecución de las obras de regeneración urbana definidas.

Bajando a la escala en la que se interviene en la Playa de San Juan objeto de esta valoración, se han tenido en cuenta criterios de reutilización de los edificios existentes procurando la actuación sobre estos en base a la superposición de soluciones y reutilización de lo existente, siguiendo los criterios anteriormente citados de sumar a lo ya existente y no restar, evitando la generación de residuos y la necesidad de su transporte y gestión (Marín, 2012). Los criterios para la intervención en las torres de la ordenación de Guardiola Gaya se han definido en la recomendación R1-3: Revalorizar el Patrimonio Edificado, del presente trabajo.

R4-3: Consolidar la infraestructura verde urbana.

La última de las recomendaciones de esta estrategia plantea la utilización de las infraestructuras verdes como elementos capaces de reutilizar ciertos residuos como abonos y primordiales para el drenaje de las aguas de lluvia evitando escorrentías e inundaciones, completando de esta manera el ciclo al devolver mediante la filtración al terreno, el agua al medio natural.

En este sentido la consideración de esta recomendación deberá plantear en el proyecto de regeneración urbana algunas cuestiones como el tratamiento de los residuos orgánicos, la disposición de una red separativa de aguas urbanas y la consideración de una red suficiente de infraestructuras verdes capaces de drenar el agua de lluvia y devolverla al terreno.

Una intervención global en el entorno urbano de la Playa de San Juan, debería considerar la ampliación de su red de infraestructuras verdes, ya que aunque existen zonas blandas en el barrio no existe una continuidad entre esta y su proporción con respecto a las zonas duras resulta escasa.

En la siguiente imagen podemos identificar las zonas bandas que existen en el entorno próximo como infraestructuras verdes consolidadas, la zona verde correspondiente a los campos de golf situado al oeste, la plaza existente en nuestro ámbito de actuación y la reserva como paisaje natural del Cabo de las Huertas en el extremo sur. En un entorno cercano existen otras reservas verdes como los bulevares previstos en las avenidas principales o las zonas agrícolas colindantes cuya conexión podría plantearse de cara a una intervención de más amplio calado en la zona.

Figura 5_10: Red de zonas blandas consolidadas en el entorno próximo de nuestro ámbito de estudio en la Playa de San Juan.



Estrategia 5

LA ESTRUCTURA SOCIAL COMO AVAL PARA LA GESTIÓN URBANA

La sociedad se plantea como una estructura compleja y en la medida que la ciudad resuelve sus necesidades de relación de los habitantes de una población podemos decir que la ciudad está funcionando. Una buena gestión de la ciudad supondrá satisfacer las necesidades de sus habitantes y en la medida en la que seamos capaces de ir abordando los nuevos requerimientos sociales, sus habitantes serán capaces de ir asumiendo los continuos cambios a los que deberá someterse un entorno urbano a lo largo del tiempo.

R5-1: Optar por una estructura social diversa

En esta primera recomendación se establece la diversidad social como una necesidad para que una sociedad funcione, estableciendo paralelismos con un ecosistema natural. En este sentido la regeneración urbana puede ofrecer a partir de las transformaciones de los espacios públicos y privados la oportunidad de dotar a la ciudad de ofertas diversas, que satisfagan a los distintos segmentos sociales, favoreciendo de esta manera la diversidad social entre los habitantes del territorio regenerado.

Observando esta recomendación en la actuación propuesta en la Playa de San Juan, de regeneración de las Torres-Hito citadas anteriormente, se ha considerado la propuesta de distintas tipologías de vivienda, destinadas a distintos núcleos familiares, personas solas, personas con movilidad reducida o ancianos. De esta manera se pretende tener una oferta turística variada, huyendo de la rigidez de la oferta hotelera y posibilitando la ocupación por distintos tipos de turistas. Tener diversidad de alojamientos posibilita ampliar la oferta turística a distintos segmentos sociales con necesidades distintas que buscan por tanto ofertas lúdicas diversas, estimulando de esta manera las expectativas de negocio del sector turístico de la zona.

R5-2: La Solidaridad como herramienta equilibradora

En esta recomendación se invita a la reflexión sobre los medios de comunicación y como su impacto en las relaciones sociales puede servir para sensibilizar sobre las necesidades de nuestros vecinos en un entorno próximo.

Ante una transformación de un entorno consolidado deberán tenerse en

consideración las opiniones y preocupaciones de sus usuarios, con respecto tanto al proceso de regeneración urbana como al futuro del barrio. En este sentido se plantea la utilización de los medios de comunicación virtual no solo como instrumentos de información sino también como elementos de participación ciudadana. El éxito de una actuación de regeneración urbana estará vinculado al grado de participación y compromiso de sus ciudadanos.

La intervención en la Playa de San Juan tiene una doble vertiente. Por una parte la dinamización económica de la zona, para lo que se propone la intervención en las torres anteriormente citadas y por otra parte la puesta en valor de la arquitectura reconocible como patrimonio del siglo XX. En este sentido se plantea el reconocimiento del valor patrimonial de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan, que redactó Guardiola Gaya en 1959.

Considerando la escala de intervención que se propone en nuestro ámbito de trabajo en la Playa de San Juan, se ha considerado la necesidad de un plan de divulgación, ya que el reconocimiento de valor de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan, desde la perspectiva legislativa y cultural, necesitará de un plan para acercar su conocimiento y valoración a todos aquellos que visiten la Playa de San Juan.

R5-3: El Perfil de la sociedad como punto Inicial de la renovación urbana.

En esta última recomendación se plantea la necesidad de establecer un perfil social antes de establecer las propuestas de transformación de un ámbito urbano. El perfil social con el que debemos trabajar no solo tendrá en cuenta la situación actual si no que indicará las tendencias para el futuro.

Para establecer el perfil de la sociedad necesitamos no solo manejar los datos estadísticos, sino también realizar encuestas y talleres de participación ciudadana, que nos completen y maten la información con la que debemos trabajar.

Estos datos sociales previos no se han considerado a priori a la hora de definir la actuación en la Playa de San Juan, pero sí que han ido apareciendo en el proceso de análisis urbano desarrollado en el capítulo anterior del presente trabajo. Para definir la estrategia de intervención en el barrio se ha considerado el nivel de ocupación de las viviendas por residentes, también se ha considerado la temporalidad con la que se utilizan los apartamentos turísticos, así como la oferta turística reglada que existe en la zona. También se han manejado los datos estadísticos que nos alertaban sobre

el estancamiento económico del sector turístico de la zona y se ha contactado en diversas visitas de campo con especialistas en gestión urbana que han aportado una enriquecedora visión de la situación. En este sentido ha sido necesaria la valoración de todos los datos para proponer una estrategia de regeneración urbana válida para la zona, no obstante una campaña de encuestas, que nos aportase el punto de vista de sus usuarios, hubiese sido muy enriquecedora para el proyecto.

Estrategia 6

EL MODELO ECONÓMICO COMO MOTOR DE CAMBIO

En esta estrategia se plantea la complejidad de financiación en una actuación de regeneración urbana, ya que son muchos los agentes implicados y se trata de actuaciones de un elevado coste. Hasta ahora la financiación de este tipo de actuaciones urbanas había sido pública, no obstante esta tendencia está cambiando y cada vez más necesitaremos recurrir a fórmulas de financiación en las que participe el sector privado.

R6-1: Renovar con la economía local existente como base firme.

En esta recomendación se plantea que en las actuaciones de regeneración urbana en un entorno consolidado deberá tenerse en cuenta el tejido económico de la zona, procurando la estimulación de sus valores, ofreciendo propuestas complementarias a las existentes y priorizando el empleo local. En este sentido la actuación propuesta para la intervención en las torres de la Playa de San Juan, ofrece un estímulo económico para la zona.

Ya que por un lado amplía y diversifica la oferta turística de la zona y por otro lado crea expectativas de negocio en su economía turística, ampliando la capacidad de acogida de territorio y paliando la estacionalidad que venía sufriendo este ámbito turístico.

R6-2: Buscar un modelo heterogéneo de valores inmobiliarios.

En esta segunda recomendación se apuesta por una composición social heterogénea, huyendo de los patrones de zonificación propios de la segunda mitad del siglo XX y cuyo funcionamiento ha sido sancionado por el tiempo. En la medida en la que se busca una sociedad heterogénea se ha de procurar que en el barrio exista diversidad en el valor de la vivienda, así como en sus características formales adaptándose a distintos tipos de usuarios.

En la solución formal adoptada para la regeneración de las torres de la Playa de San Juan se han considerado, como ya se ha comentado anteriormente, diversidad de soluciones procurando satisfacer a un amplio espectro de turistas. No obstante una actuación de renovación de mayor calado en la zona turística que nos ocupa requeriría un estudio pormenorizado de su mercado inmobiliario en un entorno más amplio procurando la distribución de la actuación para generar el mayor impacto posible.

R6-3: Favorecer la colaboración público-privada.

En esta última recomendación se pone de manifiesto el papel de la administración pública en la gestión urbanística como responsable del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad que requiere la planificación, al mismo tiempo que se identifica al sector privado como defensor de la propiedad privada, en la medida que esta requiere un entorno urbano de calidad con las prestaciones y los servicios públicos necesarios.

Llevando esta recomendación a la escala de nuestra actuación, será necesaria una colaboración de intereses públicos y privados para poder satisfacer las tres estrategias definidas para la regeneración urbana sostenible de la Playa de San Juan. En primer lugar poner en valor la arquitectura propia del patrimonio del siglo XX que existe en la zona. En segundo lugar impulsar un modelo de gestión patrimonial que permita el uso alternado de los alojamientos turísticos por parte sus propietarios como segunda residencia y por parte de los turistas que hagan uso de ellos. Y por último dar a conocer a través de campañas de sensibilización y divulgación los valores patrimoniales existentes en la Playa de San Juan.

Estrategia 7

LA GOBERNANZA COMO HERRAMIENTA DE REEQUILIBRIO

En la última de las estrategias que analiza la presente Guía de Regeneración Urbana del Instituto Valenciano de la Edificación, se plantea el planeamiento sostenible, como un instrumento de trabajo al servicio de la gestión del territorio, que no debería suponer una limitación jurídica que condicionase su futuro.

7-1: Acceso libre a la información precisa e interrelacionada.

En la primera de las recomendaciones de esta estrategia se hace referencia a la necesidad de mejorar los procesos de participación ciudadana en los procesos

urbanísticos, dando la opción a todos los ciudadanos y en especial a los afectados por los procesos de transformación del territorio, de acceder a toda la información, utilizando canales actuales y de fácil acceso para todos como es a través de Internet.

En el proceso de regeneración de la Playa de San Juan que nos ocupa, la promoción de la actuación sobre las torres, deberá ser una iniciativa de sus propietarios, por lo que el acceso a la información está garantizado. No obstante deberá garantizarse un buen canal de información para que la puesta en valor, del patrimonio del siglo XX de la Playa de San Juan, llegue a todos vecinos y visitantes turísticos del barrio, mediante el diseño de una adecuada campaña de sensibilización y divulgación.

R7-2: Una planificación dinámica y flexible: una herramienta de gestión y gobernanza

Una gobernanza transparente y responsable, se define en esta segunda recomendación, como aquella que tiene como objetivo el recoger las necesidades sociales en cualquier ámbito de gestión. Proponiendo los procesos de planificación y gestión, como procesos integradores en los que se recogen tanto las necesidades de la sociedad como los criterios de especialistas en la materia y con sistemas lo suficientemente flexibles como para adaptarse en el tiempo.

El calado de la actuación que nos ocupa en la Playa de San Juan, no requerirá de instrumentos de planificación urbana por lo que esta recomendación no será un factor relevante en nuestra propuesta de regeneración urbana del ámbito turístico estudiado.

R7-3: Promoción de la participación pública

La regeneración urbana en un tejido consolidado supone la afección de sus usuarios, teniendo en cuenta este punto de partida, será necesaria una amplia participación pública en el proceso y un amplio consenso social que apoye la transformación e impulse su puesta en marcha.

Tal y como se ha comentado anteriormente la transformación que abordamos en nuestro ámbito de trabajo en la Playa de San Juan, en la que se propone la regeneración de las Torres-Hito de la ordenación de Guardiola Gaya, ha de partir de la iniciativa de sus propietarios, ya que se promueve desde la gestión privada, siendo ellos mismos los que impulsen la transformación y se beneficien por la puesta en marcha de su plan de gestión turística.

6. Propuestas de estrategias para la regeneración urbana de la Playa de San Juan.

La Playa de San Juan es un área turística madura, que inicia su desarrollo urbano a principios de los años 60 coincidiendo con el boom turístico en España, que ahora presenta signos de estacionamiento económico, tal y como se ha demostrado en la primera parte de este trabajo.

El estacionamiento económico del sector turístico de la zona lo denota la bajada del volumen de negocio que mueve su industria turística. Para revertir esta situación recurriremos al marco teórico que propone Bulter, en 1980 *Tourism Area Life Cycle*, (Bulter, 1980, p 5-12), tal y como se ha explicado en el capítulo de obsolescencia del presente trabajo. En el modelo que define Bulter para el ciclo de vida de un destino turístico, se identifican seis etapas y las denomina de exploración, implicación, desarrollo, consolidación, estancamiento y pos-estancamiento.

Las cuatro primeras etapas implican crecimiento, mientras que la etapa de estancamiento y post-estancamiento representan el comienzo de un posible declive gradual. Se considera que un destino turístico está en fase de madurez cuando ha alcanzado la etapa de estancamiento e, incluso ha iniciado el post-estancamiento (Universidad de la Laguna, 2010, p 219).

La fase de estancamiento es una fase crucial según Butler ya que es la predecesora del declive en el que se caerá si no se toman las medidas adecuadas. En la revisión que hace Agarwal sobre el modelo de Butler, introduce una etapa intermedia, a la que llamará reorientación y situará entre el estancamiento y el pos-estancamiento (Agarwal, 2002, p 25-55). En esta etapa existe la posibilidad de reorientar los atractivos turísticos permitiendo el reposicionamiento del destino turístico en el mercado, esta etapa mucho más viable que un rejuvenecimiento del destino turístico llegado el declive, puede repetirse tantas veces como sea necesario para evitar el declive del destino turístico indefinidamente.

Tal y como entendemos la realidad actual de la Playa de San Juan, podríamos situarla en la fase que Agarwal define como de estancamiento por lo que tenemos la oportunidad de reorientar sus atractivos turísticos de la zona y reactivar la actividad económica de la zona.

Para lo que definiremos dos líneas de actuación fundamentales.

1ª Línea de Actuación: Puesta en Valor de los Bienes Patrimoniales de su arquitectura del siglo XX.

2ª Línea de Actuación: Propuestas de Regeneración Urbana Sostenible encaminadas a mejorar la competitividad económica de la zona.

1ª Línea de Actuación. Puesta en Valor de los Bienes Patrimoniales de su arquitectura del siglo XX.

Para poner en valor los bienes patrimoniales propios de la arquitectura del movimiento moderno, la primera de las actuaciones consistirá en la identificación de los mismos. Entre los que destacamos la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*, origen de la actual área turística.

Propondremos la inclusión de la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*, dentro del Catálogo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante, así como su consideración dentro del registro del DOCOMOMO Ibérico.

La última de las estrategias a seguir en esta línea de actuación buscará la sensibilización con los valores patrimoniales de la zona. Para ello se propondrá el diseño de un programa de interpretación que tenga por objeto dar a conocer el valor cultural del entorno turístico de la Playa de San Juan.

2ª Línea de Actuación. Propuestas de Regeneración Urbana Sostenible encaminadas a mejorar la competitividad económica de la zona.

Para concretar la segunda línea de actuación, se propondrá la renovación de las torres-hito de la ordenación de Guardiola Gaya, elementos de referencia dentro de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan. Esta renovación supondrá la Rehabilitación Energética Funcional y Estructural de las torres, para obtener apartamentos energéticamente eficientes, con unas condiciones óptimas de funcionalidad y competitivos en cuanto a prestaciones turísticas. Todos con un nivel de calidad homogéneo.

Una vez llevada a cabo la renovación de las torres, se definirá un Modelo de Gestión que permita el uso, alternando la disponibilidad turística y el uso de sus propietarios como segunda residencia. Puesto que estamos en una zona de segunda residencia en la que apenas existe oferta turística reglada, una posibilidad para mejorar la oferta sería renovar la torre ofreciendo apartamentos de calidad homogénea y proponer un sistema de explotación por periodos de tiempo de manera que los propietarios pudiesen disponer de los apartamentos parte del año quedando el resto del año a disposición del turista.

La última fase de esta línea de actuación propuesta sería la definición de un Plan de Gestión Económica y Mantenimiento de los inmuebles, que permitiese la gestión turística de la disponibilidad de los apartamentos consiguiendo la máxima ocupación a lo largo del año y su mantenimiento en óptimas condiciones.

Con la implementación de estas dos líneas de actuación, conseguiríamos reorientar los atractivos turísticos de la zona, ampliar y diversificar la oferta turística alojativa, paliar la estacionalidad gestionando la ocupación de los apartamentos durante todo el año y mejorar las expectativas de negocio del sector turístico de la zona, colaborando de este modo en la dinamización económica de la Playa de San Juan.

7. Identificación y puesta en valor de los bienes patrimoniales de la Playa de San Juan.

La Playa de San Juan como muchas de las áreas turísticas que tuvieron su desarrollo como fruto del boom turístico que sufrió España entorno a los años 60, cuenta entre sus edificios con algunos elementos que hoy en día podríamos identificar como bienes patrimoniales propios de la arquitectura del siglo XX.




Algunos de estos edificios patrimoniales están reconocidos, al incluirse dentro del Catálogo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante, como es el caso de La Rotonda y de la Iglesia de San Pedro. El Plan General de Alicante se encuentra actualmente en fase de revisión pasado un primer trámite de exposición pública y aprobación provisional con fecha 31 de mayo de 2010, esta ahora pendiente de la Evaluación Ambiental por parte de la Conselleria de Medio Ambiente. Como una parte de este documento encontramos el Catálogo de bienes y espacios protegidos, según se regula en el artículo 64 de la LUV, y en el que se incluyen las fichas de protección parcial de los dos edificios citados, La Rotonda y la Iglesia de San Pedro ambos pertenecientes a nuestro ámbito de estudio.

En otras ocasiones como es el caso de la Urbanización Maralic, el reconocimiento de valor arquitectónico lo encontramos en su consideración dentro de la base de Registros del DOCOMOMO Ibérico, fundación que tiene como objeto la documentación y conservación de la arquitectura y el urbanismo del movimiento moderno.

No obstante en la Playa de San Juan también existen otros edificios de una gran calidad arquitectónica y rasgos propios de la arquitectura del movimiento moderno, algunos de ellos obras de arquitectos de prestigio reconocido, como Guardiola Gaya, García Solera o Miguel Lopez. En este trabajo se han apuntado algunos, que se reseñan a continuación, como es el caso de la Torre y el Bloque Aisa de Antonio Garcia Solera, las Torre Paris o Hercules de Guardiola Gaya, o el Complejo Turístico Vistamar de Miguel Lopez.

A pesar de que hayan señalado algunos edificios por ser obras conocidas de arquitectos reconocidos hemos de ser conscientes del nivel con el que se estaba trabajando en la zona en la década de los 60 y 70. Identificar en la arquitectura turística alicantina, los edificios que estaban siguiendo los cánones del movimiento moderno, o que estaban apostando por soluciones constructivas y tipologías arquitectónicas novedosas para su momento, podría ser el objeto de un futuro trabajo de investigación.

Plano de situación Bienes Patrimoniales

-  Bienes incluidos en el Catálogo del PGMOU de Alicante.
-  Bienes incluidos en el Registro DOCOMOMO
-  Bienes de valor patrimonial reconocible



1. Urbanización La Rotonda
2. Iglesia de San Pedro
3. Urbanización Maralic
4. Apartamentos Alhambra
5. Torre París
6. Torre Hércules
7. Torre Aisa y Bloque Aisa
8. Complejo Turístico Vistamar
9. Condominio Don Pedro

Bienes incluidos en el Catálogo del PGMOU de Alicante.

Urbanización La Rotonda.

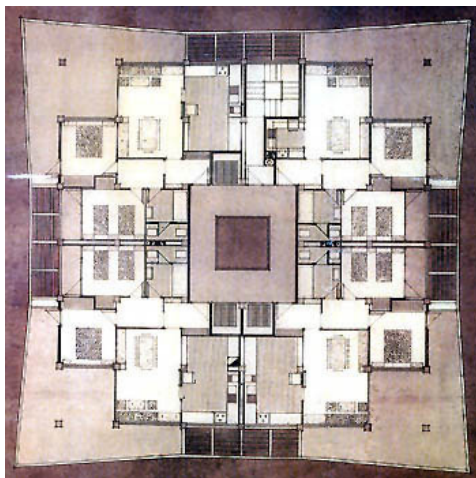
P. 23. C. C. Protección Parcial

Guardiola Gaya, 1965

Ficha de Catálogo incluida al final del capítulo

Figura 7_1: Planta de distribución de la Urbanización de La Rotonda de Guardiola Gaya, 1965. Vía Arquitectura on-line. Recuperado 25 de mayo de 2014, <http://www.via-arquitectura.net/01/01-044.htm>

Figura 7_2: Imagen de la Torre de la Urbanización de La Rotonda de Guardiola Gaya, 1965. Imagen de la ficha del Catálogo del PGOM de Alicante.



Iglesia de San Pedro

P. 34. C. R. Protección Parcial

Benito, R., Pérez, F., & Martínez, L., 1970

Ficha de Catálogo incluida al final del capítulo

Figura 7_3: Imagen de la Iglesia de San Pedro, 1970. Imagen de la ficha del Catálogo del PGOM de Alicante.



Bienes incluidos en el Registro DOCOMOMO

Urbanización Maralic

DOCOMOMO. La Vivienda Moderna

Antonio García Solera, 1962

Figura 7_4: Imagen de la maqueta de la urbanización Maralic 1962. Vía Arquitectura on-line. Recuperado 25 de mayo de 2014, <http://www.via-arquitectura.net/01/01-044.htm>



Bienes de valor patrimonial reconocible

Apartamentos Alhambra

Guardiola Gaya, 1963



Figura 7_5: Apartamentos Alhambra, Vista de la fachada sur en la que se ve la continuidad de la línea de balcones con la utilización de lamas horizontales, evitando la descomposición del alzado. Este elemento también se utilizará en la composición de las torres-hito propuestas en la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*.

Figura 7_6: Apartamentos Alhambra, obra atribuida a Guardiola Gaya, construida en 1963.

Torre París

Guardiola Gaya, 1968



Figura 7_7: Torre París, la cuarta de las ocho torres-hito construidas pertenecientes a la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*.

Vista de la fachada sur en la que se ve la continuidad de la línea de balcones con la utilización de lamas horizontales, evitando la descomposición del alzado, tal y como se utilizó en la composición del volumen de los apartamentos Alhambra.

Recurso on-line recuperado del 25 de mayo de 2014 <http://alacantideprofit.blogspot.com.es/2011/04/torres-hito-de-la-playa-de-san-juan.html>

Torre Hércules

Guardiola Gaya, 1970



Figura 7_8: Detalle del acceso torre Hércules, Recurso on-line recuperado del 25 de mayo de 2014 <http://alacantideprofit.blogspot.com.es/2011/04/torres-hito-de-la-playa-de-san-juan.html>

Figura 7_9: Torre Hércules, la sexta de las ocho torres-hito construidas pertenecientes a la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*.

Recurso on-line recuperado del 25 de mayo de 2014 <http://alacantideprofit.blogspot.com.es/2011/04/torres-hito-de-la-playa-de-san-juan.html>

Torre Aisa y Bloque Aisa

Antonio García Solera, 1966

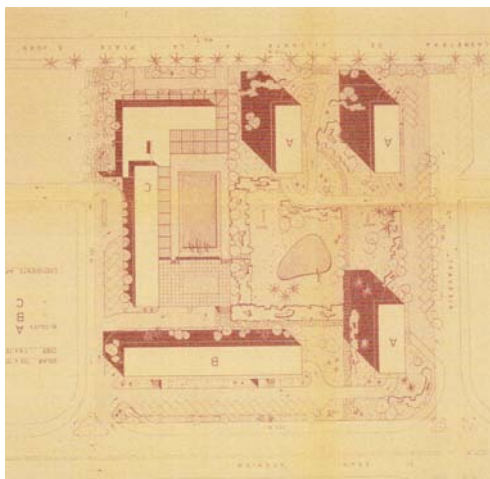
Figura 7_10: Imagen de la torre y el bloque Aisa, obra de Antonio García Solera, 1966. En esta torre también se utilizará el recurso de las lamas entre balcones para evitar la descomposición del volumen, mientras que en el bloque se pone de manifiesto esta descomposición con la alternancia por plantas de los balcones..



Complejo Turístico Vistamar

Miguel Lopez, 1958

Figura 7_11: Plano de ordenación de la propuesta de Miguel Lopez Gonzalez, 1958. Playa de San Juan, Alicante. Considerada como la primera infraestructuras turística de la playa de San Juan, diseño completo de la manzana que incluía apartamentos y un edificio de restaurante. Turismo y Arquitectura: La modernidad como respuesta. Vía Arquitectura, 1: p. 24-42.




Condominio Don Pedro

Guardiola Gaya, 1966

Figura 7_12: Edificio Don Pedro, obra de Guardiola Gaya en 1966. Imagen recuperada del 8 de junio de 2014 <http://www.alicantevivo.org/2008/01/playas-y-promociones-ii-aos-60.html>



	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		FICHA
	GRADO DE PROTECCIÓN	P	PROTECCIÓN PARCIAL
			P.23.C.C.

URBANIZACIÓN LA ROTONDA



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		LOCALIZACIÓN CRONOLÓGICA	
Avda. Costa Blanca, Avda Niza, Avda. Nápoles, C/ Sicilia.	C	1965 -1968	
CATEGORÍA CULTURAL		USO ACTUAL	
Protección Parcial	P	Residencial	C
ESTADO DE CONSERVACIÓN		USO PROPUESTO Y DESTINO	
Bueno		Residencial	

DESCRIPCIÓN CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS


Autor: Juan Guardiola Gaya.
 La urbanización se resuelve con cuatro bloques distintos, cada uno diferente en su planteamiento tipológico. La torre de 17 de plantas de planta cuadrada se organiza con cuatro viviendas servidas por una escalera que deja el centro libre para la disposición de un patio interior que recorre toda la altura del edificio. El interés formalista, interpretando imágenes de la arquitectura japonesa, acentúa la voluntad de hito de esta torre que esconde la fuerte racionalidad de la planta. El ladrillo cara vista en franjas verticales, los antepechos de acusada horizontalidad, los paños de celosía, se alternan sucesivamente y en la torre de estructura metálica, sobresalen unos amplios voladizos que le otorgan a la fachada una textura muy peculiar. La disposición de los volúmenes en la parcela subraya sus límites, creando en el interior un interesante espacio ajardinado y resolviendo con acierto la gradación de alturas.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

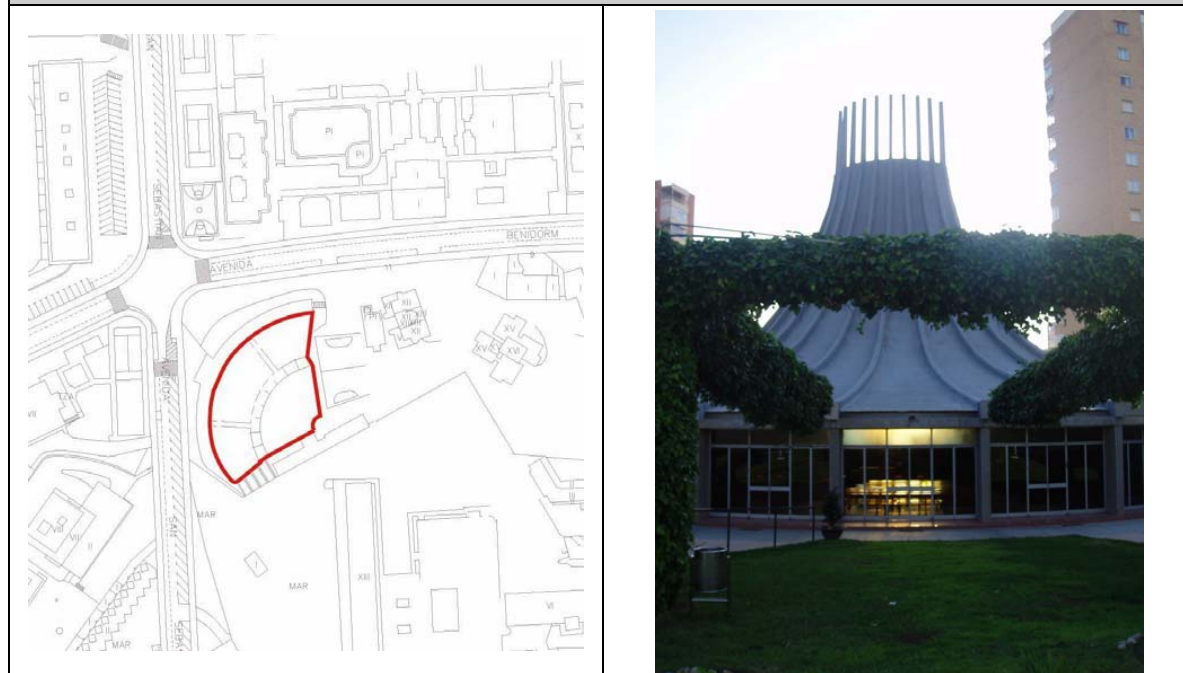
Mantenimiento de estructura, acabados de fachada, elementos salientes, volumetrías, cubiertas, jardín.
 Se autorizarán:

- Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
- La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con técnicas constructivas que proporcionen igual resultado estético externo y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.



	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		FICHA
	GRADO DE PROTECCIÓN	P	PARCIAL
			P.34.C.R.

IGLESIA DE SAN PEDRO



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		LOCALIZACIÓN CRONOLÓGICA	
Av. San Sebastián – Av. Benidorm	C	1970	
CATEGORÍA CULTURAL		USO ACTUAL	
Protección Parcial	P	Religioso	R
ESTADO DE CONSERVACIÓN		USO PROPUESTO Y DESTINO	
Bueno		Religioso	

DESCRIPCIÓN CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

La planta del edificio se resuelve según un sector circular donde el altar se sitúa en el centro, mientras que la nave puede prolongarse exteriormente por una explanada de césped donde se pueden sentar los fieles. Los pórticos estructurales siguen planos radiales, configurándose como vigas exentas de hormigón visto en la parte ajardinada y como cerchas metálicas en el interior, donde definen la curva de la cubierta de chapa metálica.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Se autorizarán:

- Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
- La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con técnicas constructivas que proporcionen igual resultado estético externo y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.



7.1. Puesta en Valor de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan.

Después de haber tenido la ocasión de estudiar el proceso de ocupación de la actual Playa de San Juan, desde los primeros intentos, a principio de los años 30 con el ambicioso proyecto de Ciudad Prieto, que pretendía convertir a Alicante en un centro de turismo internacional, hasta la actualidad en la que nos encontramos con una área turística madura pero en la que podemos ver el buen hacer de muchos arquitectos de los que en ella han intervenido, identificamos un elemento con punto de inflexión en su desarrollo urbano, la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San* de Guardiola Gaya.

En este trabajo se quiere promover la puesta en valor de esta ordenación, no por tratarse del origen de la actual Playa de San Juan, sino por ser una propuesta de ordenación urbana que siguiendo los cánones del movimiento moderno apunta novedosas soluciones para su momento y propone para la zona, calidad espacial tanto en la composición de los volúmenes de sus edificaciones como en la composición de las manzanas. Se adjunta el contenido del informe que será necesario para promover la protección y puesta en valor de la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*.

Para poner en valor este proyecto urbano, se proponen tres estrategias:

Estrategia 1. Consistirá en buscar el reconocimiento de su valor por parte de la administración, por lo que se propondrá y tramitará su inclusión dentro del Catálogo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante.

Estrategia 2. Se buscará el reconocimiento cultural, proponiéndose para su inclusión dentro del registro del DOCOMOMO Ibérico.

Estrategia 3. Se buscará la sensibilización con los valores patrimoniales de la zona, tanto de sus vecinos como de los turistas que la visitan.

Para ello se propondrá el diseño de un programa de interpretación que tenga por objeto dar a conocer el valor cultural del entorno turístico de la Playa de San Juan.

7.1.1. Informe para la Puesta en Valor de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan.

La *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan de Alicante*, fue obra en 1959, de un joven arquitecto catalán Juan Guardiola Gaya.

Juan Guardiola Gaya nació y cursó sus estudios de arquitecto en Barcelona. Después de trabajar un tiempo en Madrid desarrollando un concurso en el que había participado, trasladó su residencia a Alicante en 1959, al recibir el encargo de redactar el Plan General de Ordenación de la Playa de San Juan. A partir de ese momento se convertiría en uno de los protagonistas de la arquitectura turística de Alicante. El reconocimiento a su obra le llegaría con la concesión del título de Maestro de Arquitectos en el 2005, que le otorgó el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valencia por su trayectoria profesional, premio que no llegaría a poder recoger personalmente.

Será en 1959 cuando Juan Guardiola Gaya presentase la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan* de Alicante, se trata de un documento que responde a la recién aprobada Ley del Suelo de 1956. Este sector se había delimitado atendiendo a los límites de la propiedad, de ahí su extraña forma, un trapecio paralelo a la costa tal y como podemos ver en la Figura 7_13, propuesta de Juan Guardiola Gaya para la Playa de San Juan.

Figura 7_13: Ordenación 1º Polígono de la Playa de San Juan, Guardiola Gaya 1959. Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-90-1/0



El proyecto de Guardiola presenta novedades importantes como una estructura viaria jerárquica y bien conectada con la red territorial, que libera del tráfico rodado a la primera línea en la que propone un paseo marítimo y unas manzanas mayores a las propuestas por las alineaciones de Miguel López, llegando a una dimensión de 180 x 260 m más acordes a la métrica moderna, que se resolverán en cul-de-sac, para facilitar el acceso a las parcelas interiores

La propuesta de Guardiola se genera entorno a dos ejes paralelos al mar, un paseo peatonal marítimo con vocación peatonal y una avenida de circulación rodada que se separará del paseo por una manzana. Entre ambos ejes se establecen visuales ya que la edificación se plantea elevada a partir de plantas bajas diáfanas⁶. En cuanto a la conexión con la red territorial, la nueva ordenación establece dos vías de comunicación principales la de acceso desde Alicante en paralelo a la antigua carretera y la de regreso por el interior de la trama.

En cuanto a la zonificación propuesta⁶, se definen tres zonas, una primera zona, quedará delimitada por la avenida principal y la línea marítimo terrestre zona de menor edificabilidad destinada al establecimiento de merenderos, salas de fiestas, restaurantes, piscinas, etc. También se sitúan en ella bloques de apartamentos, pero respetando las normas citadas para la construcción en el 1º Polígono de la playa⁷, que limita la construcción de las plantas bajas para no interrumpir las visuales a la playa de la avenida principal. La segunda zona de mayor coeficiente de habitabilidad, y que se destina a construcción de apartamentos, albergando en el centro de gravedad del Polígono, el núcleo comercial, también existirá una parte destinada a Camping. La tercera zona localizada en el Cabo, dará cabida a residencias unifamiliares ya que la altimetría del territorio le confiere un carácter muy adecuado para este fin.

Uno de los elementos más representativos y potentes de la propuesta que plantea Guardiola Gaya es la disposición de torres colocadas a modo de hito que jalonan la avenida principal de su ordenación. De las diez torres que el arquitecto proyectaría en este 1º Polígono, llegaron a ejecutarse ocho. No obstante en el plano de zonificación presentado, Figura 7_14, podemos ver cómo la secuencia de torres que jalonan la avenida principal de la ordenación se extienden más allá de los límites de la actuación de la Ordenación del 1º Polígono.

6. Ordenanzas del Plan General de Ordenación de la Playa de San Juan. Guardiola Gaya, 1960. Archivo Municipal de Alicante. Legajo-1111-227-4

7. Ayuntamiento de Alicante. Gabinete Técnico de Urbanismo (1962). Zona Turística. Normas para el 1º Polígono de la Playa de San Juan de Alicante. Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-2-4/0

Figura 7_14: Plano de Zonificación. Plan Parcial de la Playa de San Juan, Guardiola Gaya 1959. Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-90-1/0



El propio arquitecto explica la disposición de estas torres-hito en la memoria de su proyecto (Guardiola, 1959, p.7) tal y como recogemos:

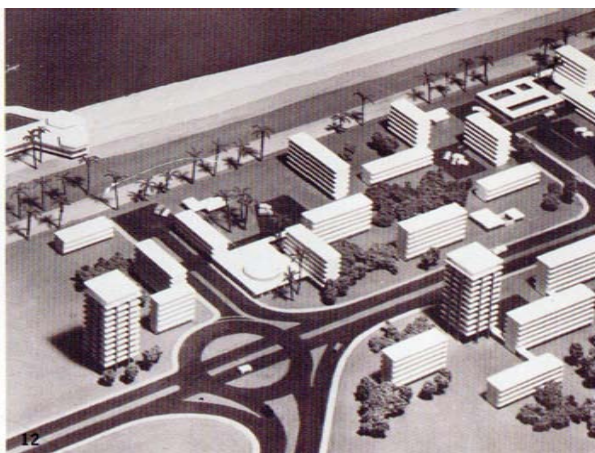
A lo largo de la Avenida residencial se han dispuesto en forma alternada, unos elementos singulares en altura que a la par que enmarcan a modo de contrapunto la perspectiva, nos permiten con una mayor densidad dar una justa proporción entre los volúmenes edificados y los espacios libres.

En cuanto a los edificios se plantea una novedad, la edificación a partir de la definición de unidades de agregación, se estipulan diferentes tipologías, formando conjuntos unitarios definidos en la propuesta. (Martínez & Oliva, 2012). El arquitecto define la posición de los bloques siempre en paralelo a los viales, configurando una urbanización abierta ya que las manzanas se configuran como espacios públicos. El módulo de estas manzanas corresponde, como ya hemos comentado, a una retícula de 260 x 180 m, que se relaciona con la coetánea propuesta de Brasilia, cuya dimensión el autor la justificará, tal y como lo hiciese el propio Le Corbusier, con la velocidad de los automóviles (Martínez & Oliva, 2012).

Es de notar la preocupación de Guardiola por controlar la imagen de la ciudad, definiendo no solo los bloques de edificación en planta sino también sus alturas, en función de su posición dentro de la ordenación, permitiendo las vistas a los bloques mas alejados de la playa. En la Figura 7_16, tenemos una vista general de la maqueta presentada por el arquitecto y en la Figura 7_15, podemos ver un detalle de la maqueta en el que se observa la composición de los bloques a la que nos hemos referido.

Figura 7_15: Detalle de la maqueta de la ordenación del Polígono 1 de la Playa de San Juan, de Guardiola Gaya, 1961. Oliva Meyer, J.(1997). Turismo y Arquitectura: La modernidad como respuesta. Vía Arquitectura,1: p. 24-42.

Figura 7_16: Imagen general de la maqueta de la ordenación del Polígono 1 de la Playa de San Juan, de Guardiola Gaya, 1961. Terán, F. (2009). El pasado activo: del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad. Madrid: Akal, p. 186.



La propuesta de Guardiola Gaya para la ordenación del 1º Polígono recoge muchas de las ideas de Le Corbusier, elevar las edificaciones sobre un tapiz verde, separar los tráficos, utilizar solo edificación abierta, pero también refleja las actuaciones de Bakema y Van den Broek, por las propuestas en las que se combinan las distintas tipologías arquitectónicas, torres, bloques y adosados, dentro de una misma manzana en la que los protagonistas son los grandes espacios ajardinados en los que se sitúa la edificación (Martínez & Oliva, 2012). Un dato llamativo es que a pesar de que en el territorio no existían espacios verdes antes de la actuación, el arquitecto los considera fundamentales para su propuesta y los proyecta como un elemento más de la ordenación. De hecho en las normas para la construcción en el 1º Polígono de la playa, anteriormente citadas, se hace referencia expresa a que todo proyecto de construcción se presentará con el correspondiente plano de jardinería, *“exigiéndose la plantación efectiva del arbolado para la obtención de la correspondiente licencia de ocupación”*.⁸

Aunque el propio arquitecto justificara en la memoria de su proyecto que no se dispusiesen apenas equipamientos en la ordenación por tratarse de una zona destinada al turismo y la segunda residencia, esta ordenación ha sido criticada por responder a un momento de emergencia por construir y un creciente interés especulativo, que justificaría su alta densidad y su carencia de equipamientos.

No obstante y a pesar de la existencia de algunas críticas, este proyecto se considera, según algunos autores, como Fernando de Terán como un ejemplo claro de la pervivencia urbanismo del Movimiento Moderno, con innegable calidad dentro de su esquematismo y claridad formal (Terán, 2009).

Hoy en día se conservan en la playa de San Juan las trazas principales de la Ordenación del 1º Polígono, el concepto de la edificación abierta y ocho de las diez torres-hito que propuso el arquitecto Juan Guardiola Gaya, jalonando la avenida principal de la propuesta. Con este informe se busca la protección y puesta en valor de este ejemplo del urbanismo del siglo XX, preservando de esta manera la memoria de la historia y razón de ser del área turística de la Playa de San Juan de Alicante.

8. Ayuntamiento de Alicante. Gabinete Técnico de Urbanismo (1962). Zona Turística. Normas para el 1º Polígono de la Playa de San Juan de Alicante. p. 3. Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-2-4/0

7.1.2. Estrategia 1. Propuesta y tramitación para la inclusión en el Catálogo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante, de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan.


Para promover la protección de un bien cultural, incluyéndolo en el Catálogo de bienes y espacio protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, se debe presentar por registro de entrada al Ayuntamiento de Alicante, un informe solicitando su protección.

Este informe deberá presentarse en fase de exposición pública del Plan General, no obstante y siendo conscientes del dilatado proceso que supone la aprobación de un Plan General, ya que tal y como se ha explicado anteriormente el Plan General esta pendiente de la Evaluación Ambiental por parte de la Consellería de Medio Ambiente, la Gerencia de Urbanismo de Alicante se está planteando la posibilidad de tramitar el Catálogo de bienes y espacios protegidos de forma independiente. En caso de que el Catálogo se tramite de forma independiente, en su correspondiente fase de información pública será el momento adecuado para la presentación de informe anteriormente citado.

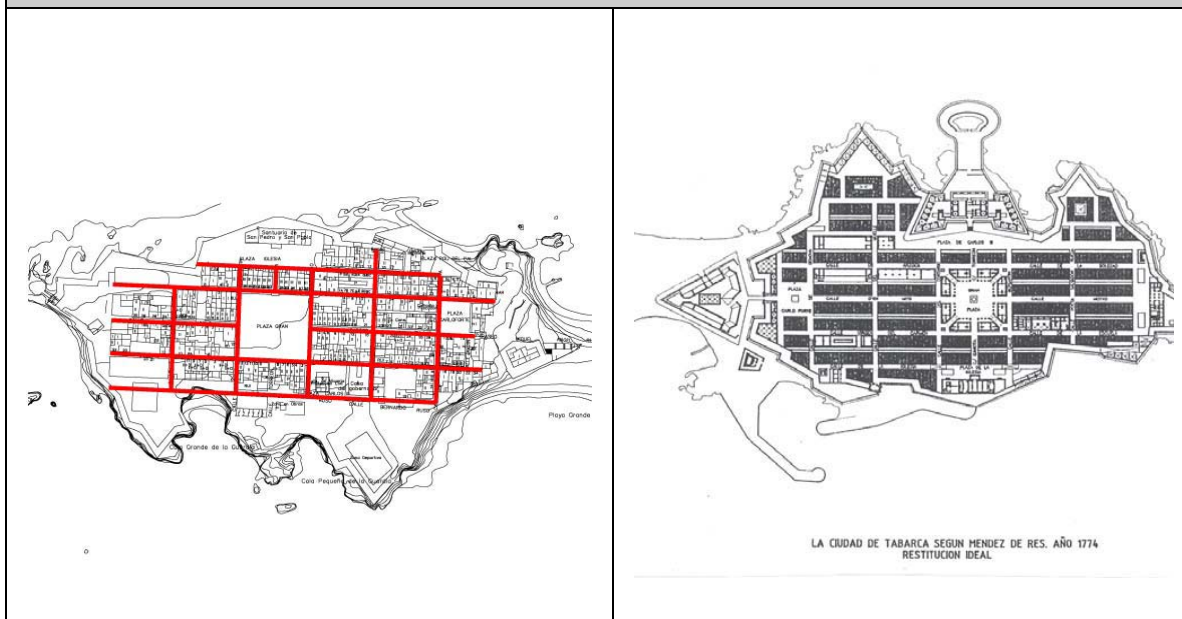
El informe para la solicitud de protección de la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*, deberá contextualizar el valor del bien que se busca proteger, reflejando al mismo tiempo los apoyos académicos e institucionales con los que cuente la propuesta.

En el caso que nos ocupa la protección de la ordenación de Guardiola Gaya cuenta con una premisa positiva y es que existe un precedente. En el Catálogo del Plan General de Alicante se incluye con una protección ambiental la ordenación militar de la isla de Tabarca, obra del ingeniero militar Fernando Mendez Ras, que en 1775 llevará a cabo su proyecto de construcción de una ciudad fortificada en la isla de Tabarca. Adjunto de se incluye la ficha de protección ambiental del Catálogo de bienes y espacios protegidos.

Una vez presentado el informe de solicitud de protección del bien, en este caso de la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*, una comisión integrada por técnicos municipales evaluará la propuesta, estableciendo si el bien deberá incluirse en el Catálogo de bienes y espacios protegidos del PGMOU de Alicante.

	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		FICHA
	GRADO DE PROTECCIÓN	A	AMBIENTAL
			A.309.N.C.

ISLA TABARCA – CALLES PRINCIPALES



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		LOCALIZACIÓN CRONOLÓGICA	
Isla de Tabarca	N		
CATEGORÍA CULTURAL		USO ACTUAL	
Protección Ambiental	A	Viario	C
ESTADO DE CONSERVACIÓN		USO PROPUESTO Y DESTINO	
Deterioro generalizado		Viario	

DESCRIPCIÓN CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Las calles de dirección E-O. coinciden prácticamente con las proyectadas por Méndez de Res y no requieren más que de un tratamiento de acabado superficial, tras la ejecución de los distintos servicios urbanos que hay que enterrar en conducciones fácilmente registrables (electricidad, teléfono, redes de alumbrado público, agua potable y alcantarillado de pluviales y aguas residuales). Partiendo de las líneas de rasante que se dan en los planos, ajustando el terreno a las necesidades de una evacuación correcta, y a la ejecución de una red de recogida de aguas pluviales por rejillas colocadas en los ejes de las calles se eliminará el problema de las entradas de aguas de lluvia en algunas viviendas. Esto permitirá la eliminación de los fragmentos de aceras y dar un tratamiento homogéneo y continuo a toda la ciudad. El pavimento se plantea a base cantos rodados, entre bandas de piedra caliza apomazada de 40 y 20 cms de anchura, formando recuadro?, con lo que se facilitarán todos los procesos de reposición sin que queden las desagradables muestras de los parcheos que por causas diversas obligaran a levantar alguna zona del pavimento público, en etapas futuras.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Será de aplicación el Plan Especial de protección de la Isla de Tabarca. Enero 2006. Redactado por Jose Alberto Sáez de Haro, Alfredo Bera Botí y Rafael Pardo Prefasi. (Ver ficha nº)
 Norma 11 (ep. 4, 5 y 6) y Ordenanzas sobre condiciones generales de la edificación y de protección del Conjunto Histórico del P.E.P.I.T. Nivel 3.



7.1.3. Estrategia 2. Propuesta y tramitación para la incorporación de la base de Registros de DOCOMOMO Ibérico de la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan.

En la segunda estrategia planteada para la puesta en valor de la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*, se plantea la incorporación del bien en el Registro de la fundación DOCOMOMO. Para ello se deberá presentar una propuesta de incorporación remitida por correo electrónico a la fundación dentro de los plazos establecidos a tal efecto.

El protocolo que establece la fundación DOCOMOMO Ibérico para la incorporación de nuevos registros limita la propuestas a los siguiente criterios:

1. Marco cronológico. Obras proyectadas o realizadas entre 1925 y 1965.
2. Obras adscribibles al movimiento moderno.
3. Maco temático. Se abarcan los usos originales de Industria, Vivienda y Equipamiento.
4. Exclusiones. No podrán incorporarse proyectos no construidos o edificios o conjuntos desaparecidos.

Teniendo en cuenta los criterios a los que hace referencia la fundación en su protocolo hay un parámetro que no cumple nuestra propuesta, ya que se trata de una ordenación urbana y por tanto no tiene cabida dentro del marco temático que se establece.

No obstante y teniendo en cuenta que la propia presentación de la fundación se establece como objetivo la documentación y conservación de la arquitectura y el urbanismo del movimiento moderno, se considera oportuno la tramitación de la citada propuesta de inclusión en el Registro DOCOMOMO Ibérico.

Una vez recibida la propuesta, será analizada por una Comisión Técnica de la Fundación DOCOMOMO, comprobando tanto el valor intrínseco de la obra como su valor histórico. Una vez tomada la decisión, esta se elevará al Patronato para su ratificación.

7.1.4. Estrategia 3. Diseño de un programa de interpretación del entorno turístico de la Playa de San Juan.

El objetivo fundamental a la hora de diseñar un programa de interpretación en la Playa de San Juan es conseguir una puesta en valor social y aprecio por el patrimonio arquitectónico del entorno incrementando la conciencia de los visitantes y vecinos de la zona.

El marco conceptual en el que se desarrolla el programa de interpretación buscará la conexión intelectual y emocional. La conexión intelectual tiene por objetivo la adquisición de conocimientos acerca de la evolución urbana del territorio, del valor cultural de algunos de sus edificios y del valor patrimonial de la ordenación que Guardiola Gaya diseñó para la zona en 1959. De forma complementaria la conexión emocional buscará la empatía del visitante o vecino con el entorno que está disfrutando, estimulando emociones a través de experiencias personales, como por ejemplo como sus padres pudieron conocer la zona o como se podía llegar en el antiguo tren a la playa.

Definidos los objetivos y el marco conceptual en el que se inscribe el programa de interpretación se deberá plantear el público al que se dirige pudiendo ser dos grupos fundamentales, público generalista y público especializado. Dos grupos muy diferenciados para los que deberán ajustarse los contenidos.

Los medios elegidos para la interpretación del patrimonio de la Playa de San Juan, teniendo en cuenta los dos grupos a los que irá dirigido serán:

1. Visita auto guiada. Consiste en hacer una ruta a pie, a lo largo de la cuál el visitante pueda conocer y aprender el medio cultural a través de la contemplación dirigida, apoyada mediante señalización con información básica. Esta información se reforzará con códigos QR que complementen la información. Para hacer la visita auto guiada nos serviremos un mapa de la ruta, confeccionado a tal efecto.
2. Visita básica y avanzada. Se ofrecerán visitas guiadas adaptadas a dos niveles el del público generalista y el del público especializado. Cuyos objetivos sean los mismos que en la visita auto guiada el acceso al conocimiento del valor cultural de la Playa de San Juan.
3. Talleres infantiles. Se propondrá una oferta de talleres para grupos escolares, que busque aproximar el conocimiento de la arquitectura moderna a los más pequeños.

La última de las fases a considerar en el diseño de este programa de interpretación será la definición de un sistema de indicadores encaminados a la evaluación del programa.

8. Definición de un modelo que convine el uso turístico y la segunda residencia.

8.1. Referencias de intervención en edificios de los años 60.

Transformación Torre Bois Le Pretre, París 17
Druot, Lacaton & Vassal

**TRANSFORMATION DE LA TOUR BOIS LE PRETRE,
PARIS 17**
FREDERIC DRUOT, ANNE LACATON
& JEAN PHILIPPE VASSAL

Site
Boulevard Bois Le Prêtre, Paris 17

Paris Habitat (OPAC)

Date
Livraison 2011

Transformation d'une tour de 100 logements en site occupé

8 900 m2 existant + 3 560 m2 extensions
(+35,6 m2 en moyenne par logement)

11,25 M € HT

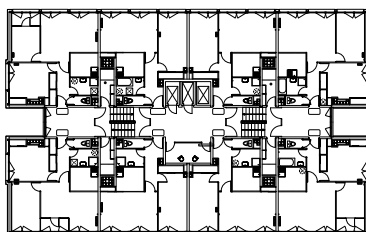


Figura 8_1: Ficha de la intervención 1/2.
Torre Bois Le Petre, obra de Lacaton & Vassal. Se trata de una torre de los años 60 sobre la que se promueve una ambiciosa intervención. Recuperado el 22 de mayo de 2014, <http://www.lacatonvassal.com/>

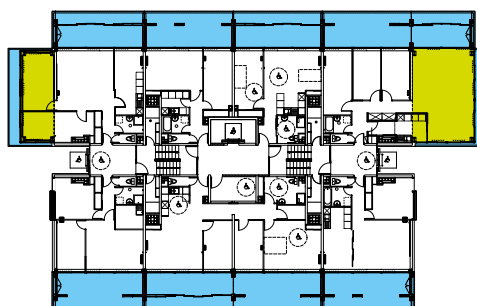


Photo 1 : état des lieux, 1990 - Photos 2, 3, 4 : transformation 2010 / 2011, chantier en site occupé

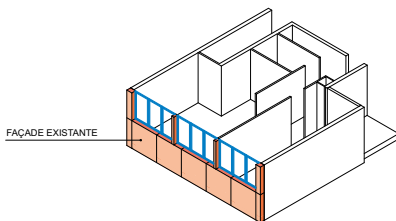
EXISTANT
NIVEAU 10 (appartements 2, 3 pièces)



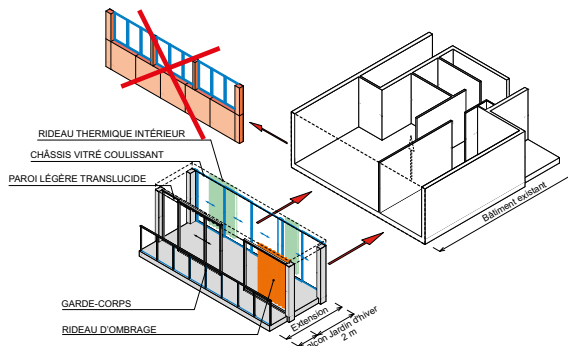
PROJET



■ Extensions chauffées ■ Jardins d'hiver et balcons



APPARTEMENT T2 EXISTANT



APPARTEMENT T2 + EXTENSION (JARDIN D'HIVER 15 m² + BALCON 7,5 m²)

Le projet de métamorphose de la Torre Bois le Prêtre, consiste en la transformation radicale des conditions de confort et d'habitabilité des 100 logements de l'immeuble occupé. La tour construite en 1962 par l'architecte Raymond Lopez, développe sur 50 m de hauteur, 16 niveaux desservant chacun 4 ou 8 logements. Par ajout d'extensions chauffées, de jardins d'hiver et de balcons, la surface hors oeuvre d'origine de 8 900 m² est portée à 12 460 m². Cette nouvelle organisation des surfaces et des améliorations techniques précises permettent d'adapter l'offre locative en répondant par la création de nouvelles typologies aux besoins des familles, de rendre de plain pied l'accès à tous les logements, de réduire passivement, la consommation des énergies de plus de 50 %, principalement par l'adjonction des jardins d'hiver.

Les structures existantes sont conservées, les baies sont ouvertes, les balcons préfabriqués de trois mètres de profondeurs sont empilés et juxtaposés aux façades existantes, les intérieurs sont adaptés aux besoins locatifs, la consommation des énergies est réduite de plus de 50 %, en particulier grâce à la gestion des énergies passives des jardins d'hivers. Le calcul de base des loyers est conservé. (la surface des jardins d'hiver n'est pas prise en compte).

Figura 8_2: Ficha de la intervención 2/2.

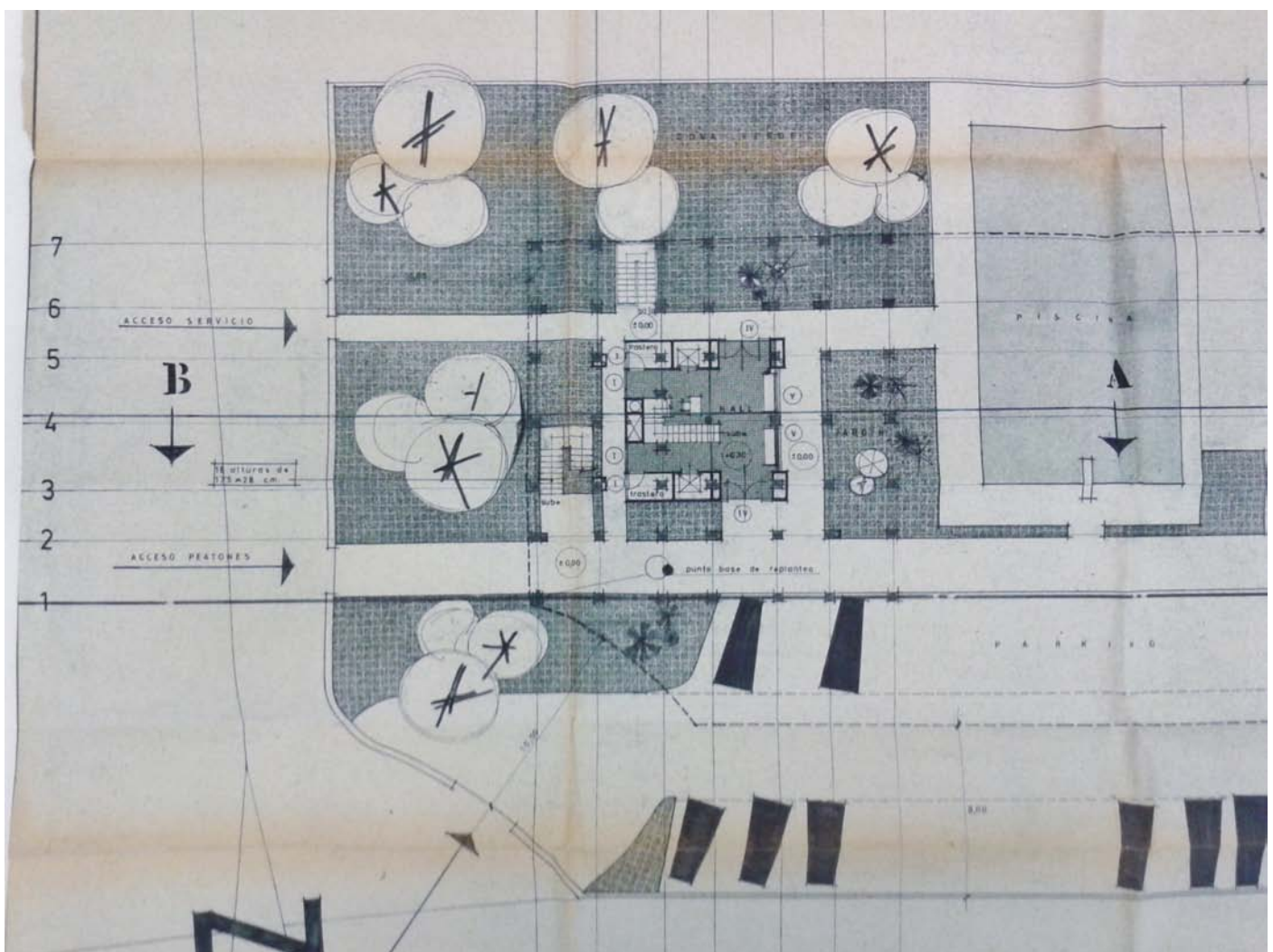
Torre Bois Le Petre, obra de Lacaton & Vassal. El proyecto propone una generosa extensión de los apartamentos, construida a partir de una estructura autoportante. Recuperado el 22 de mayo de 2014, <http://www.lacatonvassal.com/>

8.2. La Torre Aisa

La Torre Aisa es un edificio que proyectará el arquitecto Antonio García Solera en 1966. Se trata de un edificio de planta baja diáfana, entresuelo destinado a uso comercial y quince alturas destinadas a apartamentos. Y corresponde con una de las ocho torres que Guardiola Gaya propuso en su Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan. Este edificio se escoge para proponer en el un modelo de intervención que será extrapolable al resto de las torres-hito existentes en la zona.

8.2.1. Planimetría histórica del edificio.

Figura 8_3: Ordenación de la Planta Baja.
Proyecto de Ejecución Torre Aisa,
Antonio García Solera, 1966.
Archivo Municipal de Alicante,
Legajo 382_Playas, 69.





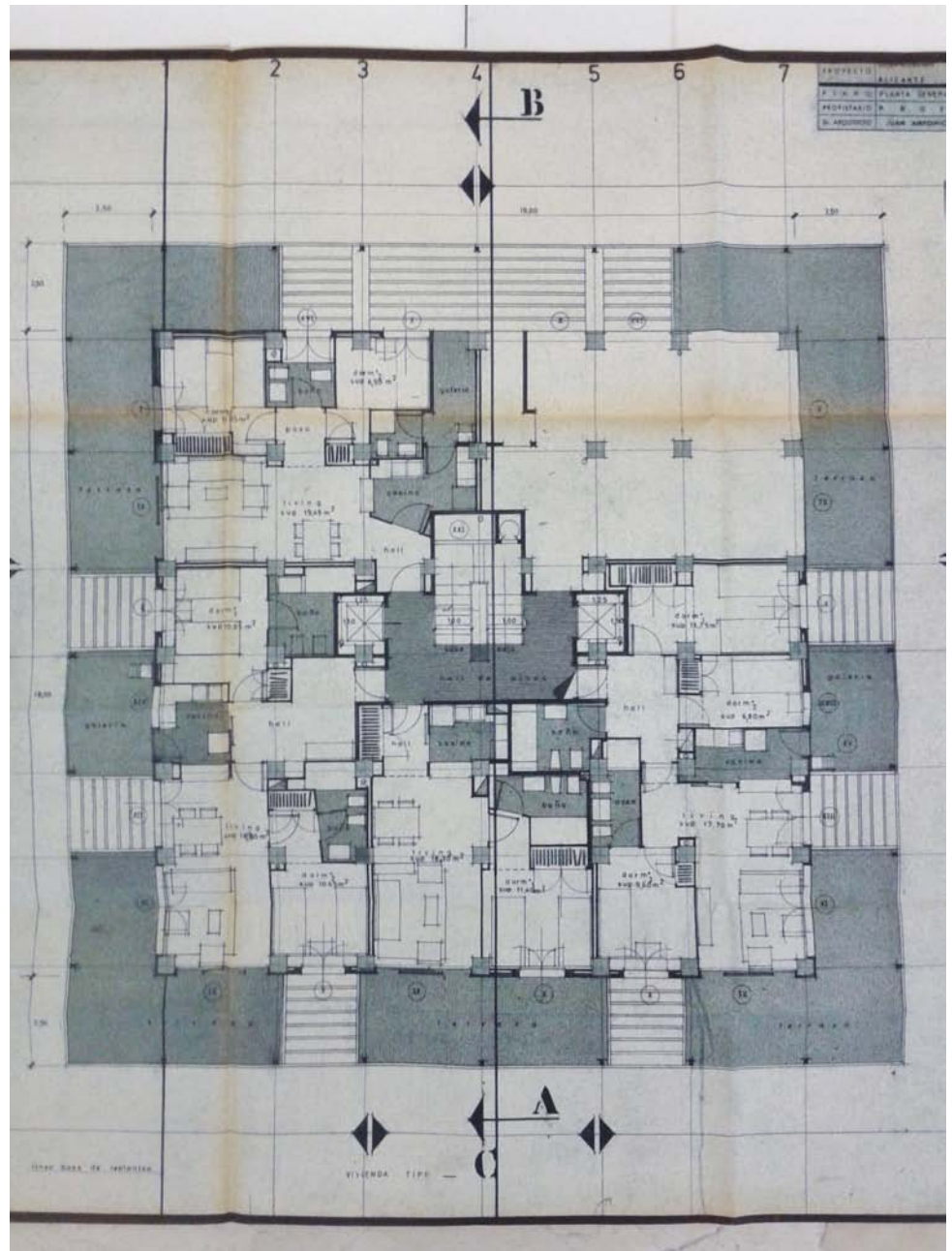
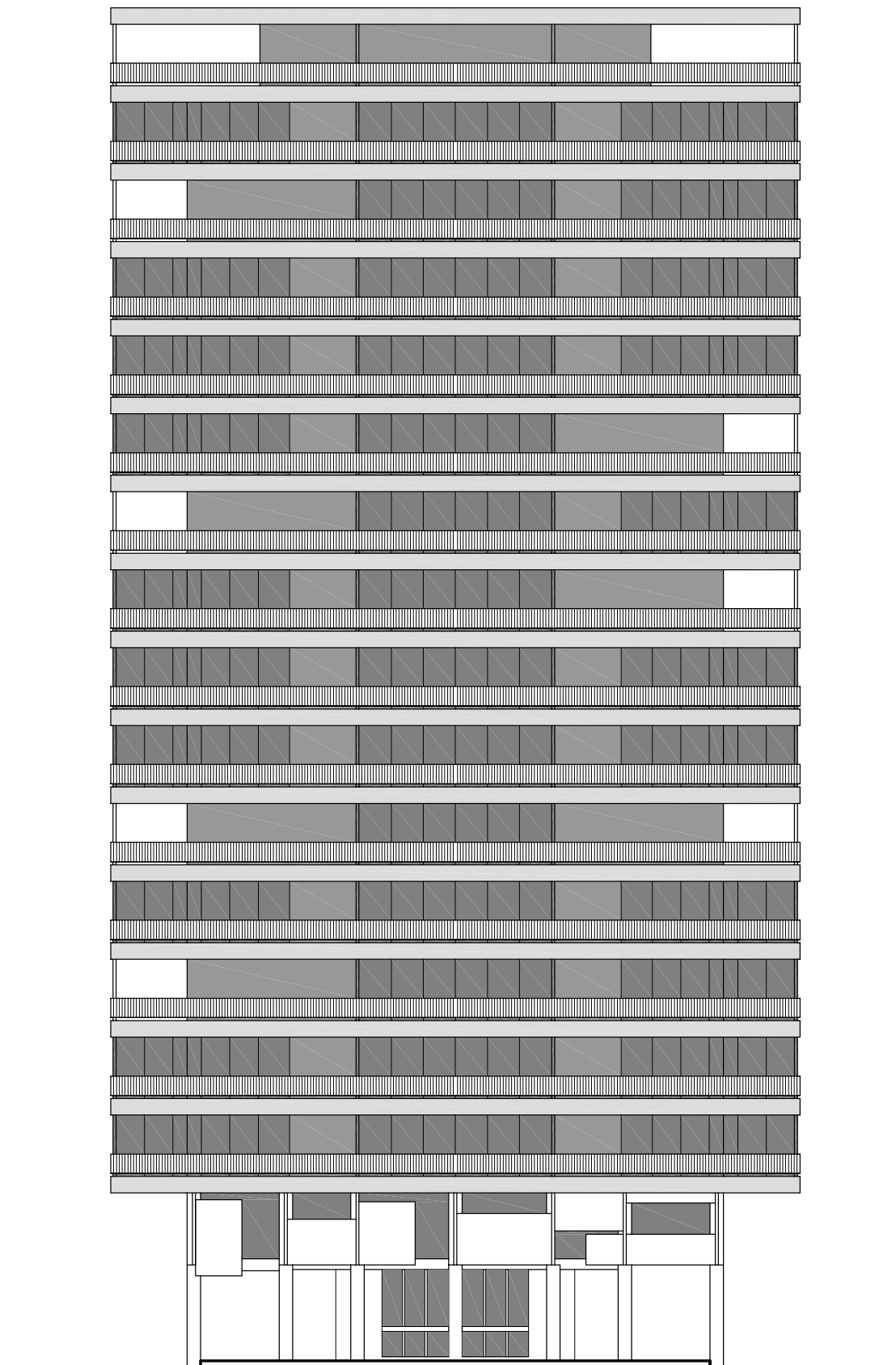


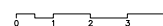
Figura 8_4: Alzado Sur, detalle del alzado Este. Proyecto de Ejecución Torre Aisa, Antonio García Solera, 1966. Archivo Municipal de Alicante, Legajo 382_Playas, 69.

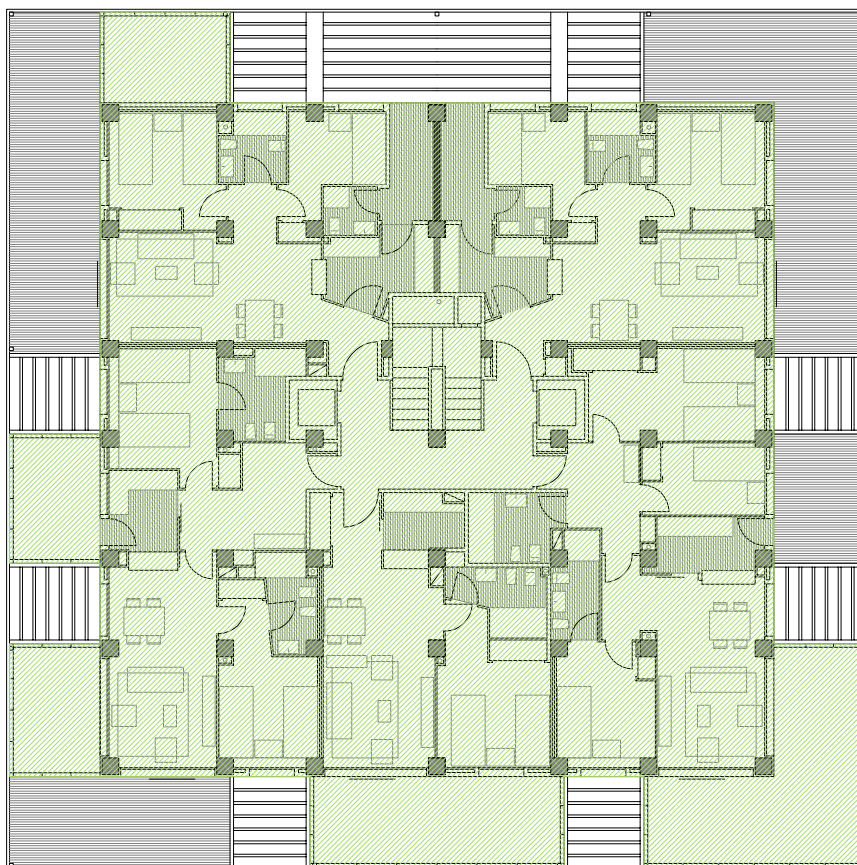
Figura 8_5: Distribución de tipologías Planta Tipo. Proyecto de Ejecución Torre Aisa, Antonio García Solera, 1966. Archivo Municipal de Alicante, Legajo 382_Playas, 69.

8.2.2. Levantamiento gráfico actual.

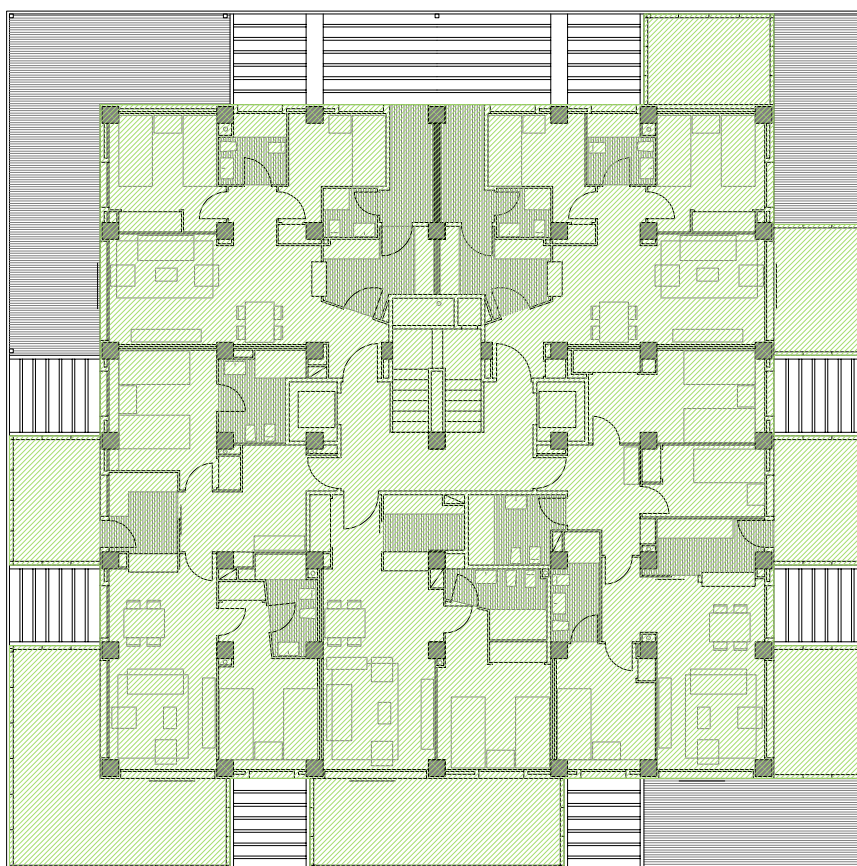
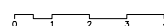


ESTADO ACTUAL

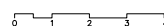




ESTADO ACTUAL. PLANTA 13



ESTADO ACTUAL. PLANTA 10



8.2.3. Caracterización de la Torre Aisa. Materialidad, estado de conservación y accesibilidad del edificio.

Materialidad de la Torre Aisa.

En este apartado se describirá la materialidad definida en el proyecto de ejecución de la Torre Aisa, ya que este es un estudio preliminar, para definir una posible propuesta de intervención y no se ha hecho una inspección completa del inmueble en la actualidad.

Cimentación. La cimentación se realiza mediante zapatas de hormigón aisladas o combinadas, atadas mediante riostras siempre en dos direcciones.

Estructura. La estructura es de hormigón armado con empleo de pilares insertados en una retícula de 2,40 m por 3,25 m. La estructura horizontal esta constituida por forjados de viguetas y bovedillas cerámicas prefabricadas, con un canto total de 20 cm, considerándose una sobrecarga de proyecto de 200 kg.

Cubiertas. En el forjado de cubierta se forman las pendientes con hormigón de escoria, impermeabilización de tela asfáltica y acabado con loseta de Aspe.

Cerramientos. El cerramiento exterior estará conformado con dos hojas de ladrillo de 12 cm, dejando cámara de aire interior, siendo el acabado exterior de ladrillo cara vista o para revestir. Al igual que en la separación de apartamentos.

Revestimientos. En el zaguán y la escalera principal, el pavimento el peldañado y el rodapie serán de mármol. En las viviendas y la entreplanta el pavimento será de terrazo de 40 x 40 cm. En las terrazas y zonas de acceso en planta baja se utilizará pavimento tipo garbancillo de 25 x 25 cm.

Carpinterías. Las puertas y ventanas exteriores será de madera de pino americano, colocándose en las puertas correderas guías Klein.

Estado de conservación

El estado general de conservación del edificio es bueno, aunque tal y como se ha comentado anteriormente no se ha hecho una inspección completa al inmueble. No obstante el edificio ha sufrido una fuerte transformación por la progresiva y desordenada colonización de las terrazas.

Accesibilidad

Existe un itinerario accesible entrado al inmueble por la calle este, acceso que dispone de rampas ajustadas a las limitaciones actuales y conectan con el zaguán del edificio. Para resolver la comunicación vertical el la torre cuenta con dos ascensores. No obstante estos ascensores no cuentan con las características dimensionales que requiere la normativa de accesibilidad actualmente.

8.2.3. Evaluación y diagnóstico energético de la Torre Aisa

Para llevar a cabo la evaluación y diagnóstico de la Torre Aisa, nos serviremos de una aplicación informática que nos permita obtener el correspondiente certificado energético, CERMA. Se trata de un método simplificado para la certificación energética de edificación existente, que además de certificar nos aporta un amplio espectro de mejoras posibles en nuestro edificio para poder mejorar su eficiencia energética.

El certificado energético de la Torre Aisa se ha elaborado en base a la memoria de calidades que establecía el proyecto de ejecución original. No obstante somos conscientes de que muchas instalaciones y cerramientos se han renovado o modificado, por lo que una segunda fase de este proyecto requeriría una inspección completa del edificio, en la que se actualizase el estado actual de todas las viviendas.

De entre las 35 posibles mejoras para la eficiencia energética, que se han tanteado para la Torre Aisa, se han escogido 3 como posibles opciones a considerar en la rehabilitación energética del edificio.

Opción 1_Mejora 12

Se mejora el aislamiento de los muros y la cubierta, así como el de las carpinterías que se disponen metálicas. Se renuevan las instalaciones utilizando otras más eficientes, utilizando para el ACS y la calefacción caldera de biomasa.

Opción 2_Mejora 13

Se mejora el aislamiento de los muros y la cubierta, así como el de las carpinterías que se disponen metálicas. Se renuevan las instalaciones utilizando otras más eficientes cuyo combustible es eléctrico.

Opción 3_Mejora 18

Se mejora el aislamiento de los muros y la cubierta, así como el de las carpinterías que se disponen de madera. Se renuevan las instalaciones utilizando otras más eficientes cuyo combustible es eléctrico.

Adjunto se han presentado las tres opciones especificando las condiciones particulares de cada una, la que mejor comportamiento energético daría sería la opción 1, que plantea la colocación de una caldera de biomasa, aunque quizás con una repercusión económica más alta. La opción 3, mejoraría las condiciones energéticas del edificio, utilizando instalaciones más sencillas y recuperando las carpinterías exteriores de madera tal y como lo hacía el proyecto original.

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

Nombre del edificio	Torre Aisa		
Dirección	AV NIZA 25 APTOS. AISA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)		
Municipio	Alicante	Código postal	03540
Provincia	ALICANTE	Comunidad Autónoma	Valenciana
Zona climática	B4	Año construcción	1968
Normativa vigente (construcción/rehabilitación)			
Referencia/s catastral/es	6010714YH2561A		

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:	
<input checked="" type="checkbox"/> Vivienda <input type="checkbox"/> Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Bloque <input checked="" type="checkbox"/> Bloque completo <input type="checkbox"/> Vivienda individual	<input type="checkbox"/> Terciario <input type="checkbox"/> Edificio completo <input type="checkbox"/> Local

DATOS TÉCNICOS DEL CERTIFICADOR:

Nombre y apellidos	Isabel Ruiz Hilario	NIF	20166669Q
Razón social	TFM	CIF	20166669Q
Domicilio	C/Doctor Sumsi, 19 pta 4		
Municipio	Valencia	Código Postal	46005
Provincia	VALENCIA	Comunidad Autónoma	Comunidad Valenciana
e-mail	iruiz@caatvalencia.es		
Titulación habilitante según normativa vigente	arquitecto		
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión:	CERMA v_2.6		

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:



El técnico certificador abajo firmante certifica que ha realizado la calificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos:

Fecha:02/06/2014

Firma del técnico certificador:

Anexo I. Descripción de las características energéticas del edificio.

Anexo II. Calificación energética del edificio.

Anexo III. Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.



Anexo IV. Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.

Registro del Órgano Territorial Competente:

ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación energética del edificio.

1. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

Superficie habitable [m²]	4680
Imagen del edificio	Plano de situación
	

2. ENVOLVENTE TÉRMICA

Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/ m ² K]	Modo de obtención
No definido	Cubierta Hz Exterior	144	2,5	Definido por el usuario
F3.1 Bcopia	Muro Exterior	1509,8	1,32	En función de su composición
SE01.2 Capa de mortero/FU con entrevigado cerámico B	Suelo al exterior	155	0,8	En función de su composición
SNH01.2 Capa de mortero/FU con entrevigado cerámico B	Suelo adiabático	169	0,8	En función de su composición

Huecos y lucernarios

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/ m ² K]	Factor solar	Modo de obtención. Transmitancia	Modo de obtención. Factor solar
Grupo 1	Ventanas Monolíticos	110,88	5,70	0,78	Función de su composición	Definido por usuario
Grupo 2	Ventanas Monolíticos	539	5,70	0,78	Función de su composición	Definido por usuario
Grupo 3	Ventanas Monolíticos	295,68	5,70	0,78	Función de su composición	Definido por usuario
Grupo 4	Ventanas Monolíticos	61,6	5,70	0,78	Función de su composición	Definido por usuario
Grupo 5	Ventanas Monolíticos	123,2	5,70	0,78	Función de su composición	Definido por usuario
Grupo 6	Ventanas Monolíticos	61,6	5,70	0,78	Función de su composición	Definido por usuario
Grupo 7	Ventanas Monolíticos	33	5,70	0,78	Función de su composición	Definido por usuario
Grupo 8	Ventanas Monolíticos	17,6	5,70	0,78	Función de su composición	Definido por usuario

3. INSTALACIONES TÉRMICAS

Generadores de calefacción

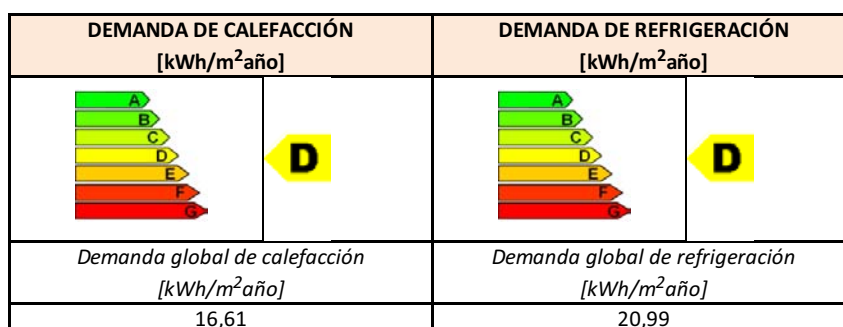
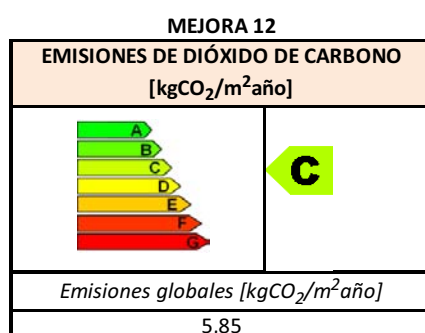
Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento [%]	Energía	Modo de obtención
--------	------	-----------------------	-----------------	---------	-------------------

Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento [%]	Energía	Modo de obtención
--------	------	-----------------------	-----------------	---------	-------------------

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento [%]	Energía	Modo de obtención
ACS	74 Caldera Convencional Bomba de Calor aire-agua Caldera Eléctrica	24	90	GasNatural	Definido por usuario



ANÁLISIS TÉCNICO


Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
Demanda [kWh/m ² año]	16,61	D	20,99	D						
Diferencia con situación inicial	25,50(60,6%)		1,64(7,2%)							
Energía primaria [kWh/m ² año]	23,73	D	23,42	D	17,59	E			64,74	E
Diferencia con situación inicial	36,90(60,9%)		11,18(32,3%)		-2,76(-18,6%)				45,33(41,2%)	
Emisiones de CO2 [kgCO ₂ /m ² año]	0,00	A	5,85	D	0,00	A			5,85	C
Diferencia con situación inicial	16,11(100,0%)		2,79(32,3%)		2,99(100,0%)				21,90(78,9%)	


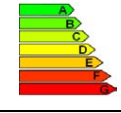
Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizarlas condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE MEDIDA DE MEJORA
Añadir 6 cm de aislamiento conductividad 0,04 W/m2K a los muros y cubiertas + Vidrio doble U=3,3 W/m2K y Marco metálico con rotura puente térmico U=4,0 W/m2K + Permeabilidad huecos 27 (m3/hm2 100Pa) + Instalación ACS y Calefacción. Caldera rendimiento estacional 70%. Combustible: Biomasa. + Instalación Refrigeración. EER sensible estacional 2,33. Combustible: Electricidad.

TFM. Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.

MEJORA 13

EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ /m ² año]	
	D
Emisiones globales [kgCO ₂ /m ² año]	
12,10	

DEMANDA DE CALEFACCIÓN [kWh/m ² año]	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN [kWh/m ² año]
	
Demanda global de calefacción [kWh/m ² año]	Demanda global de refrigeración [kWh/m ² año]
16,61	20,99

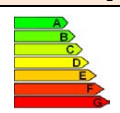
ANÁLISIS TÉCNICO



Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS	Iluminación	Total
Demanda [kWh/m ² año]	16,61	D	20,99	D			
Diferencia con situación inicial	25,50(60,6%)		1,64(7,2%)				
Energía primaria [kWh/m ² año]	14,39	C	23,42	D	10,67	E	48,49
Diferencia con situación inicial	46,24(76,3%)		11,18(32,3%)		4,16(28,1%)		61,58(55,9%)
Emisiones de CO ₂ [kgCO ₂ /m ² año]	3,59	C	5,85	D	2,66	E	12,10
Diferencia con situación inicial	12,52(77,7%)		2,79(32,3%)		0,33(11,1%)		15,64(56,4%)

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizarlas condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE MEDIDA DE MEJORA
Añadir 6 cm de aislamiento conductividad 0,04 W/m2K a los muros y cubiertas + Vidrio doble U=3,3 W/m2K y Marco metálico con rotura puente térmico U=4,0 W/m2K + Permeabilidad huecos 27 (m3/hm2 100Pa) + Instalación ACS y Calefacción. Bomba calor aire-agua. COP estacional 3. Combustible:Electricidad. + Instalación Refrigeración. EER sensible estacional 2,33. Combustible:Electricidad.

MEJORA 18

EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ /m ² año]	
	D
Emisiones globales [kgCO ₂ /m ² año]	
11,46	

DEMANDA DE CALEFACCIÓN [kWh/m ² año]	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN [kWh/m ² año]
	
Demanda global de calefacción [kWh/m ² año]	Demanda global de refrigeración [kWh/m ² año]
13,35	21,21

ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS	Iluminación	Total
Demanda [kWh/m ² año]	13,35	D	21,21	D			
Diferencia con situación inicial	28,76(68,3%)		1,42(6,3%)				
Energía primaria [kWh/m ² año]	11,57	C	23,66	D	10,67	E	45,90
Diferencia con situación inicial	49,06(80,9%)		10,94(31,6%)		4,16(28,1%)		64,16(58,3%)
Emisiones de CO ₂ [kgCO ₂ /m ² año]	2,89	C	5,91	D	2,66	E	11,46
Diferencia con situación inicial	13,22(82,1%)		2,73(31,6%)		0,33(11,1%)		16,29(58,7%)

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizarlas condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE MEDIDA DE MEJORA
Añadir 6 cm de aislamiento conductividad 0,04 W/m2K a los muros y cubiertas + Vidrio doble bajo emisivo U=2,5 W/m2K y Marco madera U=2,2 W/m2K + Permeabilidad huecos 27 (m3/hm2 100Pa) + Instalación ACS y Calefacción. Bomba calor aire-agua. COP estacional 3. Combustible:Electricidad. + Instalación Refrigeración. EER sensible estacional 2,33. Combustible:Electricidad.

8.3. Propuesta de intervención para La Torre Aisa

8.3.1. Memoria descriptiva

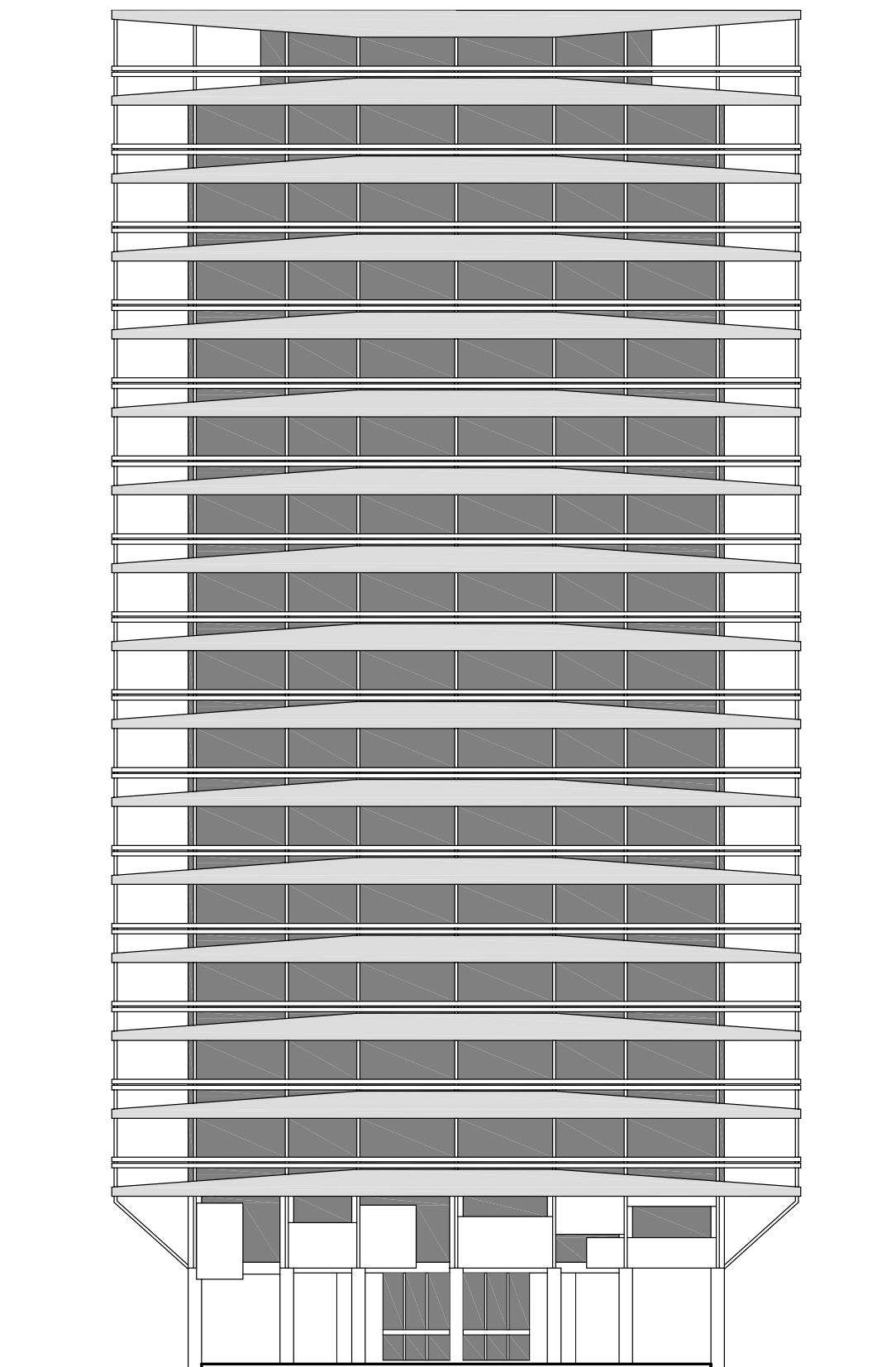
El objetivo fundamental de la intervención en la Torre Aisa, es su rehabilitación estructural, energética y funcional. La rehabilitación estructural garantizará la vigencia de la estructura para las solicitudes actuales, mientras que en la rehabilitación energética se considerarán las mejoras estudiadas en el apartado anterior para mejorar la eficiencia energética del edificio.

En cuanto a la rehabilitación funcional esta tendrá por objeto reconvertir la torre de apartamentos de los años 60, en un edificio de apartamentos de altas prestaciones, que permita la convivencia el uso como segunda residencia de sus propietarios a temporadas y la disposición como producto turístico el resto del año

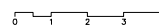
En el proyecto original de Antonio García Solera se disponían 5 viviendas por plantas, todas con amplias terrazas. Con el tiempo estas terrazas se han ido colonizando de forma desordenada por lo que las fachadas se han ido descomponiendo.

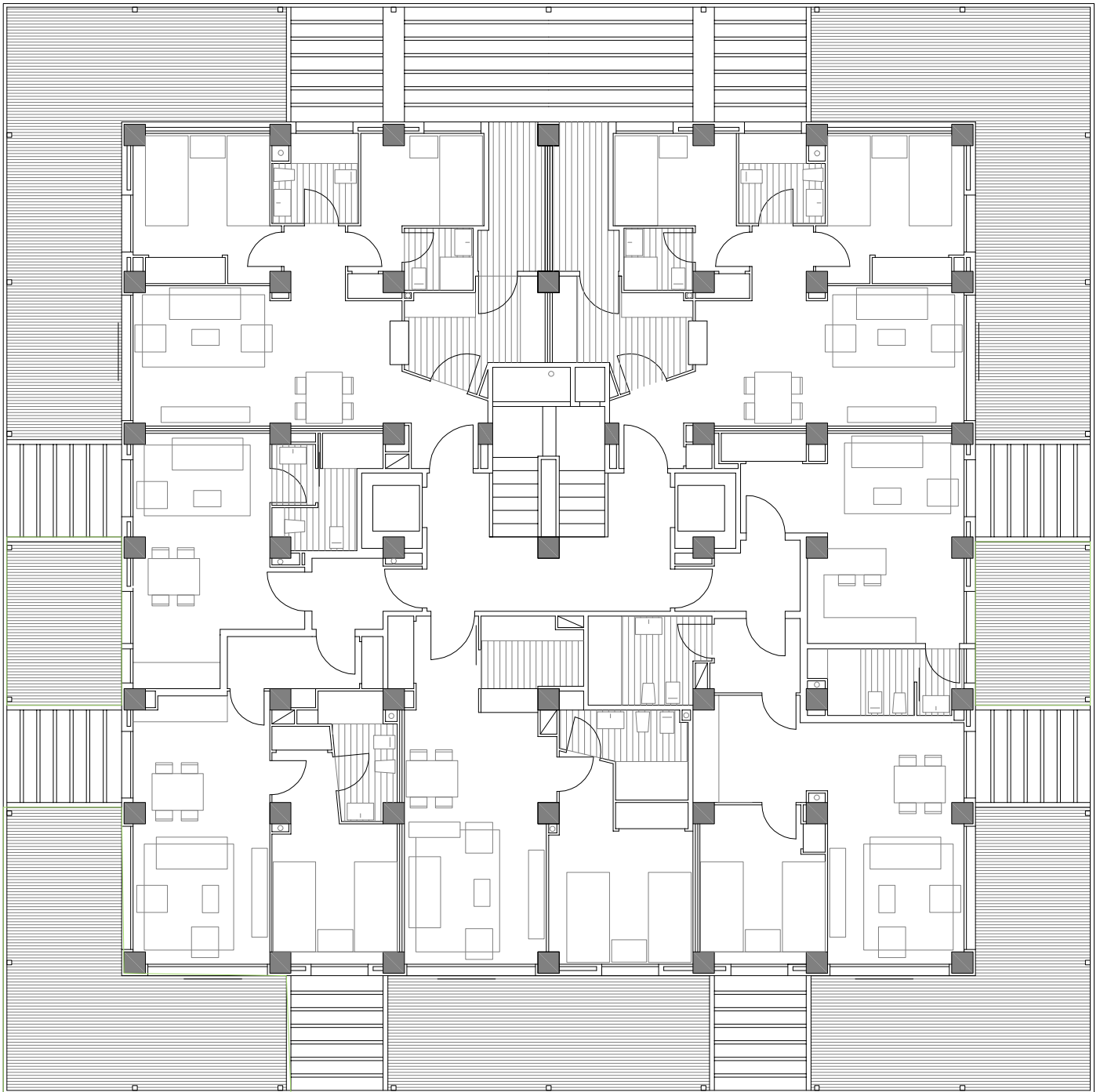
La propuesta parte de la recuperación de las terrazas como espacios exteriores, teniendo en cuenta que son un elemento de valor para un uso turístico de playa. La recuperación del concepto original de las terrazas nos permitirá unificar de nuevo los alzados, retomando también la imagen original de la barandilla de fachada. Este elemento probablemente nunca llegase a ejecutarse, pero el arquitecto lo diseñó como imagen de su edificio aportándole el carácter de edificio emblemático que le correspondía, tal y como plantea el propio arquitecto en la memoria de su documento de ejecución.

De las 5 viviendas que se proponen por planta, en esta propuesta se plantea la división de las dos más grandes en dos apartamentos pequeños cada una, disponiendo de esta manera de 7 viviendas por planta, manteniendo la premisa de que todo apartamento disponga de su terraza. De esta manera, la diversificación de las propuestas nos permite abarcar un mayor abanico de posibles usuarios.

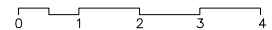


PROPUESTA INTERVENCIÓN





PROPUESTA INTERVENCIÓN. PLANTA TIPO

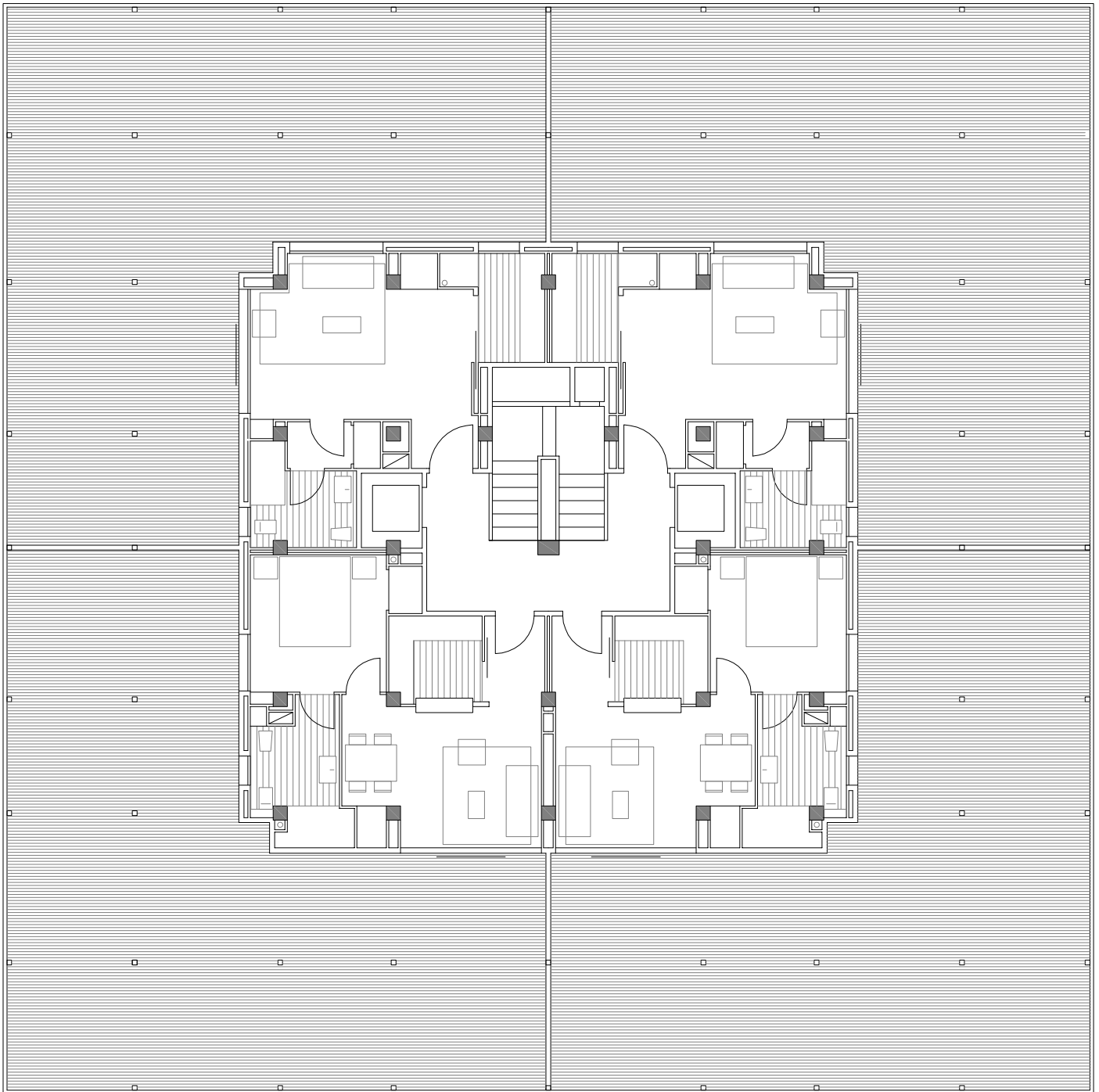


Superficies Apartamentos Originales

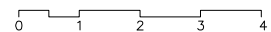
Tipo C	Sup. Construida	43,00 m ²
	Terrazas	16,50 m ²
Tipo E I	Sup. Construida	58,95 m ²
	Terrazas	31,25 m ²
Tipo E II	Sup. Construida	66,60 m ²
	Terrazas	32,25 m ²
Tipo E III	Sup. Construida	71,00 m ²
	Terrazas	32,00 m ²

Superficies Apartamentos Rehabilitados

Tipo C	Sup. Construida	43,00 m ²
	Terrazas	16,50 m ²
Tipo E I	Sup. Construida	58,95 m ²
	Terrazas	31,25 m ²
Tipo E II_A	Sup. Construida	21,69 m ²
	Terrazas	8,60 m ²
Tipo E III_A	Sup. Construida	23,47 m ²
	Terrazas	8,34 m ²
Tipo E II_B	Sup. Construida	44,91 m ²
	Terrazas	23,65 m ²
Tipo E III_B	Sup. Construida	47,35 m ²
	Terrazas	23,66 m ²



PROPUESTA INTERVENCIÓN. PLANTA ÁTICO



Superficies Áticos Originales

Tipo A	Sup. Construida	32,90 m ²
	Terrazas	90,50 m ²
Tipo B	Sup. Construida	38,15 m ²
	Terrazas	90,50 m ²

Superficies Áticos Rehabilitados

Tipo A	Sup. Construida	32,90 m ²
	Terrazas	90,50 m ²
Tipo B	Sup. Construida	38,15 m ²
	Terrazas	90,50 m ²

8.4. Viabilidad Económica de la Actuación

Resumen de Presupuesto. Rehabilitación Torre Aisa

Módulo estimado par la rehabilitación del edificio

Modulo Estatal VPO	758,00 e/m2
60% modulo VPO	454,8 e/m2
(20% Renovación de instalaciones + 40% Rehabilitacion del edificio)	
151,6 e/m2	303,2 e/m2

	m2	Mód €/m2	presupuesto obra
SC _{ADECUACIÓN}	6.599,00	454,80	3.001.225,20
PRESUPUESTO DE OBRA			3.001.225,20

PEM	2.440.020,49
-----	--------------

PEM OBRAS ESPECIALES PARCELA	-
PEM TOTAL	2.440.020,49

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA (P.E.M.) (1)	2.440.020,49
GASTOS GENERALES (17% s/ 1)	414.803,48
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% s/ 1)	146.401,23
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (P.E.C.) (1+2+3)	3.001.225,20
I.V.A. (10% s/ 4)	300.122,52
TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA (4+5)	3.631.482,49

Para estimar el presupuesto de rehabilitación de la Torre Aisa, se ha tomado 60% del módulo estatal para la construcción de viviendas de protección oficial. Se ha hecho esta estimación considerando la repercusión que sobre el presupuesto de una obra nueva tienen los capítulos de movimiento de tierras, cimentación y estructura en una obra nueva. Al mismo tiempo que se considera la reutilización de la envolvente exterior, que se trasdosará por el exterior sirviéndonos de la solución de terrazas, para conseguir mejorar su eficiencia energética.

Las instalaciones del edificio necesitarán una renovación prácticamente completa por lo que se reservará el 20% del presupuesto para este capítulo, asumiendo para el restos de partidas del presupuesto el principio de reutilización y superposición de elementos, tal y como se ha justificado en capítulos anteriores de este trabajo.

Rehabilitación Torre Aisa

Inversión inicial. Rehabilitación de la Torre Aisa

Superficie total del inmueble		6.688,58 m2		
Rehabilitación del Edificio				
Rehabilitación Torre Aisa			3.631.482,49 €	
Honorarios Tecnicos	7%PEM		206.669,74 €	
Licencias municipales	4%PEM		118.096,99 €	
Tasas municipales			10.000,00 €	
TOTAL INVERSIÓN				3.966.249,22 €

Repercusión por vivienda

Vivienda Tipo A (ático)	123,40	2	246,8	1,84%	73.174,75 €
Vivienda Tipo B (ático)	128,64	2	257,28	1,92%	76.282,01 €
Vivienda Tipo C	59,50	14	833	0,89%	35.282,80 €
Vivienda Tipo E I	90,20	28	2525,6	1,35%	53.487,54 €
Vivienda Tipo E II	98,85	14	1383,9	1,48%	58.616,89 €
Vivienda Tipo E III	103,00	14	1442	1,54%	61.077,79 €
			6.688,58		

Gastos Mensuales

Gastos de Funcionamiento mensuales

Gastos de gestion turistica	6.688,58	0,125 €	836,07 €
Gastos de mantenimiento	6.688,58	0,075 €	501,64 €
Gastos de limpieza			500,00 €
TOTAL GASTOS FUNCIONAMIENTO MENSUAL			1.837,72 €

Gastos de Financiacion mensual

Renovación de las instalaciones a cargo de una ESE

Estimación de la repercusión de las instalaciones	20% Modulo VPO		
	151,6 e/m2		1.013.988,73 €

Rehabilitación a cargo de los propietarios

Estimación del coste de la rehabilitación del edificio			2.952.260,49 €
--	--	--	----------------

Simulador de hipoteca para sacar la repercusión mensual

Se plantea un hipoteca con un interés fijo al 6,06% de interés y a un plazo de 10 años

Pago mensual 32.776,14 €

Tabla de amortizacion

TOTAL COSTES FNANCIACIÓN MENSUAL			32.776,14 €
---	--	--	--------------------

TOTAL GASTOS MENSUALES 34.613,86 €

Repercusión gastos por vivienda	nº viv/tipo		Coef. Participación		
Vivienda Tipo A (ático)	123,40	2	246,8	1,84%	638,60 €
Vivienda Tipo B (ático)	128,64	2	257,28	1,92%	665,72 €
Vivienda Tipo C	59,50	14	833	0,89%	307,92 €
Vivienda Tipo E I	90,20	28	2525,6	1,35%	466,79 €
Vivienda Tipo E II	98,85	14	1383,9	1,48%	511,56 €
Vivienda Tipo E III	103,00	14	1442	1,54%	533,03 €
sup total			6.688,58		

Estimación Ingresos mensuales

Estimamos los ingresos por un alquiler de un apartamento medio de 80 m2 en primera línea de playa y dentro de una urbanización con servicios comunes. Para la disponibilidad del propietario se han reservado dos meses uno en temporada alta y otro en temporada baja. A partir de este supuesto para un caso tipo, calculamos la repercusión de beneficios por m2 de apartamento.

Superficie del apartamento	80 m2	Precios de mercado	
Alquiler mensual_Temporada Alta disponibilidad para alquilar	6_7_9_10 3 meses	1000	3.000,00 €
Alquiler mensual_Temporada Baja disponibilidad para alquilar	11_1_2_3 3 meses	800	2.400,00 €
Alquiler por días_Temporada Alta disponibilidad para alquilar	12_8 60 días	90	5.400,00 €
Alquiler por días_Temporada Baja disponibilidad para alquilar	4_5 60 días	70	4.200,00 €
			15.000,00 €
	Suponiendo que estuviese ocupado el 50% del tiempo disponible		7.500,00 €
	ESTIMACIÓN INGRESOS MENSUALES		625,00 €
	Repercusión por m2 de apartamento		7,81 €

Repercusión Beneficio mensual

		coef. Part.	rep. Gastos/mes	rep. Ingresos/mes	beneficio/mes
Vivienda Tipo A (ático)	123,40	1,84%	638,60 €	964,06 €	325,46 €
Vivienda Tipo B (ático)	128,64	1,92%	665,72 €	1.005,00 €	339,28 €
Vivienda Tipo C	59,50	0,89%	307,92 €	464,84 €	156,93 €
Vivienda Tipo E I	90,20	1,35%	466,79 €	704,69 €	237,90 €
Vivienda Tipo E II	98,85	1,48%	511,56 €	772,27 €	260,71 €
Vivienda Tipo E III	103,00	1,54%	533,03 €	804,69 €	271,66 €

En este apartado se ha comprobado la viabilidad de convertir la Torre Aisa en un edificio de apartamentos de uso como segunda residencia para sus propietarios y disposición turística alternado periodos de tiempo durante el año.

El primer paso ha consistido en establecer el volumen de la inversión, para lo cual se ha considerado, el presupuesto de ejecución material de la rehabilitación, los honorarios técnico, las licencias municipales y las tasas administrativas necesarias para dar de alta la nueva actividad del inmueble. Una vez conocido el volumen de inversión calculamos la repercusión que le supone a cada tipo de vivienda en función de su porcentaje de propiedad.

Conocida la inversión total y su repercusión por vivienda, pasaremos a hacer una estimación de los gastos y beneficios que supondrá la nueva actividad del inmueble. Los gastos a considerar será los gastos de funcionamiento y los gastos de financiación, los beneficios los propios de la explotación turística del inmueble.

Los gastos de funcionamiento derivados de la nueva actividad serán los gastos de la gestión turística, los de mantenimiento y los de el servicio de limpieza. Con la consideración de estos gastos se busca el máximo rendimiento turístico del inmueble que deberá conseguirse con una buena promoción y gestión de sus servicios y un optimo estado de conservación de las instalaciones.

Los gastos de financiación corresponderán a las cuotas del préstamo hipotecario que suscribe la propiedad para costear la inversión.

Se ha planteado un supuesto en el que interviene una Empresa de Servicios Energéticos. Estas empresas son creadas y acreditados por el IDAE para actuar como bancos frente a la rehabilitación energética, prestando el dinero que recuperaran con los ahorros generados en las facturas de los distintos suministros. Con la participación en el proyecto de una ESE podremos reducir el montante de la inversión a asumir por los propietarios en el porcentaje que le repercutimos a la renovación de las instalaciones. De esta manera los gastos de financiación corresponderán a las cuotas del préstamo hipotecario que suscribe la propiedad para costear el resto de la inversión. Se ha estimado una hipoteca con un interés fijo al 6,06% a 10 años para poder estimar la viabilidad de la operación.

Estimados los gastos de funcionamiento y financiación mensual, para toda la comunidad de vecinos, se repercutirá en función del porcentaje de propiedad, a cada vivienda.

Para estimar los ingresos mensuales que puede suponer el alquiler de los apartamentos, hemos partido de un apartamento tipo estableciendo las rentas a partir de valores de mercado. Sobre este apartamento tipo hemos hecho un supuesto de disponibilidad turística y de ocupación. Se ha supuesto que los propietarios lo quieren dejar para su alquiler todo el año salvo dos meses uno en invierno y otro en verano, periodos en los que lo utilizarían ellos. A partir de esta disponibilidad para su explotación se ha supuesto que el apartamento está efectivamente ocupado el 50% del tiempo. De esta manera ya tenemos el dato de los ingresos anuales que puede rentar el apartamento y consecuentemente la repercusión mensual.

El apartamento tipo en base al que se ha hecho el estudio de mercado, es un apartamento de 80 m² en primera línea de playa y dentro de una urbanización con servicios comunes, como es el caso de la nuestra.

Conocidos los ingresos mensuales que puede aportar este apartamento calcularse la repercusión de estos por m², de esta manera podremos estimar los ingresos que puede aportar cada propiedad en función de su superficie. Aunque somos conscientes de todas las salvedades que puede tener esta aproximación de su precio considerando otras cosas, como la orientación de la vivienda o la altura a la que está situada.

Conocidos los gastos mensuales que le supone a cada vivienda la inversión inicial y los gastos de funcionamiento, y conocidos también los posibles ingresos que puede aportar la explotación turística de los apartamentos, se ha calculado la repercusión de beneficios generados para cada vivienda. En este cálculo de beneficios no se han considerados algunos otros factores de beneficio cuya cuantificación resulta más laboriosa como la plusvalía que genera la rehabilitación en el valor de las viviendas o las posibles ayudas estatales a la rehabilitación, factores que se podrían convertir en nuestro estudio de viabilidad económica importantes coeficientes de seguridad.

Como se puede comprobar con los datos aportados, la viabilidad económica del proyecto es efectiva desde el primer momento y para todas las tipologías de viviendas. No obstante los beneficios pueden ser muy variables ya que se ha considerado que la gestión turística del inmueble se plantee flexible, de manera que cada propietario decida que periodos va a disponer del apartamento, pudiendo en cualquier caso, utilizarlo siempre que no esté ocupado. De esta manera cada propietario decidirá la rentabilidad que más le convenga.

9. Conclusiones

La razón de ser de este trabajo ha sido la de profundizar en el concepto de obsolescencia y envejecimiento de los espacios turísticos, tomando como muestra de estudio la Playa de San Juan. Emplazamiento que se escogió en primer lugar, por ser un destino turístico maduro, que mostraba signos de estacionamiento económico y en segundo lugar por ser un ámbito turístico, fruto de una ordenación ex profeso de los años 60, respondiendo a la urgencia del llamado boom turístico.

De esta manera el origen de la Playa de San Juan nos brindaba una oportunidad, la de descubrir de entre su arquitectura, edificios que se proyectaban siguiendo los cánones del movimiento moderno. No obstante no solo se han identificado edificios ya reconocidos como bienes patrimoniales, incluidos en el Catálogo del PGOMU de Alicante o en el Registro DOCOMOMO, sino que también se ha planteado en este trabajo el valor patrimonial de la propuesta urbana que dio origen a este ámbito turístico, la *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*, obra del arquitecto Juan Guardiola Gaya en 1959.

Identificar y poner el valor la arquitectura patrimonial del siglo XX, puede ser una oportunidad para ofrecer nuevos atractivos turísticos. Tal y como plantea Agarwal en la revisión del modelo del Butler, cuando un destino turístico llega a la etapa del estancamiento existe la posibilidad de reposicionar el destino turístico, reorientado o complementado sus atractivos (Agarwal, 2002, p 25-55).

No obstante según el modelo de Butler, las opciones que presenta un destino turístico en declive para mantener su estabilidad o estimular el rejuvenecimiento pasan necesariamente por la transformación del modelo turístico existente. De esta manera la oferta de nuevos atractivos, los valores del patrimonio del movimiento moderno que existen en la zona y la diversificación de la oferta turística de la zona serán las dos estrategias que se han propuesto para la dinamización de la economía del sector turístico de la Playa de San Juan.

Para comprobar la vigencia de la Playa de San Juan como espacio turístico, se ha llevado a cabo el análisis urbano de la zona. Para lo que se estudiado la calidad del espacio y su edificación analizando parámetros tanto de funcionalidad, como de adaptación al planeamiento vigente y al previsto para la zona. Mientras que para comprobar la calidad de la Playa de San Juan como ciudad turística, se han planteado algunos estándares turísticos de referencia. La valoración de estos parámetros nos ha ayudado a comprobar la vigencia, como infraestructuras turísticas, tanto del espacio público y como de su edificación. El análisis urbano de la zona también, nos ha servido para establecer un ránking de valoración de las manzanas en función de los parámetros de análisis establecidos.

Identificándose tanto las manzanas peor valoradas de nuestro ámbito de estudio como aquellas en las que se considera más conveniente intervenir, a las que se ha llamado manzanas con valores medios, manzanas que estando por debajo del valor medio de la zona no tienen valores negativos extremos.

De entre estas manzana de valores medios se ha escogido una de ella para llevar a cabo una operación de regeneración urbana sostenible, la rehabilitación estructural, energética y funcional de la Torre Aisa. Se trata de un edificio de 1966 obra de Antonio García Solera, que corresponde con una de las diez torres que Guardiola Gaya planteo con elementos singulares en su *Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan*.

El objeto de esta propuesta de regeneración urbana es reconvertir la Torre Aisa, un edificio de apartamentos de los años 60, en un inmueble altas prestaciones acorde a los requerimientos turísticos actuales. Tras la rehabilitación de la Torre Aisa, se implementara un sistema de gestión turística que permita la convivencia el uso como segunda residencia de sus propietarios a temporadas y la disposición como producto turístico el resto del año.

El modelo definido de rehabilitación y gestión turística para la Torre Aisa puede ser extrapolable al resto de las torres-hito que Guardiola Gaya propuso en su ordenación, ya que todas ellas tienen idénticas características.

Por otra parte el PGOMU de Alicante, prevé para el futuro de la zona 10 plantas como altura máxima y 0,70 m² techo/m² suelo como valor máximo de edificabilidad. Teniendo en cuenta que actualmente apenas un 15% de los edificios cumplen estos parámetros el futuro espacio urbano de la Playa de San Juan será un entorno con menor densidad y menores alturas de edificación. Por lo que promover la protección de las torres-hito y defenderlas como parte de la *Ordenación del 1º Polígono* puede servir para mantener la memoria del origen de la Playa de San Juan.

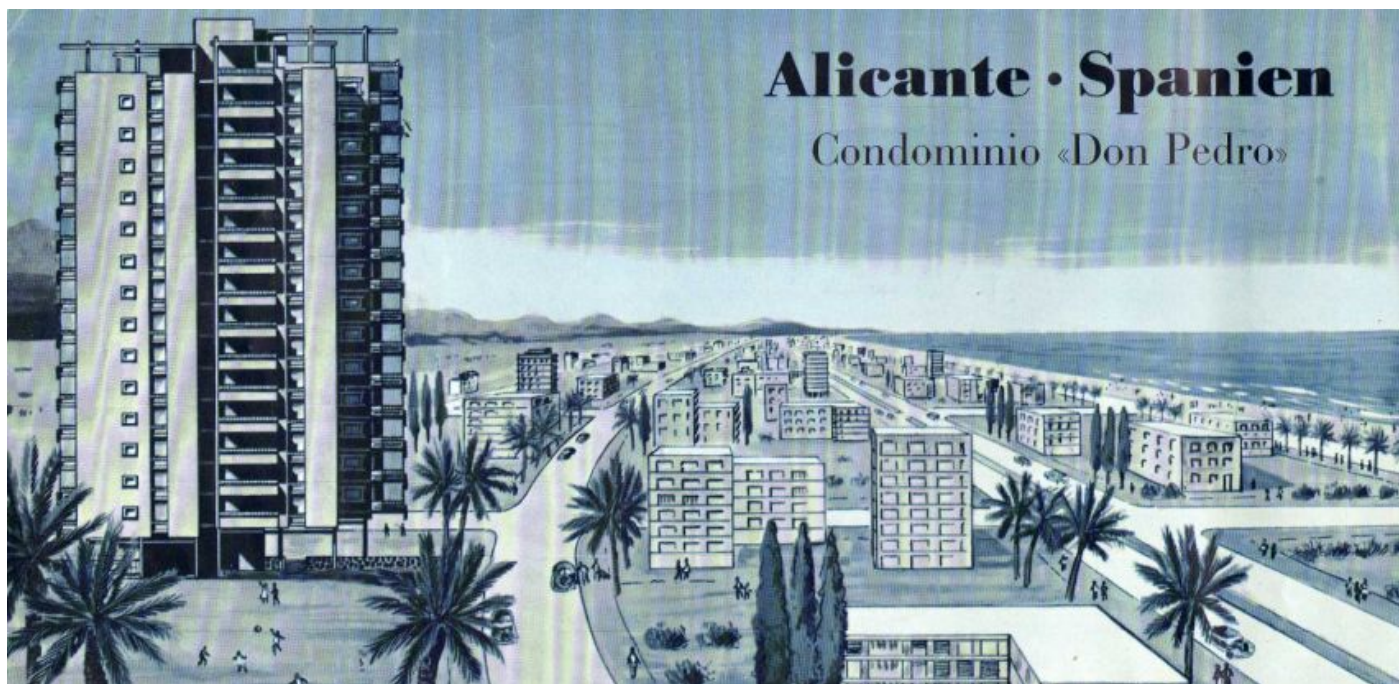
De esta manera, con la puesta en valor de los Bienes Patrimoniales propios de la Arquitectura del siglo XX, conseguiríamos reorientar los atractivos turísticos y conseguir una puesta en valor social y aprecio por el patrimonio arquitectónico del entorno incrementando la conciencia de los visitantes y vecinos de la zona. Mientras que con la propuesta de regeneración urbana planteada en la Torre Aisa conseguiríamos ampliar y diversificar la oferta turística alojativa, paliar la estacionalidad gestionando la ocupación de los apartamentos durante todo el año y mejorar las expectativas de negocio del sector turístico de la zona, colaborando de este modo en la dinamización económica de la Playa de San Juan.

Anexos

Anexo 1

Carteles publicitarios de la época

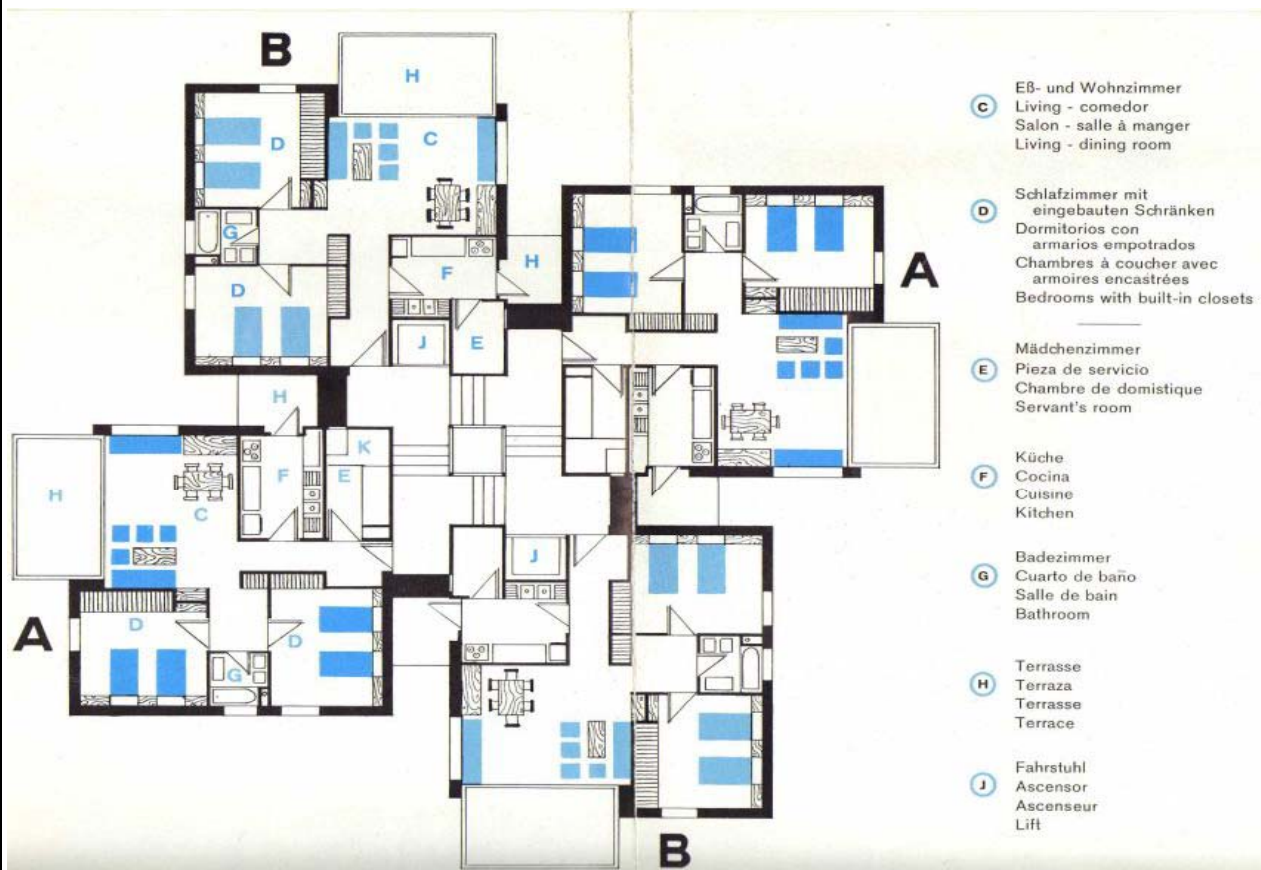
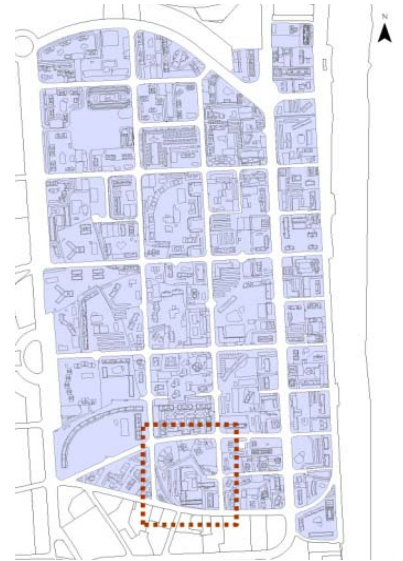
TFM. Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.



Carteles Publicitarios de la Época

Don Pedro

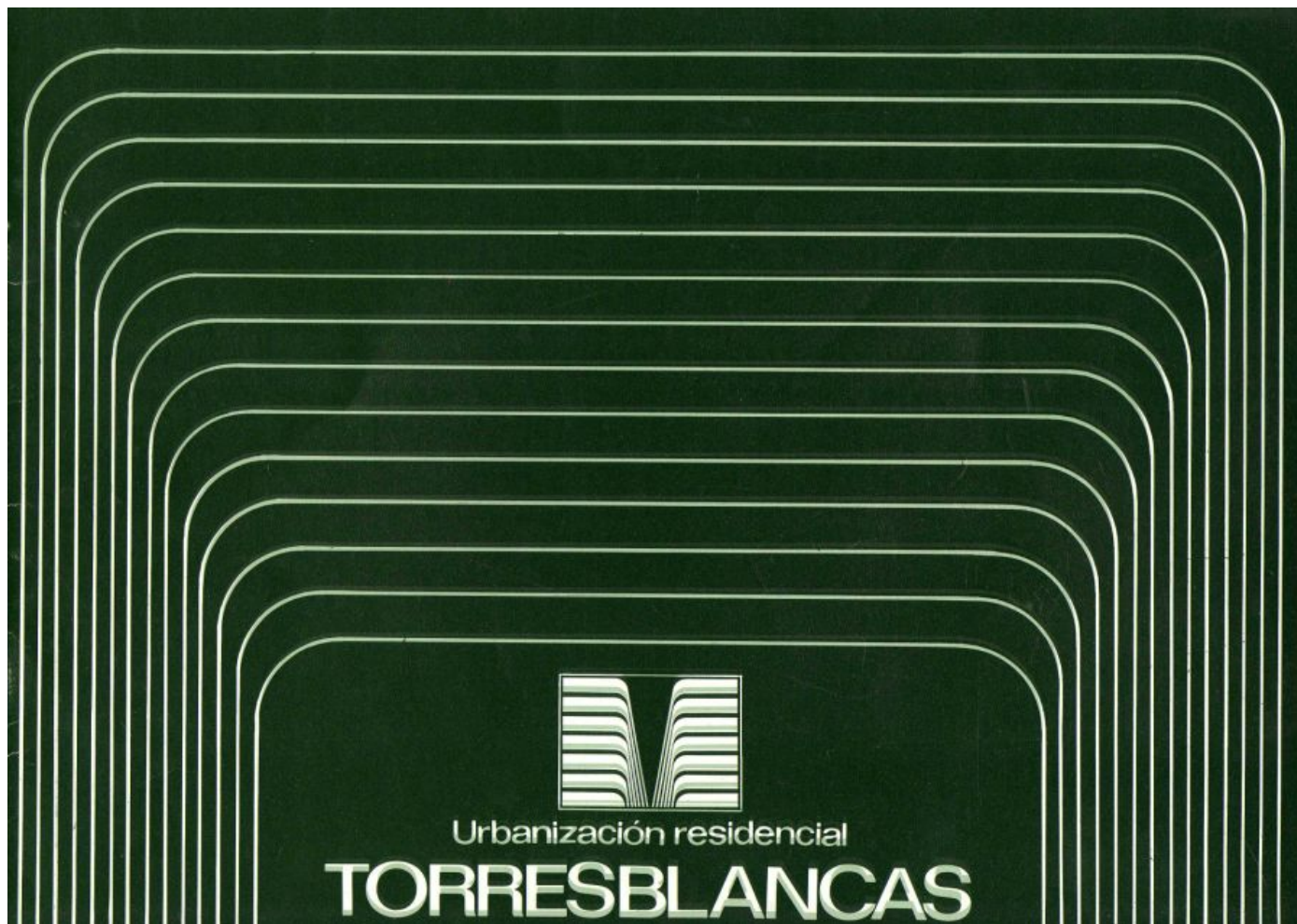
Año de Construcción: 1966



Datos actuales

Finca catastral	5996205YH2459F
Localización:	AV SANTANDER 5 URB. DON PEDRO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.868 m2
Superficie de suelo:	3.622 m2
Año de construcción:	1966
Uso:	Residencial

TFM. Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.



Carteles Publicitarios de la Época

Torres Blancas

Año de Construcción: 1981



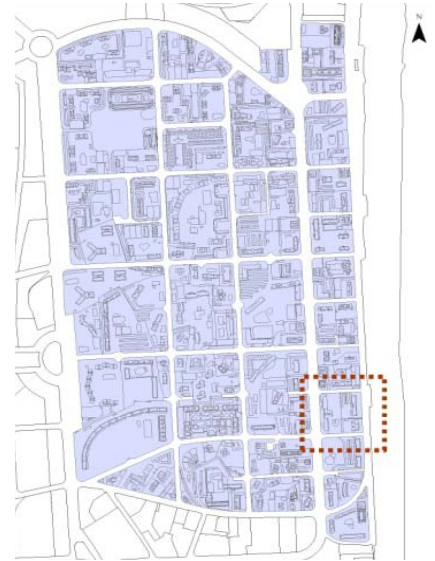
Datos actuales

Finca catastral	6297601YH2469E
Localización:	AV NIZA 1 TORRES BLANCAS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	20.022 m ²
Superficie de suelo:	12.910 m ²
Uso:	Residencial

Carteles Publicitarios de la Época

La Siesta

Año de Construcción: 1976



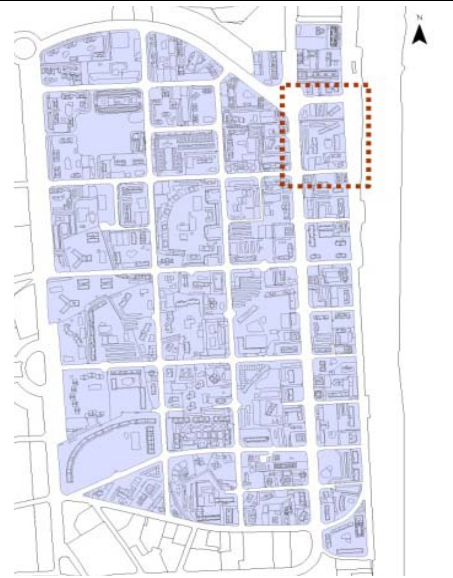
Datos actuales

Finca catastral	6298402YH2469G
Localización:	AV NIZA 4 EDF. LA SIESTA. ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.898 m2
Superficie de suelo:	4.656 m2
Uso:	Residencial

Carteles Publicitarios de la Época

Nereo

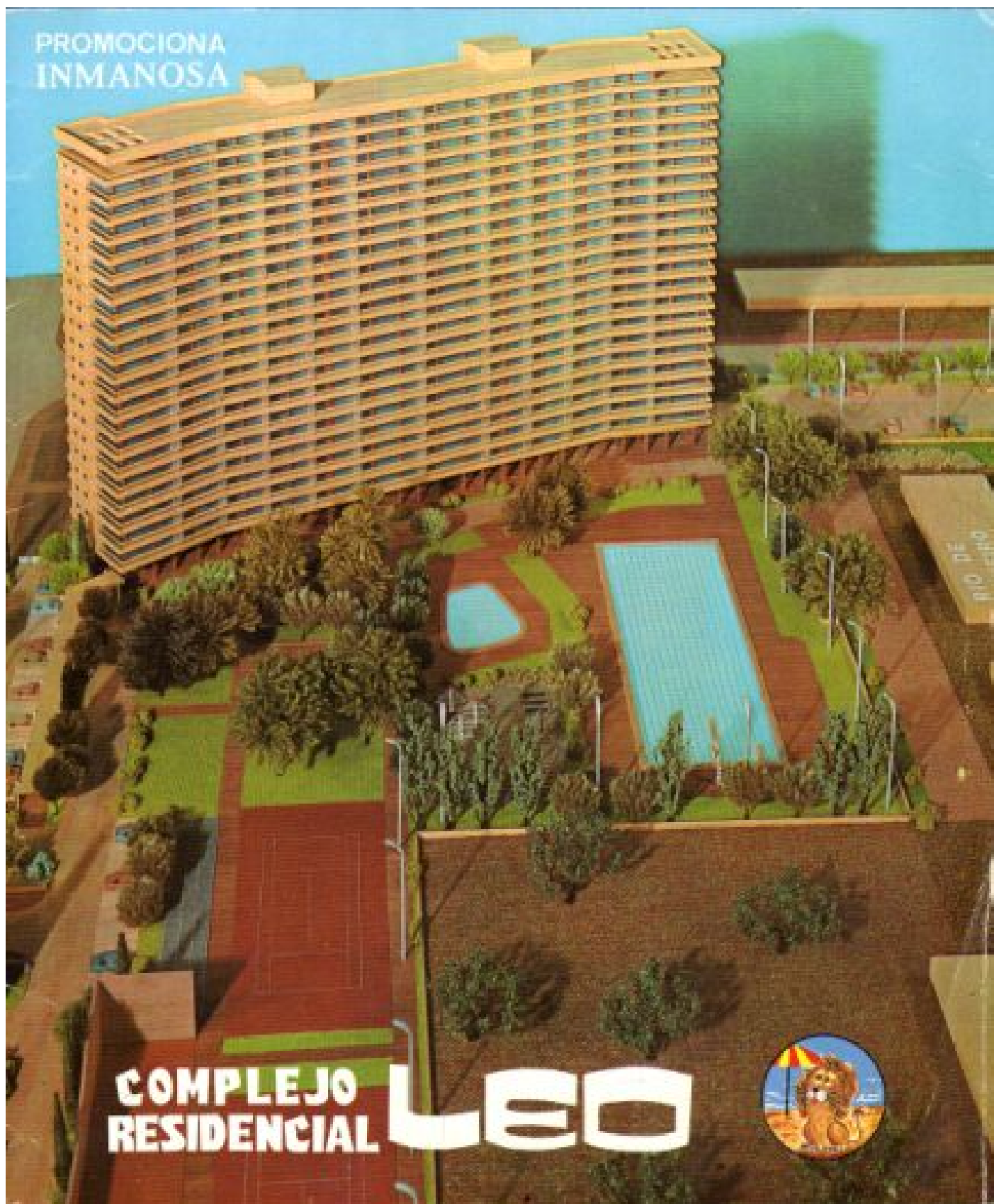
Año de Construcción: 1976



Datos actuales

Finca catastral	6207702YH2560E
Localización:	AV NIZA 22(1) NEREO I, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	8.084 m ²
Superficie de suelo:	5.670 m ²
Uso:	1976

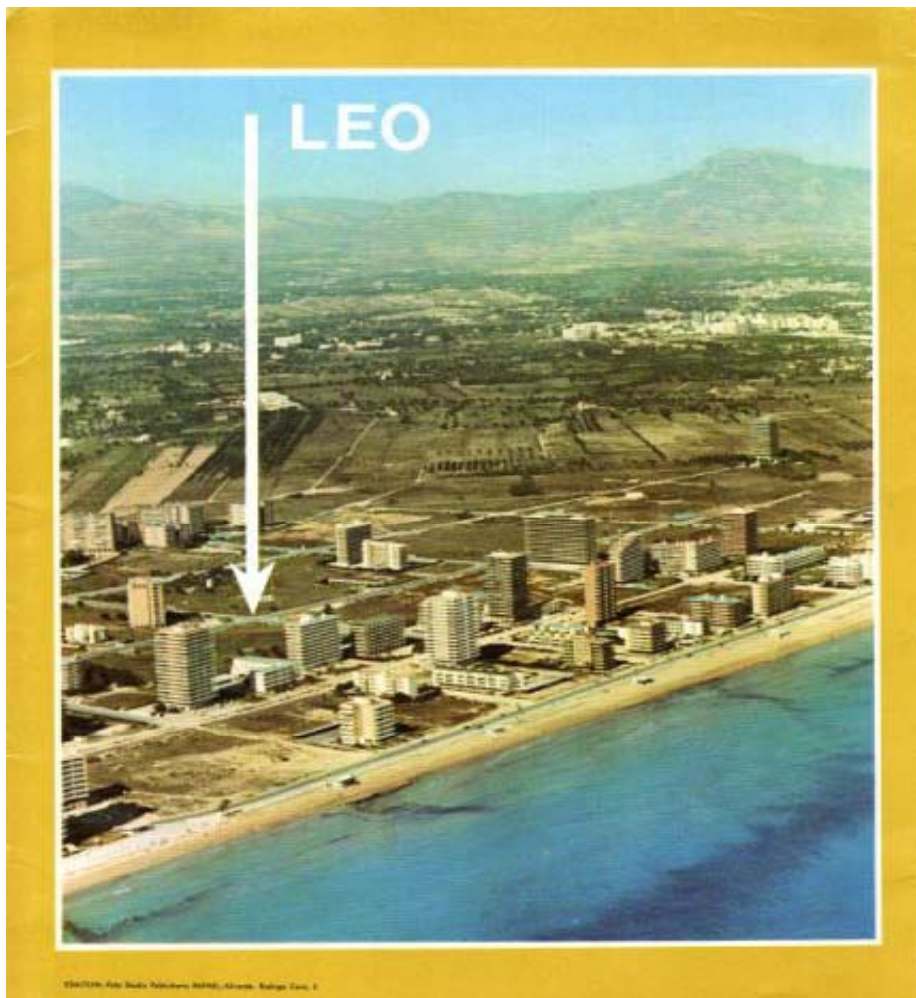
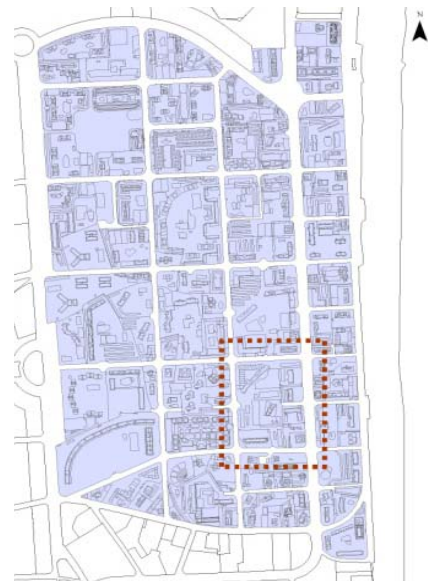
TFM. Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.



Carteles Publicitarios de la Época

Edificio Leo

Año de Construcción: 1979



Datos actuales

Finca catastral	6199501YH2469G
Localización:	AV HOLANDA 5 URB. LEO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	27.820 m ²
Superficie de suelo:	18.068 m ²
Uso:	Residencial

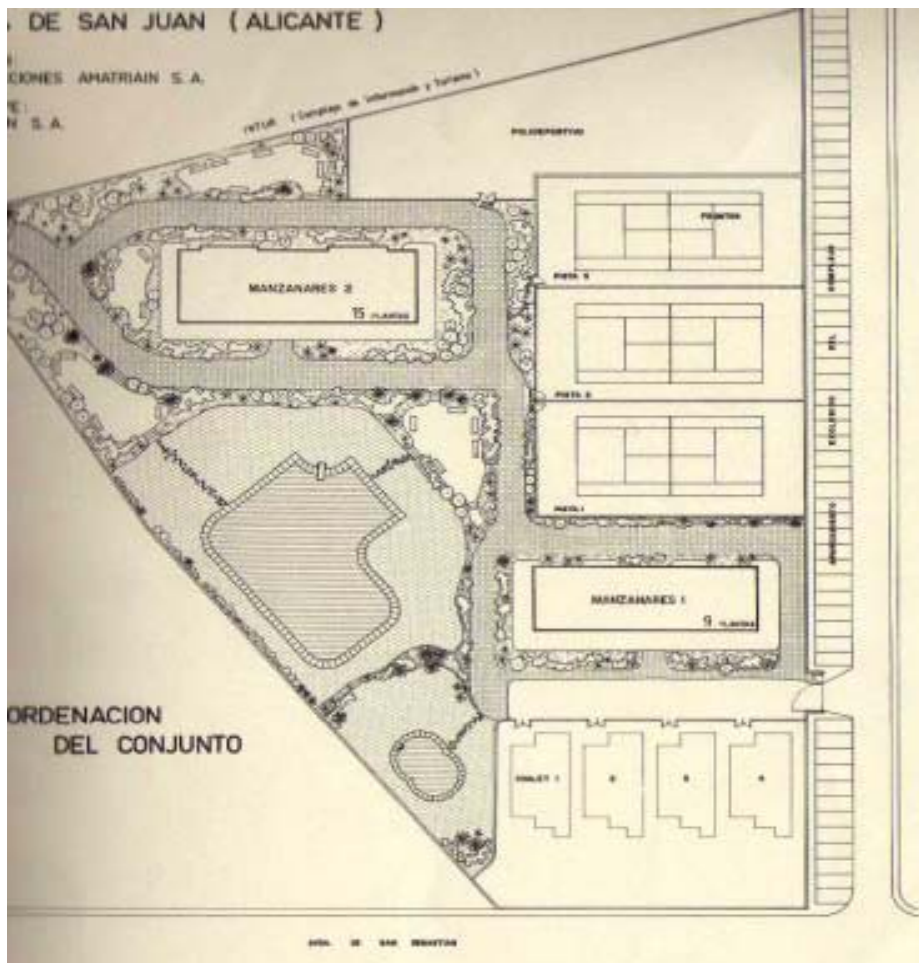
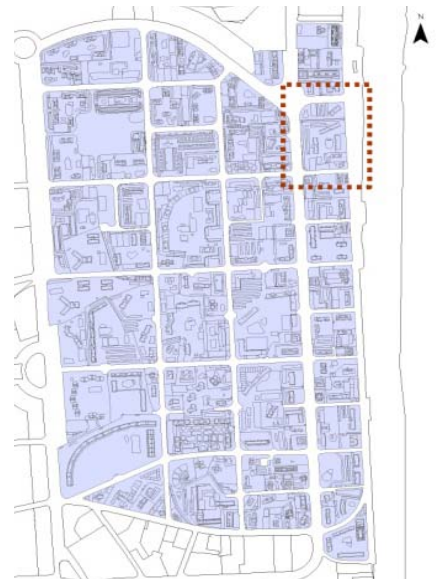
TFM. Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.



Carteles Publicitarios de la Época

Complejo Manzanares

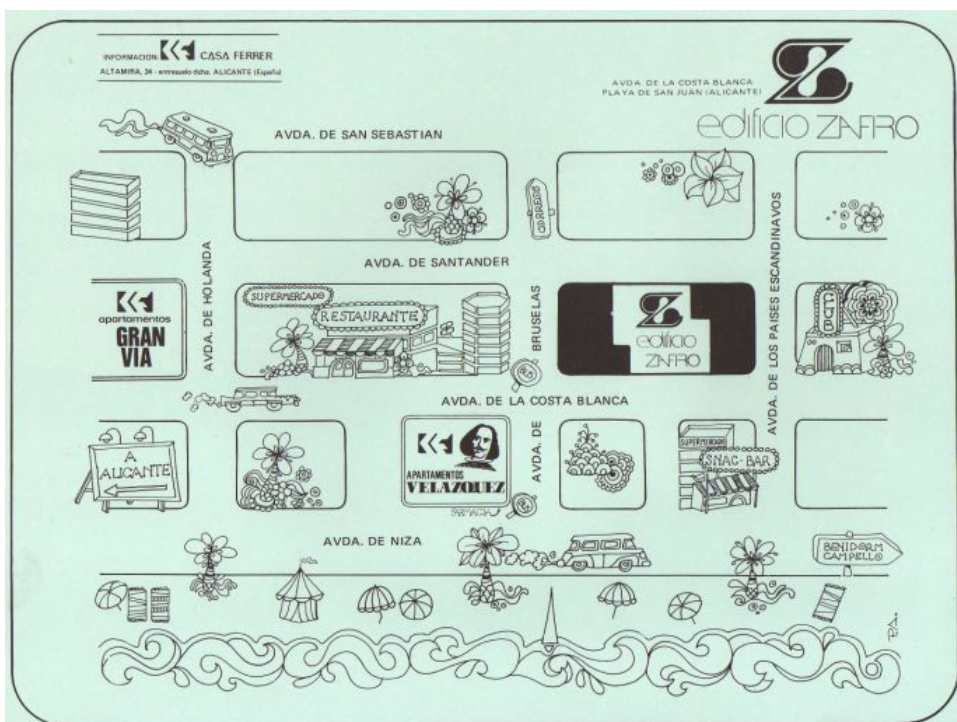
Año de Construcción: 1977



Datos actuales

Finca catastral	6207701YH2560E
Localización:	AV NIZA 23 URB. VIÑA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.397 m ²
Superficie de suelo:	5.162 m ²
Uso:	Residencial

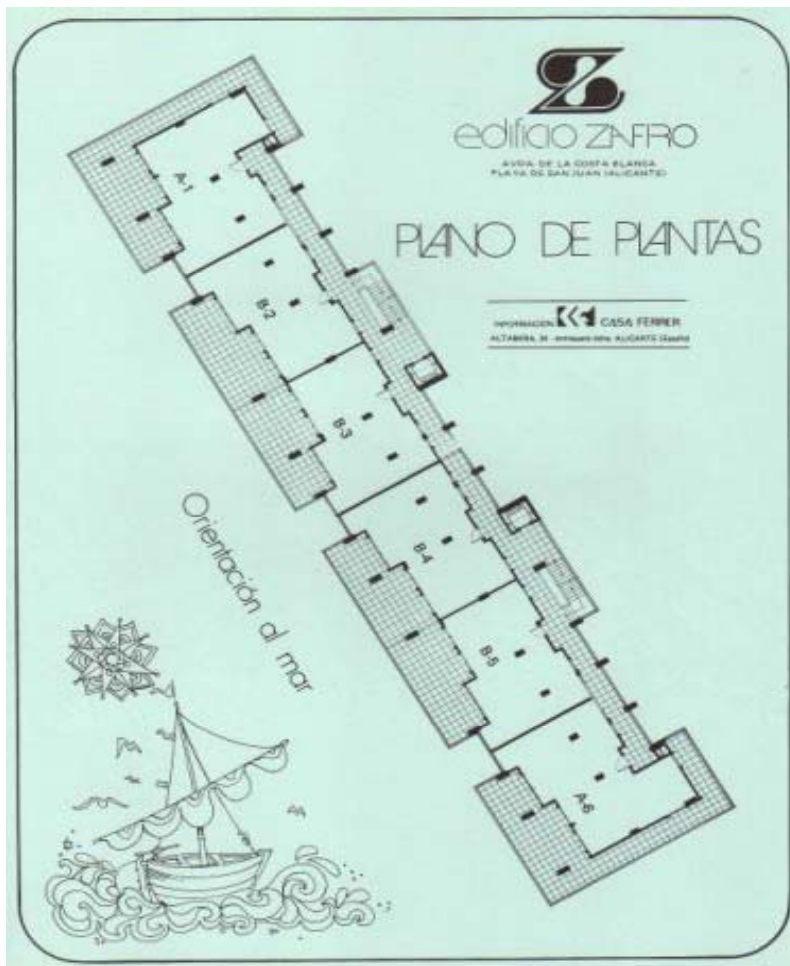
TFM. Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.



Carteles Publicitarios de la Época

Zafiro

Año de Construcción: 1978



Datos actuales

Finca catastral	6005903YH2560E0016KF
Localización:	AV COSTA BLANCA 129 APTOS. ZAFIRO ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	21.080 m2
Superficie de suelo:	12.708 m2
Uso:	Residencial

Carteles Publicitarios de la Época

Apartamentos Topkapi

Año de Construcción: 1975



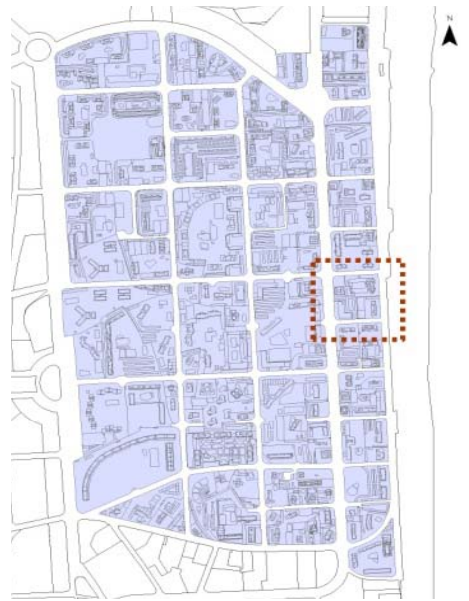
Datos actuales

Finca catastral	5999205YH2459H
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 8 APTOS. TOPKAPI, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.004 m2
Superficie de suelo:	1.880 m2
Uso:	1975

Carteles Publicitarios de la Época

Velazquez

Año de Construcción: 1975



Datos actuales

Finca catastral	6202501YH2560C
Localización:	AV COSTA BLANCA 142 APTOS. VELAZQUEZ I, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.932 m2
Superficie de suelo:	3.630 m2
Uso:	Residencial

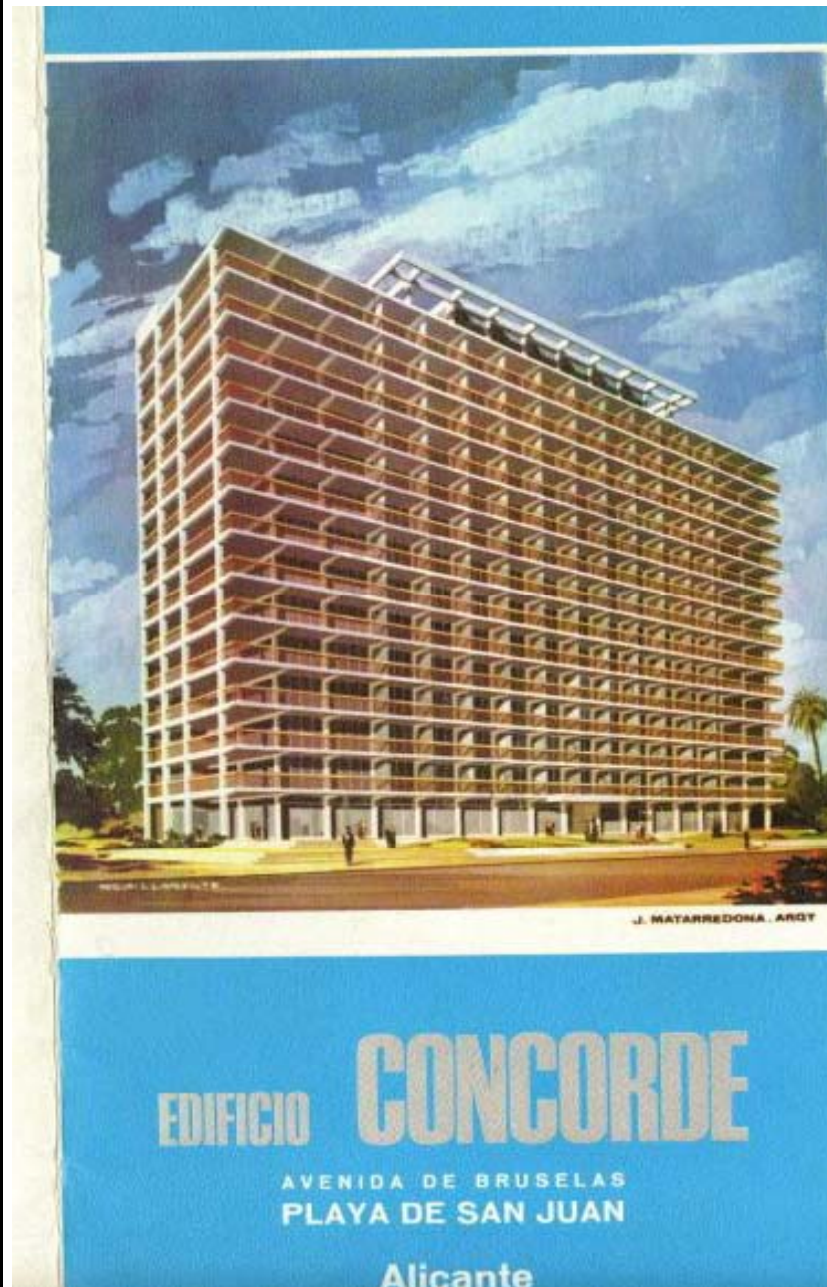
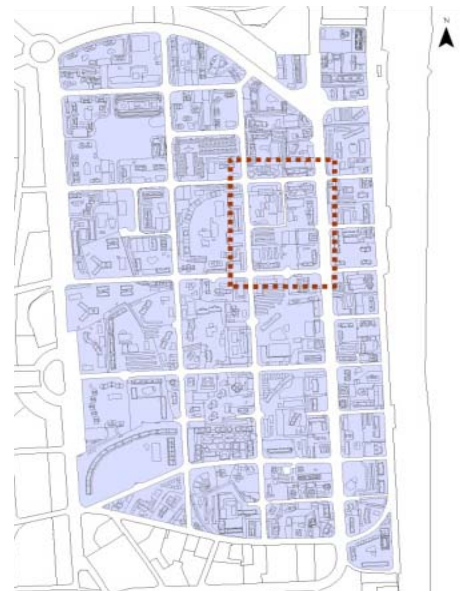
TFM. Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.



Carteles Publicitarios de la Época

Concorde

Año de Construcción: 1973



Datos actuales

Finca catastral	6005906YH2560E0169JO
Localización:	AV BRUSELAS 10 EDIFICIO CONCORDE ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	11.294 m2
Superficie de suelo:	8.217 m2
Uso:	Terciario_ Apartamentos Concorde

MAS QUE UNA VIVIENDA

- Bloque número 2 sobre una Urbanización excepcional
- 2 piscinas de 12 x 25 metros - Servicio de duchas
- Solárium y zona verde en piscinas
- Pisos de 3 dormitorios - Estar-comedor - Cocina - Baño - Baño-aseo - Terraza, etc.
- Esmerada construcción - Agua caliente individual - Sanitarios porcelana color - Carpintería exterior de aluminio - Alicatados totales - Carpintería interior madera vista - Ascensor subida y bajada, etc.

EMPLAZAMIENTO



INFORMACION

En obra: Playa de San Juan, Km. 5,800 - Teléfono 23
 En Madrid-3: Ponzano, 37 - Tels. 233 25 23 - 234 25 29

Apartamentos "MARAN" PLAYA SAN JUAN TIPO: "C"

760.000

SUPERFICIE EDIFICADA = 43,22 m²
 " TERRAZA = 11,14 "
 " PASO = 4,30 "



Apartamentos "MARAN" PLAYA SAN JUAN TIPO: "A"

860.000

SUPERFICIE EDIFICADA = 52,56 m²
 " TERRAZA = 11,14 "
 " PASO = 7,80 "

20% p.c.
 15% Gruesos
 15% Gruesos
 10 años

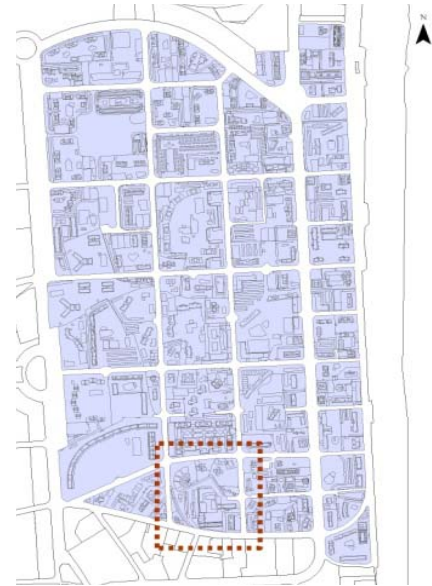


3 Dorm T
 1.010.000

Carteles Publicitarios de la Época

Residencial Maralic

Año de Construcción: 1964



Bloque número 2 (en construcción)



Aparcamientos a contratar - Vestíbulo de entrada de 400 m.² - Servicio de portería - Depósito de agua

MARALIC "2"

URBANIZACION
VIVIENDAS



PLAYA DE SAN JUAN, KM. 5,800

ALICANTE

Datos actuales

Finca catastral	5996209YH2459F
Localización:	AV CATALUÑA 14 MARALIC BQ. 1, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.823 m ²
Superficie de suelo:	4.665 m ²
Uso:	Residencial

Anexo 2

Fichas de análisis urbano

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
63951



Manzana 1

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			5
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
			5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			1
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	
			5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento

Índice de interferencia			3
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	
			5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia

Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	
			5_Plazas alojativas de uso turístico.

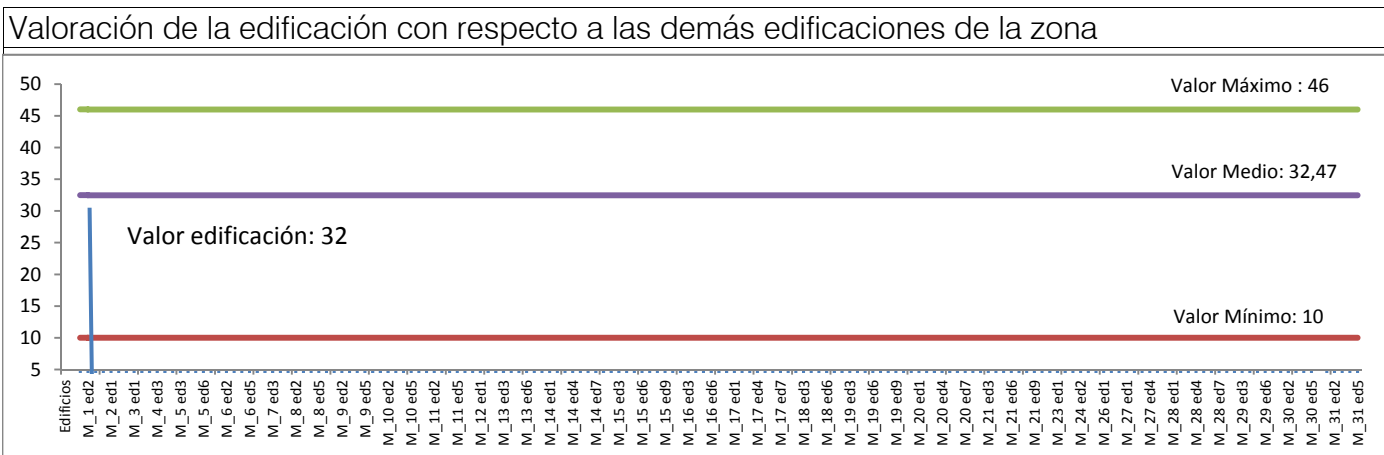
Edificabilidad de la manzana			3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	
			5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

Baremación Global			16
-------------------	--	--	----


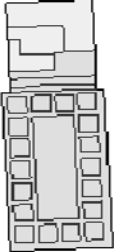
Edificación 1



Datos de partida	
Torre de 17 plantas con 4 viviendas por planta y zona anexa de pórtico en primera planta, con locales comerciales en planta baja. Esta edificación corresponde al conjunto de La Rotonda.	
Finca catastral	6395101YH2469E
Localización:	Avenida Nápoles 1, Rotonda Torre Alicante/Alacant (Alicante)
Superficie construida:	8.886 m ²
Superficie de suelo:	1.985 m ²
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación		
----------------------------------	---	---

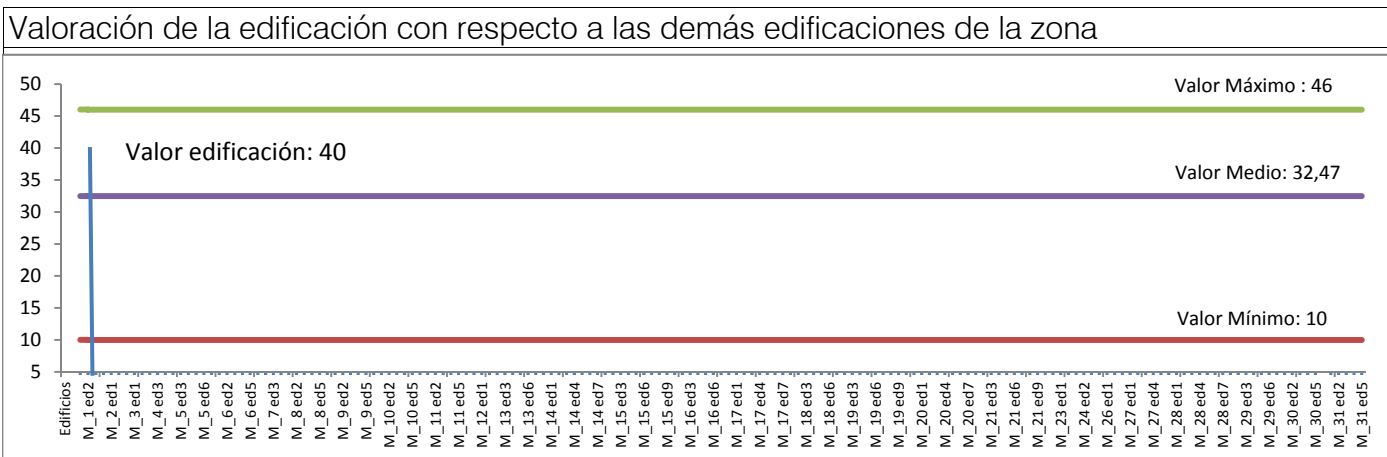
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					5
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela ≥ 60 m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua ≤ 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	


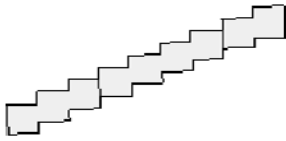
Edificación 2



Datos de partida	
Casas adosadas, 8 de 159 m2 cada una. Esta edificación corresponde al conjunto de La Rotonda.	
Finca catastral	6395104YH2469E
Localización:	AV CATALUÑA 1 ROTONDA BUNGALOWS ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1430 m2
Superficie de suelo:	1.251 m ²
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	 
----------------------------------	---

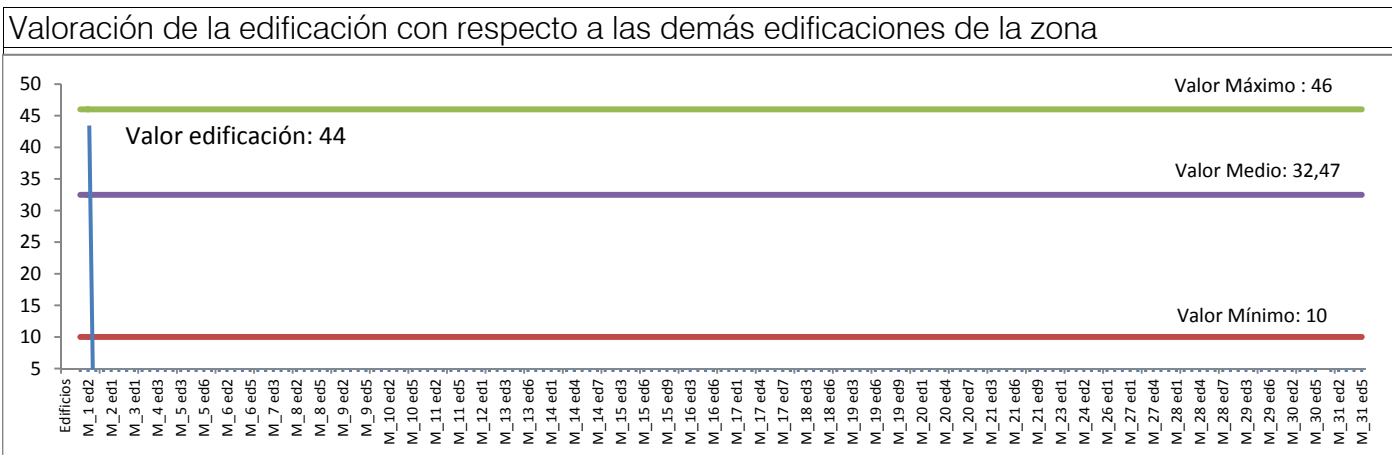
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					5
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua ≤ 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

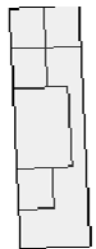
Edificación 3



Datos de partida	
Bloque de 6 plantas con tres viviendas por planta de 121m2 construidos cada una. Esta edificación corresponde al conjunto de La Rotonda.	
Finca catastral	6395103YH2469E
Localización:	AV CATALUÑA 3 ROTONDA BQ.1 ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.688 m2
Superficie de suelo:	3.327 m2
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

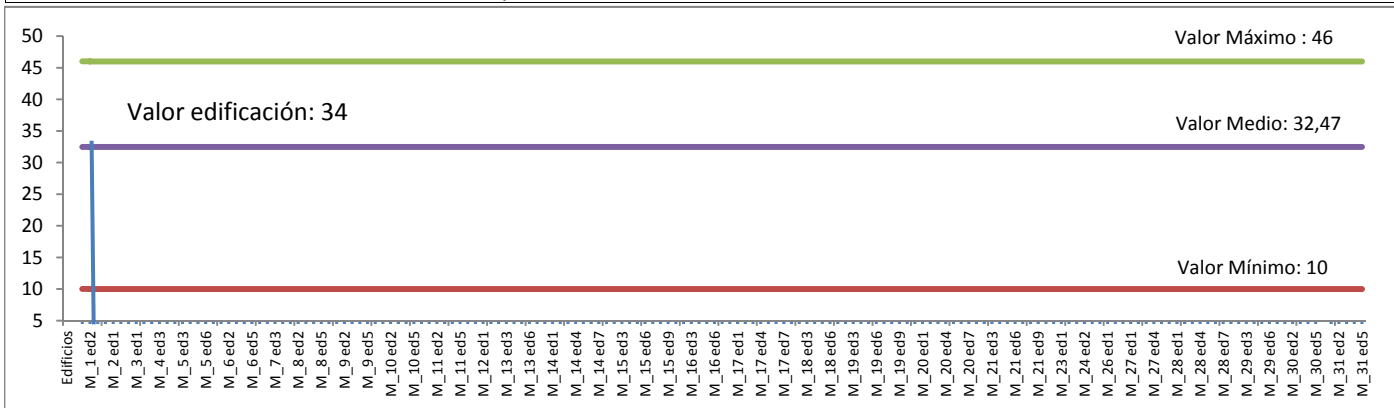
Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					5
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua ≤ 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 4




Datos de partida	
Bloque de 8 viv de tres alturas con 207m2 construidos cada una. Esta edificación corresponde al conjunto de La Rotonda.	
Finca catastral	6395102YH2469E
Localización:	CL SICILIA 2 ROTONDA BQ.2 ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.655 m2
Superficie de suelo:	1.416 m2
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					5
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5
1_superficie ajardinada ≤ 7 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua ≤ 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
63962

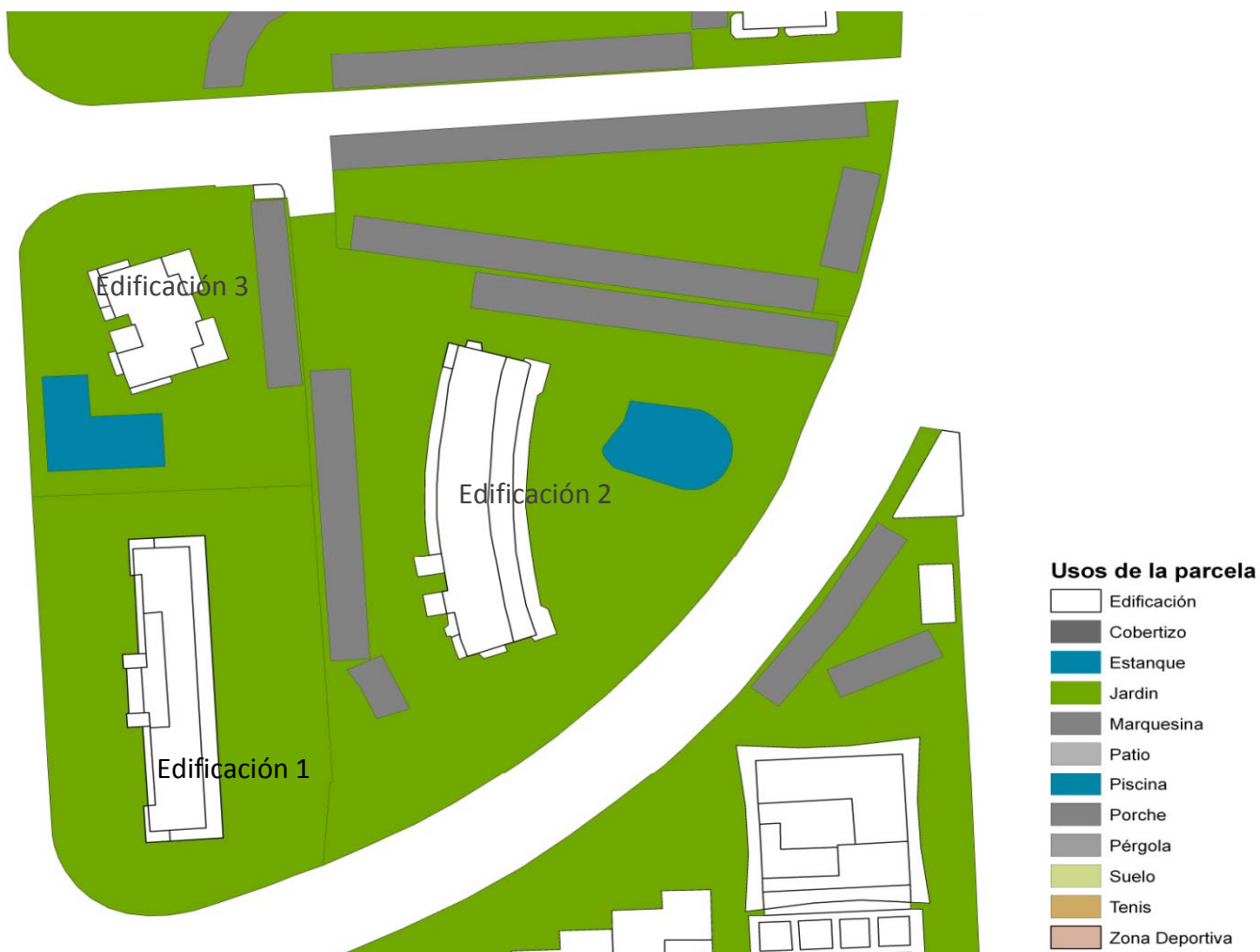


Manzana 2

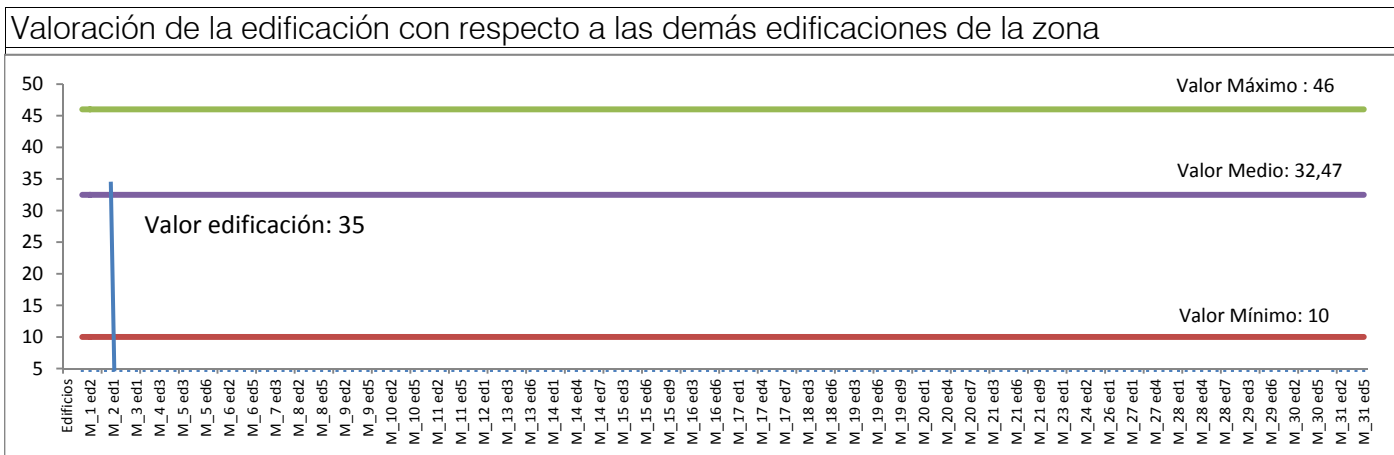
Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
			5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			1
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	
			5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	
			5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	
			5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	
			5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global			14


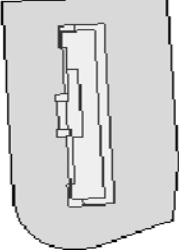
Edificación 1



Datos de partida	
Bloque de viviendas de 6 alturas y con 6 viviendas por planta, planta baja aporcada con acceso a elementos de comunicación.	
Finca catastral	6396203YH2469E
Localización:	AV COSTA BLANCA 118 TORRE ARMAJAL II ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.821 m2
Superficie de suelo:	2.100 m2
Año de construcción:	1972
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación		
----------------------------------	---	---

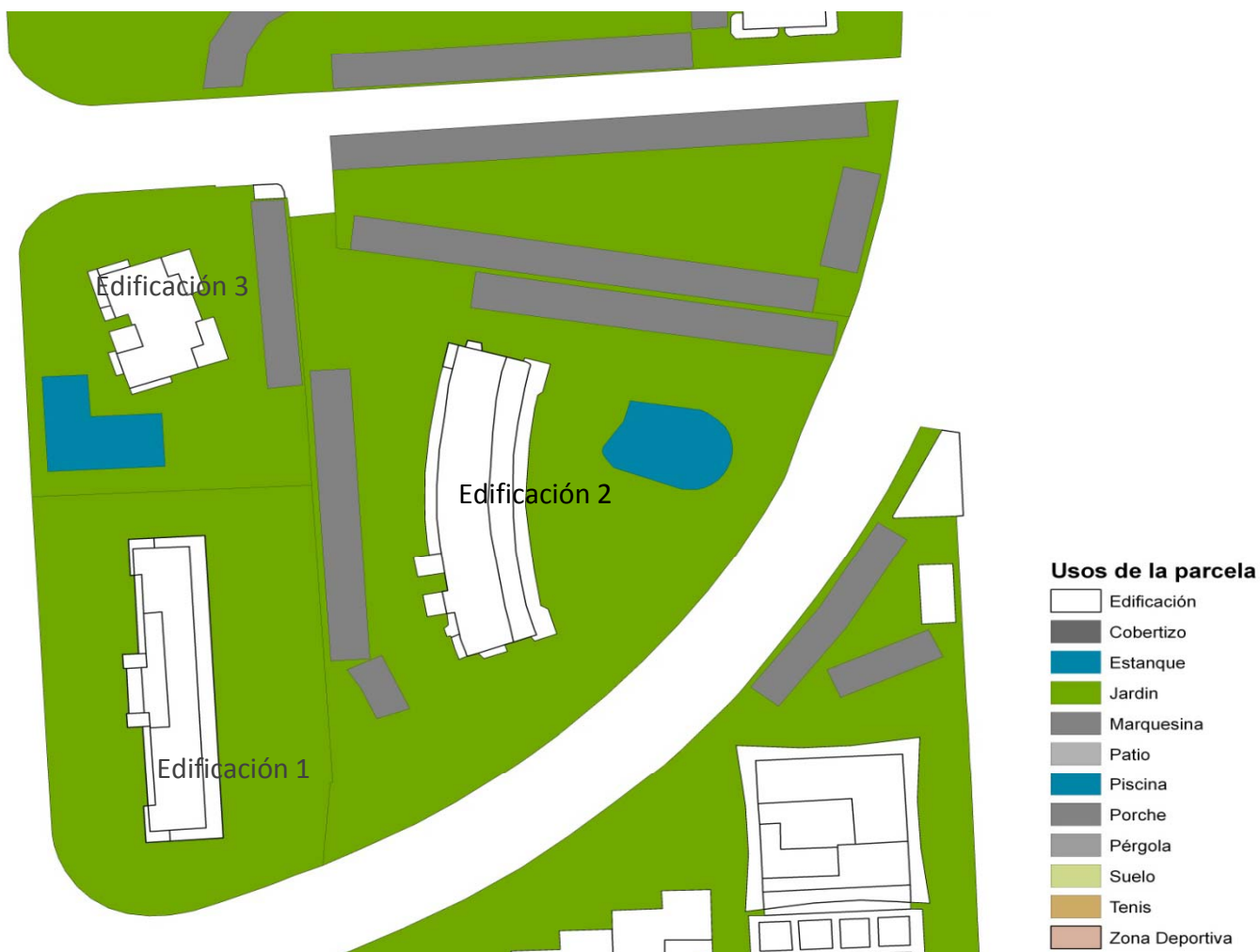
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

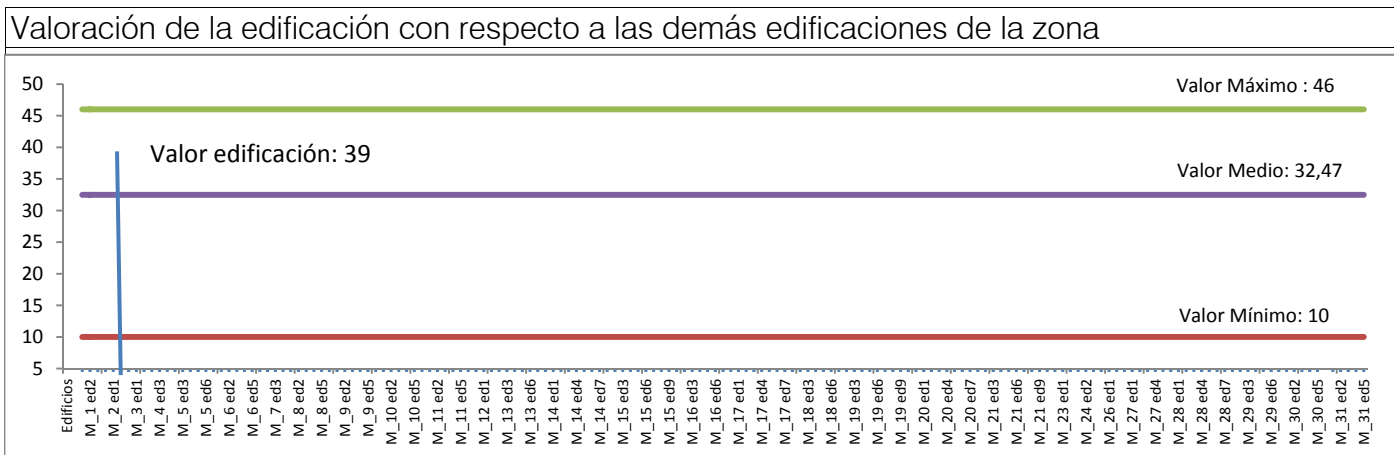
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

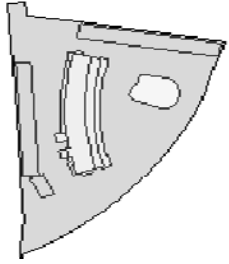
Edificación 2



Datos de partida	
Bloque de viviendas de 7 alturas y con 6 viviendas por planta, planta baja aporcada con acceso a elementos de comunicación.	
Finca catastral	6396202YH2469E
Localización:	AV CATALUÑA 2 URB. CASTILLA ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.730 m2
Superficie de suelo:	3.840 m2
Año de construcción:	1973
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad > 60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.	5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.			

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

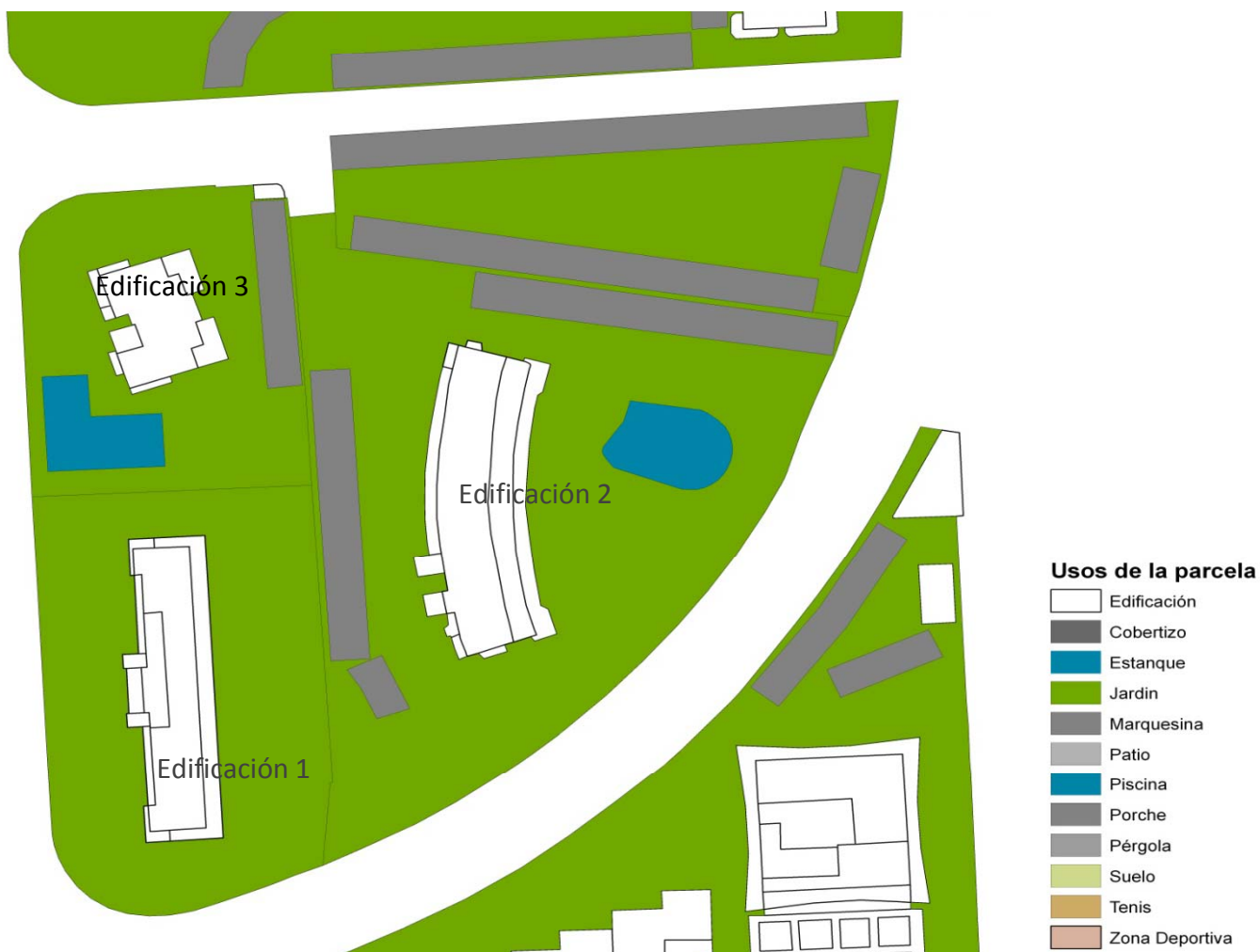
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

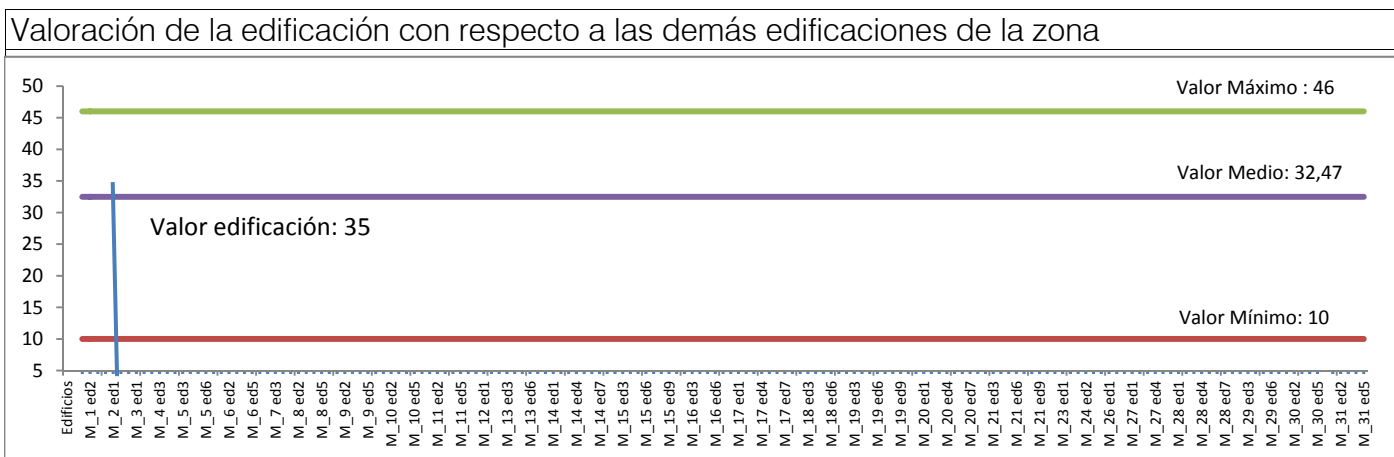
Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

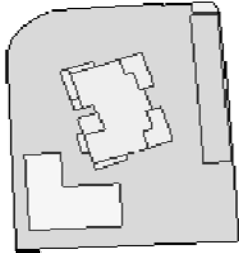
Edificación 3



Datos de partida	
Bloque de viviendas de 10 alturas y con 2 viviendas por planta, planta baja aporticada con acceso a elementos de comunicación.	
Finca catastral	6396204YH2469E
Localización:	AV COSTA BLANCA 120 URB. GENOVA PLAYA IV, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.140 m2
Superficie de suelo:	1.986 m2
Año de construcción:	1984
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					4
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				3
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

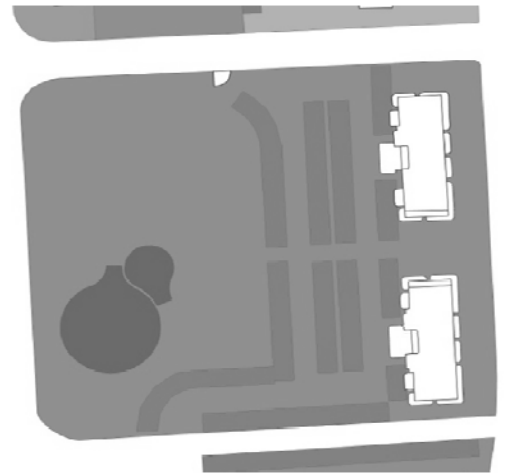
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				1
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
62976



Manzana 3

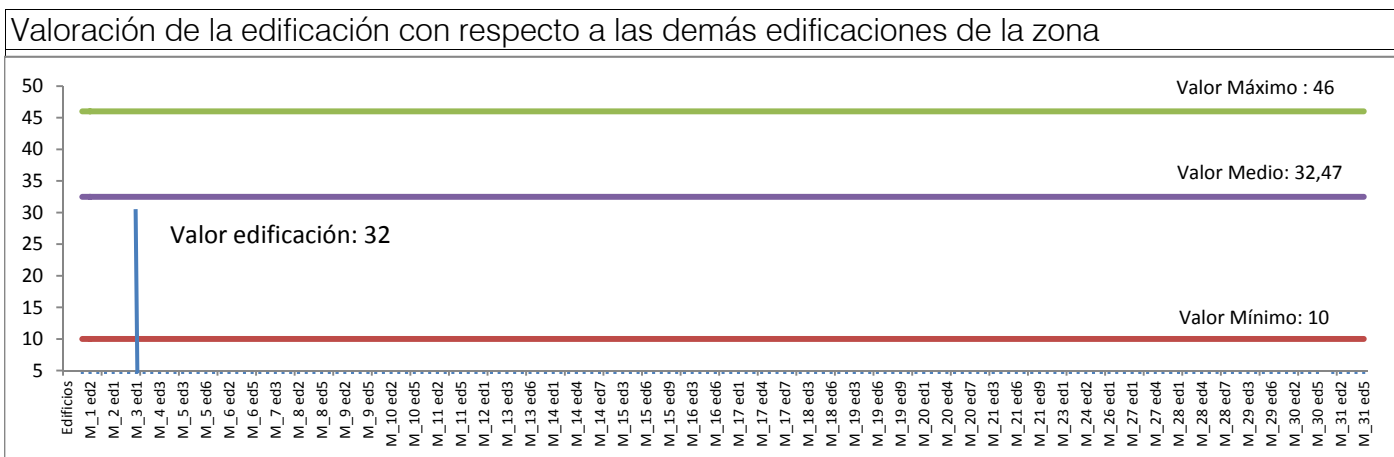
Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			5
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global			16

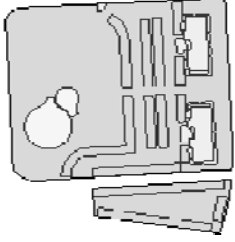
Edificación 1



Datos de partida	
Edificación compuesta por dos bloques de 18 plantas con 4 viviendas por planta cada una con 216 plazas de aparcamiento en superficie.	
Finca catastral	6297601YH2469E
Localización:	AV NIZA 1 TORRES BLANCAS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	20.022 m2
Superficie de suelo:	12.910 m2
Año de construcción:	1981
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					4
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

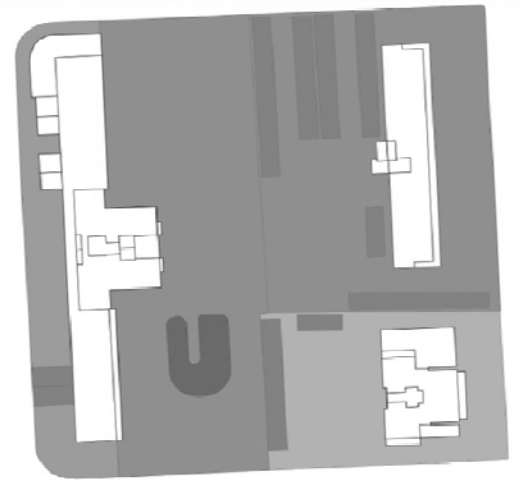
Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Baremación Global	32
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
62984



Manzana 4

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			5
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			1
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

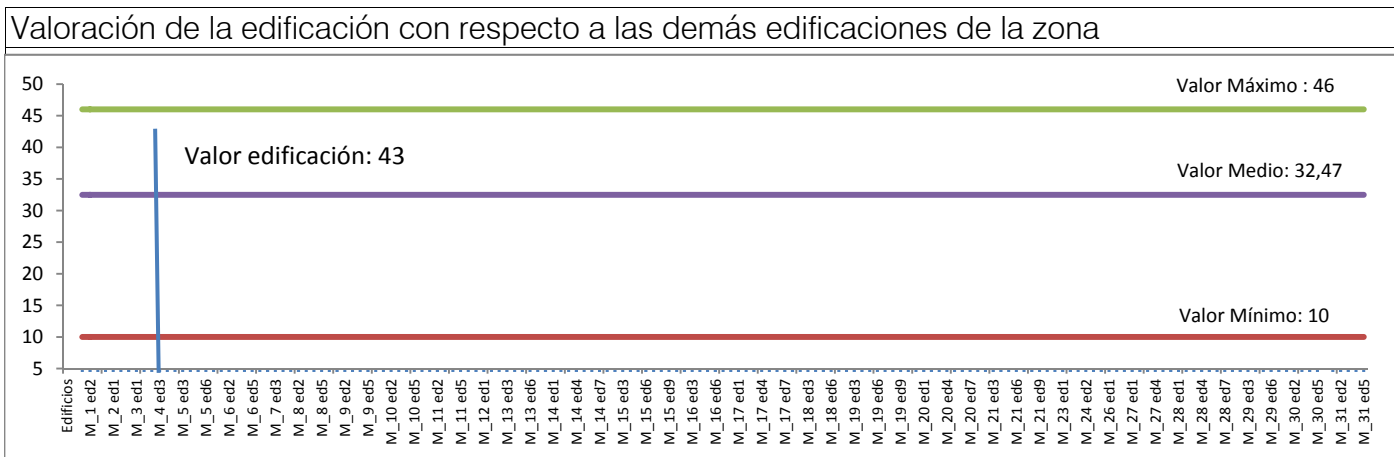
Baremación Global

12

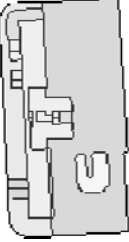
Edificación 1



Datos de partida	
Edificio de 10 plantas, con 4 viviendas por planta y 16 locales comerciales en planta baja. Soano destinado a plazas de aparcamiento y trasteros un total de 53.	
Finca catastral	6298404YH2469G
Localización:	AV COSTA BLANCA 124, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.922 m2
Superficie de suelo:	7.544 m2
Año de construcción:	1987
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

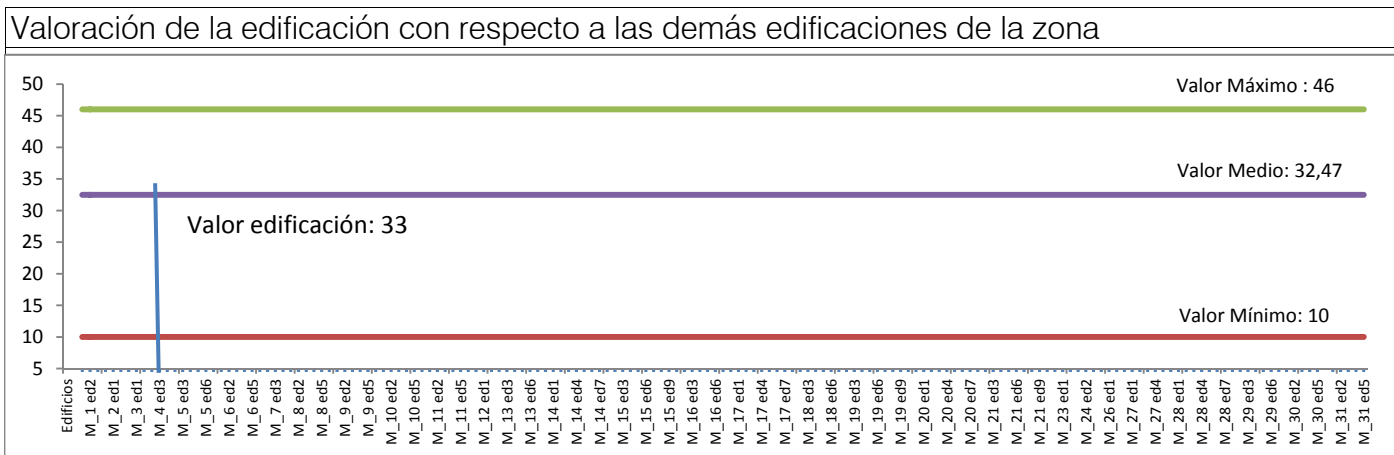
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	


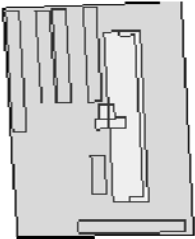
Edificación 2



Datos de partida	
Edificio de 8 plantas, con 8 viviendas por planta y 1 vivienda atico. Planta baja destinada a plazas de aparcamiento y trasteros un total de 80 y 8 locales comerciales.	
Finca catastral	6298402YH2469G
Localización:	AV NIZA 4 EDF. LA SIESTA. ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.898 m2
Superficie de suelo:	4.656 m2
Año de construcción:	1976
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación		
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3	
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3	
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0	
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5	
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

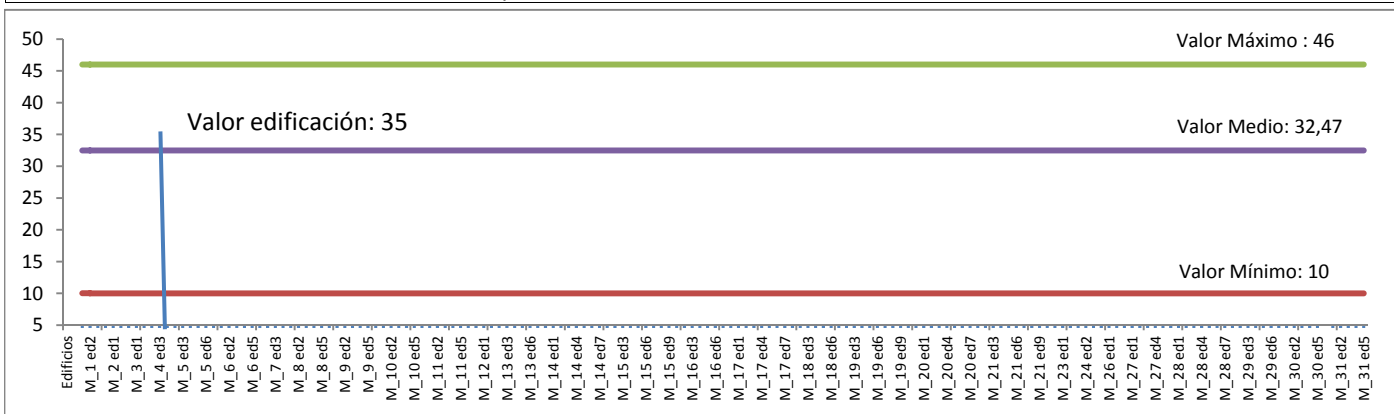
Edificabilidad				1	
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 3

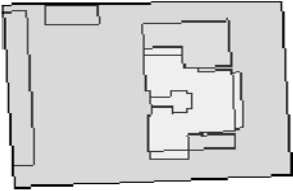


Datos de partida	
Edificio de 6 plantas, con 4 viviendas por planta y 3 locales comerciales en planta baja. Planta sotano destinada a plazas de aparcamiento y trasteros un total de 20.	
Finca catastral	6298403YH2469G
Localización:	AV NIZA 3 URB. BAHIA. ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.545 m2
Superficie de suelo:	2.450 m2
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

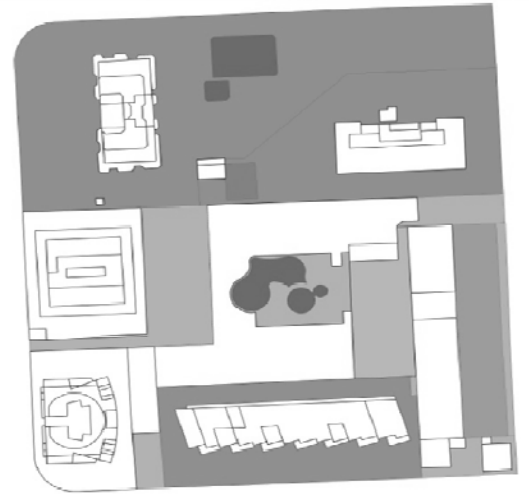
Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
62995

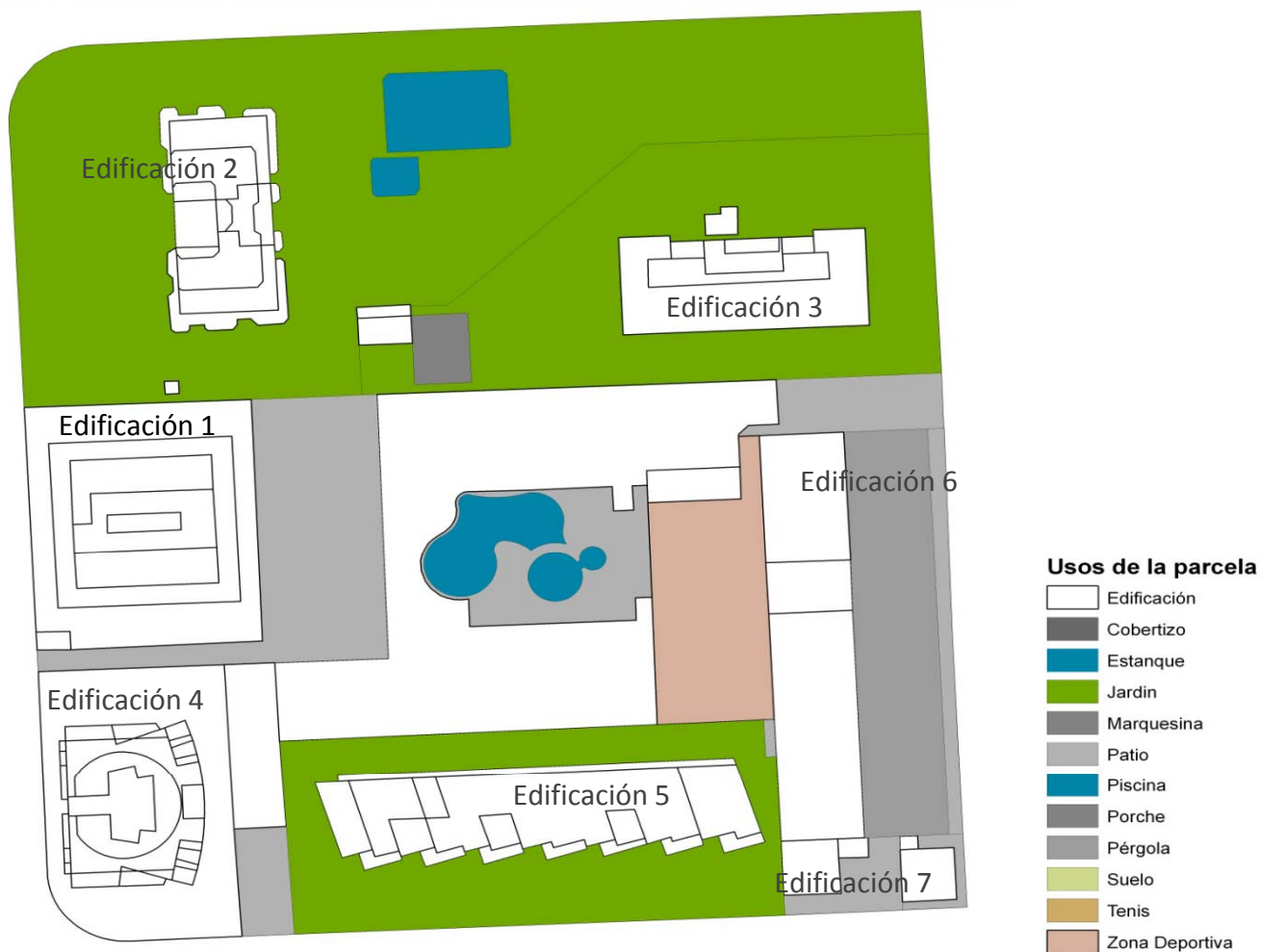


Manzana 5

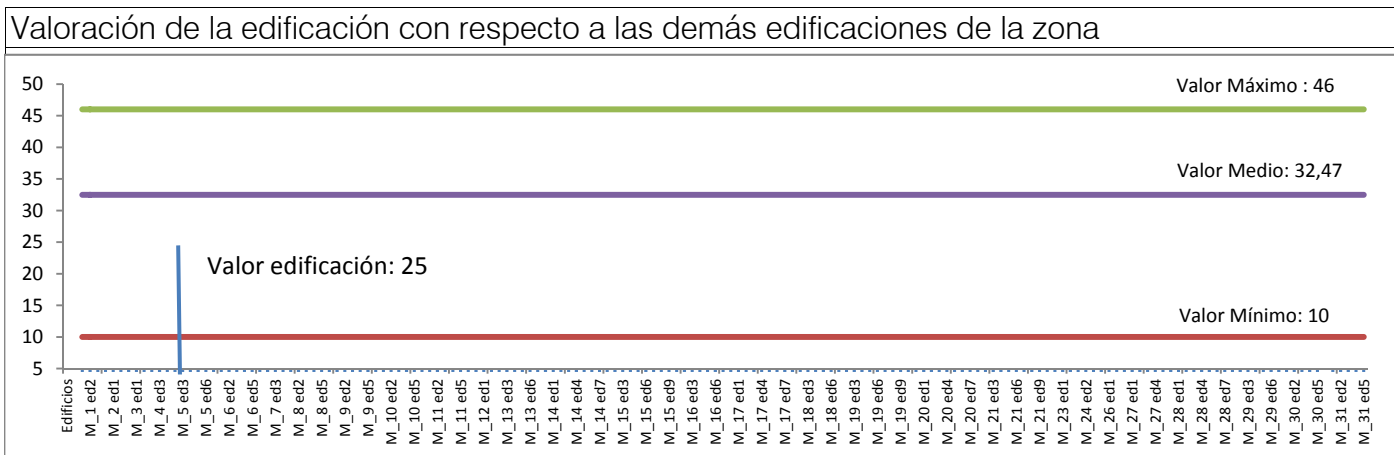
Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial				1	
1_ No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_ Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya			
Accesibilidad urbana				3	
1_ No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_ Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		5_ Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa				3	
1_ 3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_ 3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas		5_ 1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento	
Índice de interferencia				1	
1_ Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_ Zonas en las que existe una cierta interferencia		5_ Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia	
Índice de residencialización				1	
1_ Plazas alojativas de uso privado		3_ Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.		5_ Plazas alojativas de uso turístico.	
Edificabilidad de la manzana				1	
1_ edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_ 0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo		5_ edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo	
Baremación Global				10	

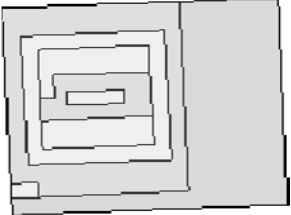
Edificación 1



Datos de partida	
Torre Belen, de 15 alturas con 4 viviendas por planta, incluida la entreplanta. La primera de las ocho torres construidas, pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya aunque no es su autor.	
Finca catastral	6299506YH2469G
Localización:	AV COSTA BLANCA 132 TORRE BELEN, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.236 m2
Superficie de suelo:	1.635 m2
Año de construcción:	1964
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

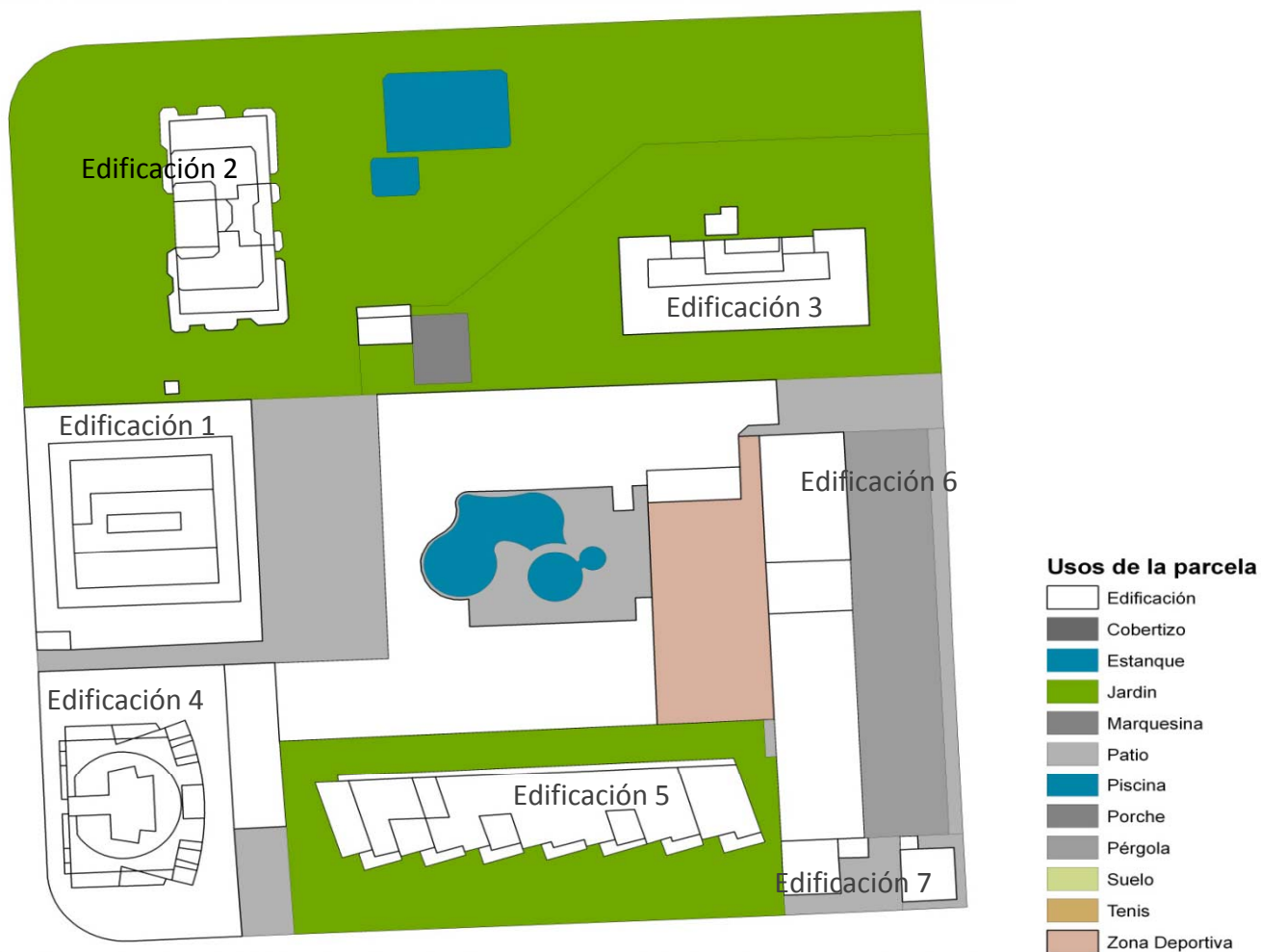
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

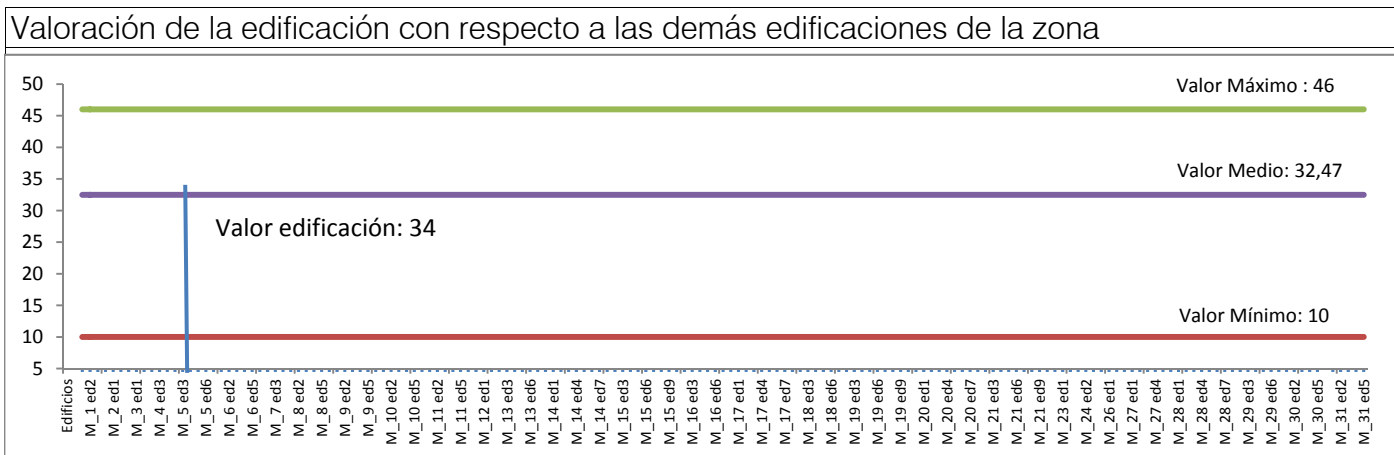
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

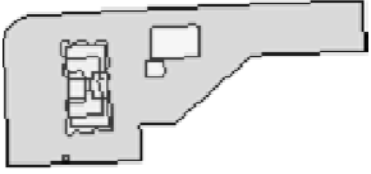
Edificación 2



Datos de partida	
Bloque de 17 alturas con 2 viviendas por planta y ático.	
Finca catastral	6299501YH2469G
Localización:	AV HOLANDA 1 TORRE DELTA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.549 m2
Superficie de suelo:	3.924 m2
Año de construcción:	1982
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

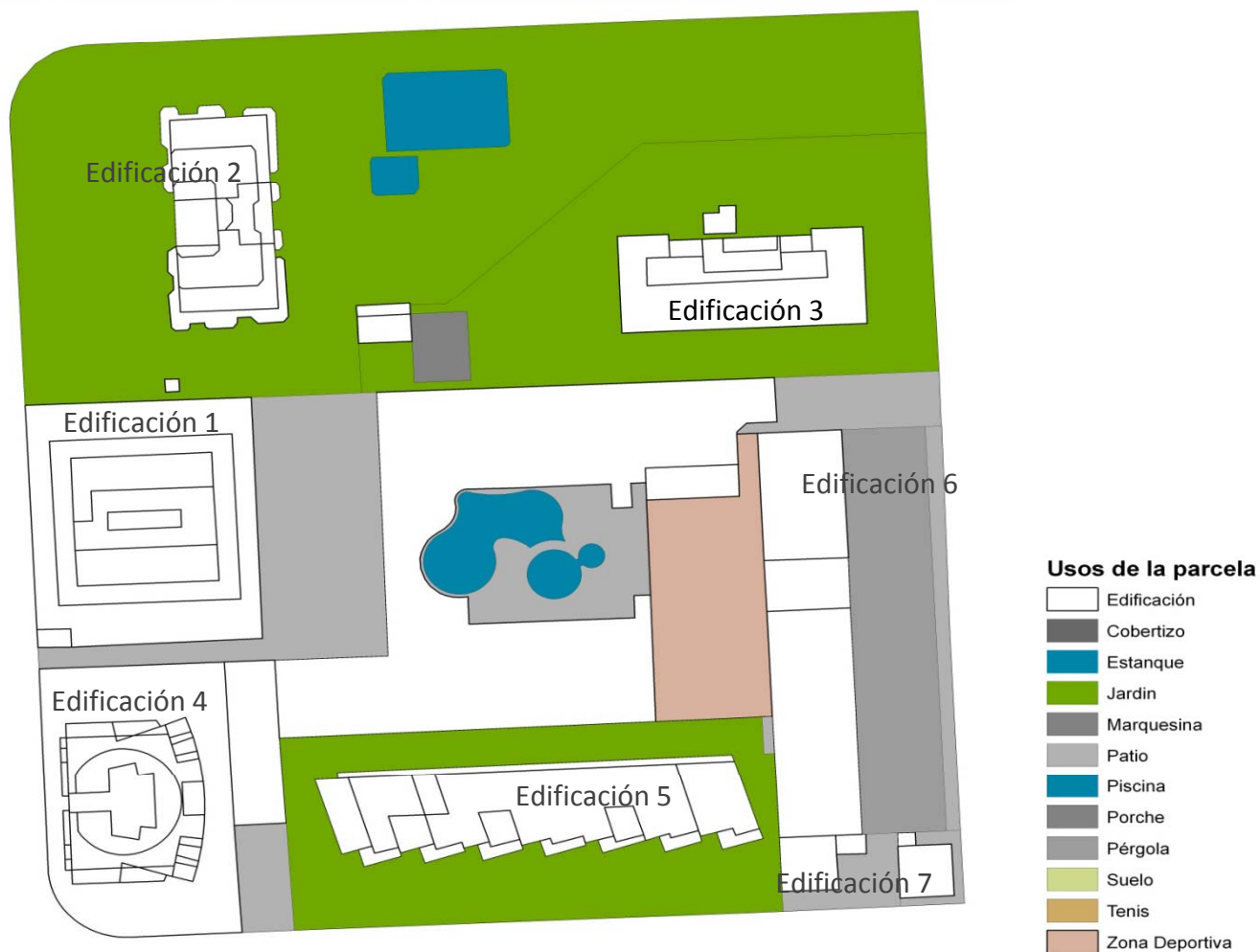
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

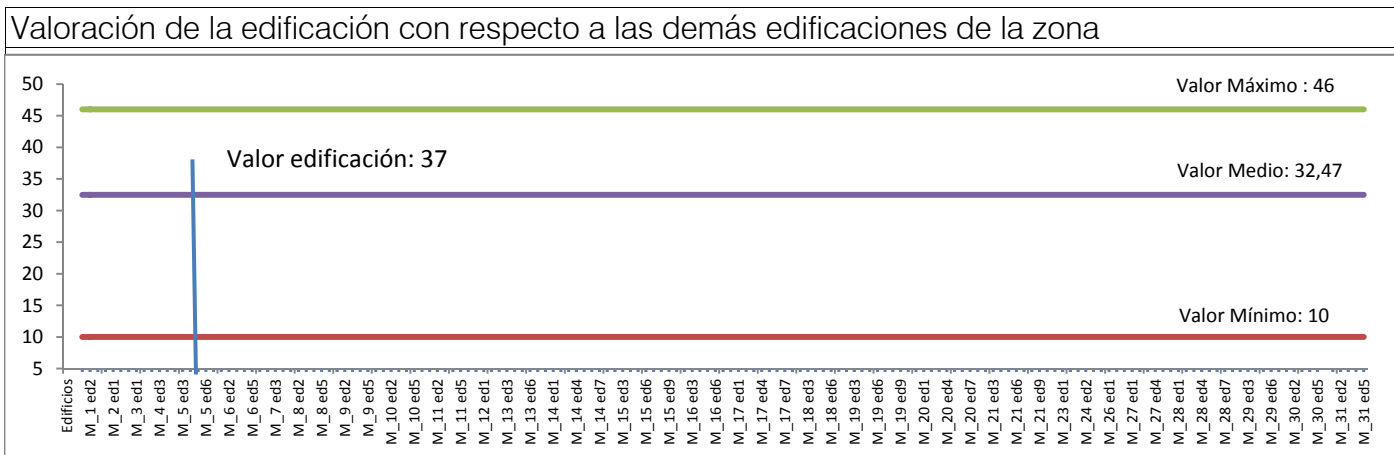
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

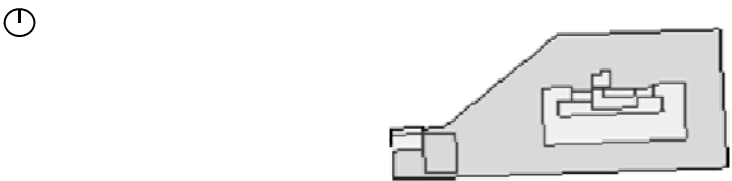
Edificación 3



Datos de partida	
Edificio de 6 alturas con 2 viviendas por planta. Este edificio responde a la geometría planteada en la ordenación de Guardiola Gaya.	
Finca catastral	6299502YH2469G
Localización:	AV NIZA 6 APTOS. FEBUS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.398 m2
Superficie de suelo:	1.815 m2
Año de construcción:	1965
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

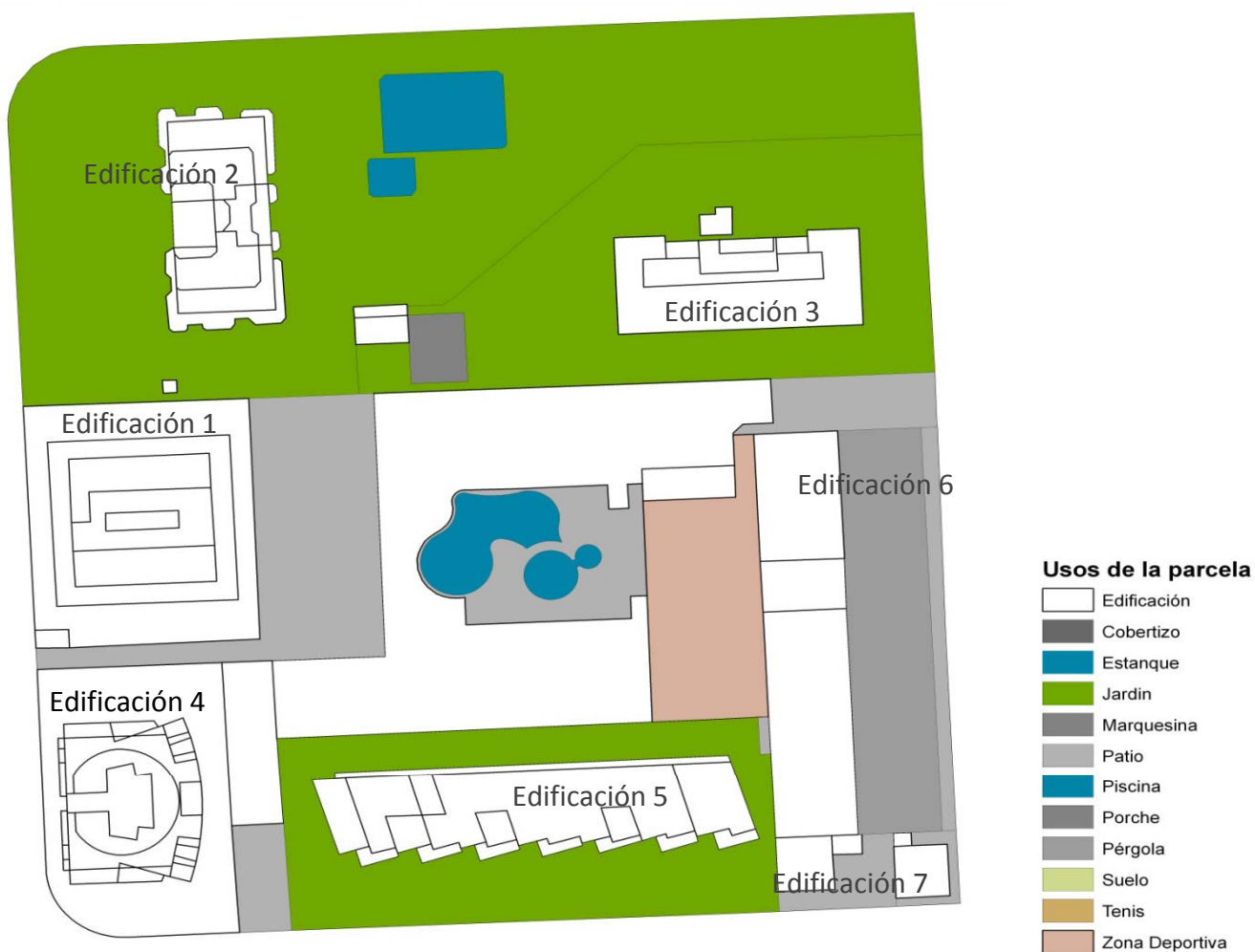
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

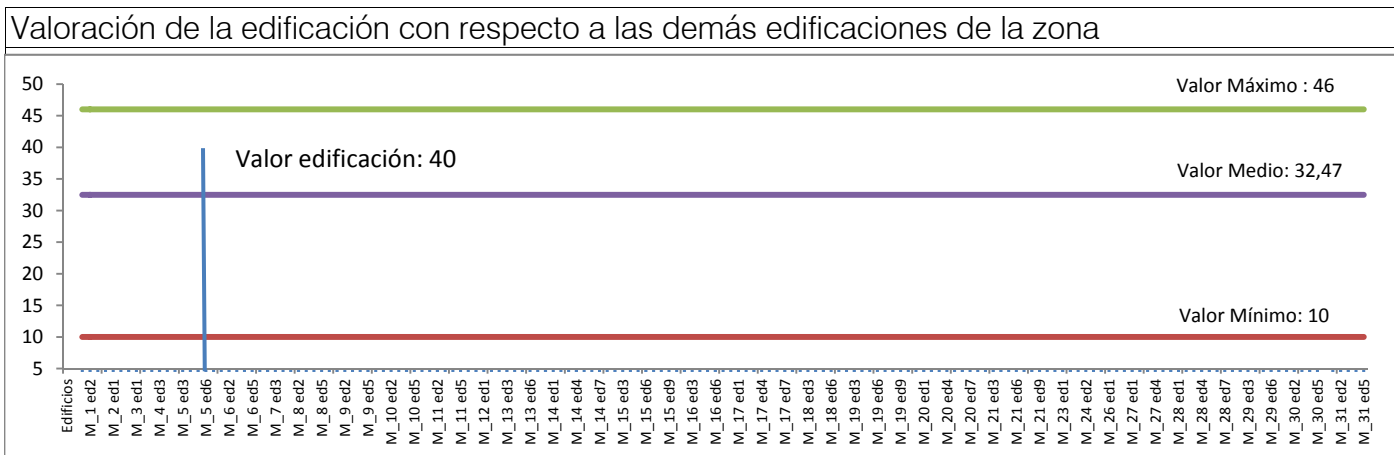
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	


Edificación 4



Datos de partida	
Edificio de 9 alturas con 5 viviendas por planta, hasta la octava y 2 en la novena.	
Finca catastral	6299509YH2469G
Localización:	AV COSTA BLANCA 130 EDF. LA PORTALADA DEL MAR, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.232 m2
Superficie de suelo:	3.752 m2
Año de construcción:	2000
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					5
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

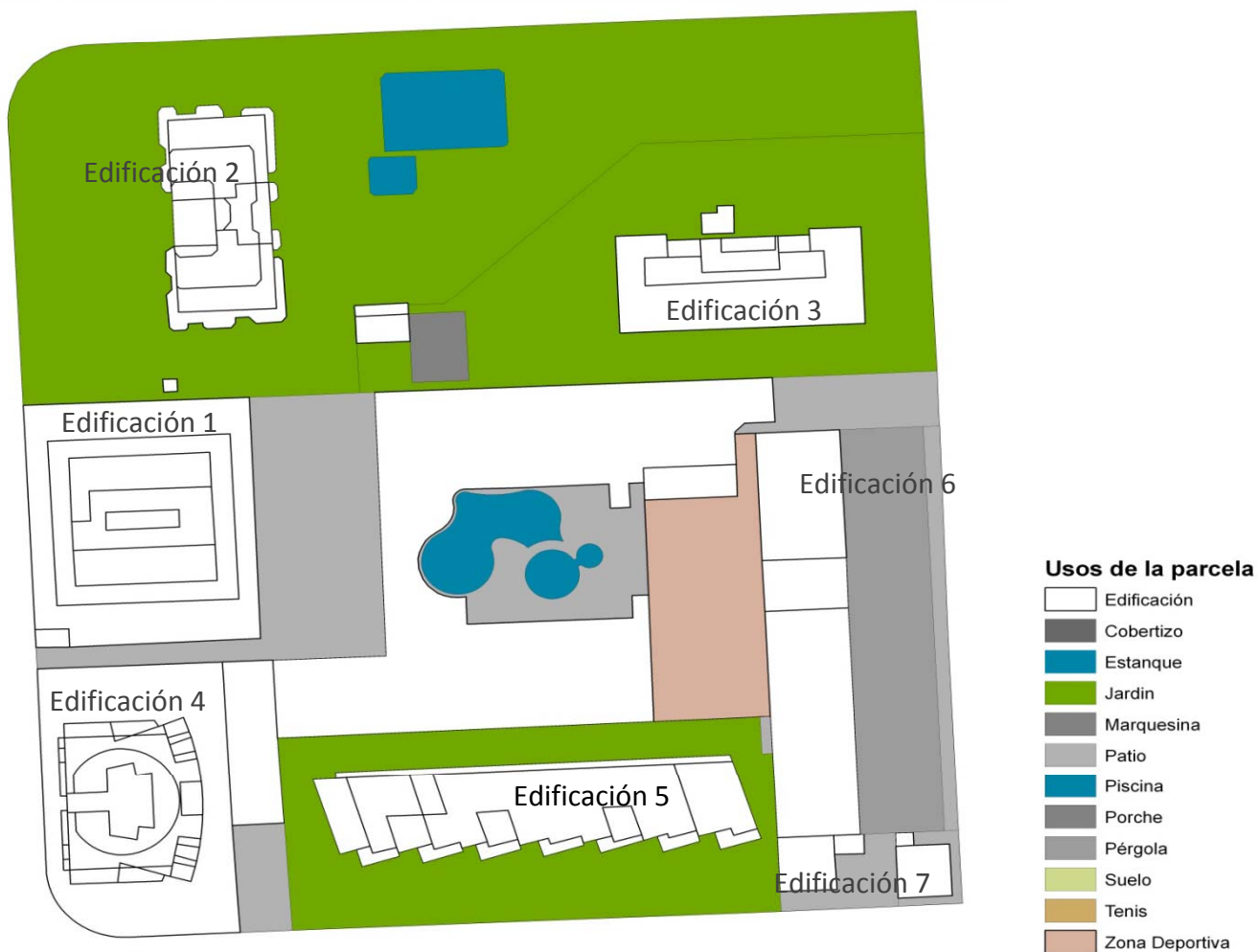
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

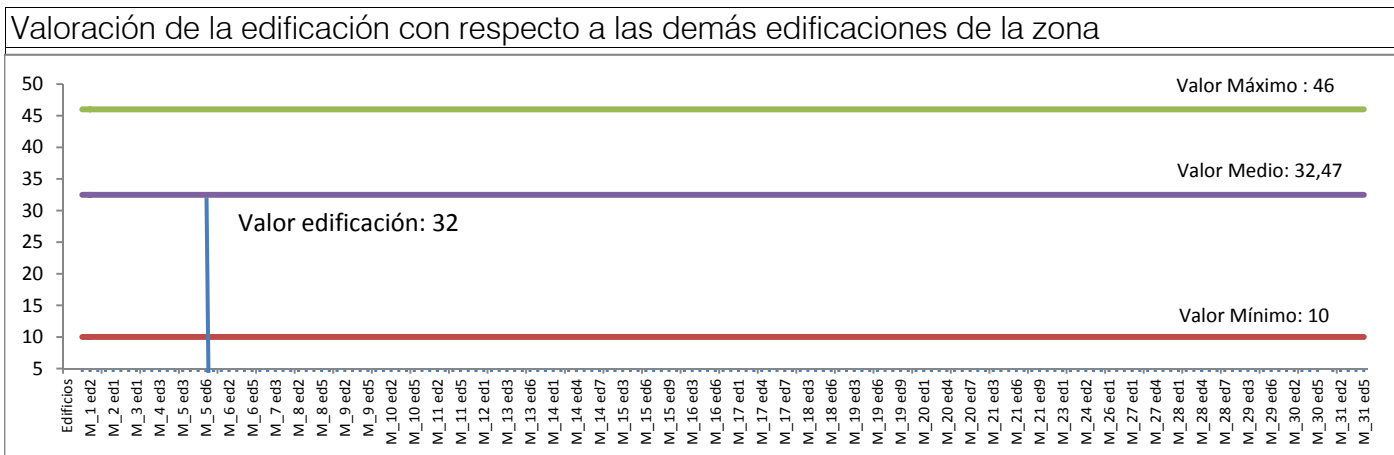
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	


Edificación 5



Datos de partida	
Edificio de 3 alturas con 7 viviendas por planta. Este edificio responde a la geometría planteada en la ordenación de Guardiola Gaya.	
Finca catastral	6299504YH2469G
Localización:	CL PEÑON DE IFACH 4 APTOS. TORREMAR, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.352 m2
Superficie de suelo:	1.710 m2
Año de construcción:	1960
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

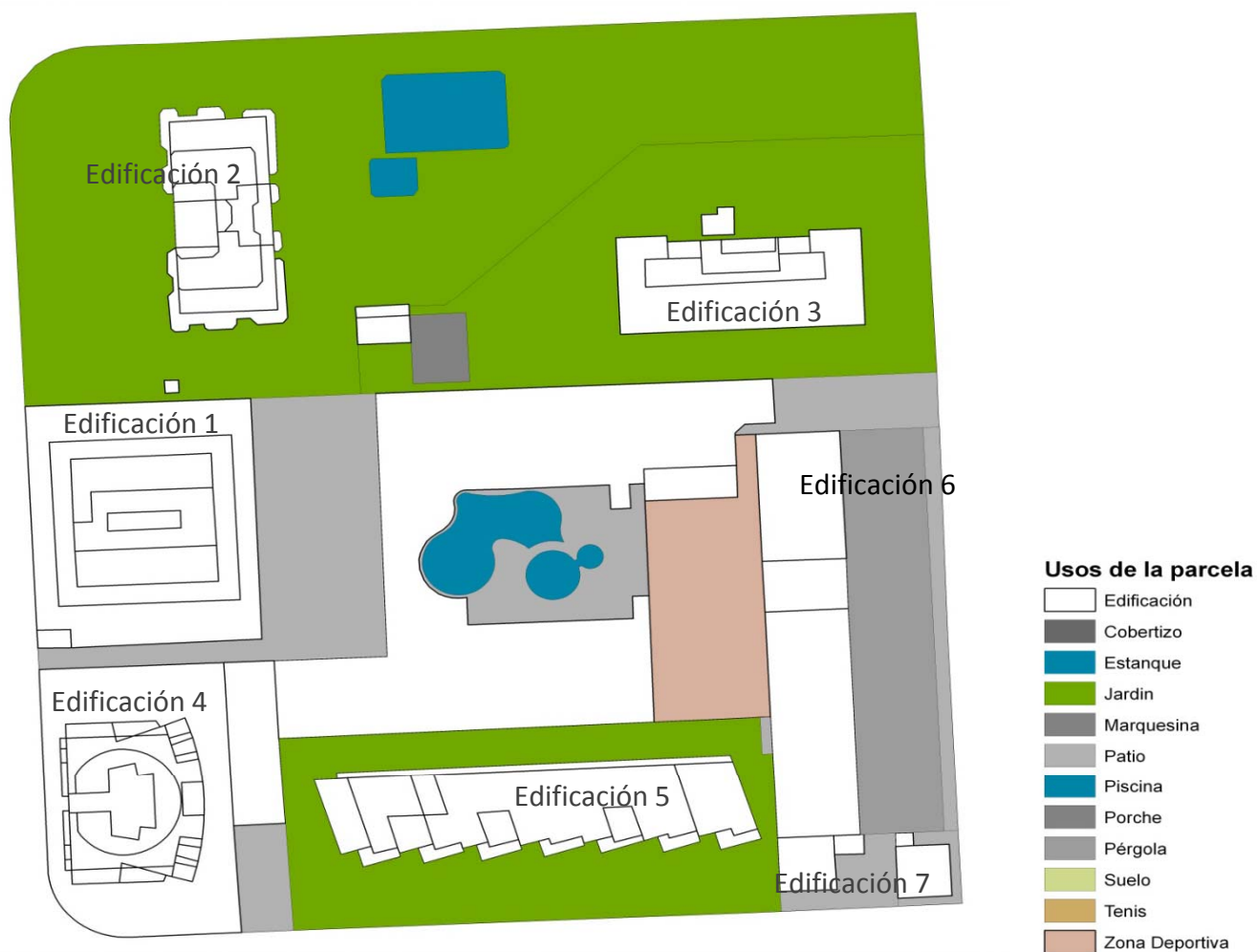
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

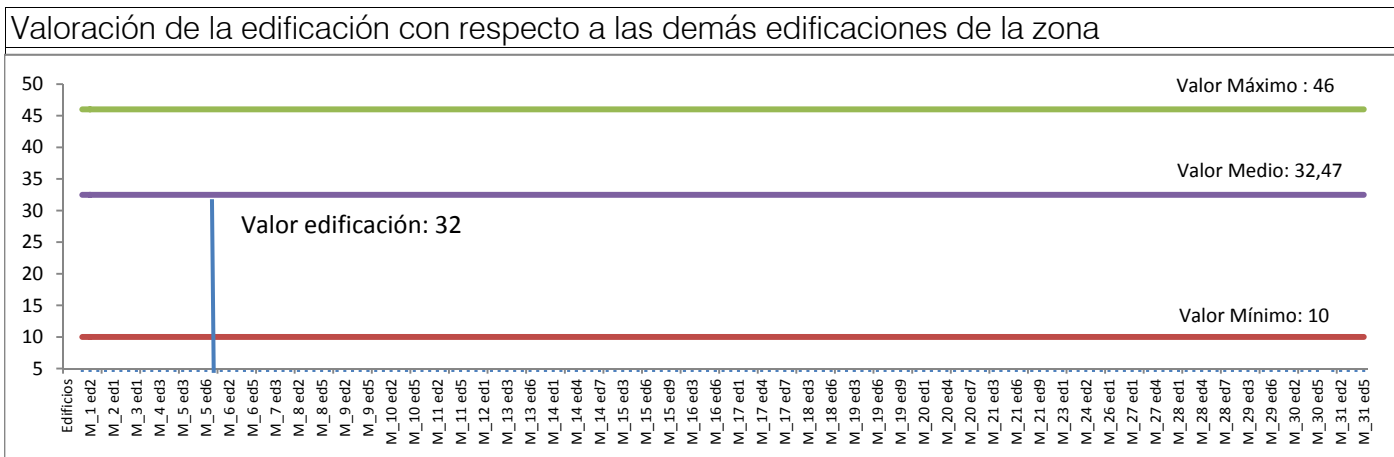
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	


Edificación 6



Datos de partida	
Edificio comercial en planta baja	
Este edificio responde a la geometría planteada en la ordenación de Guardiola Gaya.	
Finca catastral	6299503YH2469G
Localización:	AV NIZA 5 APTOS. TORREMAR COMERCIAL, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	452 m2
Superficie de suelo:	1.464 m2
Año de construcción:	1965
Uso:	Comercial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

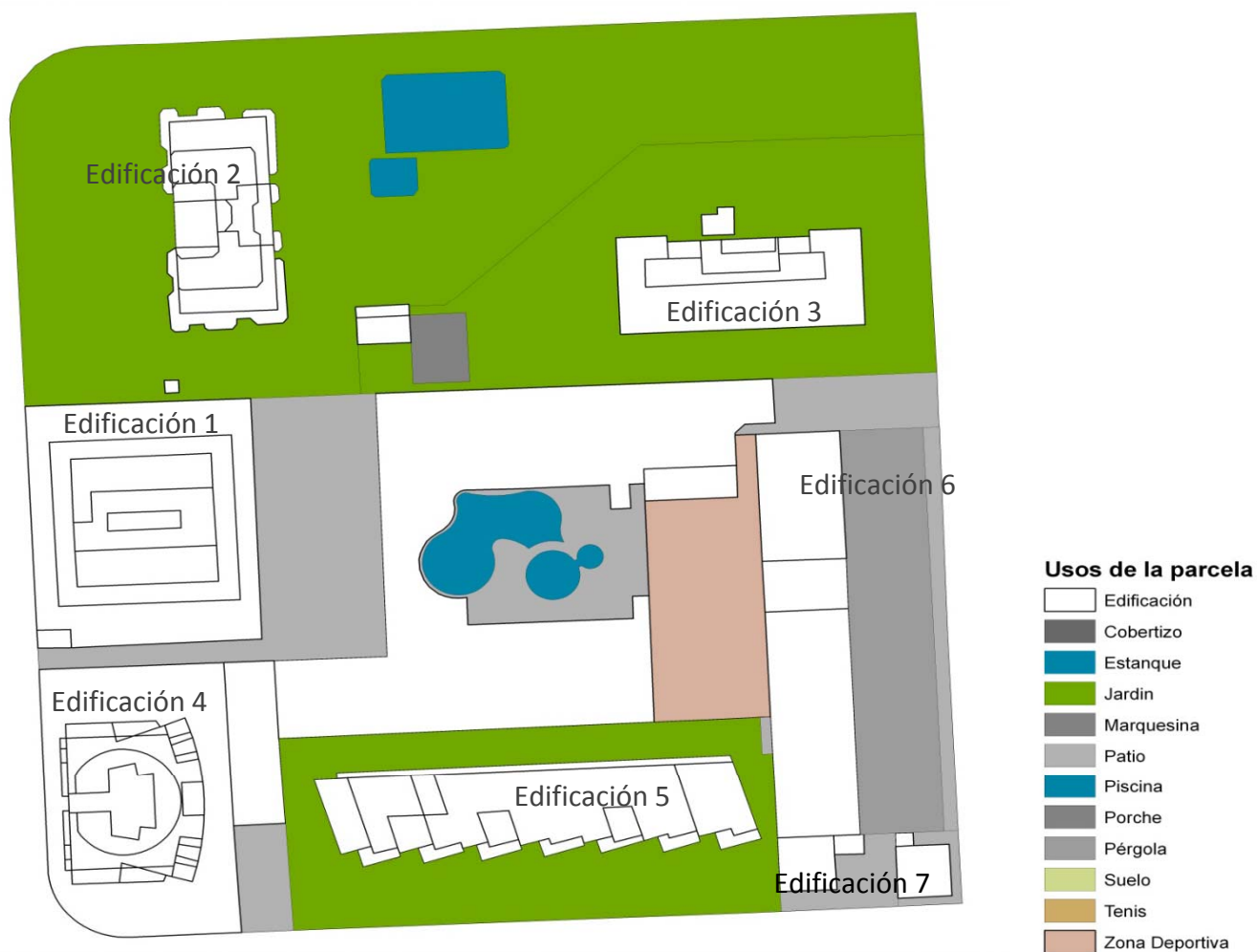
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

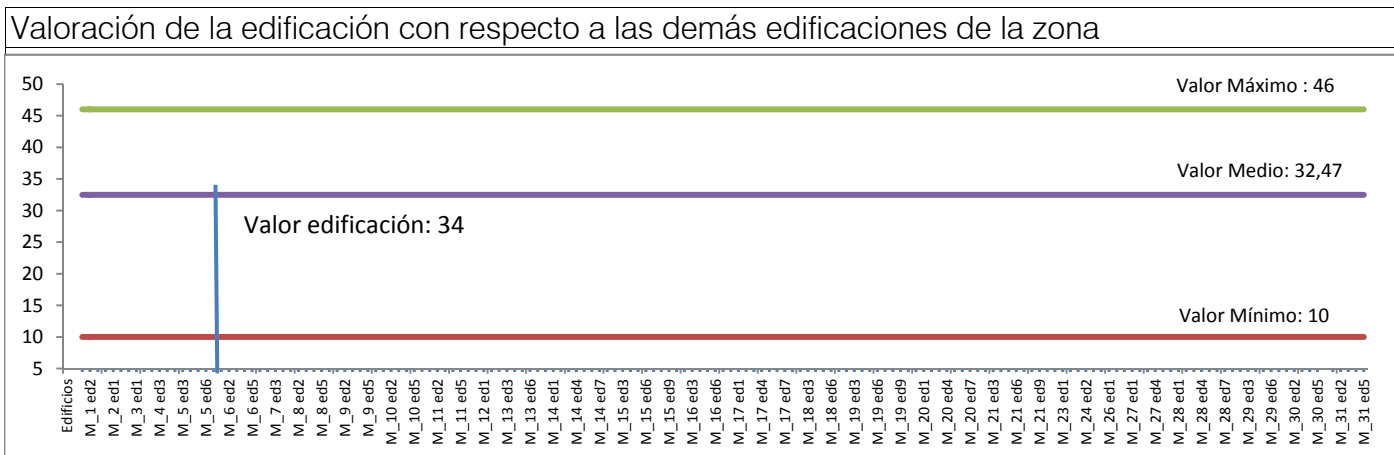
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

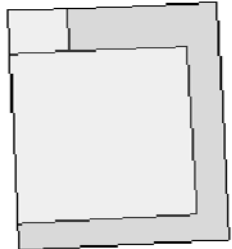
Edificación 7



Datos de partida	
Edificio comercial en planta baja. Quiosco.	
Finca catastral	6299508YH2469G
Localización:	AV NIZA 5(A), ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	53 m2
Superficie de suelo:	80 m2
Año de construcción:	1988
Uso:	Comercial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⊙	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					5
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					1
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					5
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					1
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

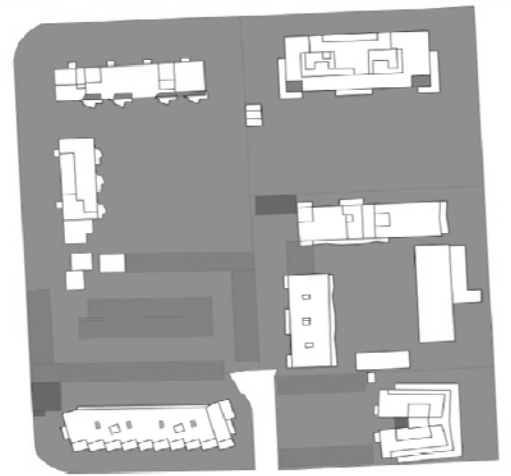
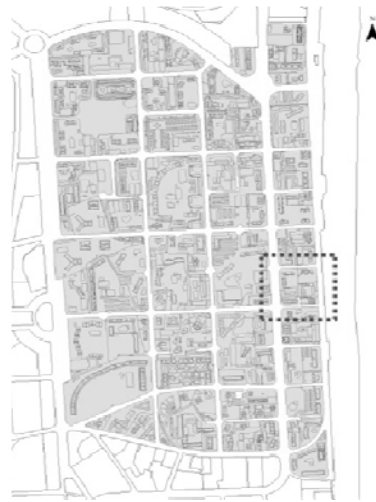
Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					5
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

Baremación Global	34
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
62016



Manzana 6

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
		5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			1
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	
		5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento	

Índice de interferencia			3
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	
		5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia	

Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	
		5_Plazas alojativas de uso turístico.	

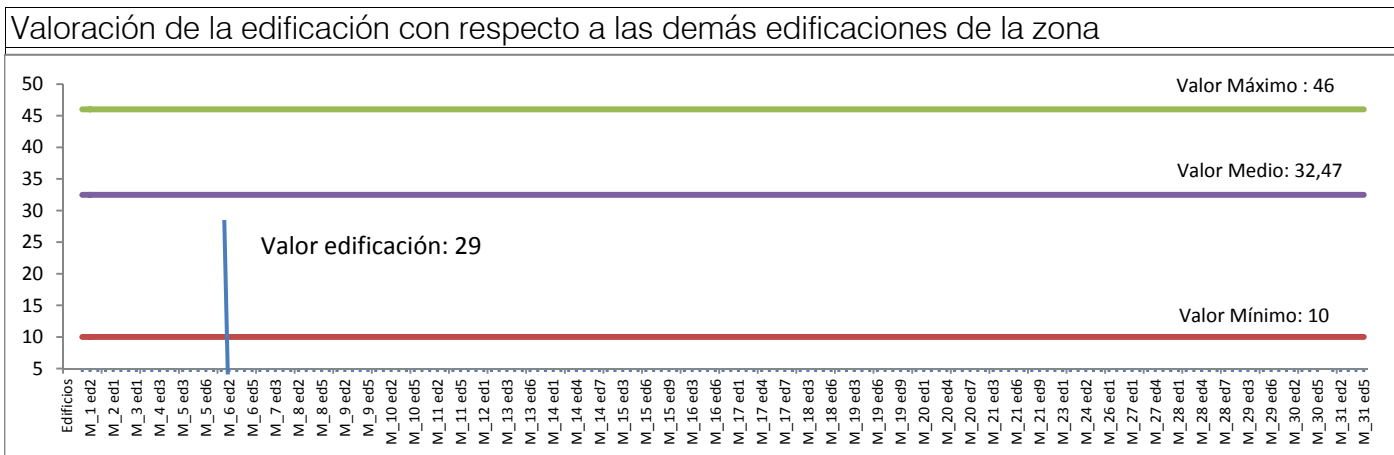
Edificabilidad de la manzana			3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	
		5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo	

Baremación Global			12
-------------------	--	--	----

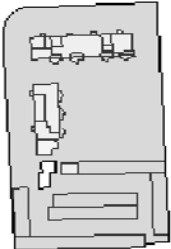
Edificación 1



Datos de partida	
Dos edificaciones un edificio de 14 plantas, con 3 viviendas por planta y el otro de 6 alturas con 4 viviendas por planta y dos áticos. Planta baja destinada a plazas de aparcamiento y trasteros un total de 73.	
Finca catastral	6201601YH2560A
Localización:	AV COSTA BLANCA 138(1) REMBRANDT-VELAZQUEZ II, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.391 m ²
Superficie de suelo:	5.600 m ²
Año de construcción:	1970
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente	2
------------------	---

1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)
------------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Edad / Antigüedad	3
-------------------	---

1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años
------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	2
--	---

1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---	---

Vistas al mar	3
---------------	---

1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar
---------------------	------------------------	---------------------	------------------------	----------------------

Orientación / Soleamiento	4
---------------------------	---

1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este
-----------------------------------	----------------------------------	--	--------------------------------	---------------------------------

Accesibilidad a la edificación	3
--------------------------------	---

1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.	5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.
---------------------------	--	---

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela	1
--	---

1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa	3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²	5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa
---	---	--

Dotación de Servicios	2
-----------------------	---

1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento
---------------------------------	--------------------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------------------

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas	3
---	---

1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa	3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²	5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa
--	--	---

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua	0
--	---

1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa	3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²	5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa
---	--	---

Ajuste al planeamiento actual

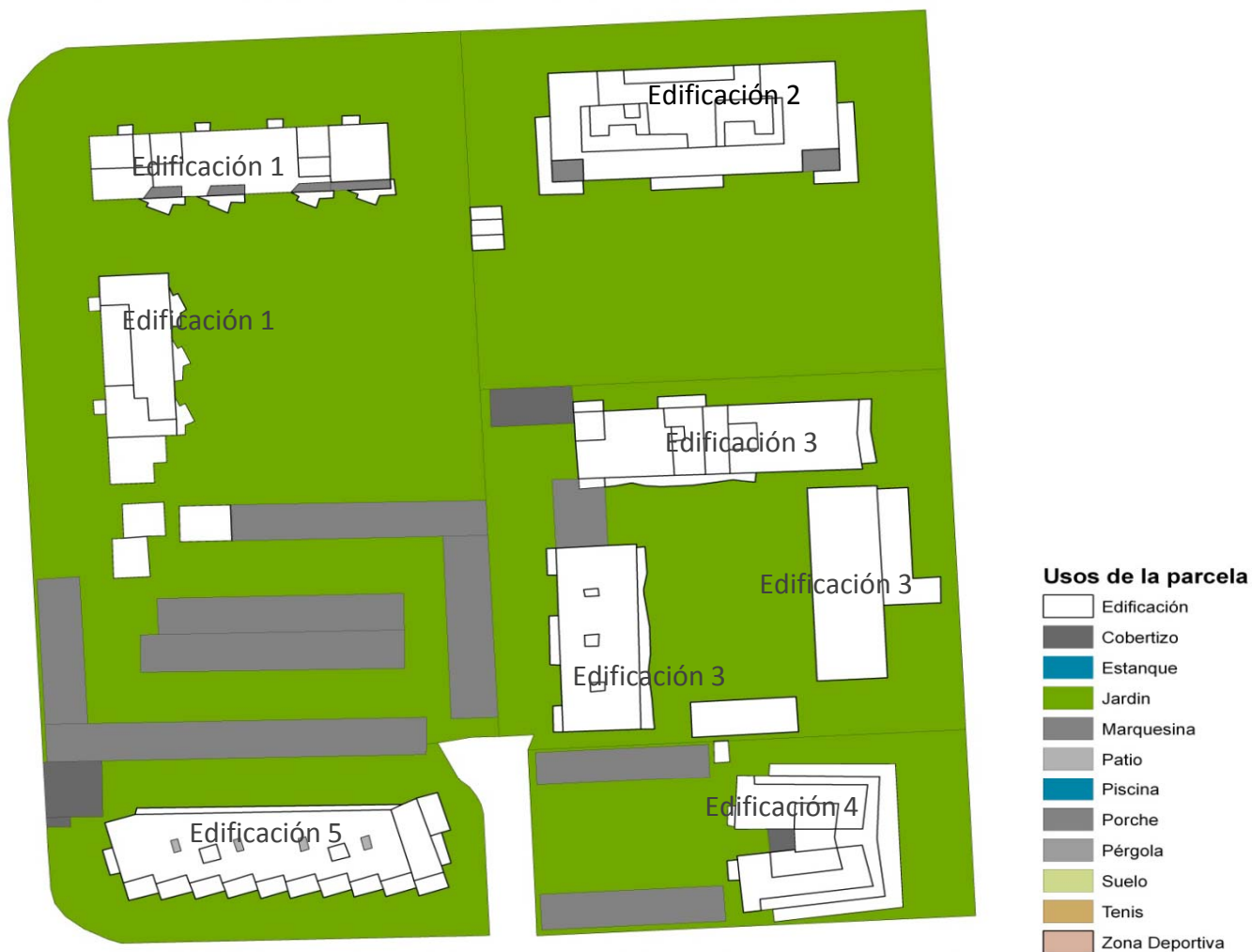
Altura de la edificación	3
--------------------------	---

1_altura de la edificación > 15 plantas	3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas	5_altura de la edificación ≤ 10 plantas
---	--	---

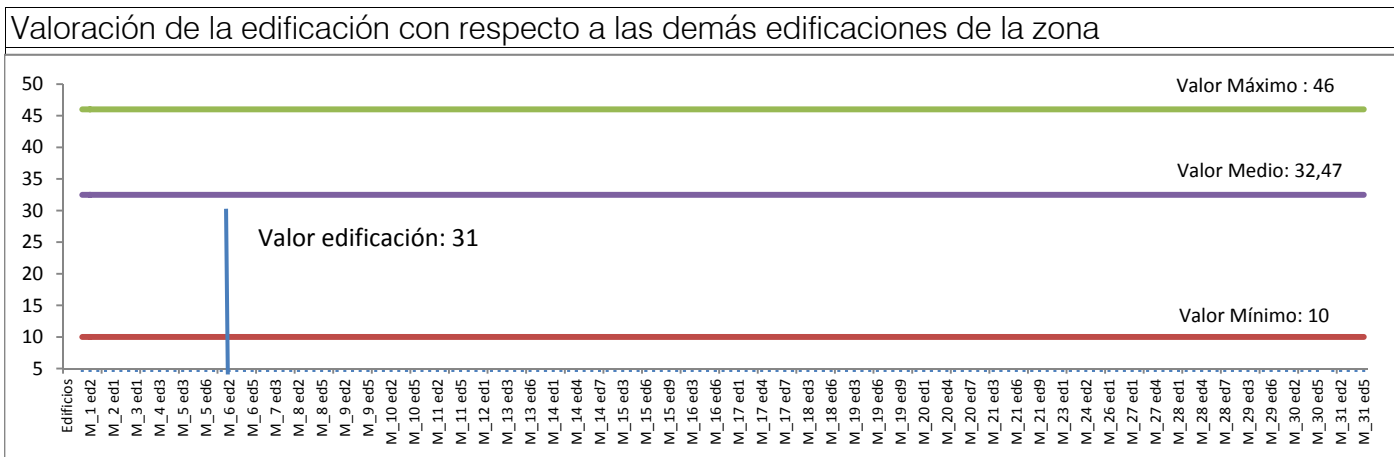
Edificabilidad	3
----------------	---

1_edificabilidad > 1,40	3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70	5_edificabilidad ≤ 0,70
-------------------------	-------------------------------	-------------------------

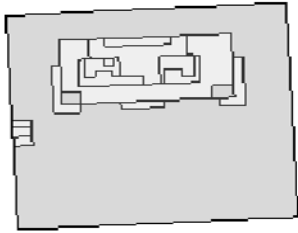
Edificación 2



Datos de partida	
Edificio de 6 plantas, con 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	6201602YH2560A
Localización:	AV NIZA 10 APTOS. ALHAMBRA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.672 m2
Superficie de suelo:	2.915 m2
Año de construcción:	1963
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

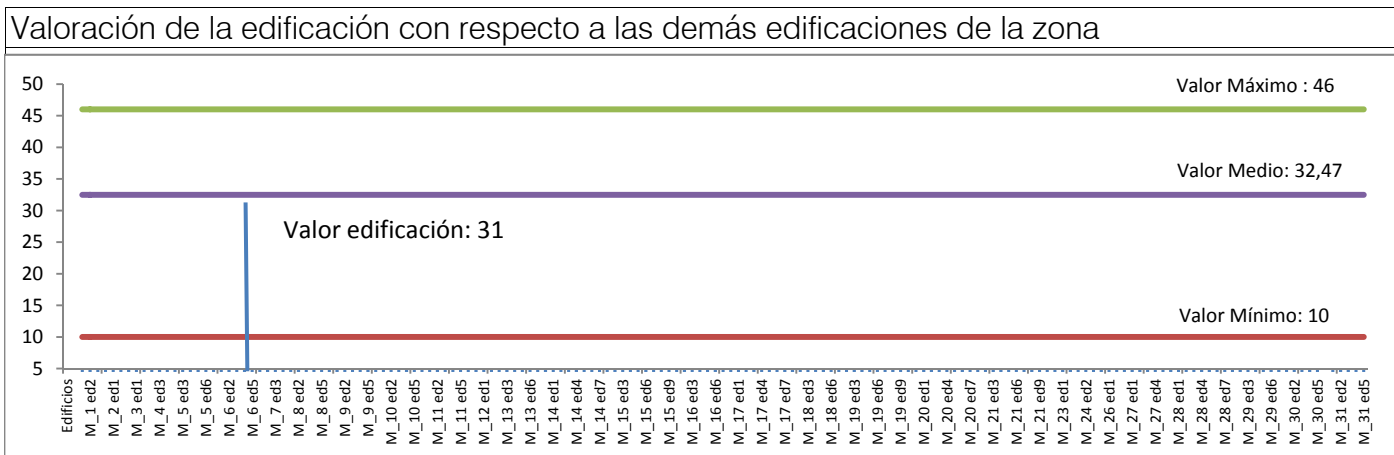
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	


Edificación 3



Datos de partida	
Conjunto formado por dos edificios de 3 plantas, con 9 viviendas por planta, distribuidas en dos edificios y cuatro escaleras además de un tercer edificio de planta baja y uso terciario.	
Finca catastral	6201603YH2560A
Localización:	AV NIZA 9 APTOS. AZOR, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.709 m2
Superficie de suelo:	2.945 m2
Año de construcción:	1965
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

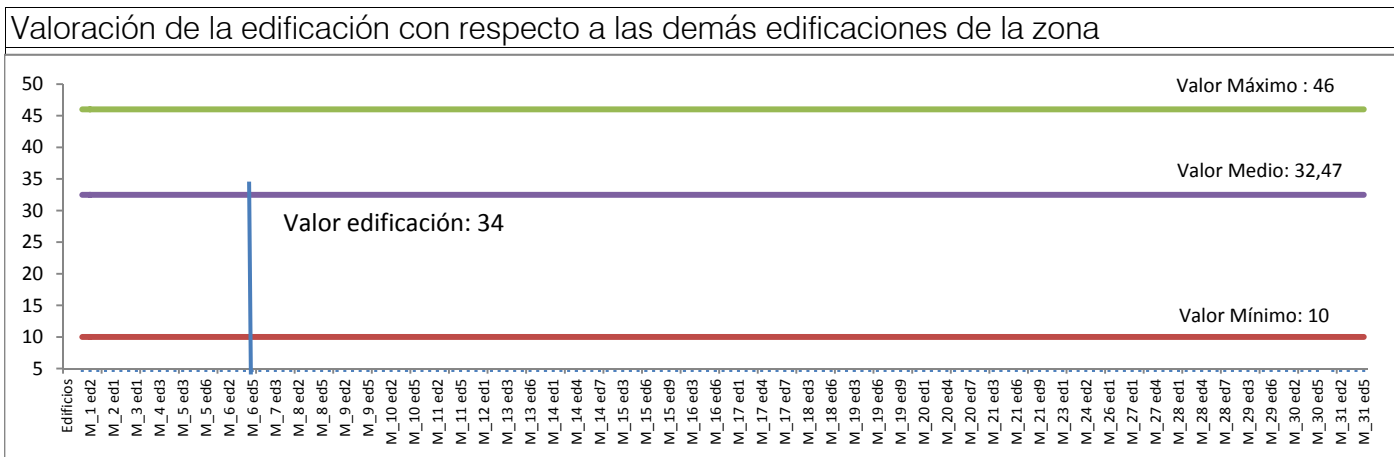
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

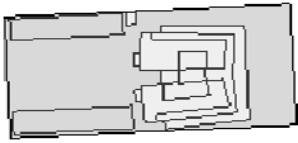
Edificación 4



Datos de partida	
Edificio de 5 plantas, con 2 viviendas por planta, de tipología pasante.	
Finca catastral	6201604YH2560A
Localización:	AV NIZA 8 URB. ESTELA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.860 m2
Superficie de suelo:	1.510 m2
Año de construcción:	1965
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

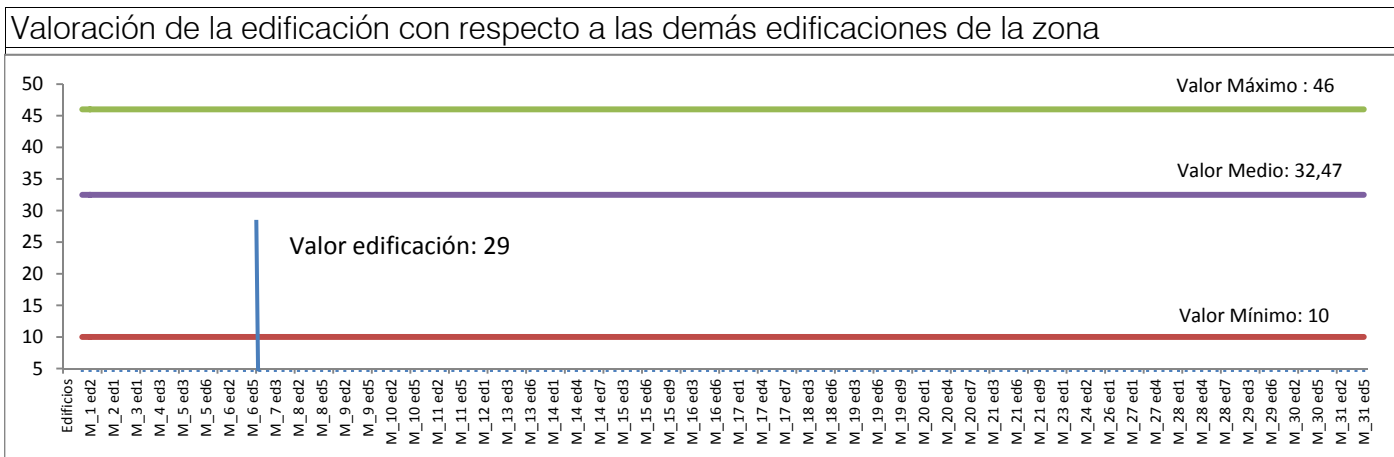
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	



Edificación 5



Datos de partida	
Edificio de 4 plantas, con 5 viviendas por planta.	
Finca catastral	6201605YH2560A
Localización:	AV HOLANDA 4 URB. COPACABANA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.920 m2
Superficie de suelo:	1.430 m2
Año de construcción:	1960
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	 
----------------------------------	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

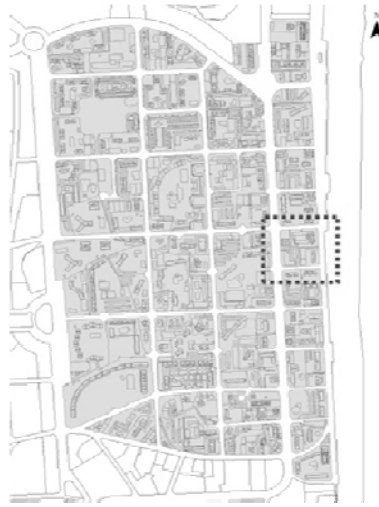
Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
62025



Manzana 7

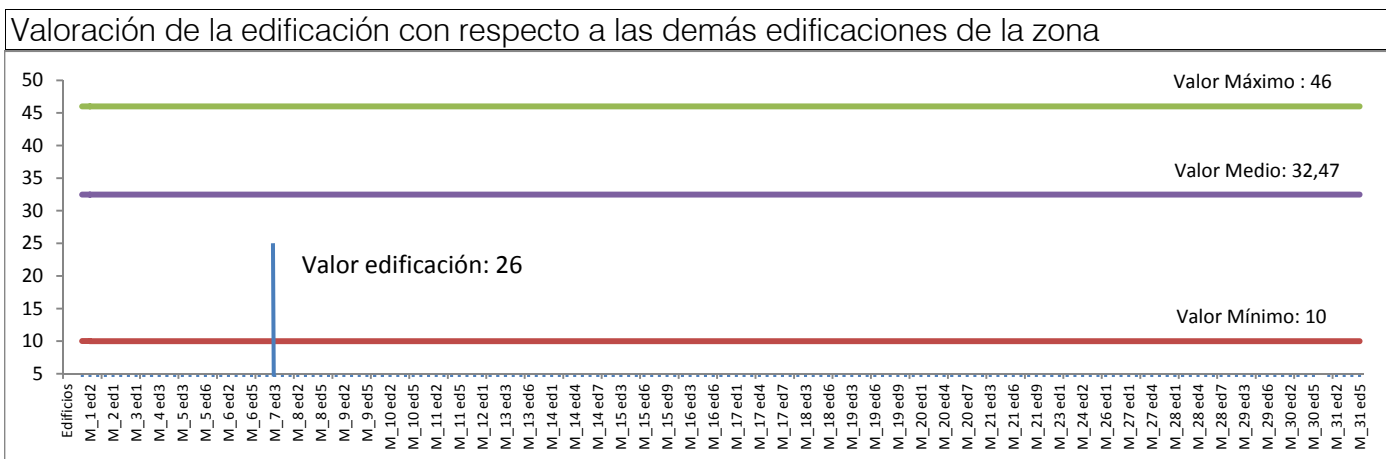
Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial				1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya		
Accesibilidad urbana				3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa				3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas		5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia				1
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia		5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización				1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.		5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana				1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo		5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global				10

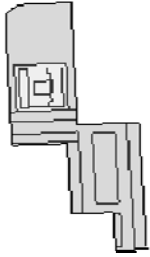
Edificación 1



Datos de partida	
Torre Velázquez, de 15 alturas con 6 viviendas por planta, incluida la entreplanta, salvo la ultima en la que se disponen 5 viviendas La última de las ocho torres construidas, pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya aunque no es su autor.	
Finca catastral	6202501YH2560C
Localización:	AV COSTA BLANCA 142 APTOS. VELAZQUEZ I, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.932 m2
Superficie de suelo:	3.630 m2
Año de construcción:	1975
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

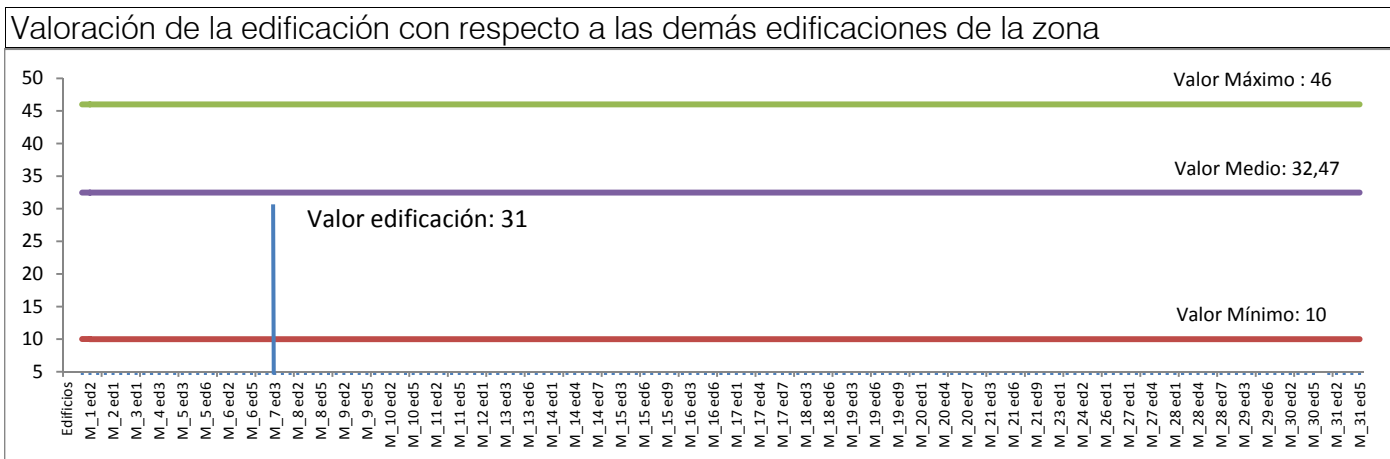
Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

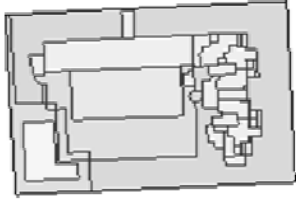
Edificación 2



Datos de partida	
Bloque de diferentes alturas distribuido por dos escaleras, la escalera 1 de acceso a 11 plantas con 3 viviendas por planta y la escalera 2 de acceso a 14 plantas con 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	6202502YH2560C
Localización:	AV NIZA 12 APTOS. VIRGEN DEL MAR, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	8.525 m2
Superficie de suelo:	5.300 m2
Año de construcción:	1983
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

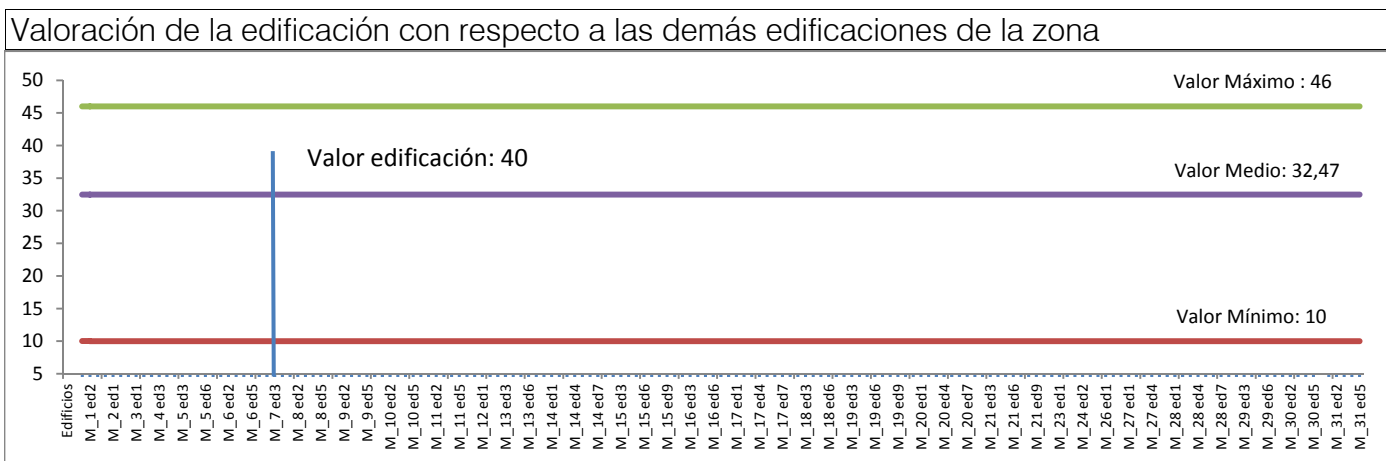
Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

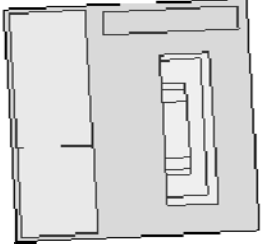
Edificación 3



Datos de partida	
Bloque de 8 alturas con 4 viviendas por planta y dos núcleos de escalera.	
Finca catastral	6202503YH2560C
Localización:	AV NIZA 11 APTOS. GAVIOTA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.060 m ²
Superficie de suelo:	3.652 m ²
Año de construcción:	1966
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

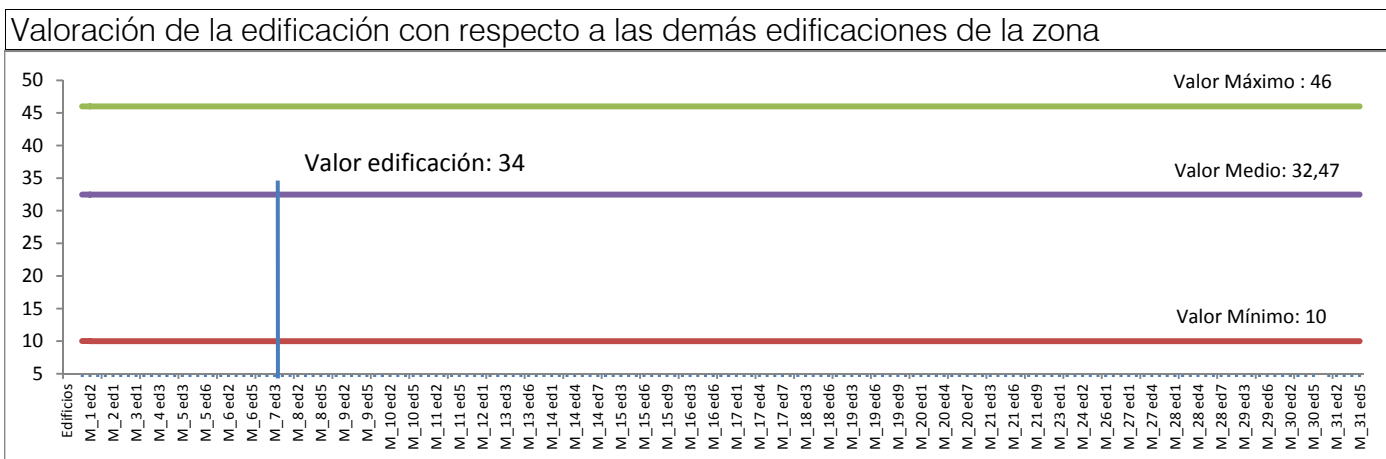
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

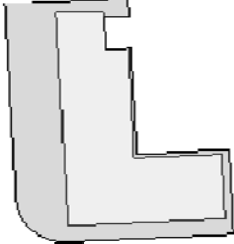
Edificación 4



Datos de partida	
Edificio comercial de una única planta, con 10 locales comerciales	
Finca catastral	6202504YH2560C
Localización:	AV COSTA BLANCA 140 CENTRO COMERC. VELAZQUEZ, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	844 m ²
Superficie de suelo:	1.679 m ²
Año de construcción:	1980
Uso:	Comercial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

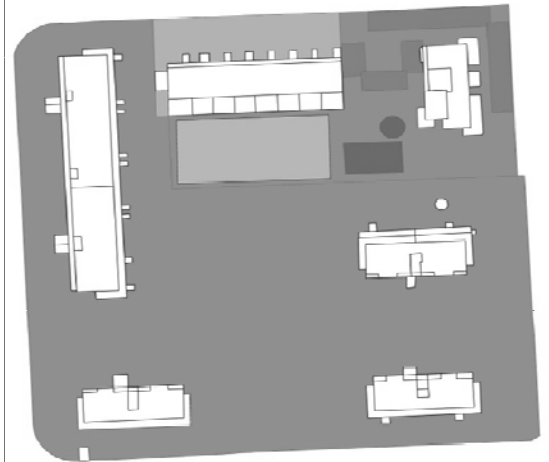
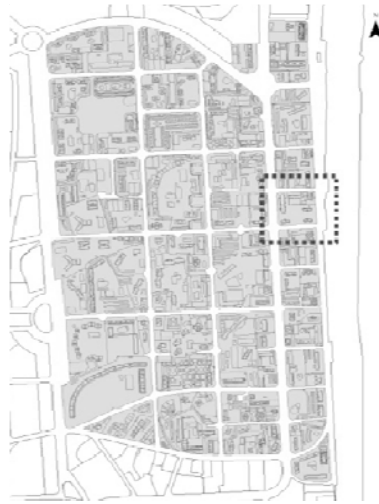
Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
62034

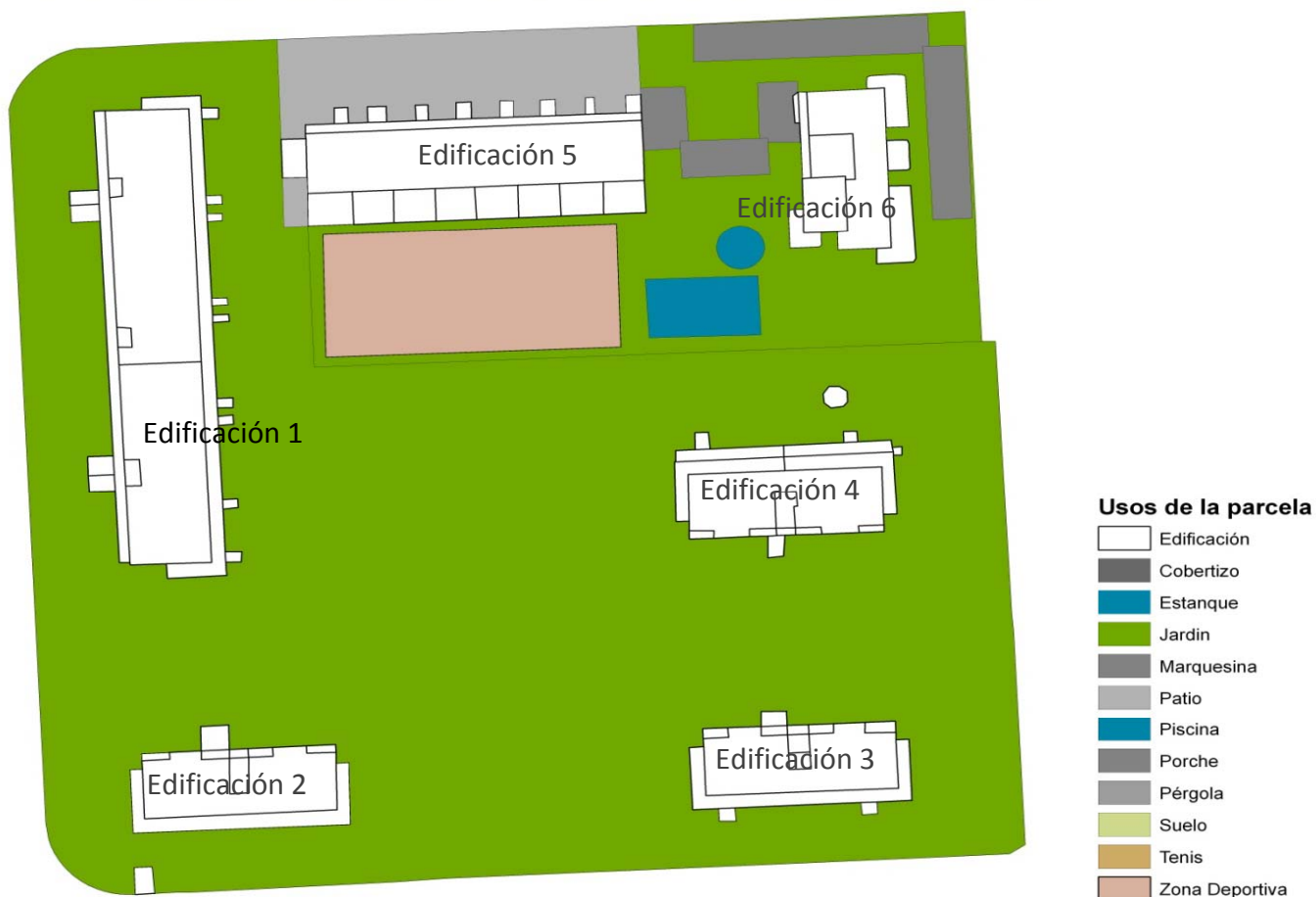


Manzana 8

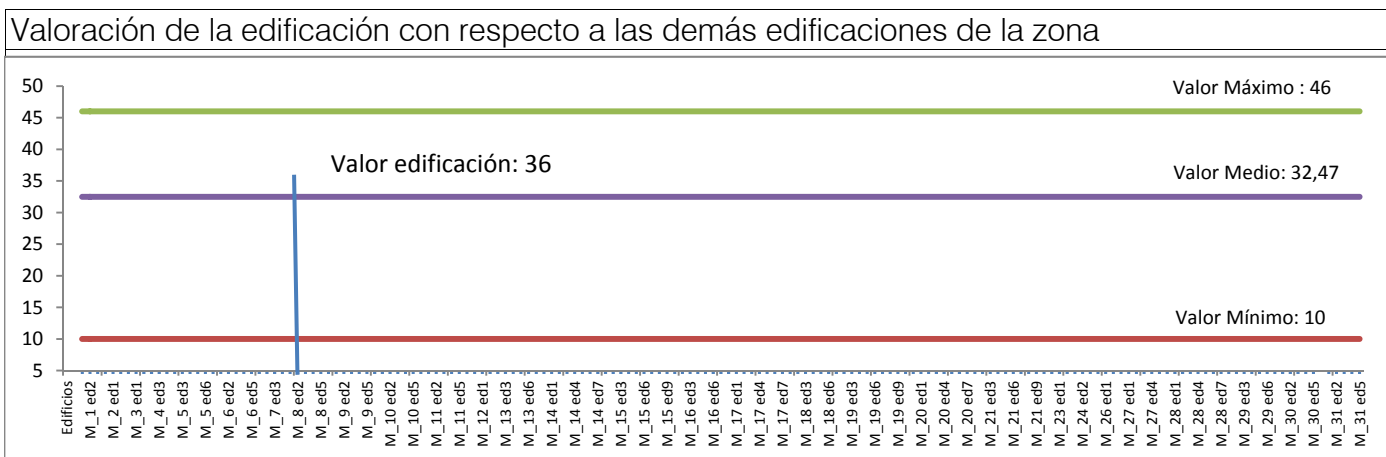
Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			1
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global			14

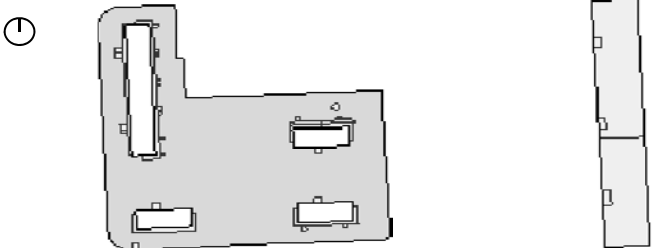
Edificación 1



Datos de partida	
Parcela a la que se asocian 4 edificaciones. Edificio 1, bloque de 4 plantas con 9 viviendas por planta.	
Finca catastral	6203406YH2560C
Localización:	CL ESCOCIA 19 APTOS. FALCON, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.564 m ²
Superficie de suelo:	3.873 m ²
Año de construcción:	1960
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

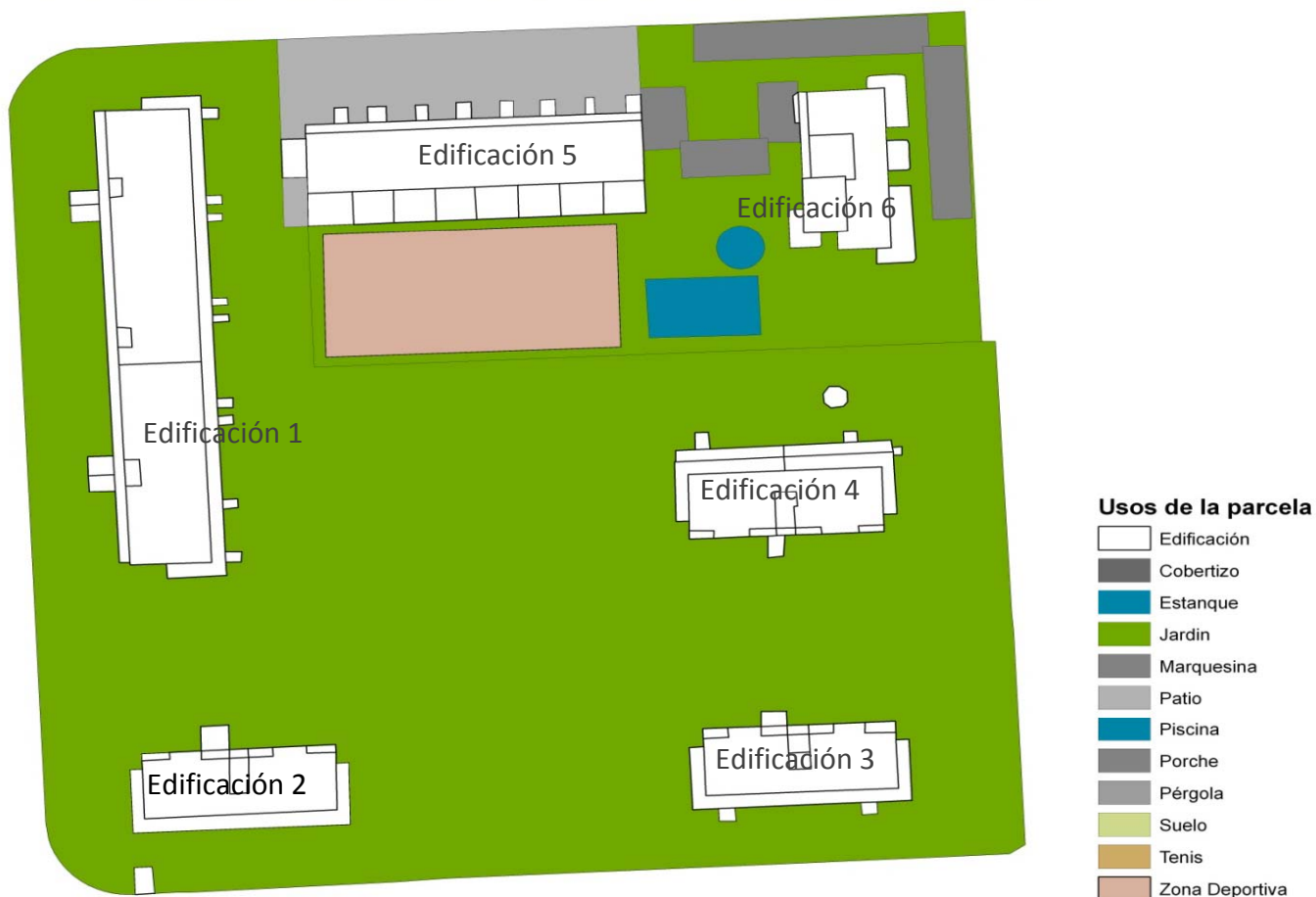
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

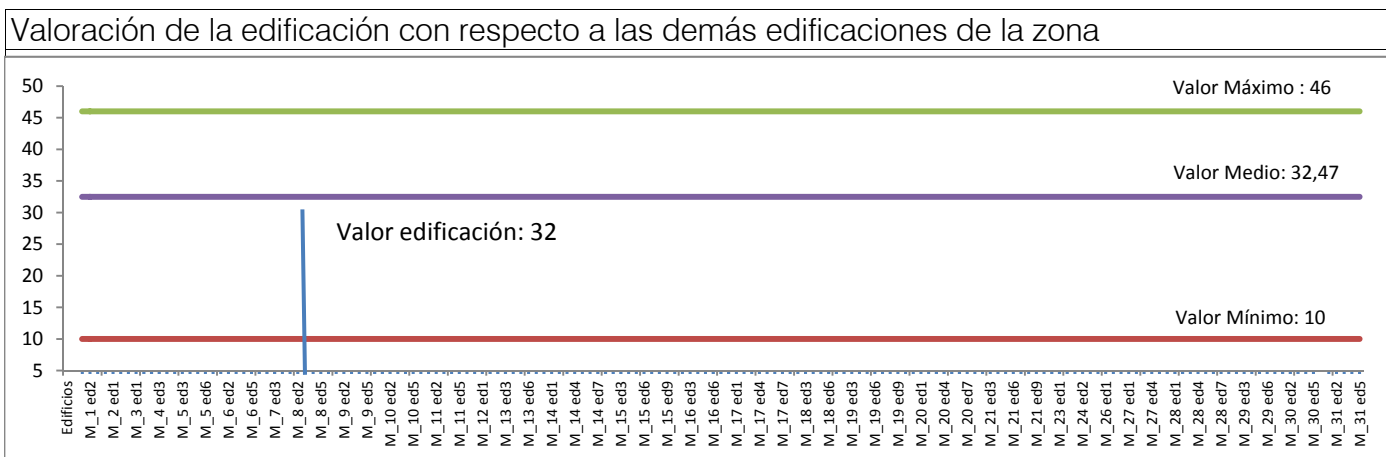
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

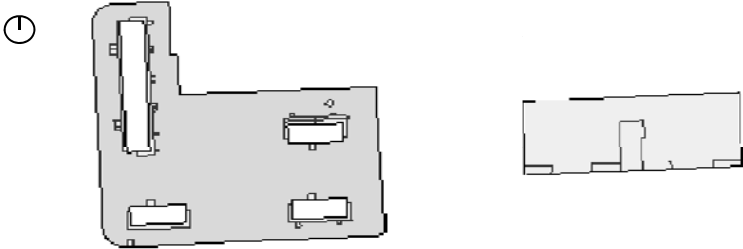
Edificación 2



Datos de partida	
Parcela a la que se asocian 4 edificaciones. Edificio 2, bloque de 6 plantas con 2 viviendas por planta.	
Finca catastral	6203403YH2560C
Localización:	AV NIZA 14 TORRE VISTAMAR, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.752 m2
Superficie de suelo:	1.905 m2
Año de construcción:	1960
Uso:	Residencial



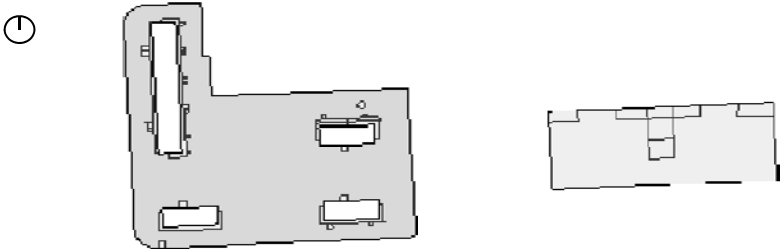
Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					1
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

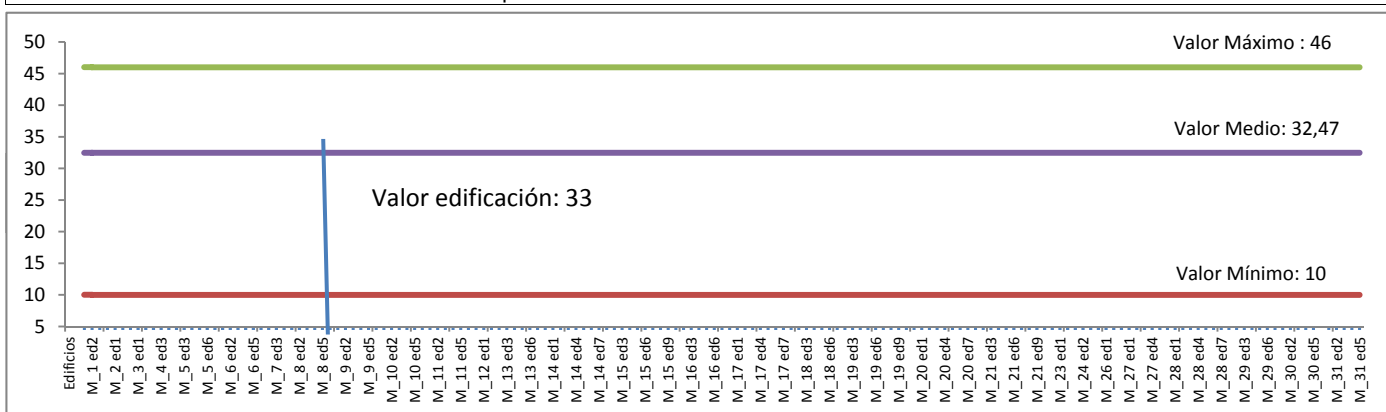
Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 4

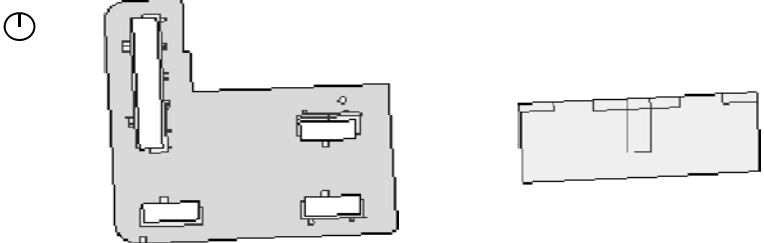


Datos de partida	
Parcela a la que se asocian 4 edificaciones. Edificio 4, bloque de 6 plantas con 2 viviendas por planta.	
Finca catastral	6203405YH2560C
Localización:	AV BRUSELAS 4 APTOS. CORAL, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.752 m2
Superficie de suelo:	1.905 m2
Año de construcción:	1960
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

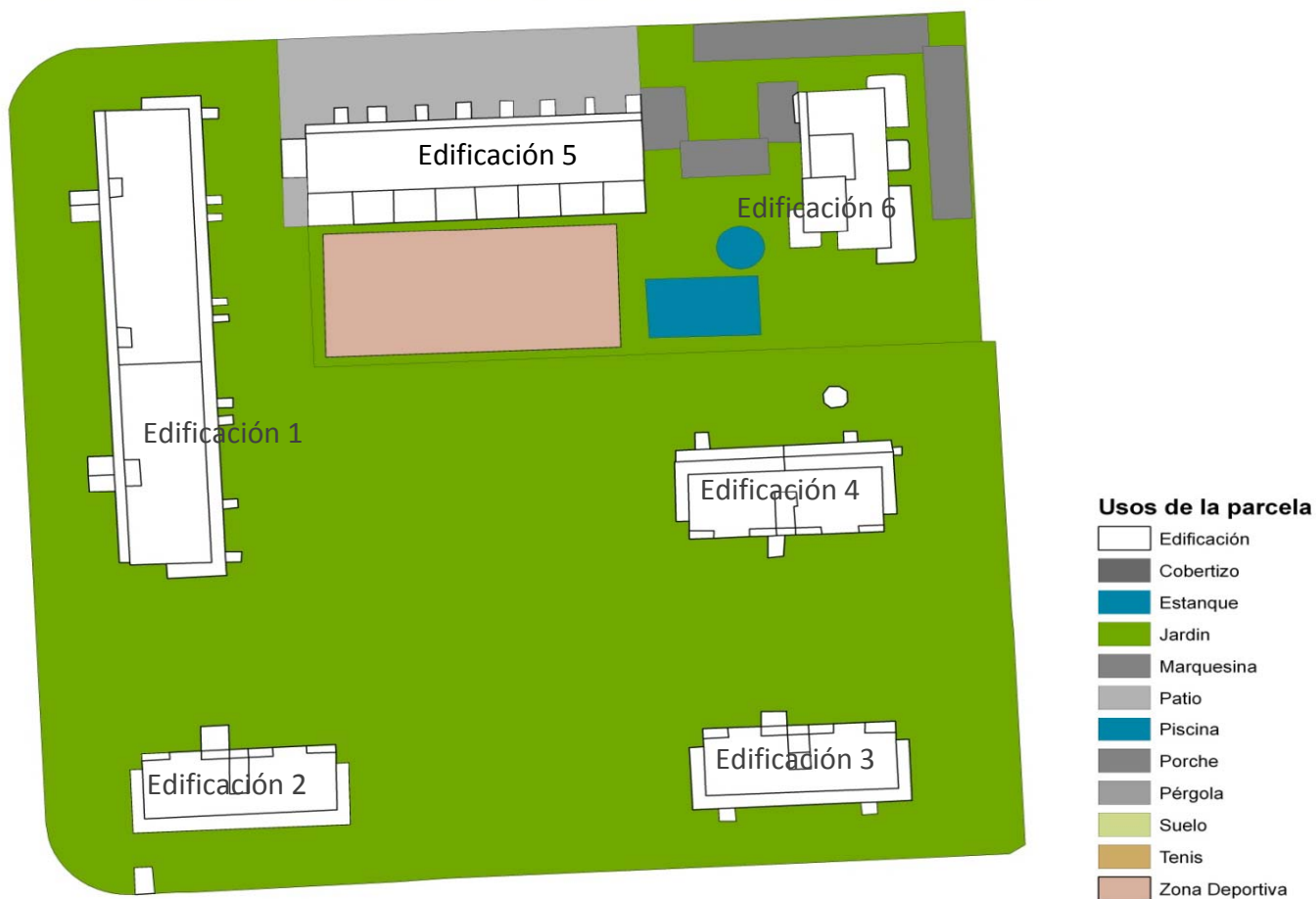
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

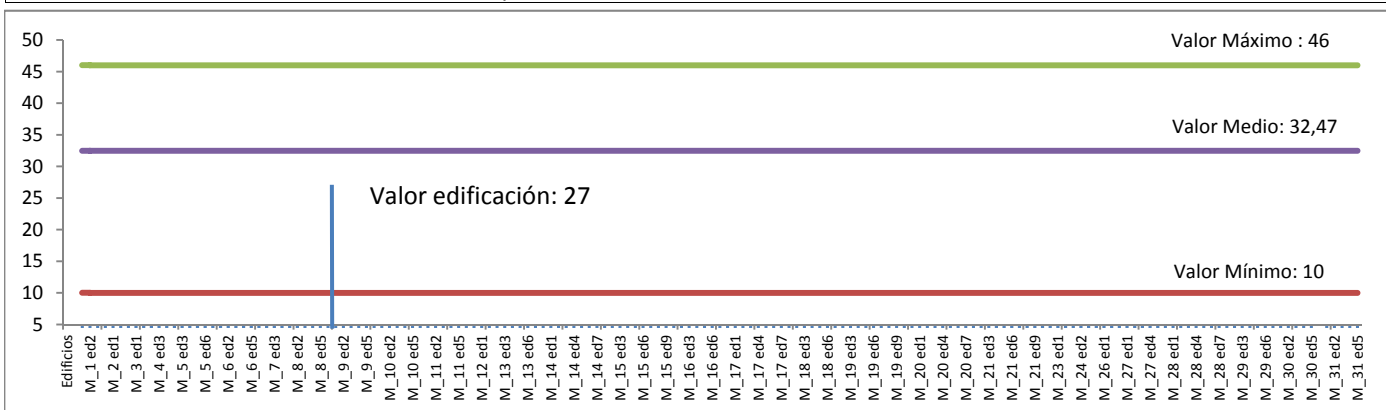
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

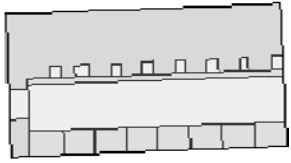


Datos de partida	
Bloque formado por 8 viviendas unifamiliares	
Finca catastral	6203401YH2560C
Localización:	CL ESCOCIA 3 APTOS. MOLROIG, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	928 m2
Superficie de suelo:	1.100 m2
Año de construcción:	1962
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

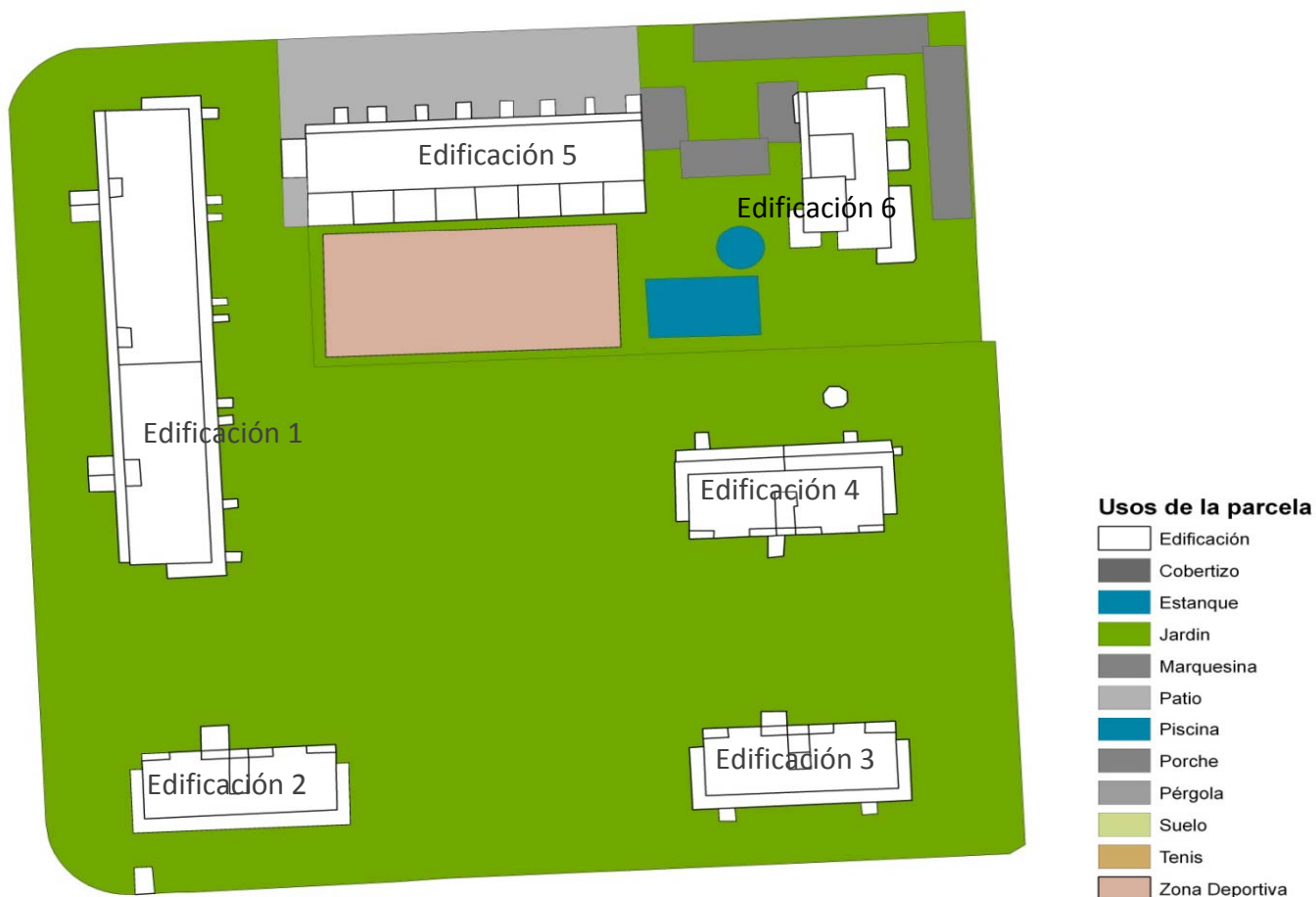
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

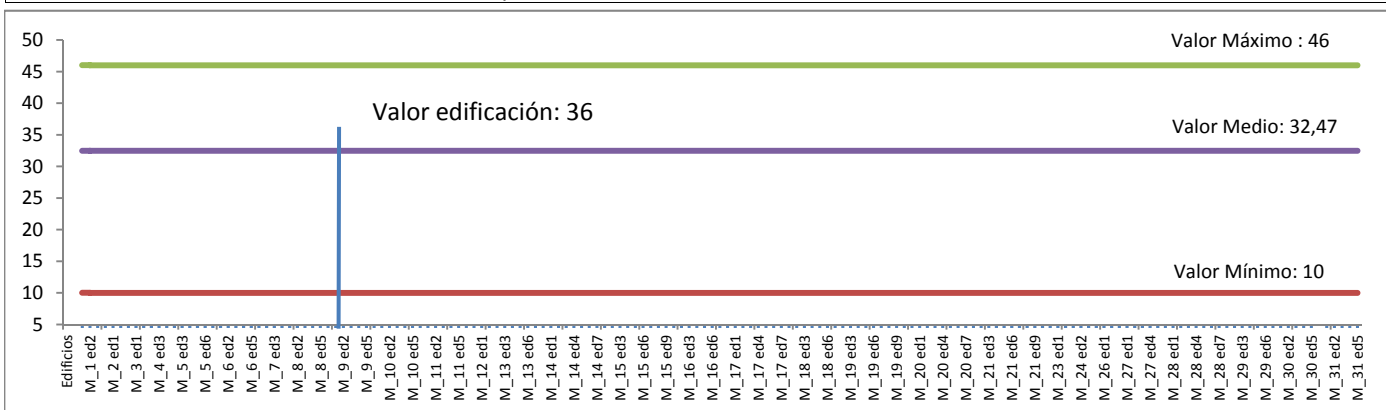
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 6

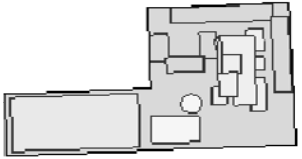


Datos de partida	
Edificio de 10 alturas con 3 viviendas por planta.	
Finca catastral	6203402YH2560C
Localización:	AV NIZA 15 APTOS. PRINCESA DEL MAR, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.465 m2
Superficie de suelo:	2.500 m2
Año de construcción:	1982
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

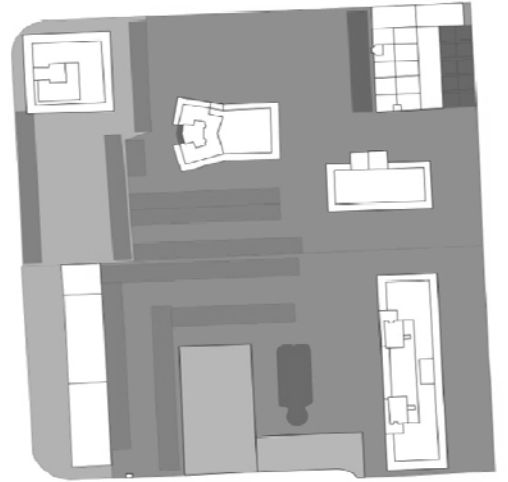
Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
62056



Manzana 9

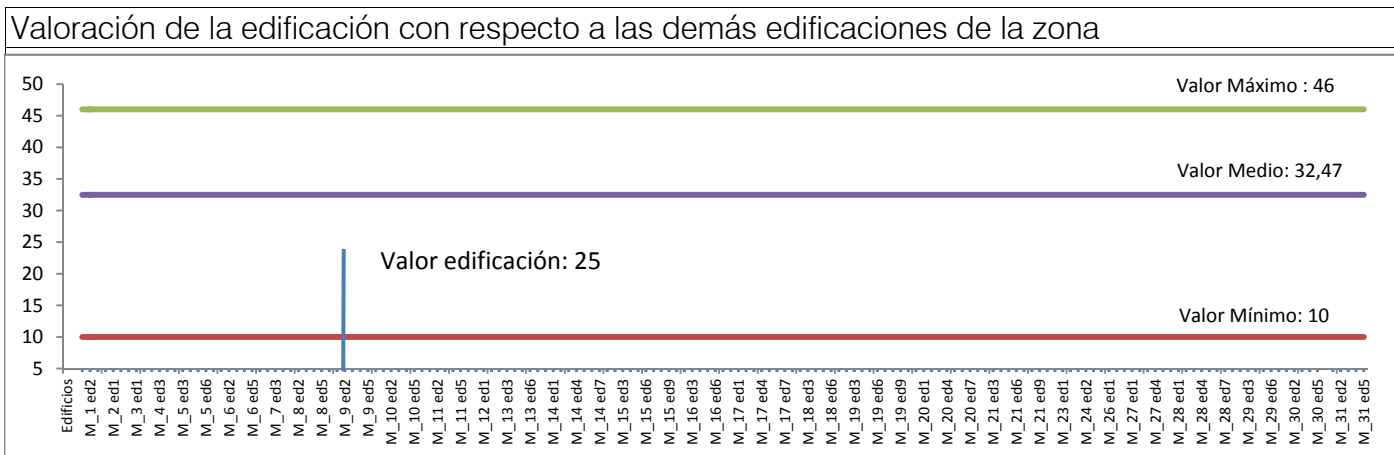
Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial				1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.			5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana				3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa				3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas		5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia				1
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia		5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización				1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.		5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana				1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo		5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global				10

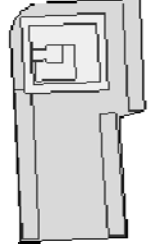
Edificación 1



Datos de partida	
Torre Texas de planta baja, entre planta y 15 alturas, con 5 viviendas por planta incluida la entrapalnta. La septima de las ocho torres construidas, pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya aunque no es su autor.	
Finca catastral	6205601YH2560E
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 5 URB. TEXAS ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.122 m2
Superficie de suelo:	2.135 m2
Año de construcción:	1974
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

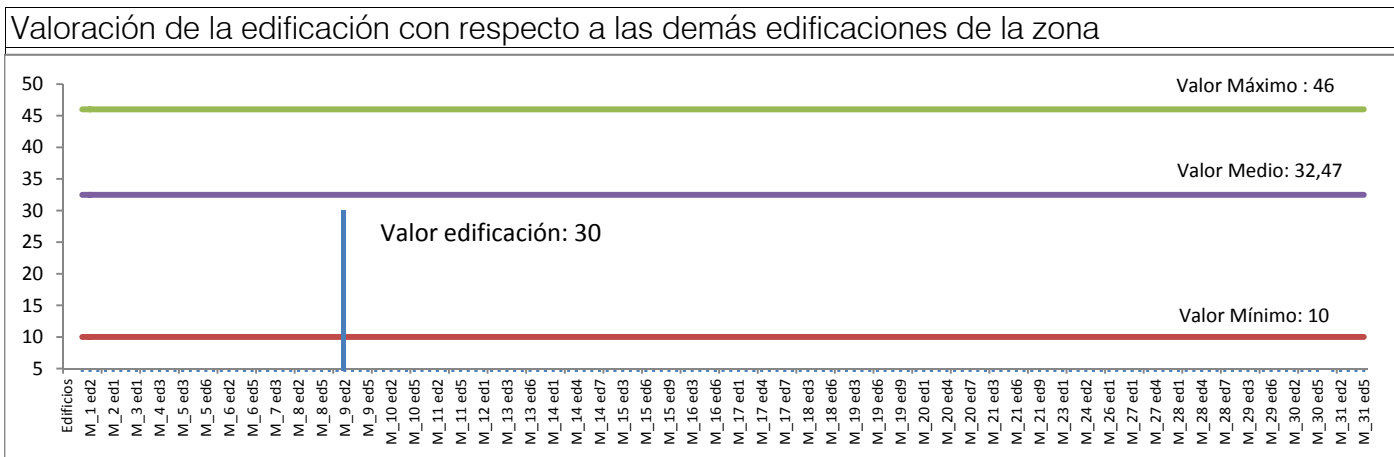
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

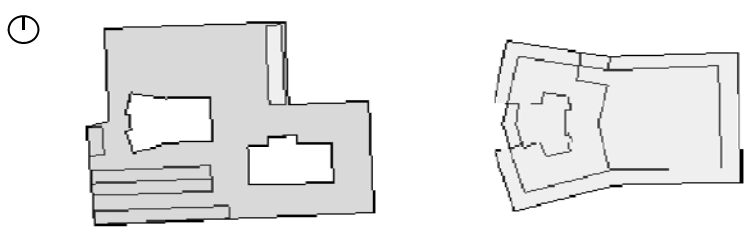
Edificación 2



Datos de partida	
Parcela a la que se asocian dos edificaciones.	
Edificio 1. Edificio con almacén y aparcamientos en sótano, vivienda en planta baja y 9 alturas con 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	6205607YH2560E
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 3 URB. ARIZONA ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.263 m ²
Superficie de suelo:	3.117 m ²
Año de construcción:	1969
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
Edificio 1	

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

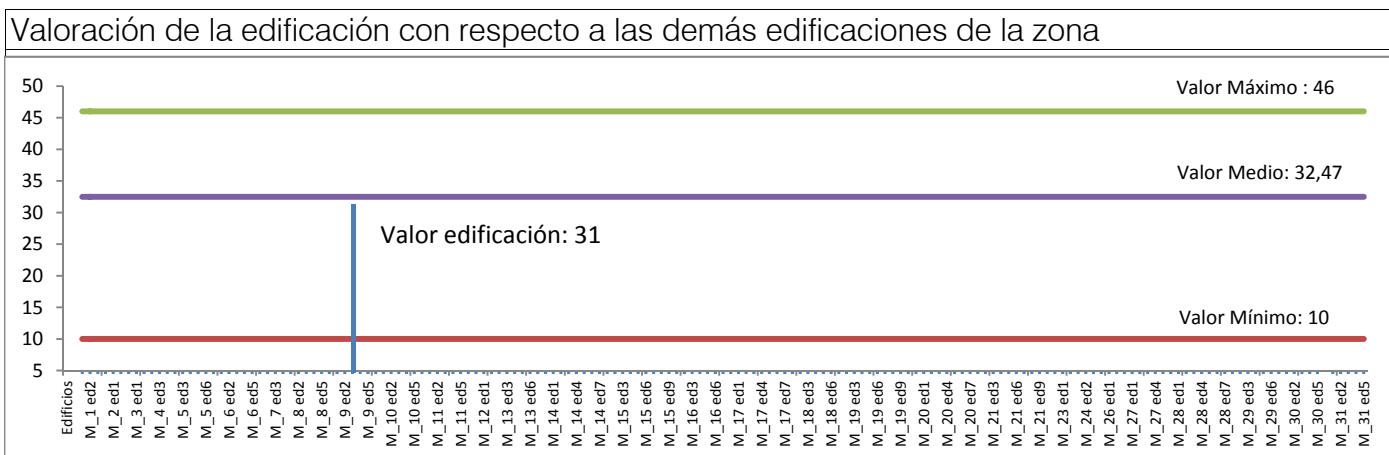
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

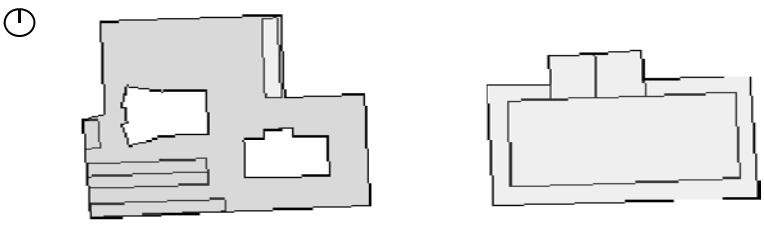
Edificación 3



Datos de partida	
Parcela a la que se asocian dos edificaciones.	
Edificio 2. Edificio con almacen y local comercial en planta baja, 6 alturas con 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	
Localización:	AV NIZA 17 APTOS. CALIFORNIA ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.674 m2
Superficie de suelo:	2.043 m2
Año de construcción:	1969
Uso:	Residencial, comercial en planta baja.



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
Edificio 2	

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

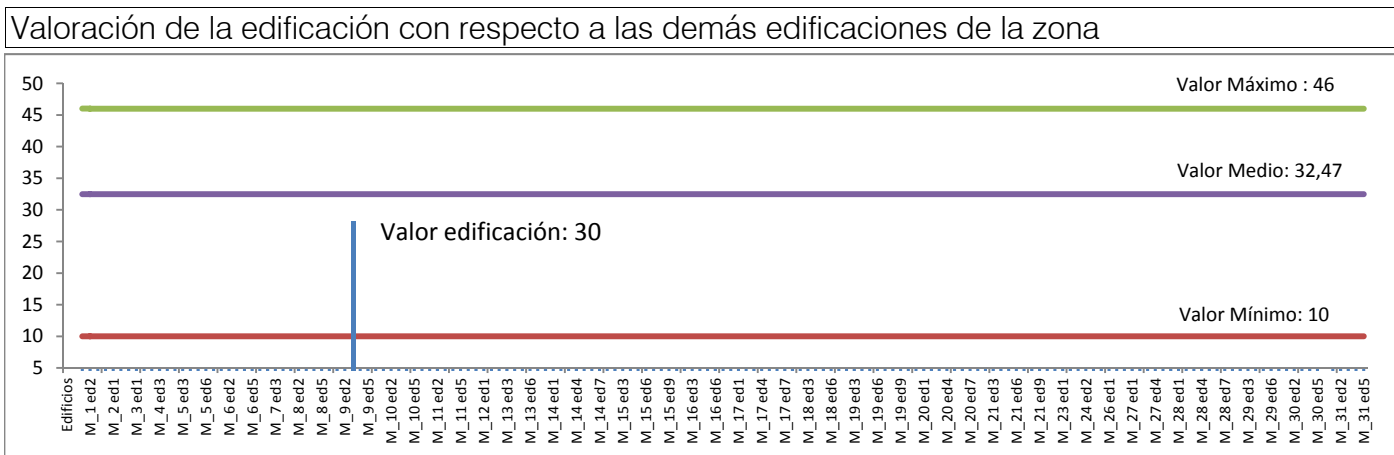
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

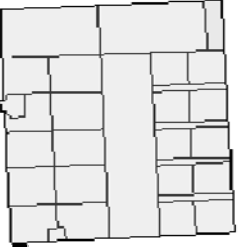
Edificación 4



Datos de partida	
Locales comerciales en planta baja, 6 propiedades.	
Finca catastral	6205603YH2560E
Localización:	AV NIZA 18 APTOS. TITANIC ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	750 m2
Superficie de suelo:	750 m2
Año de construcción:	1970
Uso:	Comercial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

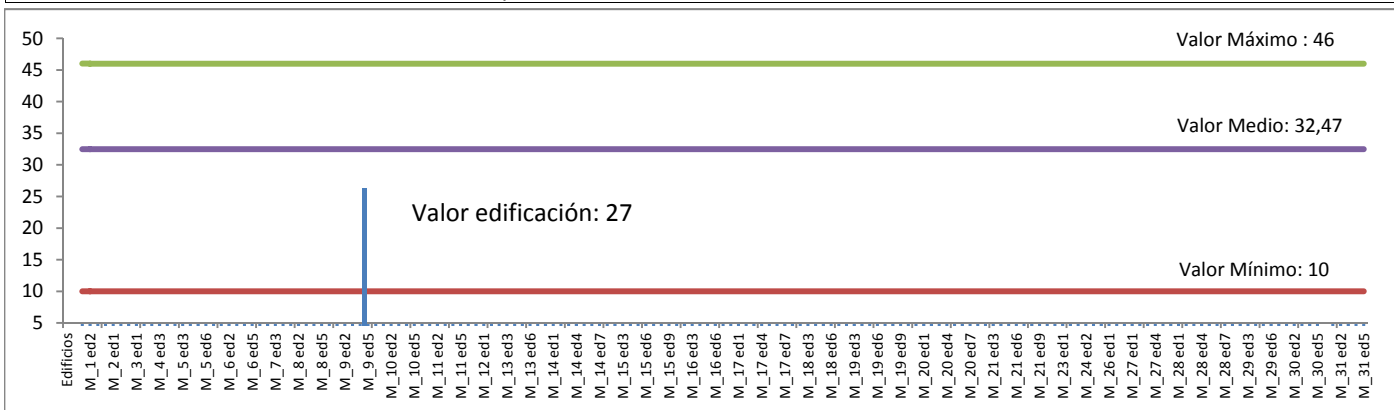
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

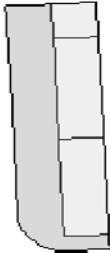


Datos de partida	
Locales comerciales en planta baja, 6 propiedades.	
Finca catastral	6205605YH2560E
Localización:	AV COSTA BLANCA 148 G.U.NUEVO MEJICO-COMERCIO, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	428 m2
Superficie de suelo:	1.165 m2
Año de construcción:	1979
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					2
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

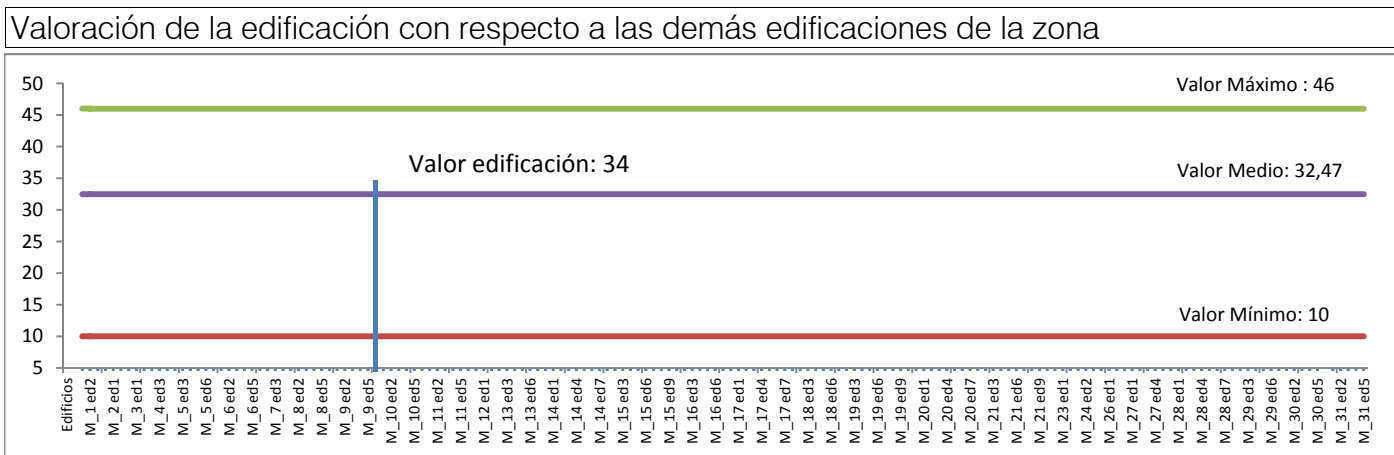
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

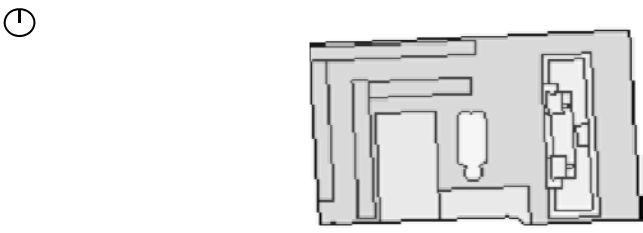
Edificación 6



Datos de partida	
Edificio con aparcamientos en planta baja, once alturas y seis viviendas por planta, acceso mediante dos escaleras semi exteriores.	
Finca catastral	6205604YH2560E
Localización:	AV NIZA 16 APTOS. NUEVO MEJICO ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	10.119 m ²
Superficie de suelo:	6.040 m ²
Año de construcción:	1981
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

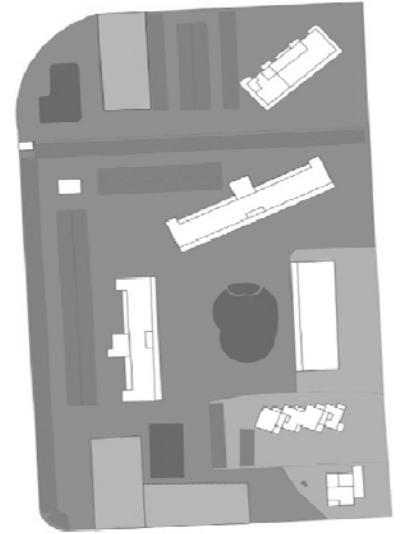
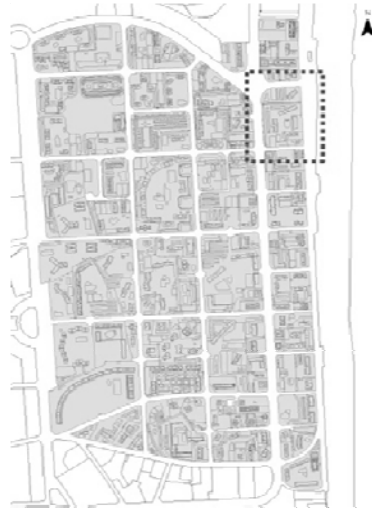
Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
62077



Manzana 10

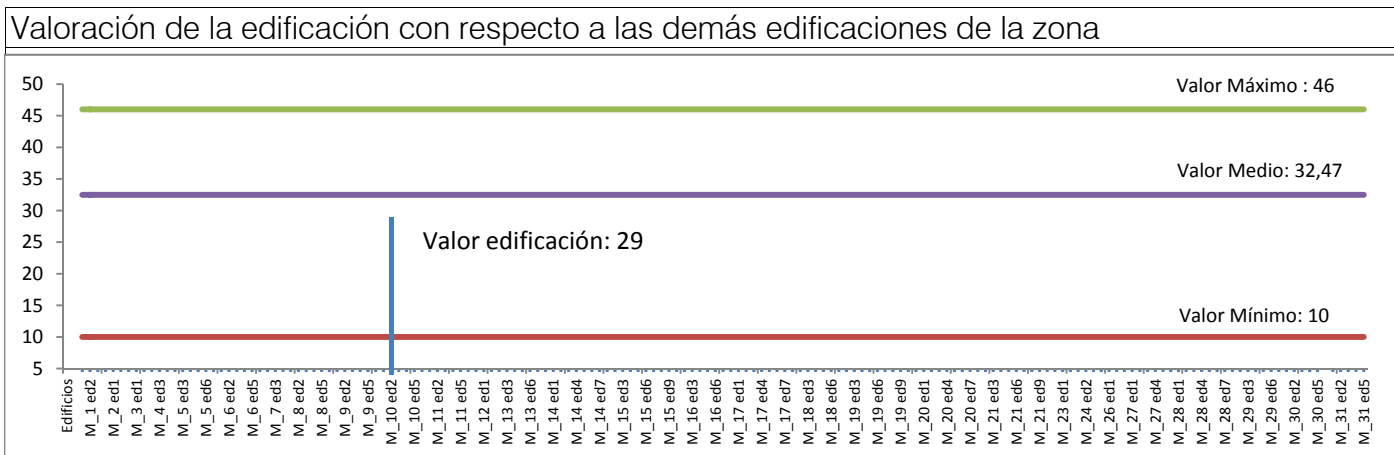
Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			5
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global			20


Edificación 1



Datos de partida	
Edificio de 16 plantas con 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	6207701YH2560E
Localización:	AV NIZA 23 URB. VIÑA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.397 m2
Superficie de suelo:	5.162 m2
Año de construcción:	1977
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

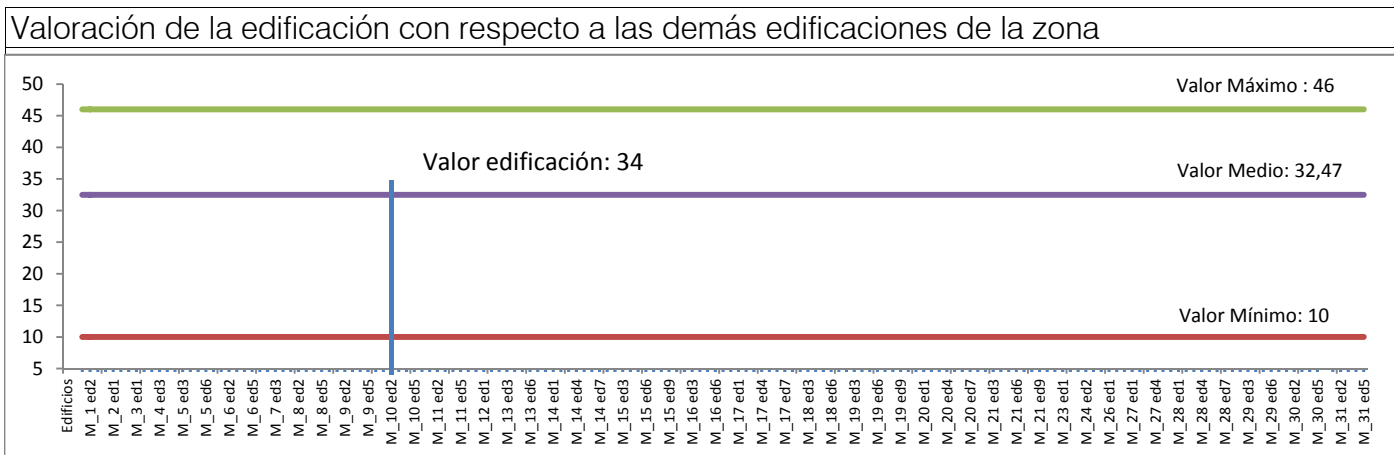
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

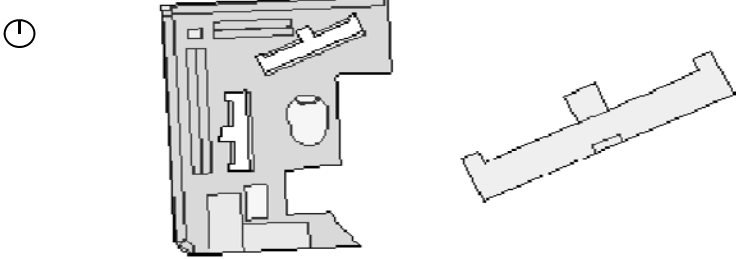
Edificación 2



Datos de partida	
Parcela a la que se asocian 2 edificaciones.	
Edificio1, bloque de 10 plantas con 9 viviendas por planta, en planta baja dispone de 15 locales comerciales.	
Finca catastral	6207702YH2560E
Localización:	AV NIZA 22(1) NEREO I, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	8.084 m2
Superficie de suelo:	5.670 m2
Año de construcción:	1976
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

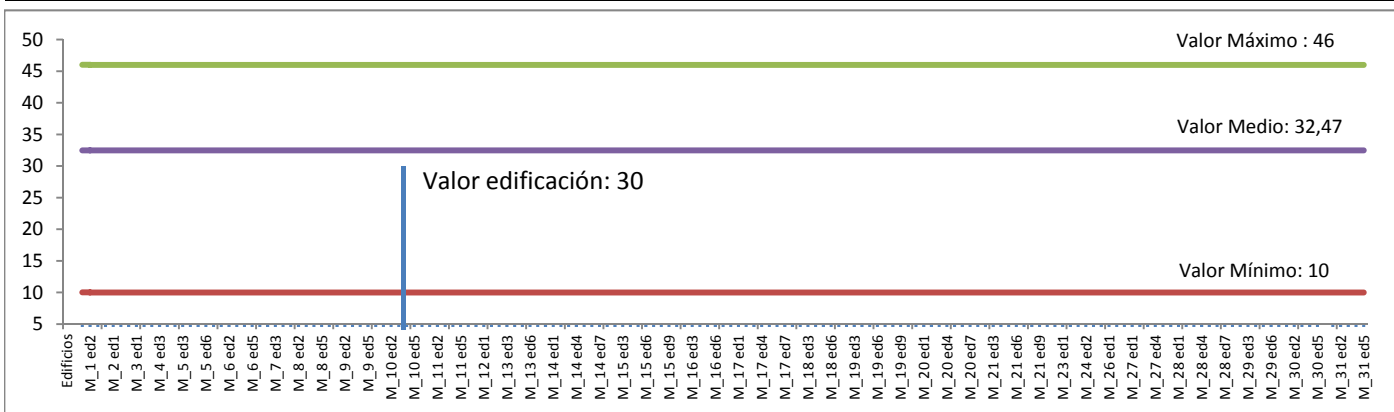
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 3

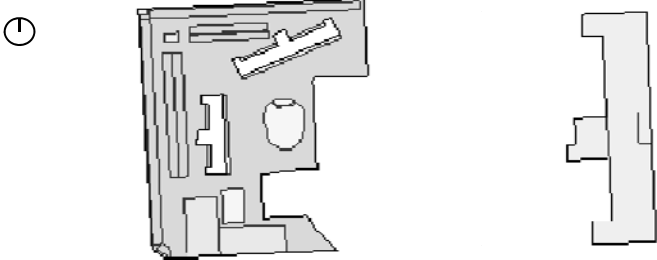


Datos de partida	
Parcela a la que se asocian 2 edificaciones.	
Edificio1, bloque de 18 plantas con 7 viviendas por planta, en planta baja dispone de 11 locales comerciales.	
Finca catastral	6207703YH2560E
Localización:	AV NIZA 22(2) NEREO II, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	11.239 m2
Superficie de suelo:	7.885 m2
Año de construcción:	1976
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

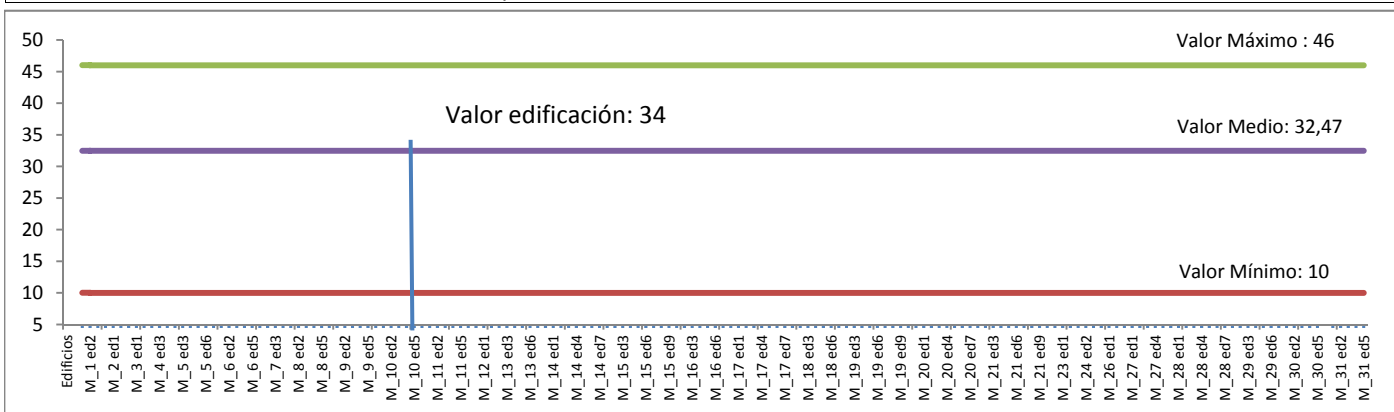
Baremación Global	30
--------------------------	-----------

Edificación 4

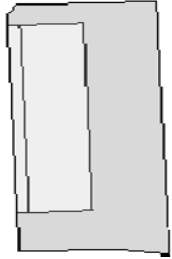


Datos de partida	
Edificio en planta baja en el que se ubican 4 locales comerciales.	
Finca catastral	6207704YH2560E
Localización:	AV NIZA 21, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	579 m2
Superficie de suelo:	1.525 m2
Año de construcción:	1978
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

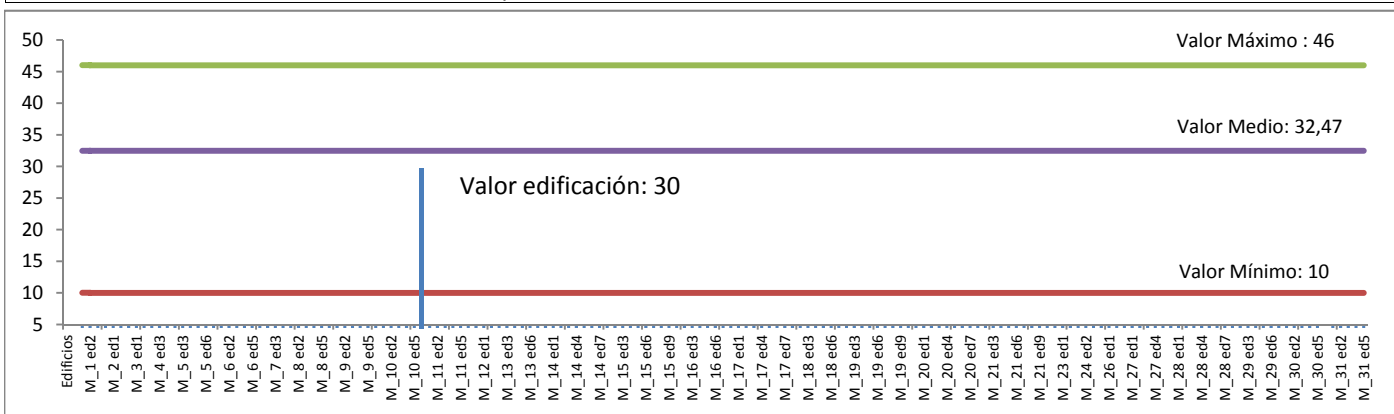
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

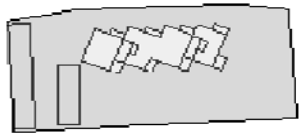


Datos de partida	
Edificación de 6 alturas y 4 viviendas por planta distribuidas por dos escaleras.	
Finca catastral	6207705YH2560E
Localización:	AV NIZA 20 URB. PROA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.416 m2
Superficie de suelo:	1.560 m2
Año de construcción:	1959
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

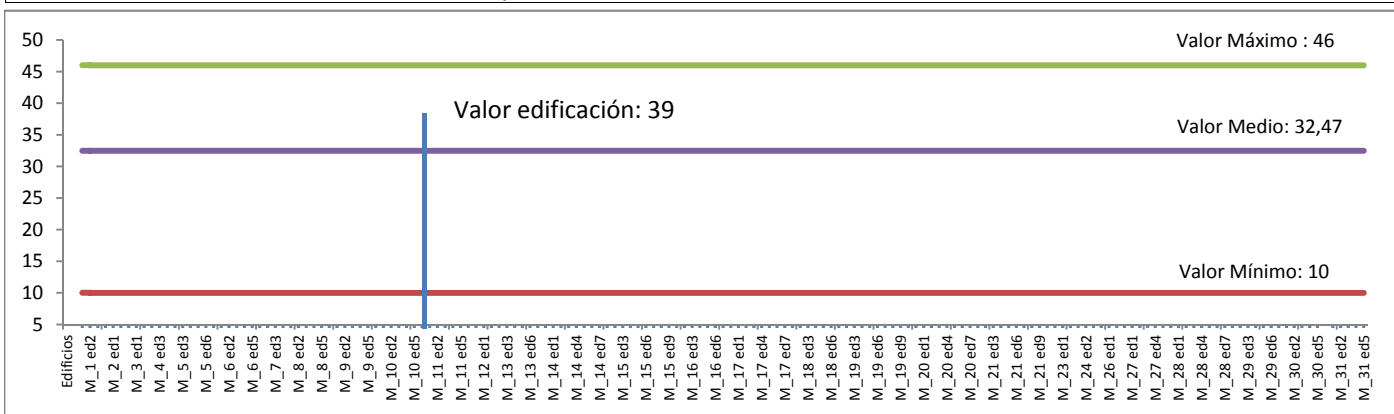
Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Edificación 6

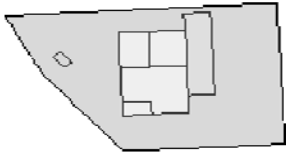


Datos de partida	
Vivienda unifamiliar aislada.	
Finca catastral	6207706YH2560E
Localización:	AV NIZA 19 CHALET RUBERT, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	217 m2
Superficie de suelo:	603 m2
Año de construcción:	1958
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

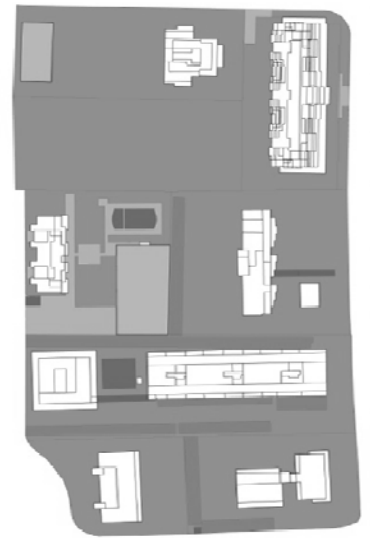
Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
62995

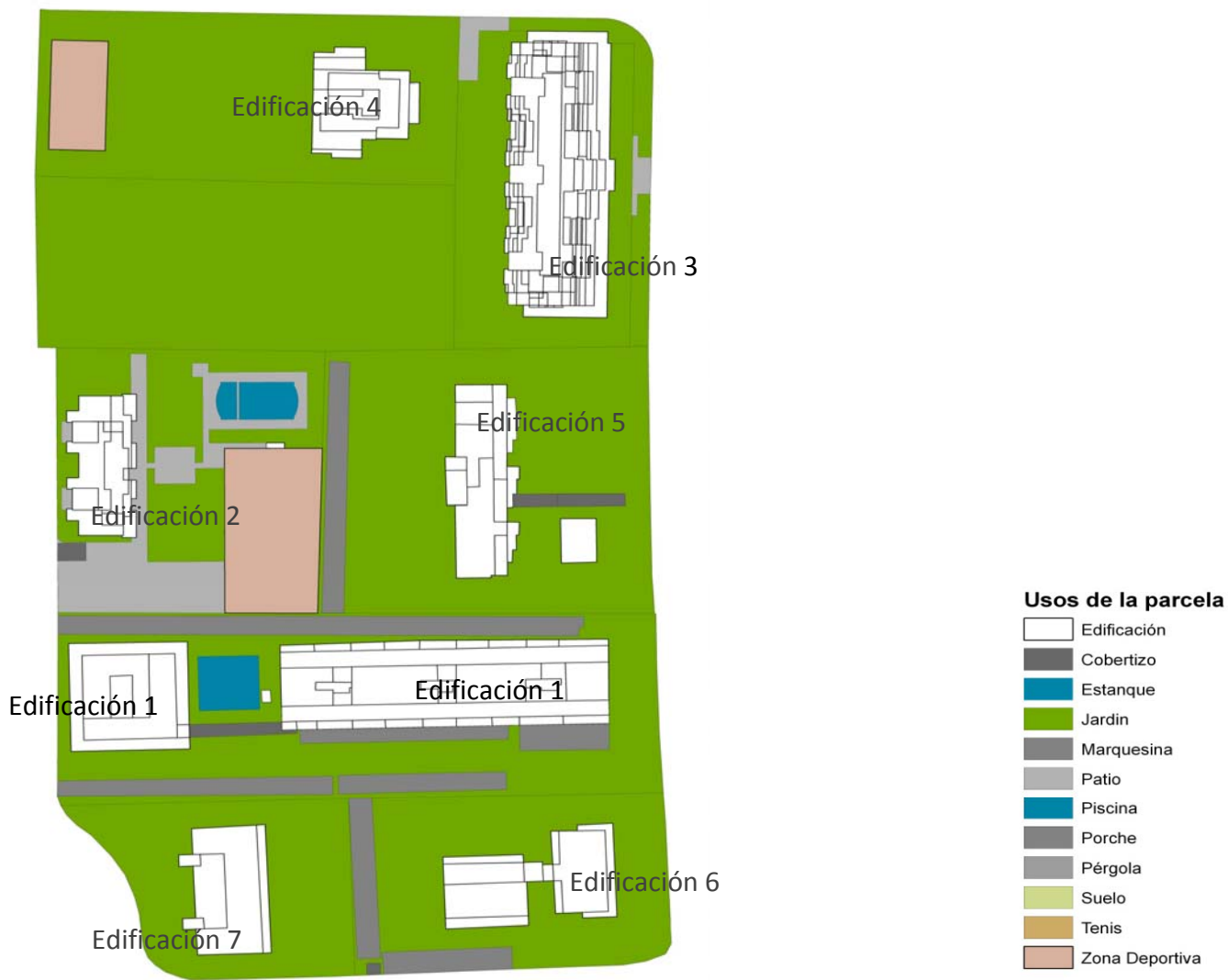


Manzana 11

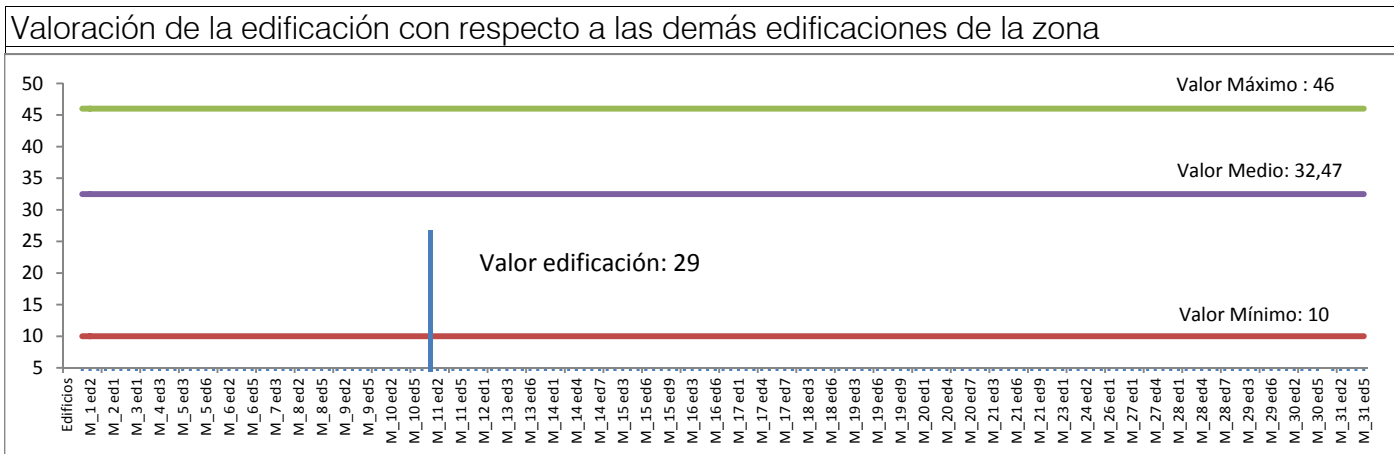
Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
			5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			1
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	
			5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			3
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	
			5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	
			5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	
			5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global			10

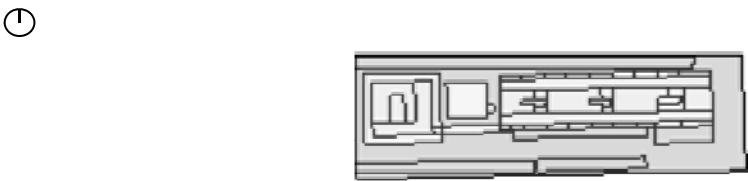
Edificación 1



Datos de partida	
Torre Aisa, de 14 alturas con 5 viviendas por planta y una ultima planta con dos viviendas, comercial en entreplanta. Bloque de 4 plantas con 9 viviendas por planta. La tercera de las ocho torres construidas, pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya aunque, obra de Juan Antonio Garcia Solera	
Finca catastral	6010714YH2561A
Localización:	AV NIZA 25 APTOS. AISA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	11.679 m2
Superficie de suelo:	4.680 m2
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

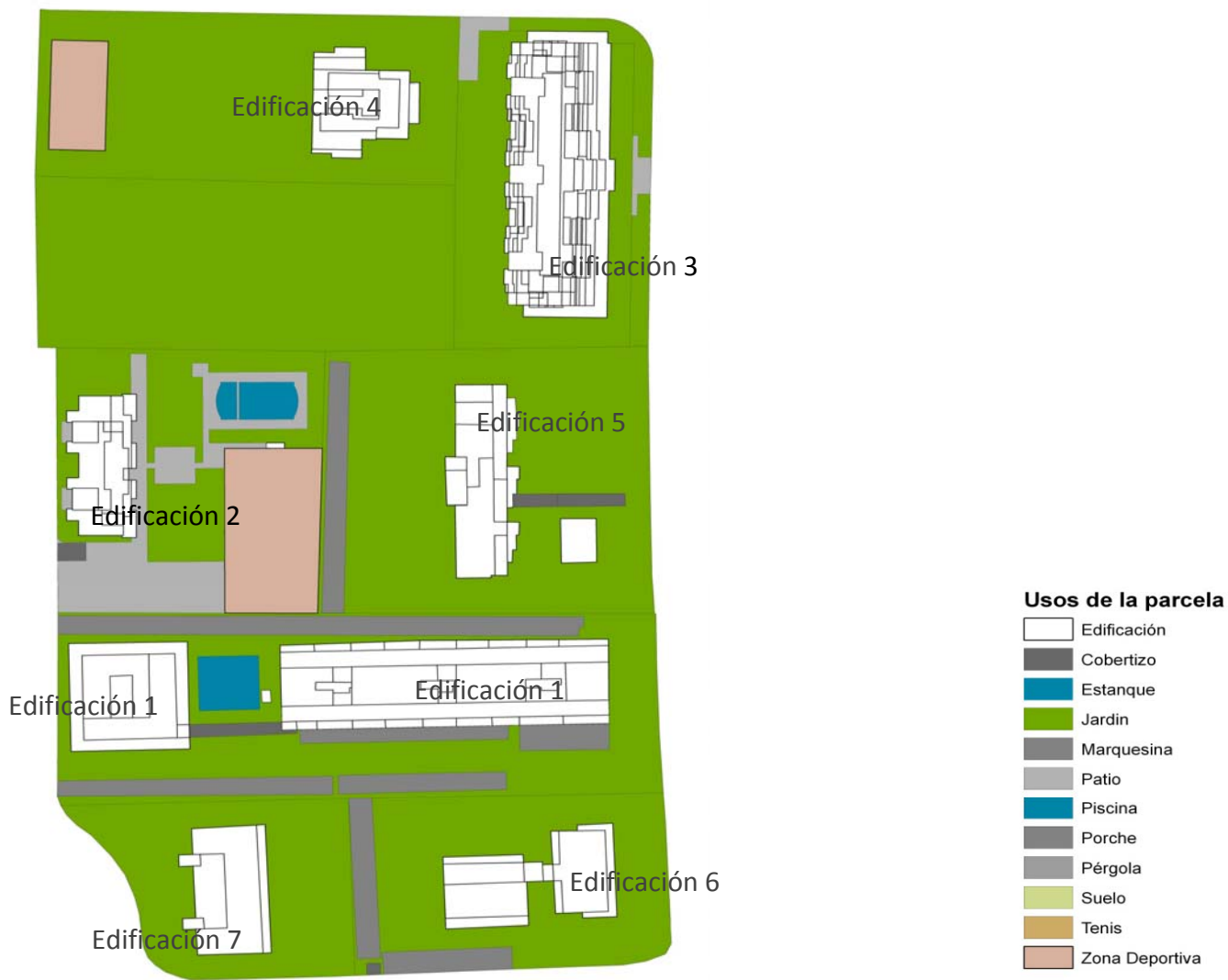
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

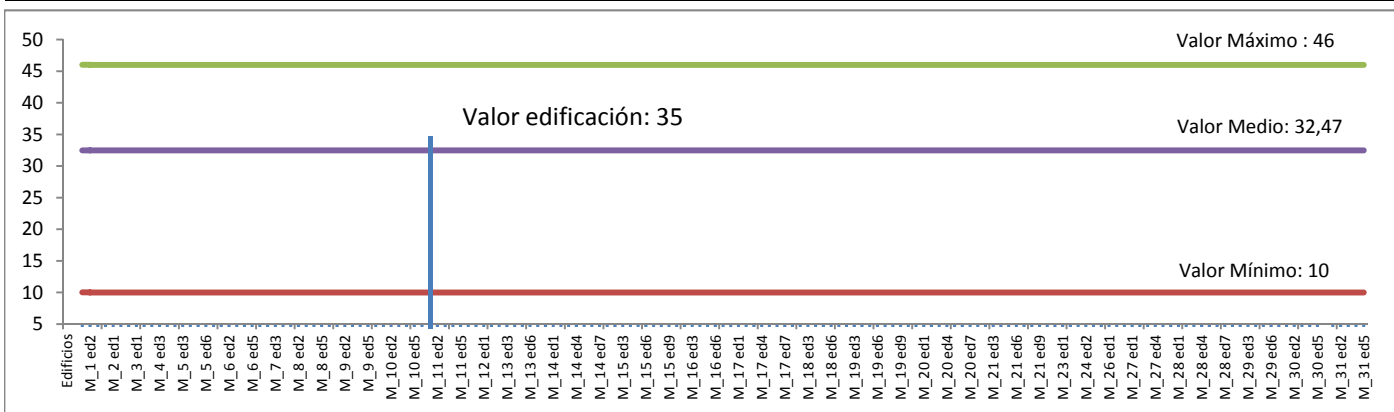
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2

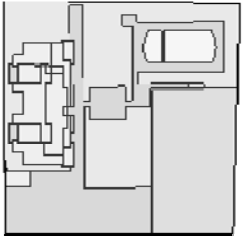


Datos de partida	
Bloque de 16 viviendas por planta distribuidas por dos escalera en 8 plantas, y una planta mas con dos aticos.	
Finca catastral	6010712YH2561A
Localización:	AV COSTA BLANCA 160, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.839 m2
Superficie de suelo:	3.150 m2
Año de construcción:	1998
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

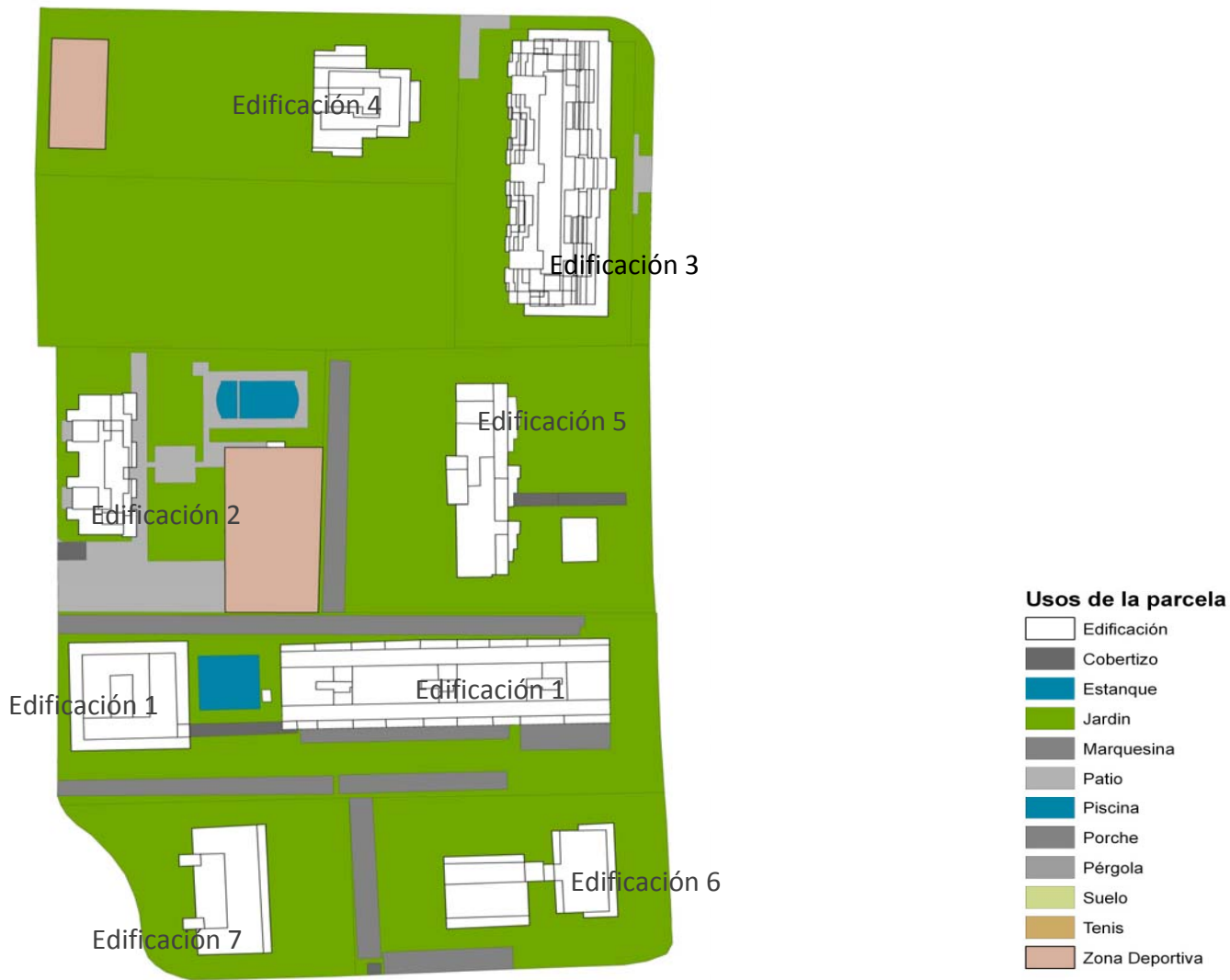
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

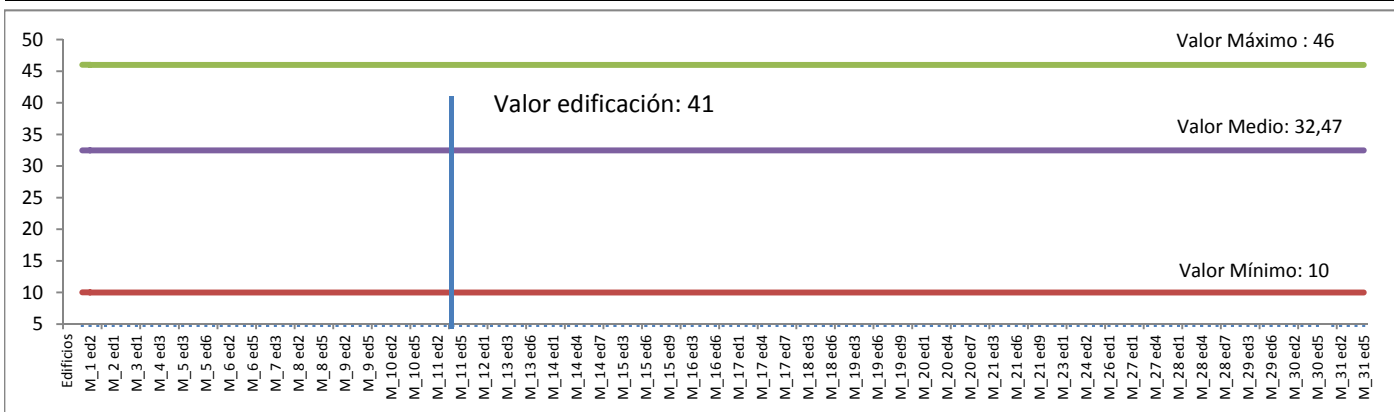
Baremación Global	35
-------------------	----

Edificación 3




Datos de partida	
Bloque de 8 alturas con 6 viviendas por planta.	
Finca catastral	6010721YH2561A
Localización:	AV NIZA 27, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	8.513 m2
Superficie de suelo:	5.668 m2
Año de construcción:	2004
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					5
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

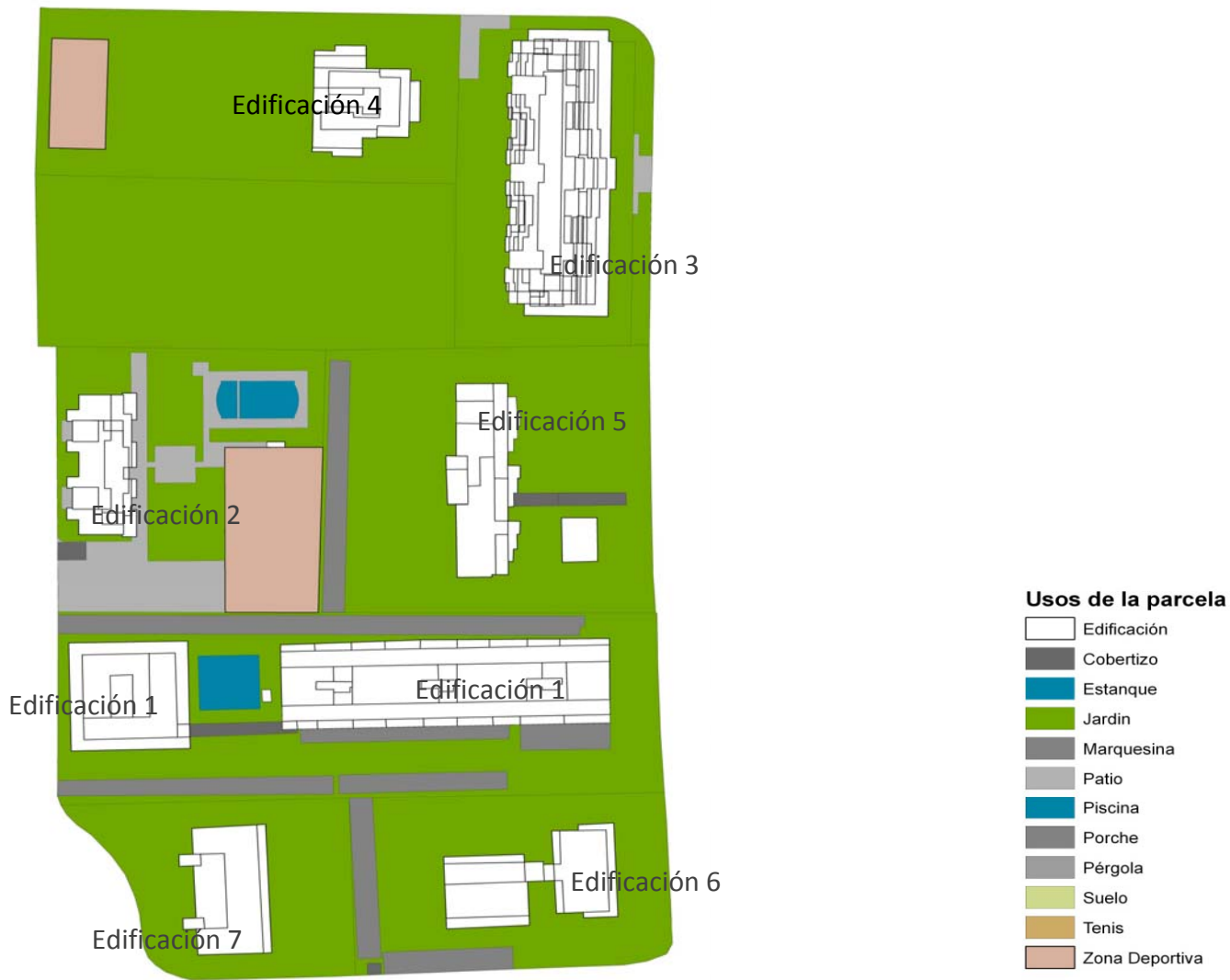
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

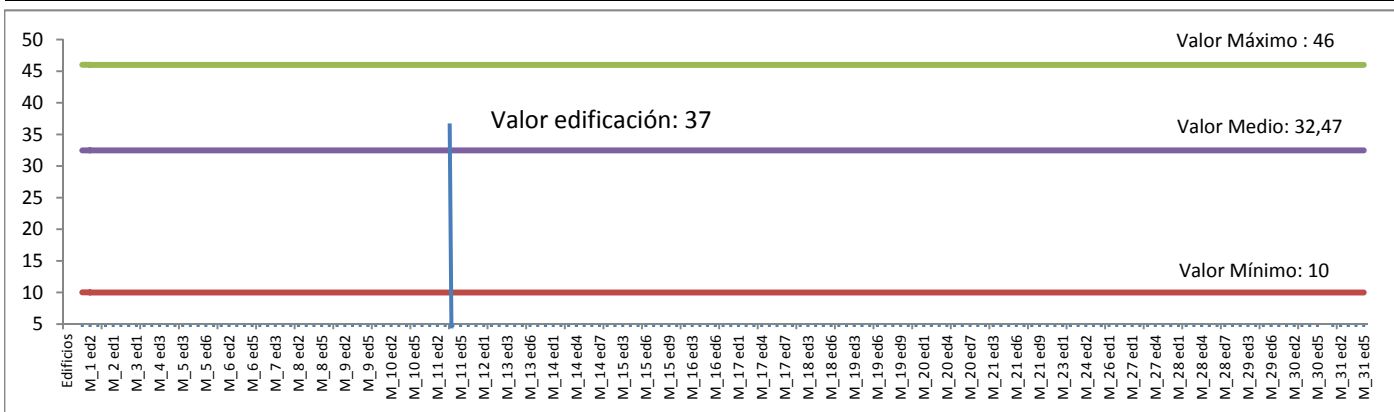
Edificabilidad				1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Edificación 4

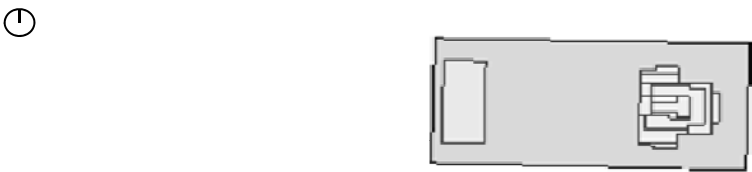


Datos de partida	
Bloque de 5 alturas con 4 viviendas por planta, y una vivienda mas en atico.	
Finca catastral	6010709YH2561A
Localización:	CL MILAN 3 APTOS. TERRAZAS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.278 m2
Superficie de suelo:	2.930 m2
Año de construcción:	1965
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

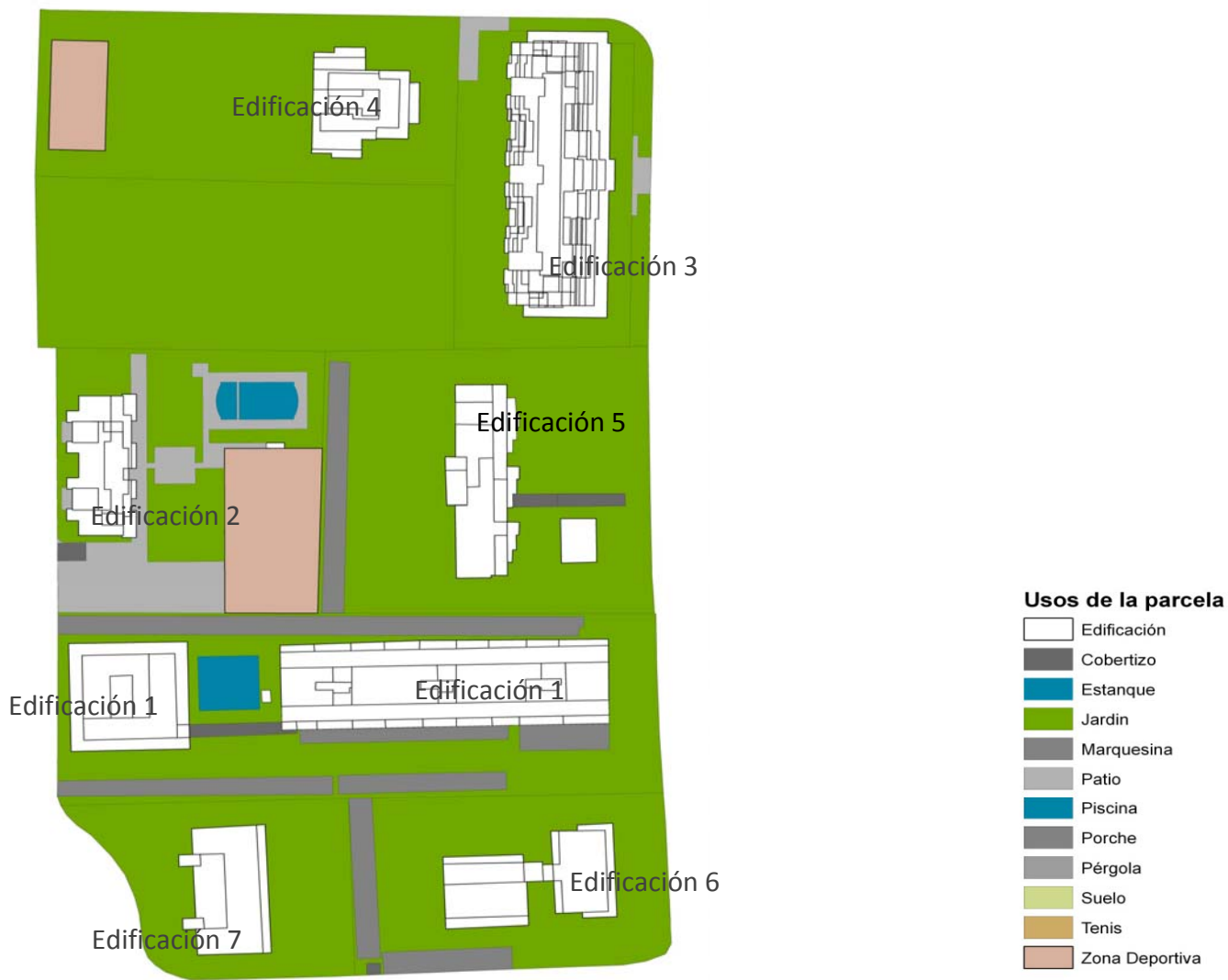
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

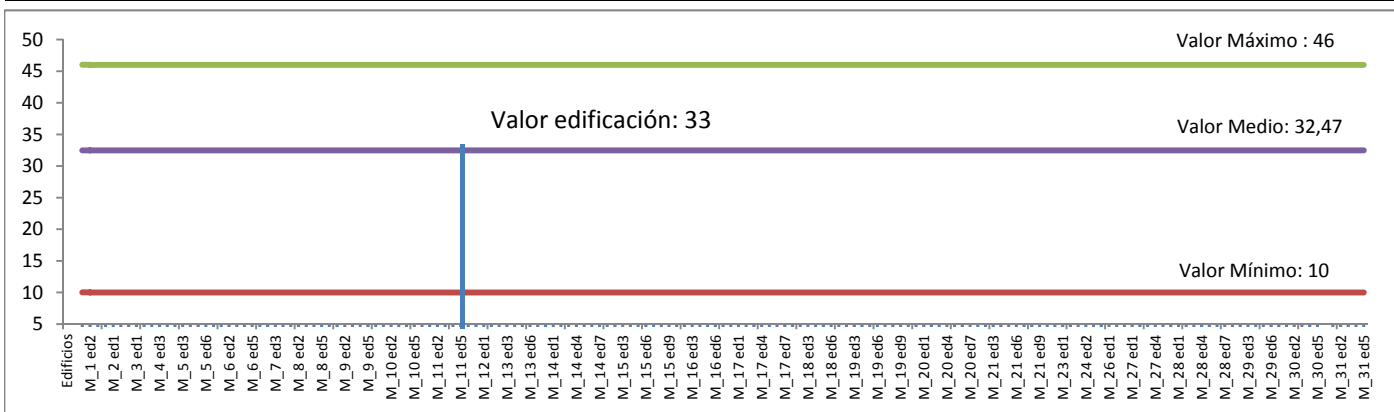
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

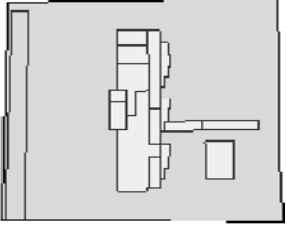


Datos de partida	
Bloque de 5 alturas con 4 viviendas por planta, y una vivienda mas en atico.	
Finca catastral	6010713YH2561A
Localización:	AV NIZA 26 URB. SAN JUAN, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.414 m2
Superficie de suelo:	3.773 m2
Año de construcción:	1972
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

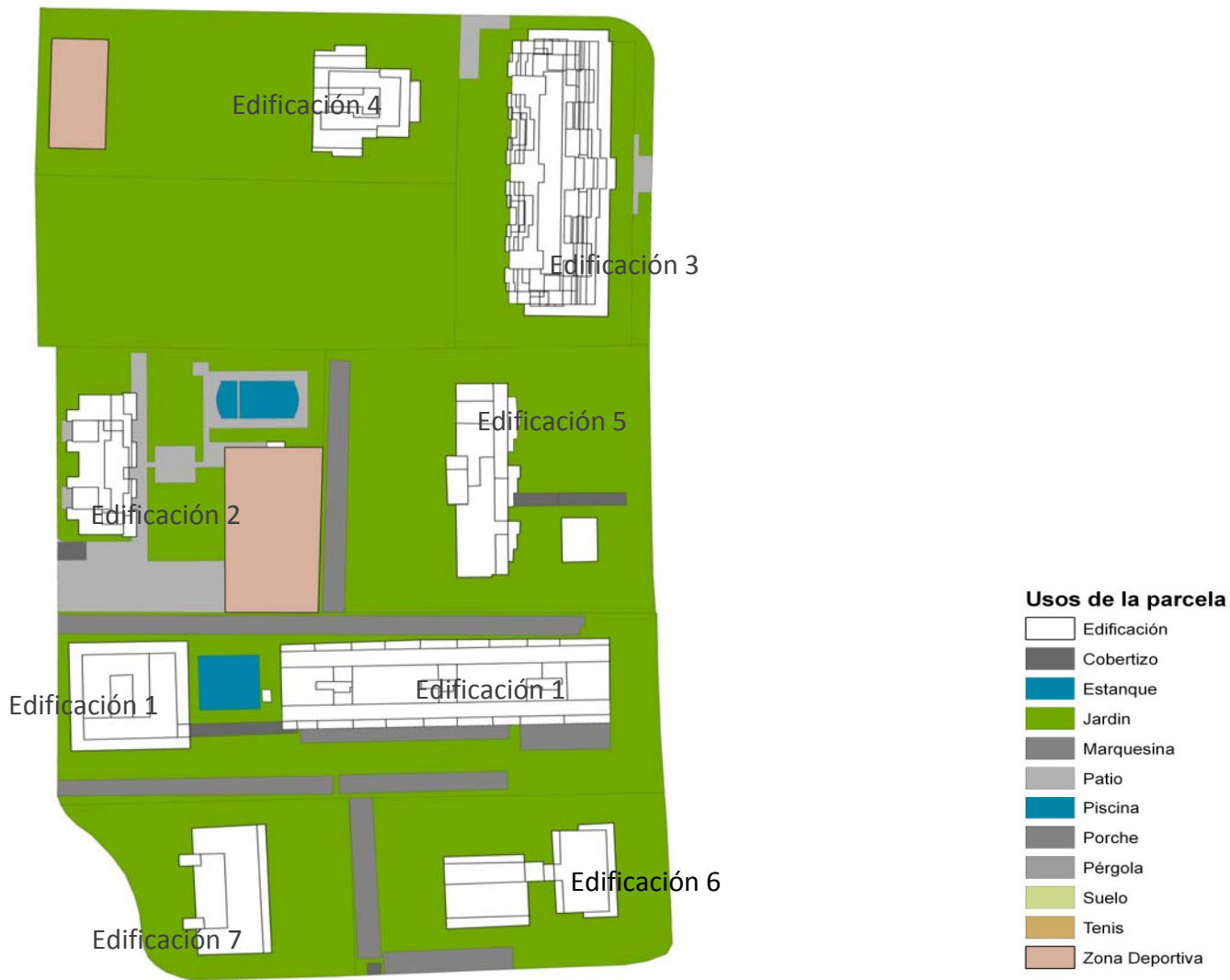
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

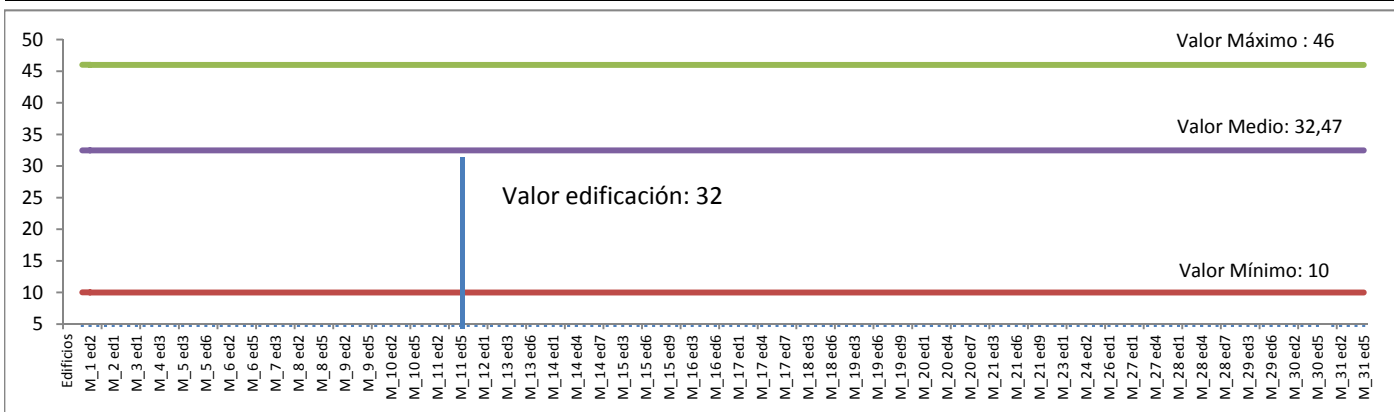
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 6

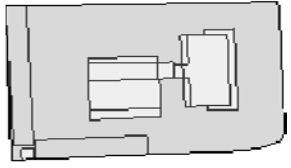


Datos de partida	
Edificio compuesto por dos bloques uno de 5 plantas y otro de 8, con 4 y 6 viviendas respectivamente.	
Finca catastral	6010715YH2561A
Localización:	AV NIZA 24 URB. RIO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.623 m ²
Superficie de suelo:	2.343 m ²
Año de construcción:	1960
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					4
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					1
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					2
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

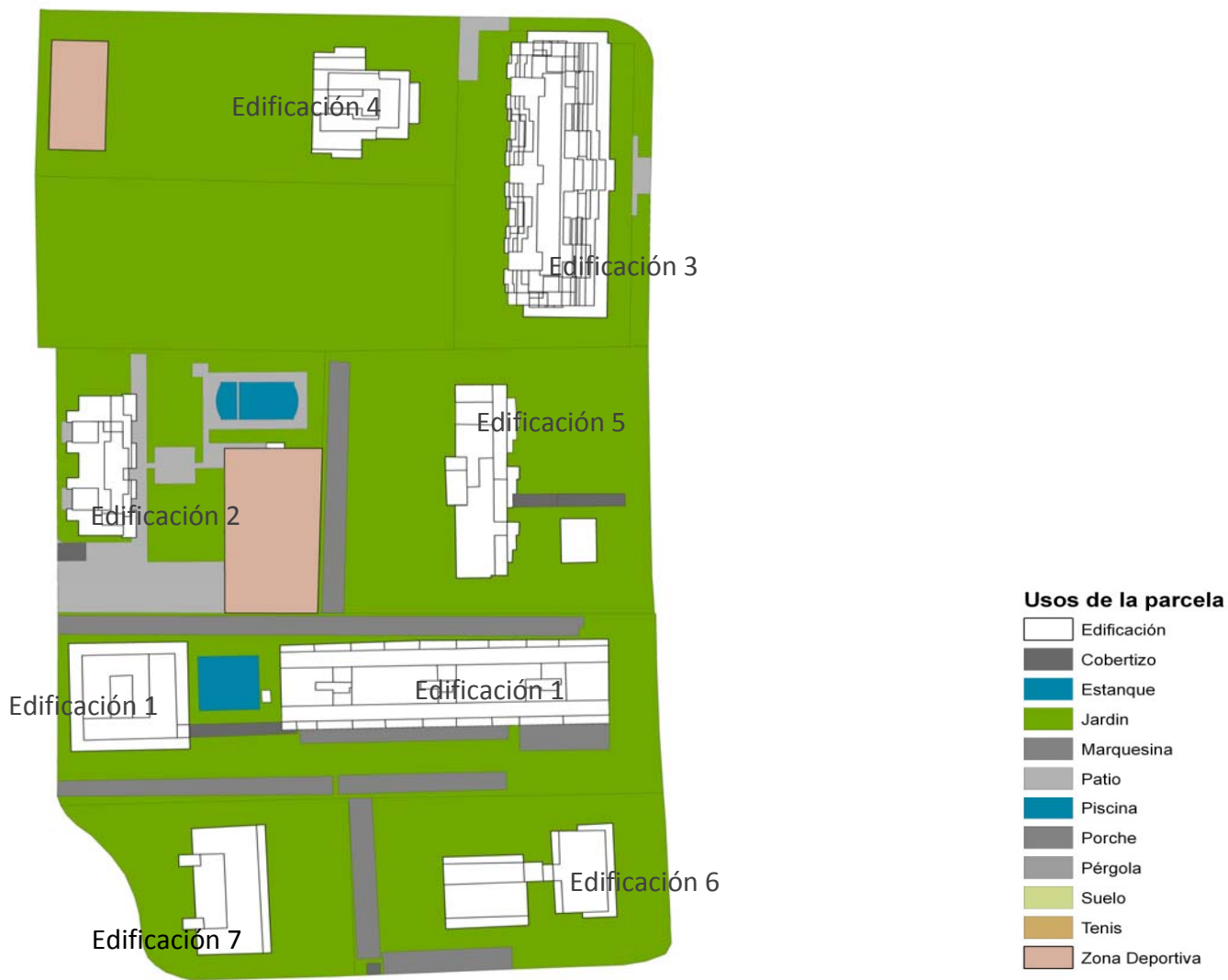
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	

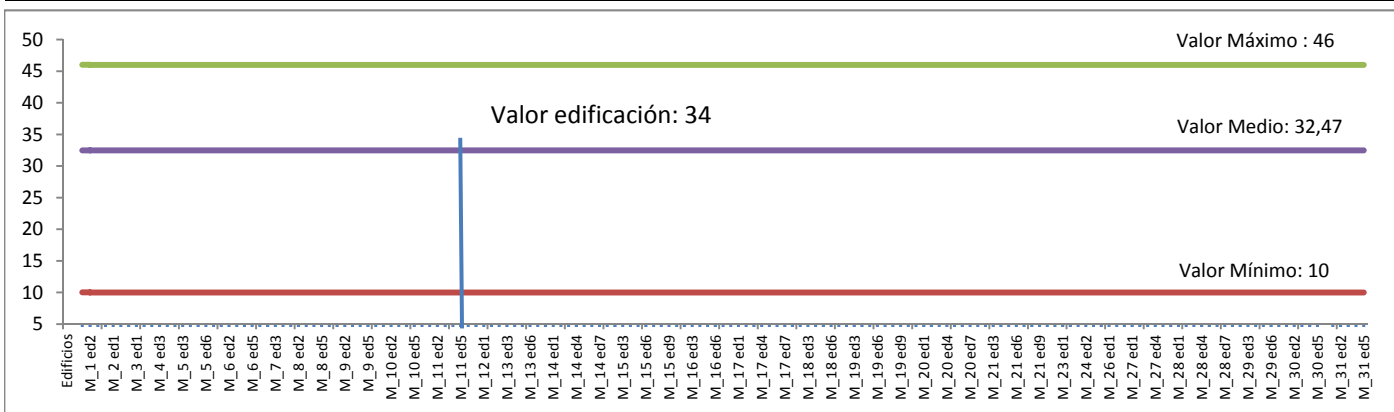
Edificabilidad					3
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 7


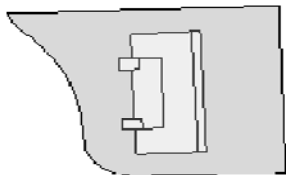


Datos de partida	
Bloque de 6 alturas con 2 viviendas por planta	
Finca catastral	6010716YH2561A
Localización:	CL IRLANDA 4 TORRE PASTOR, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.280 m2
Superficie de suelo:	1.759 m2
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación		
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

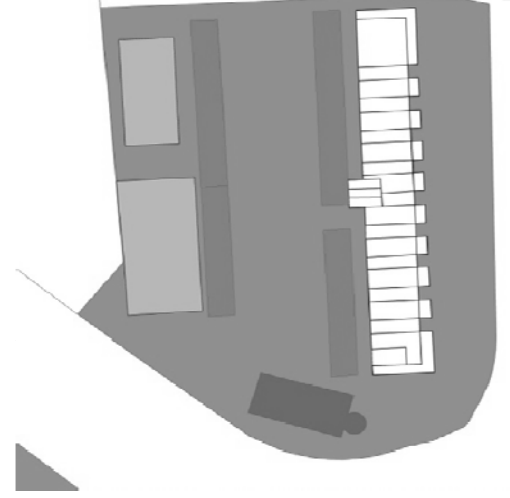
Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones en torre sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
60107



Manzana 12

Parámetros de análisis referidos al espacio público

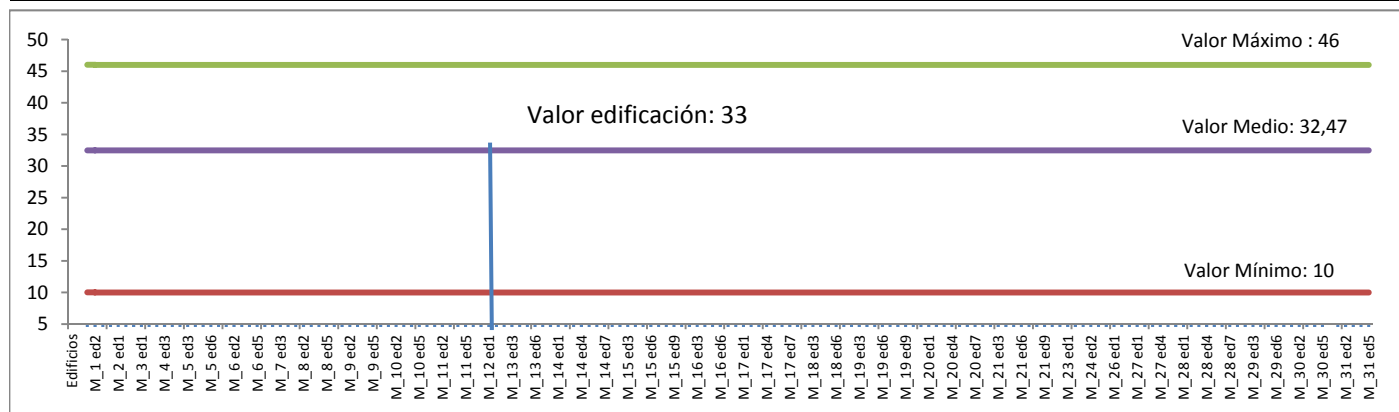
Interés / Valor patrimonial				1	
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya			
Accesibilidad urbana				3	
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_ Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		5_ Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa				1	
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas		5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento	
Índice de interferencia				5	
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia		5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia	
Índice de residencialización				1	
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.		5_Plazas alojativas de uso turístico.	
Edificabilidad de la manzana				3	
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_ 0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo		5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo	
Baremación Global				14	

Edificación 1

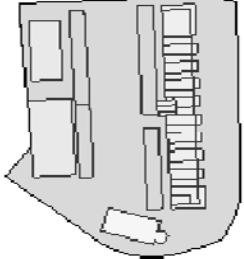


Datos de partida	
Edificio de 9 plantas con 11 viviendas por planta.	
Finca catastral	6010717YH2561A
Localización:	AV COSTA BLANCA 141 URB. EL SOL, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	9.397 m ²
Superficie de suelo:	7.026 m ²
Año de construcción:	1961
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_Valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

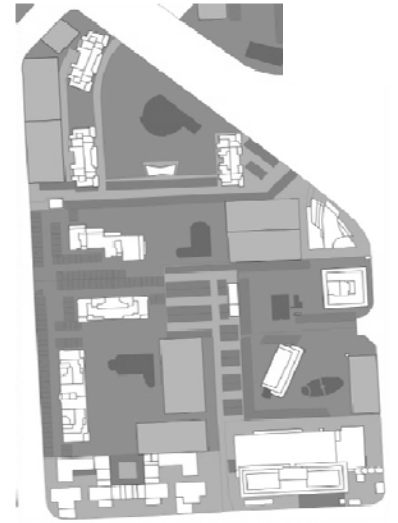
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Baremación Global	33
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
60064



Manzana 13

Parámetros de análisis referidos al espacio público

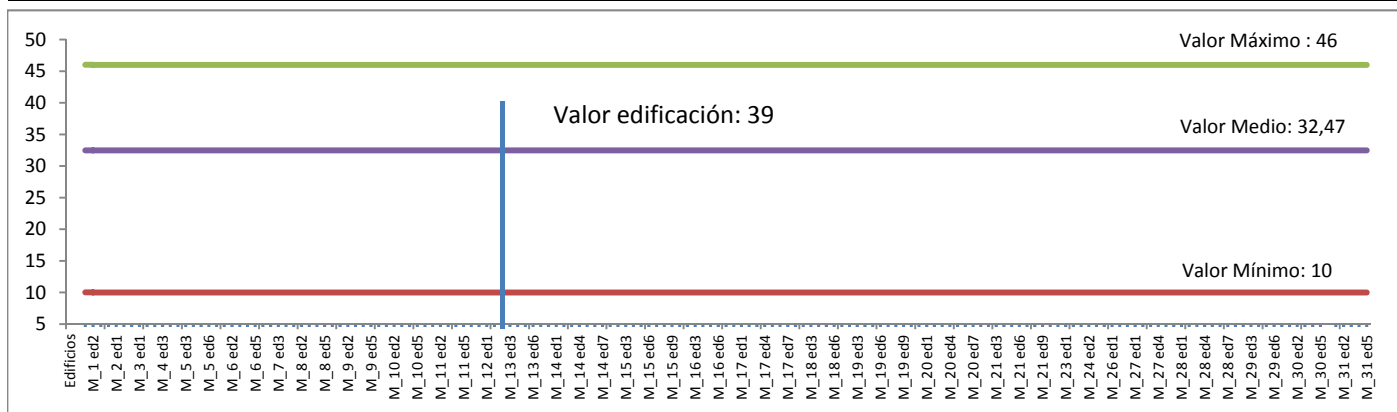
Interés / Valor patrimonial				1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.			5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana				3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa				3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas		5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia				1
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia		5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización				1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.		5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana				3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo		5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global				12

Edificación 1

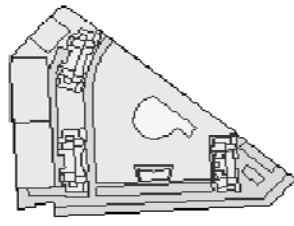


Datos de partida	
Parcela con tres bloques de edificación de 9 plantas y 4 viviendas por planta cada uno, cada vivienda tiene asociada una plaza de aparcamiento en planta baja.	
Finca catastral	6006409YH2560E
Localización:	PZ CORUÑA LA 1 AMERICA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	12.368 m2
Superficie de suelo:	9.522 m2
Año de construcción:	1994
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_Valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2

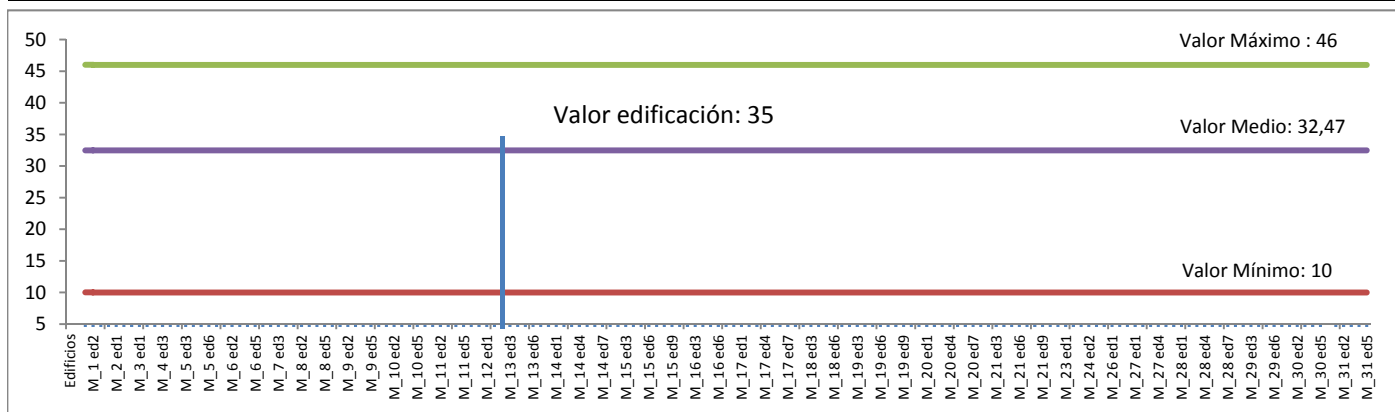


Datos de partida

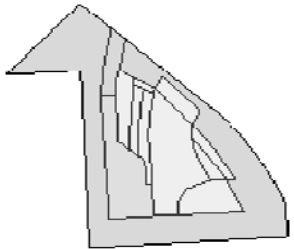
Edificio destinado a oficinas de ECISA, con dos viviendas en segunda y tercera planta y planta de sotano destinado a aparcamiento.

Finca catastral	6006401YH2560E
Localización:	AV COSTA BLANCA 139, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.808 m ²
Superficie de suelo:	1.176 m ²
Año de construcción:	1990
Uso:	Oficinas

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					4
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 3

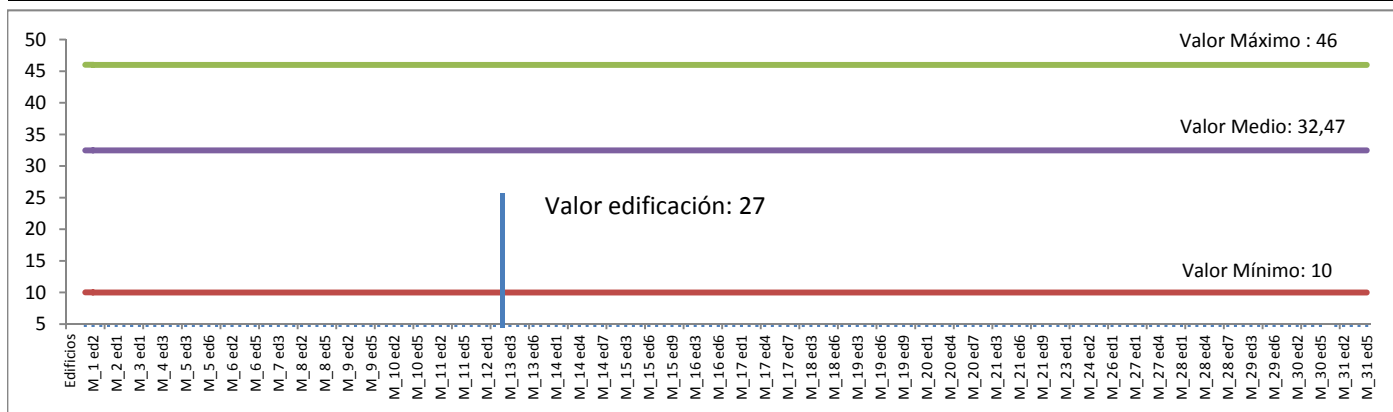


Datos de partida

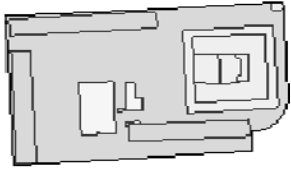
La Torre, de 15 alturas y con 5 viviendas por planta en las 14 primeras, 2 áticos y 2 viviendas más en la entreplanta.
 La seguridad de las ocho torres construidas de la ordenación de Guardiola Gaya aunque este no es su autor.

Finca catastral	6006402YH2560E
Localización:	AV COSTA BLANCA 137 URB. TORRE (PLAYA), ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.810 m ²
Superficie de suelo:	2.755 m ²
Año de construcción:	1966
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

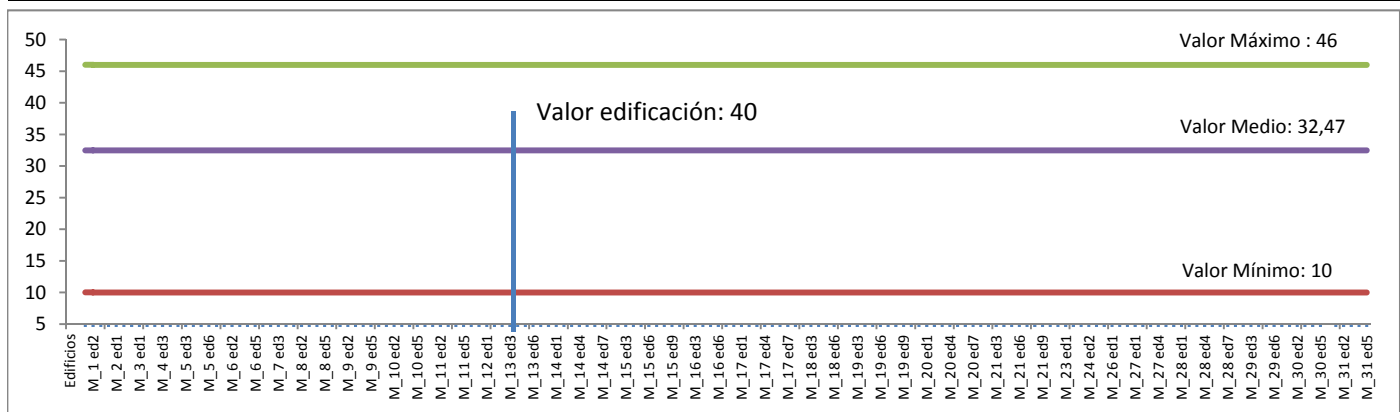
Baremación Global	27
-------------------	----

Edificación 4





Datos de partida	
Edificio de 9 plantas con 5 viviendas por planta, distribuidas con dos escaleras.	
Finca catastral	6006406YH2560E
Localización:	AV SANTANDER 30, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.435 m ²
Superficie de suelo:	5.221 m ²
Año de construcción:	1989
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	 
----------------------------------	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

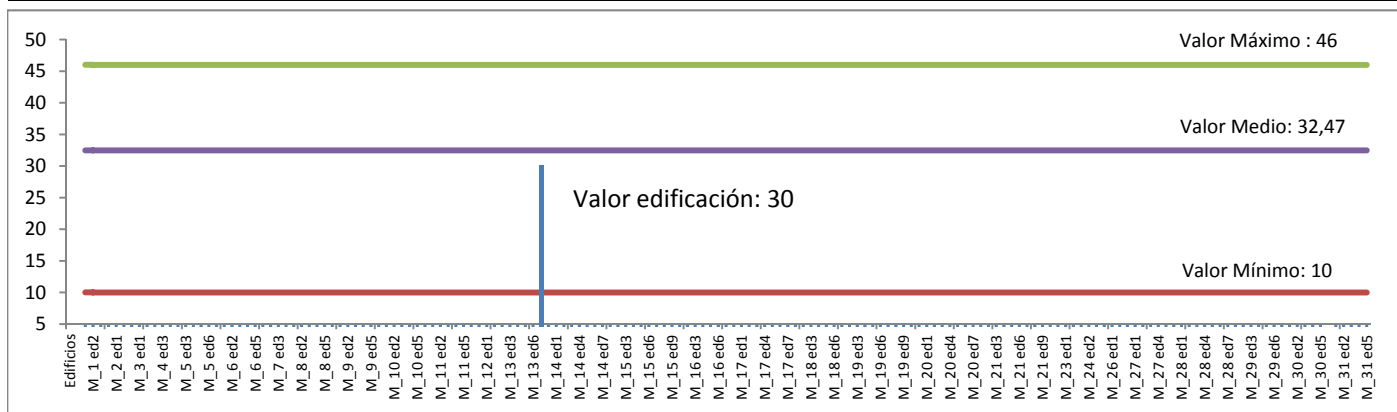
Baremación Global	40
-------------------	----

Edificación 5

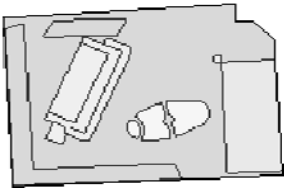


Datos de partida	
Edificio de 15 alturas y 3 viviendas por planta y planta atico con una vivienda mas, dispone de 8 locales comerciales en planta baja.	
Finca catastral	6006403YH2560E
Localización:	AV COSTA BLANCA 135 URB. TIZIANO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.467 m2
Superficie de suelo:	3.763 m2
Año de construcción:	1978
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente				2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)
Edad / Antigüedad				2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico				2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido
Vistas al mar				5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar
Orientación / Soleamiento				4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este
Accesibilidad a la edificación				3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.	
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa
Dotación de Servicios				3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

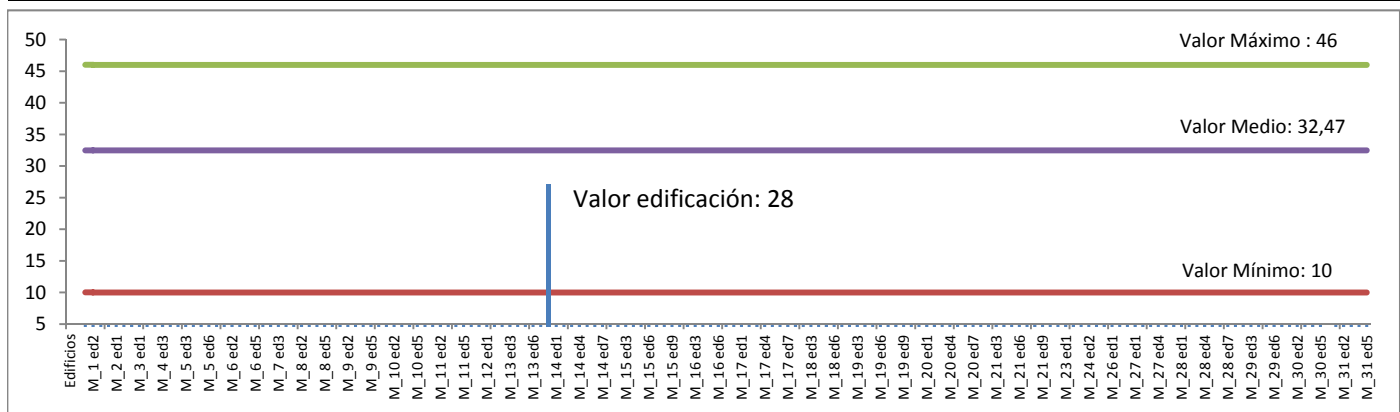
Altura de la edificación				3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas
Edificabilidad				1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Edificación 6

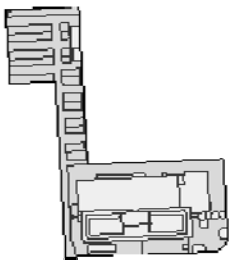


Datos de partida	
Torre Don Juan, de 12 alturas mas entre planta con 8 viviendas por planta y atico con 1 vivienda mas, la edificación dispone de 5 locales comerciales entre la planta baja y el semisotano. Zona de ocio en la que se localiza un bingo.	
Finca catastral	6006404YH2560E
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 6 TORRE DON JUAN, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	17.352 m2
Superficie de suelo:	6.406 m2
Año de construcción:	1984
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente				2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)
Edad / Antigüedad				3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico				2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido
Vistas al mar				5
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar
Orientación / Soleamiento				5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este
Accesibilidad a la edificación				3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.	
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa
Dotación de Servicios				2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

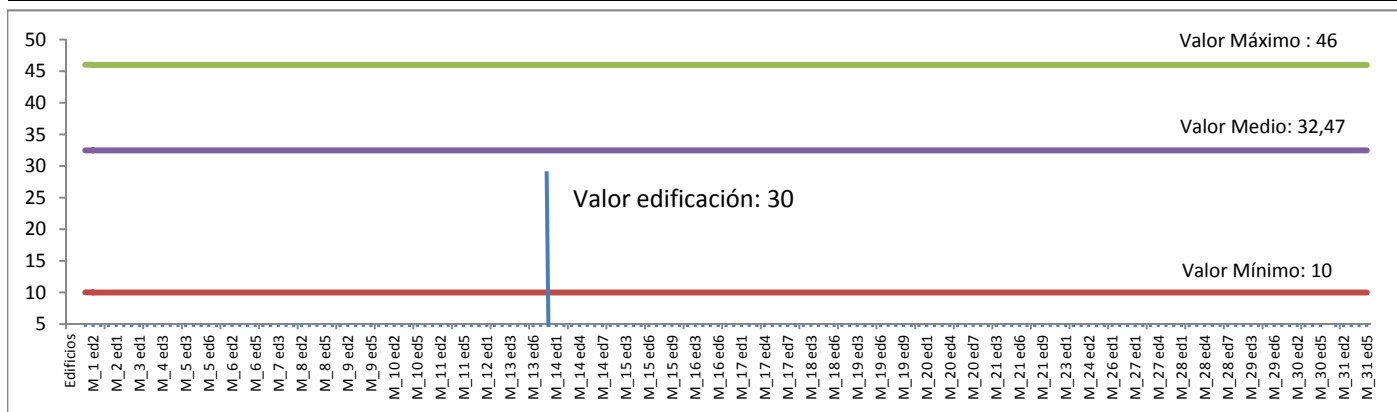
Altura de la edificación				3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas
Edificabilidad				1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Edificación 7




Datos de partida	
Edificio comercial de planta baja y primera planta, con 56 locales comerciales.	
Finca catastral	6006408YH2560E
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 8, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.117 m2
Superficie de suelo:	3.070 m2
Año de construcción:	1988
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

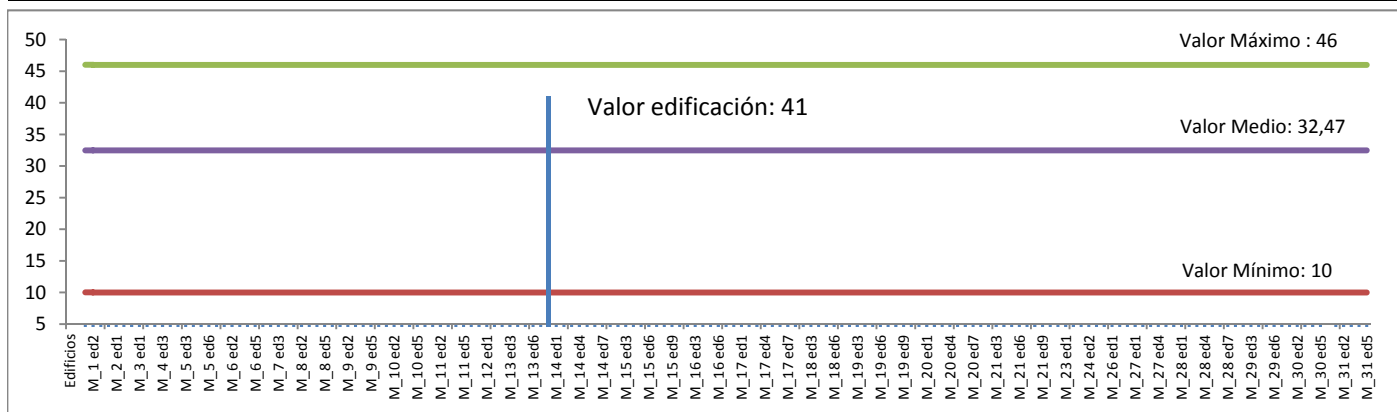
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 8

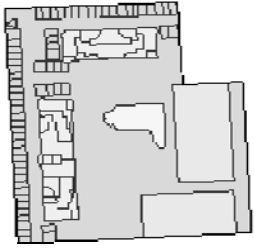


Datos de partida	
Conjunto formado por 2 edificaciones de 7 plantas con 2 viviendas por planta y un ático cada una.	
Finca catastral	6006405YH2560E
Localización:	AV SANTANDER 28 URB. BAHIA SAN JUAN, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	10.501 m ²
Superficie de suelo:	8.079 m ²
Año de construcción:	1989
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

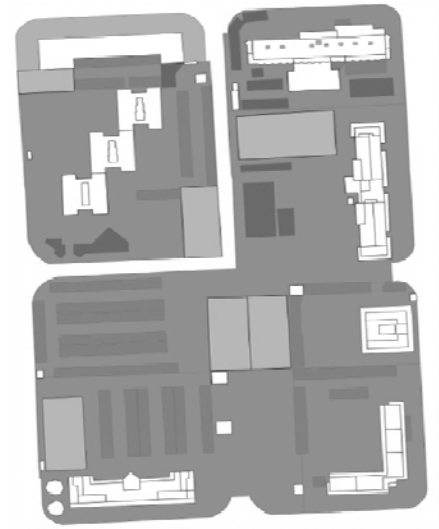
Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles		3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.	
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
60059



Manzana 14

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			5
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
		5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	
		5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento	

Índice de interferencia			1
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	
		5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia	

Índice de residencialización			3
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	
		5_Plazas alojativas de uso turístico.	

Edificabilidad de la manzana			1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	
		5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo	

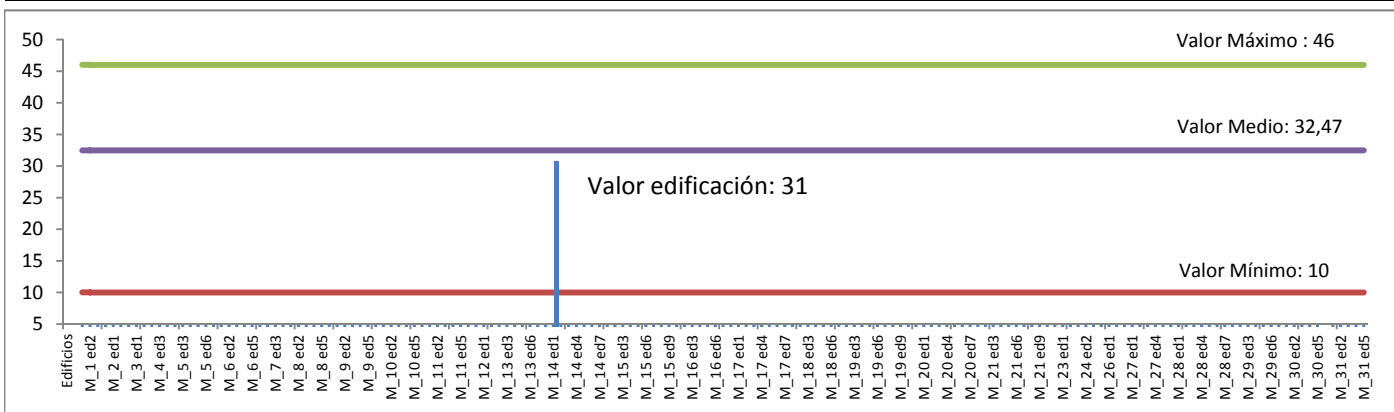
Baremación Global			16
-------------------	--	--	----

Edificación 1




Datos de partida	
Hotel Castilla Alicante 3*	
Edificio de ocho alturas sin división horizontal	
Finca catastral	6005902YH2560E0001BW
Localización:	Av. de los Países Escandinavos, 7 ALICANTE(Playa de San Juan)
Superficie construida:	7.992 m2
Superficie de suelo:	3.909 m2
Año de construcción:	1976
Uso:	Hotelero

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_Valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

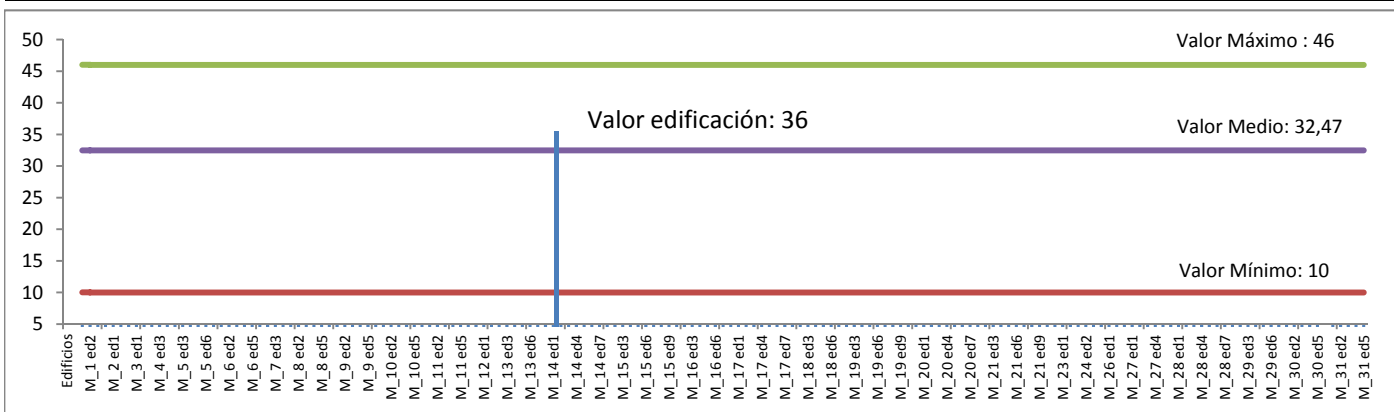
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2




Datos de partida	
Tres edificios de apartamentos de 6 alturas y 4 viviendas por planta cada uno.	
Finca catastral	6005907YH2560E0001LW
Localización:	AV SANTANDER 26 URB. LAS PALMERAS APTOS. ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.649 m2
Superficie de suelo:	8.357 m2
Año de construcción:	1987
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa	3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa		
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa	3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa		
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa	3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa		

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas	3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas		
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40	3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70		

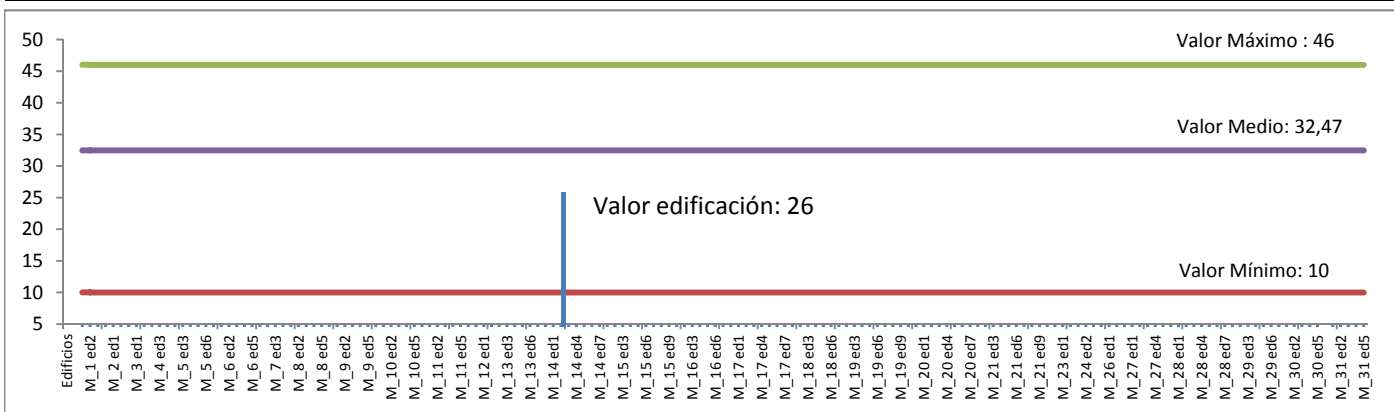
Baremación Global	36
-------------------	----

Edificación 3




Datos de partida	
Edificio comercial de una planta	
Finca catastral	6005901YH2560E0015XD
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 9 URB. LAS PALMERAS. ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.005 m2
Superficie de suelo:	2.225 m2
Año de construcción:	1986
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					1
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

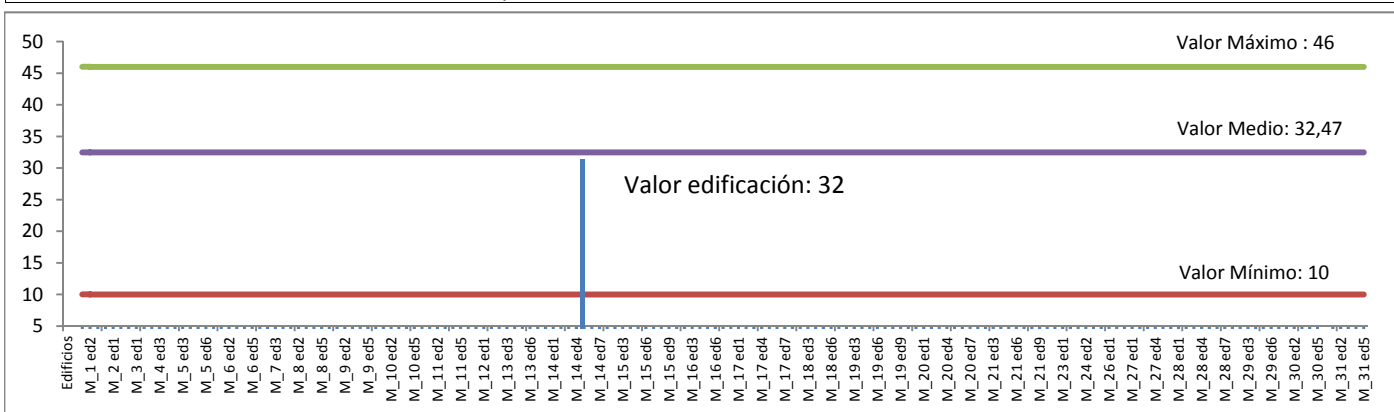
Baremación Global	26
-------------------	----

Edificación 4

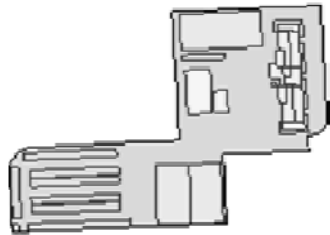


Datos de partida	
Edificio de 22 plantas de altura y 6 viviendas por planta, dispone de 37 aparcamientos y trasteros en planta sótano y planta baja destinada a uso comercial con 11 locales.	
Finca catastral	6005903YH2560E0016KF
Localización:	AV COSTA BLANCA 129 APTOS. ZAFIRO ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	21.080 m ²
Superficie de suelo:	12.708 m ²
Año de construcción:	1978
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad > 60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

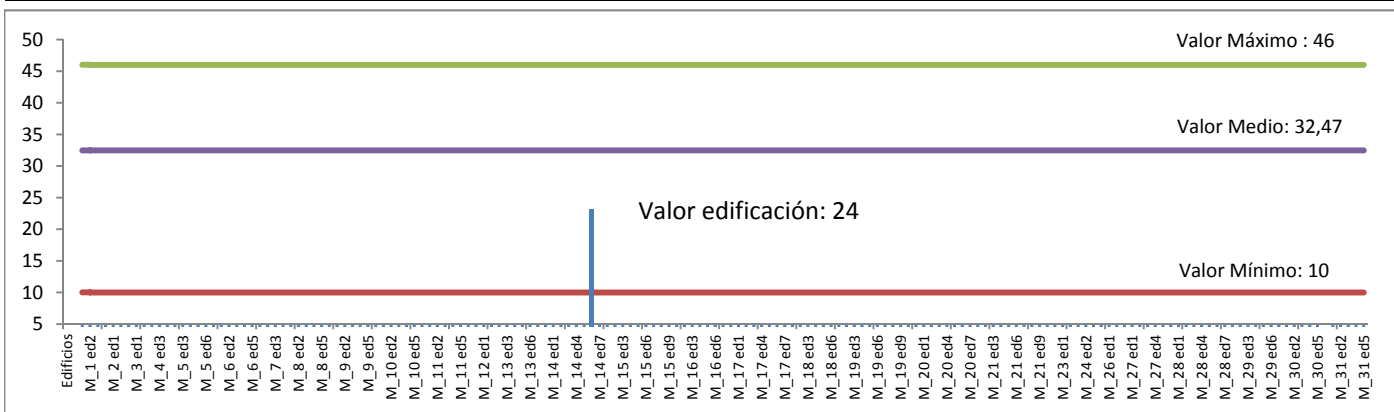
Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5


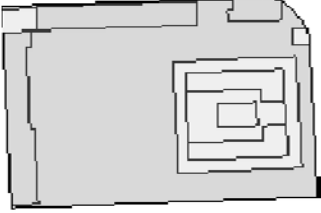


Datos de partida	
Torre Alazan de planta baja y 15 alturas, con 4 viviendas por planta, en esta torre la entreplanta esta contabilizada como una planta mas. La quinta de las ocho torres construidas, pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya aunque no es su autor.	
Finca catastral	6005904YH2560E0061AZ
Localización:	AV COSTA BLANCA 127 EDF. ALAZAN ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.495 m2
Superficie de suelo:	2.416 m2
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación		
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad > 60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

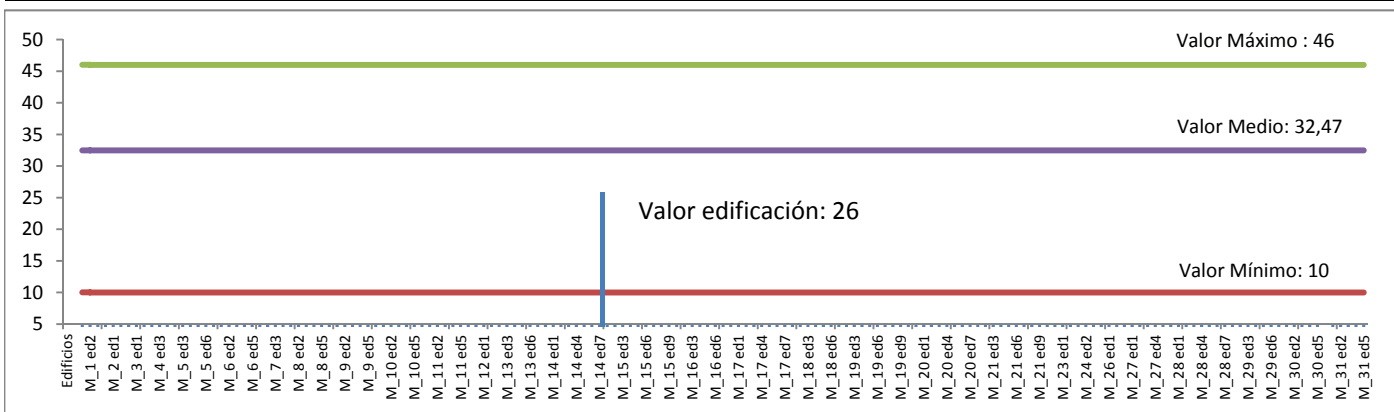
Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 6

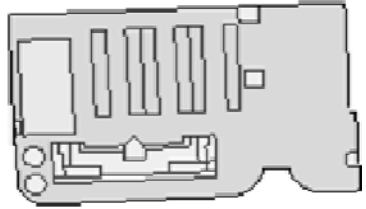


Datos de partida	
Edificio Concorde de 14 plantas y 12 viviendas por planta, con 4 locales comerciales en planta baja y planta de sotano.	
Finca catastral	6005906YH2560E0169JO
Localización:	AV BRUSELAS 10 EDIFICIO CONCORDE ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	11.294 m2
Superficie de suelo:	8.217 m2
Año de construcción:	1973
Uso:	Terciario_ Apartamentos Concorde

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad > 60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

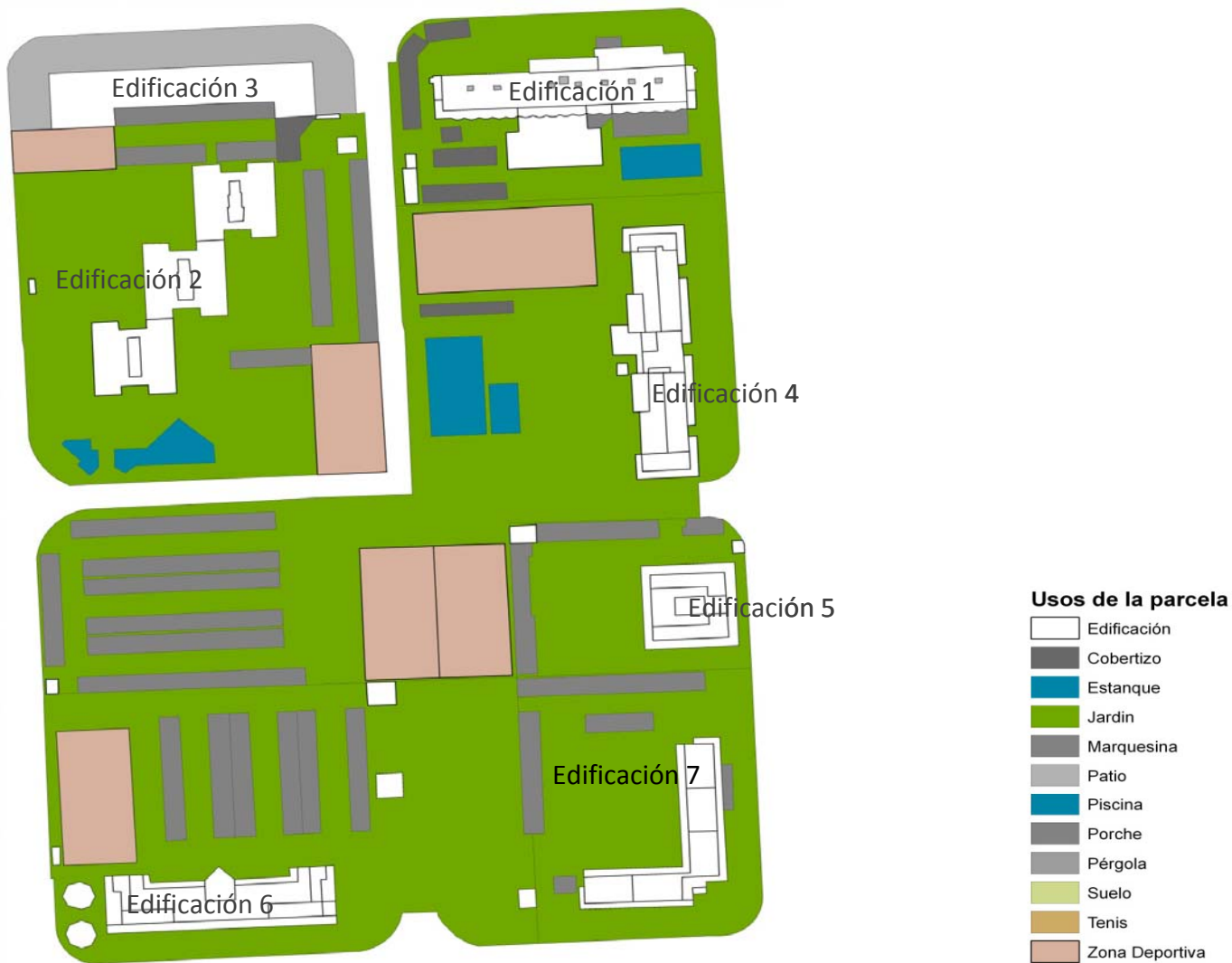
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

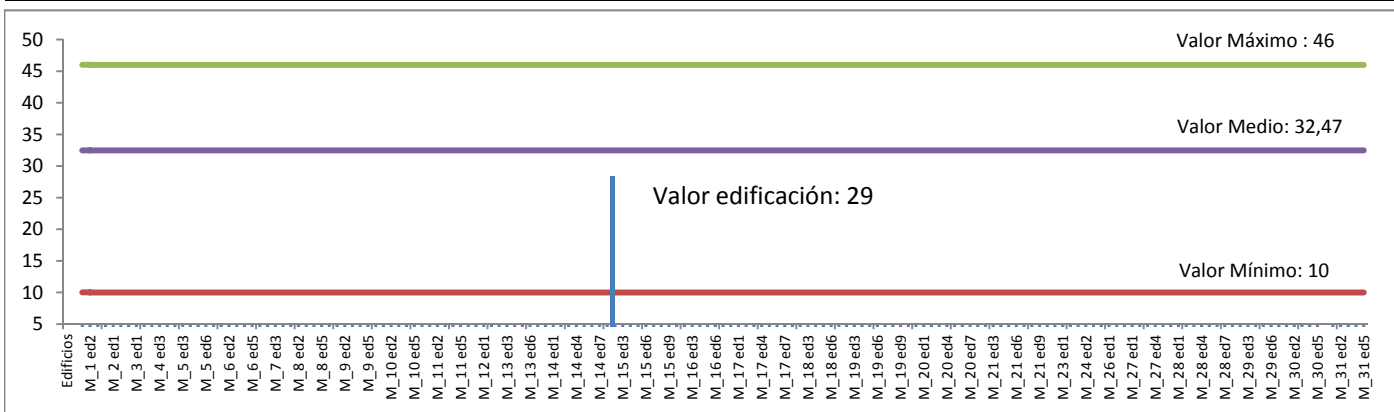
Baremación Global	26
-------------------	----

Edificación 7

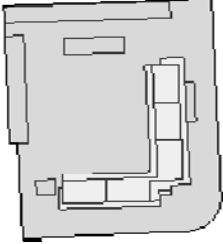


Datos de partida	
Edificio Lutecia de 8 plantas de altura con 10 viviendas por planta, dispone de 8 locales comerciales en planta baja.	
Finca catastral	6005905YH2560E0077PA
Localización:	AV BRUSELAS 6 EDF. LUTECIA ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.646 m2
Superficie de suelo:	4.158 m2
Año de construcción:	1969
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad > 60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
60016



Manzana 15

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			5
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
		5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	
		5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento	

Índice de interferencia			1
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	
		5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia	

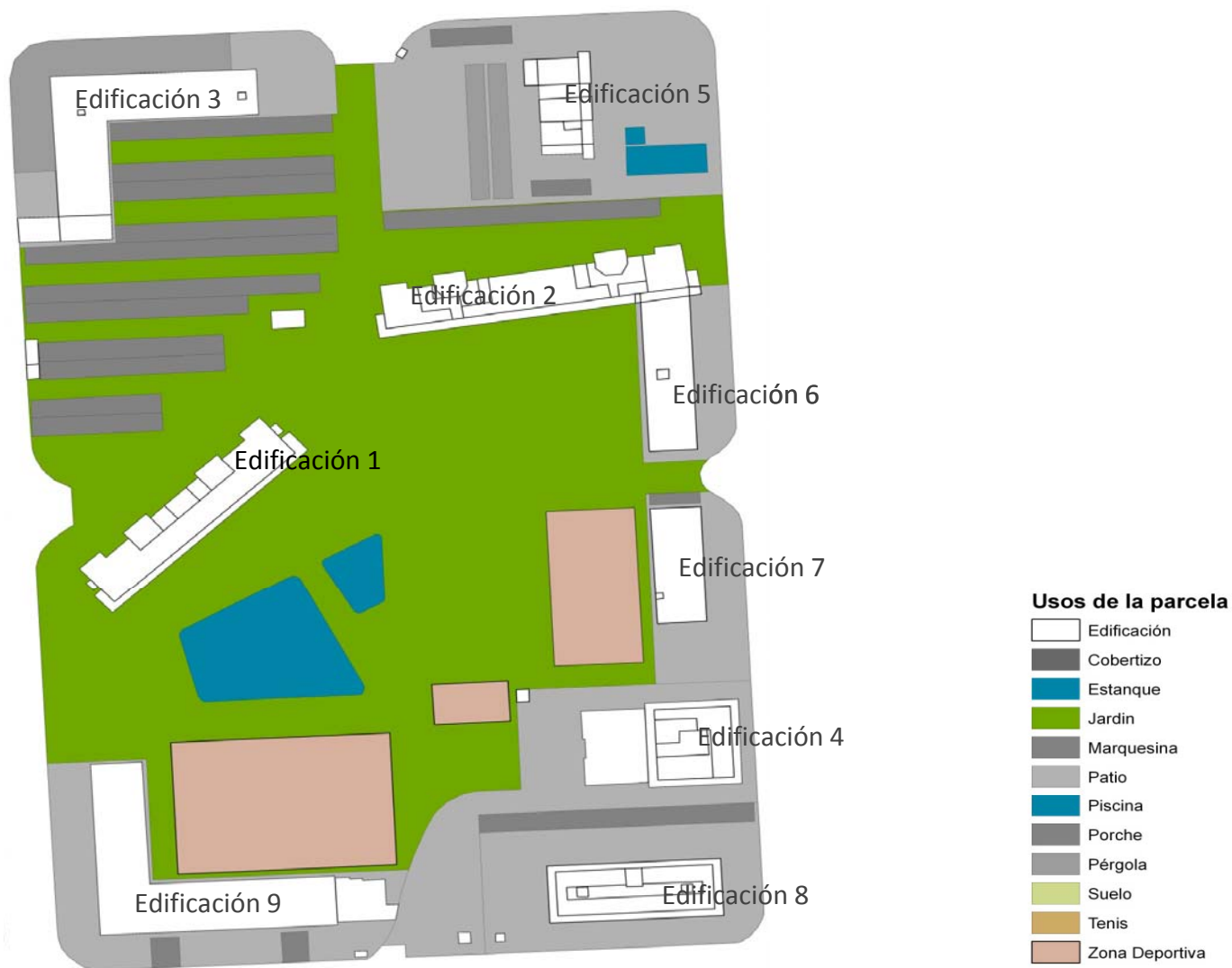
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	
		5_Plazas alojativas de uso turístico.	

Edificabilidad de la manzana			3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	
		5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo	

Baremación Global

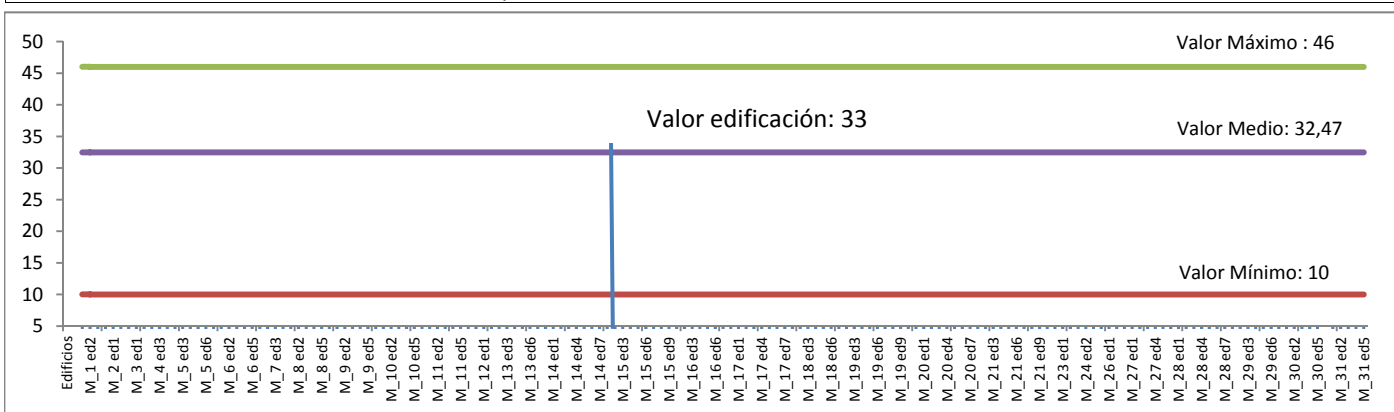
16

Edificación 1

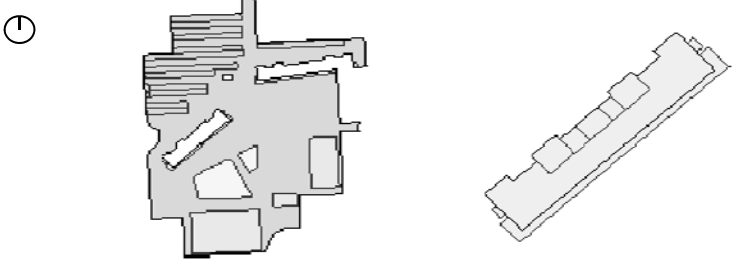


Datos de partida	
Parcela con dos bloques de edificación.	
Edificio 1, de 13 alturas con 8 viviendas por planta en las 12 primeras plantas y 10 en la última.	
Finca catastral	6001608YH2560A
Localización:	AV SANTANDER 18 URB. GEMINIS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	11.404 m ²
Superficie de suelo:	9.051 m ²
Año de construcción:	1984
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

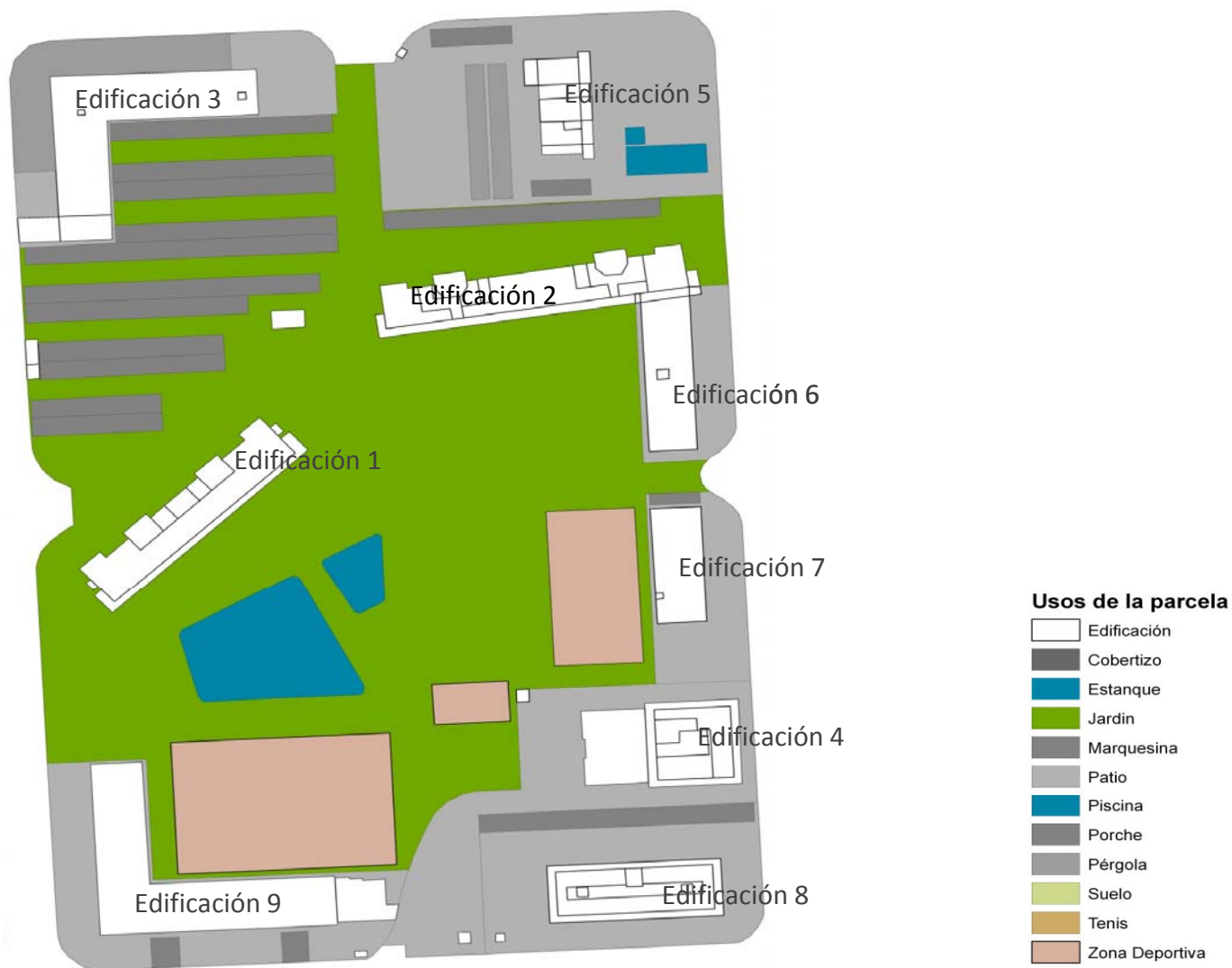
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

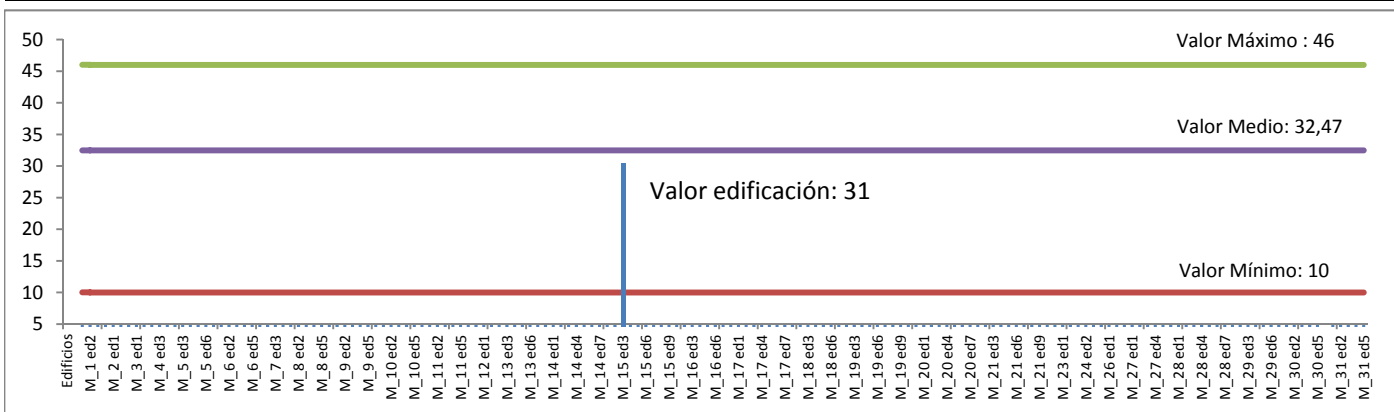
Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2

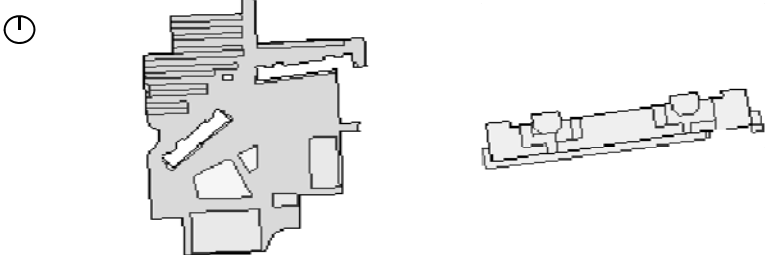


Datos de partida	
Parcela con dos bloques de edificación. Edificio 2, de 21 alturas con 8 viviendas por planta.	
Finca catastral	6001603YH2560A
Localización:	AV COSTA BLANCA 117 URB. ARIES, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	22.614 m ²
Superficie de suelo:	17.936 m ²
Año de construcción:	1981
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad > 60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					3
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

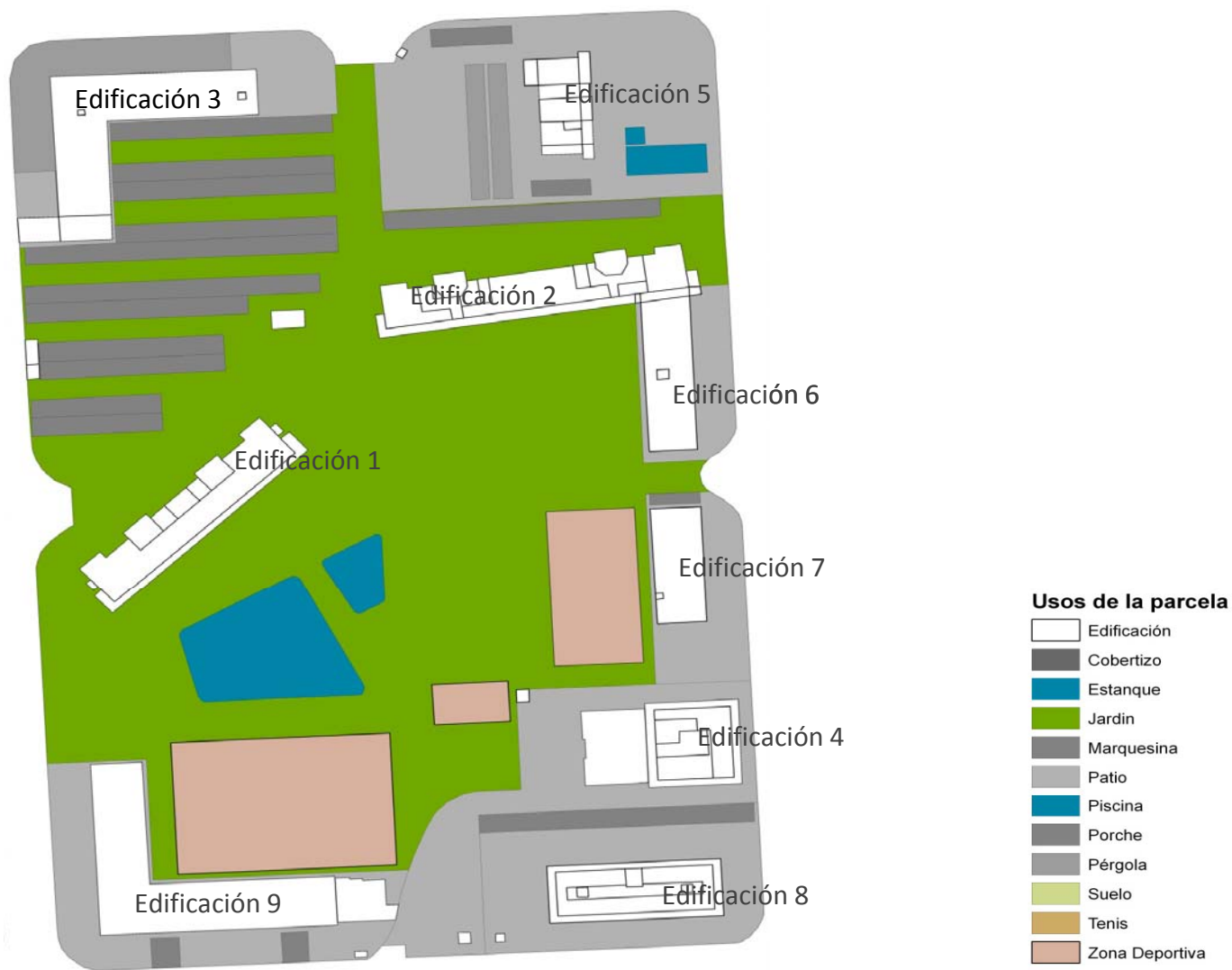
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

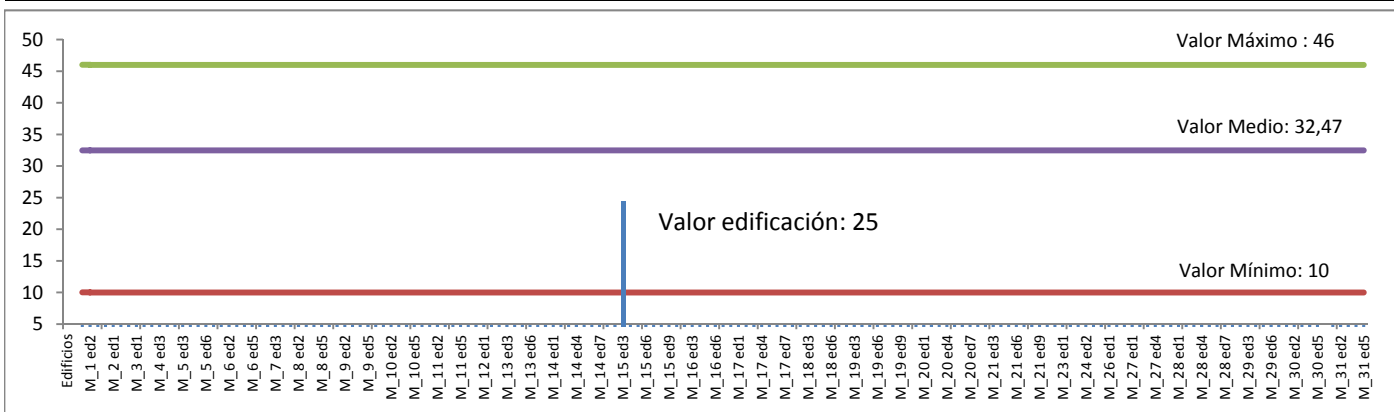
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 3

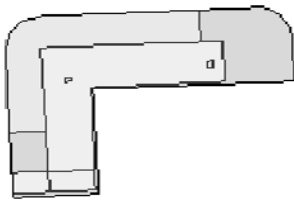


Datos de partida	
Edificio en planta baja, destinado uso comercial, con 23 locales comerciales.	
Finca catastral	6001601YH2560A
Localización:	AV SANTANDER 20, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.067 m ²
Superficie de suelo:	2.624 m ²
Año de construcción:	1980
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

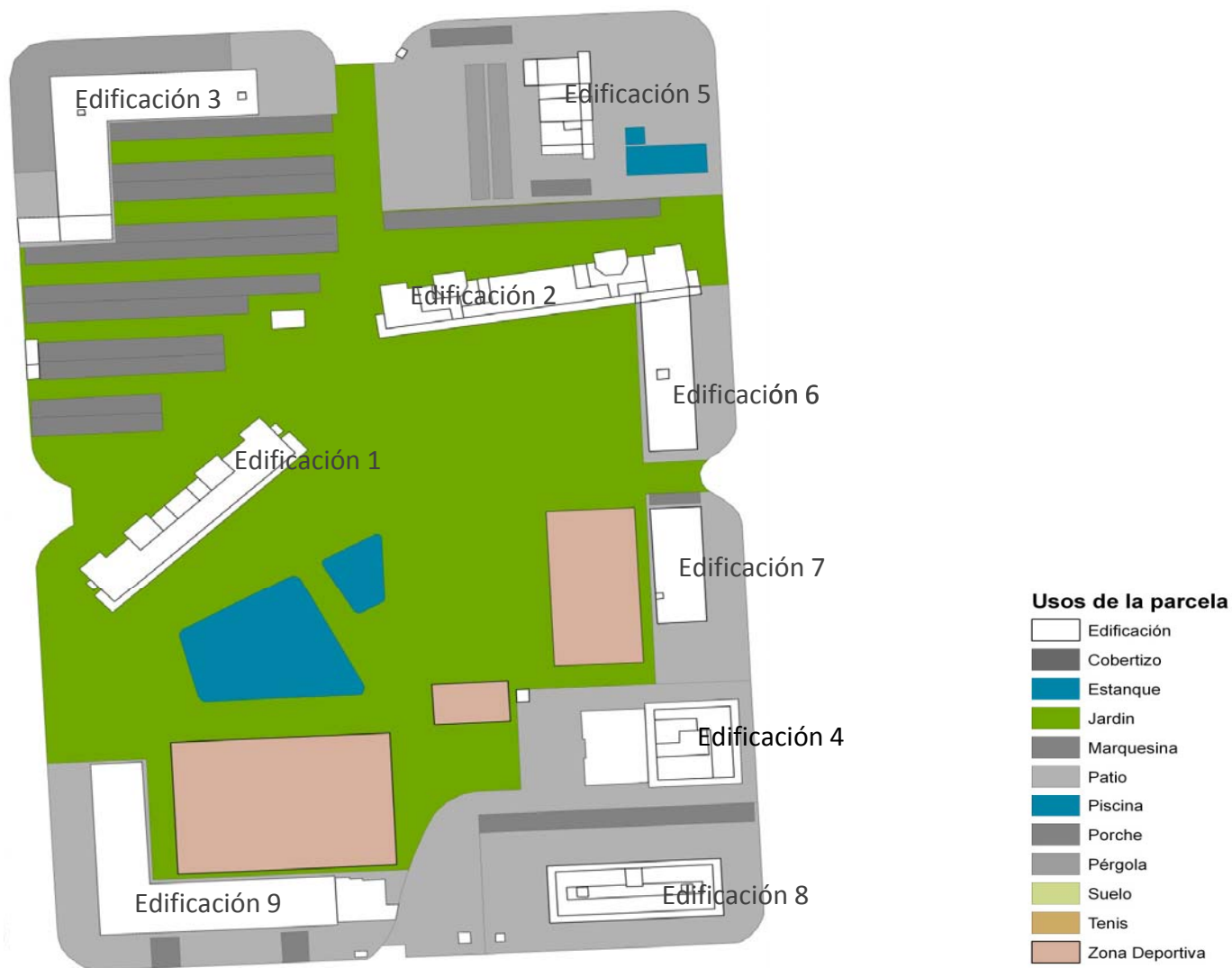
Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					1
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

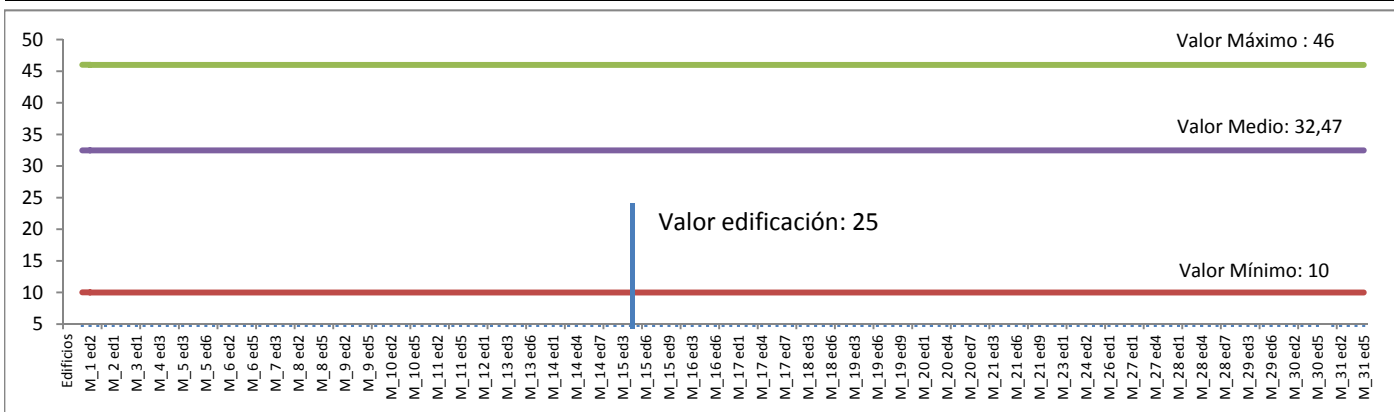
Baremación Global	25
-------------------	----

Edificación 4

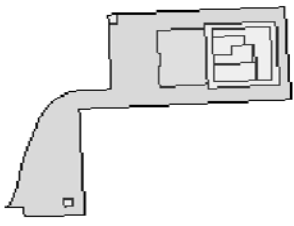


Datos de partida	
Torre Hercules, de 15 alturas con 8 viviendas por planta, entreplanta desinada a oficinas y sotano destinado a plazas de aparcamiento y trasteros un total de 32. La octava de las ocho torres construidas de la ordenación de Guardiola Gaya y obra del mismo autor.	
Finca catastral	6001605YH2560A
Localización:	AV COSTA BLANCA 113 TORRE HERCULES, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.183 m ²
Superficie de suelo:	1.985 m ²
Año de construcción:	1970
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad > 60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

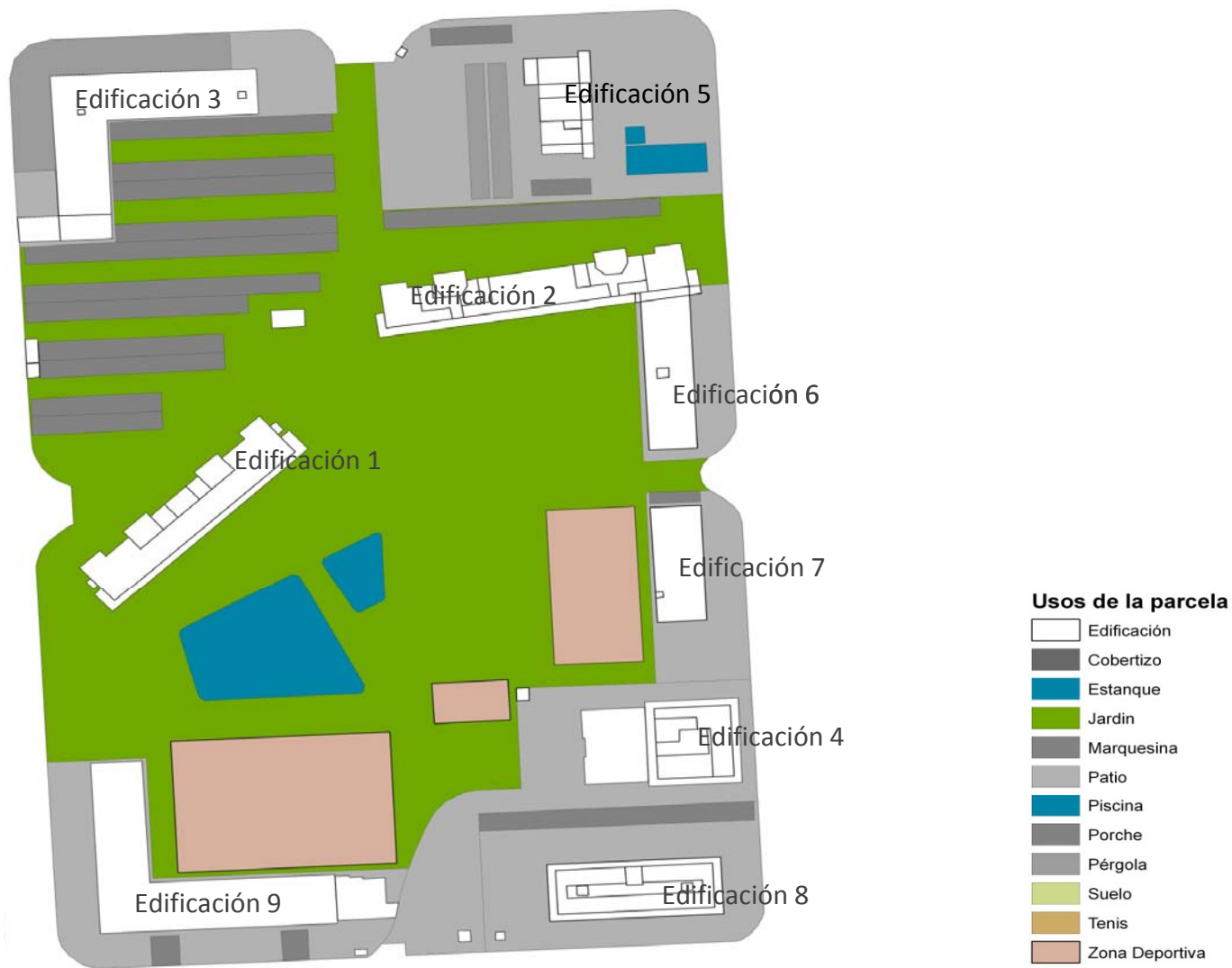
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

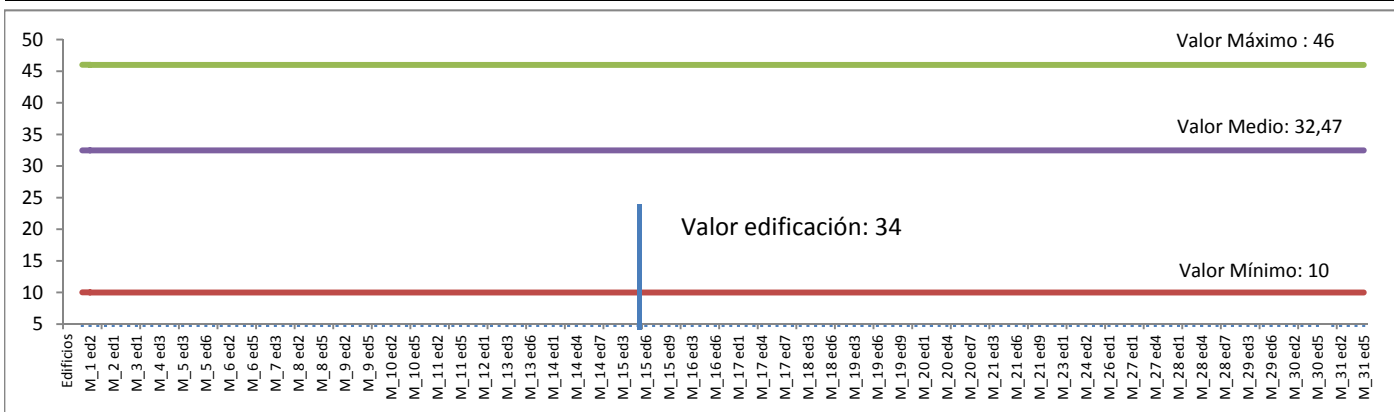
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

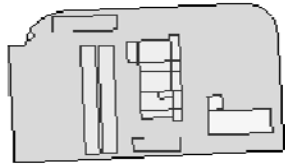


Datos de partida	
Edificio de 13 plantas con 4 viviendas por planta hasta la novena altura, a partir de ahí se va escalonando la edificación, con 1 vivienda en planta baja.	
Finca catastral	6001602YH2560A
Localización:	AV COSTA BLANCA 121 EDF. SCALA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.013 m ²
Superficie de suelo:	4.209 m ²
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

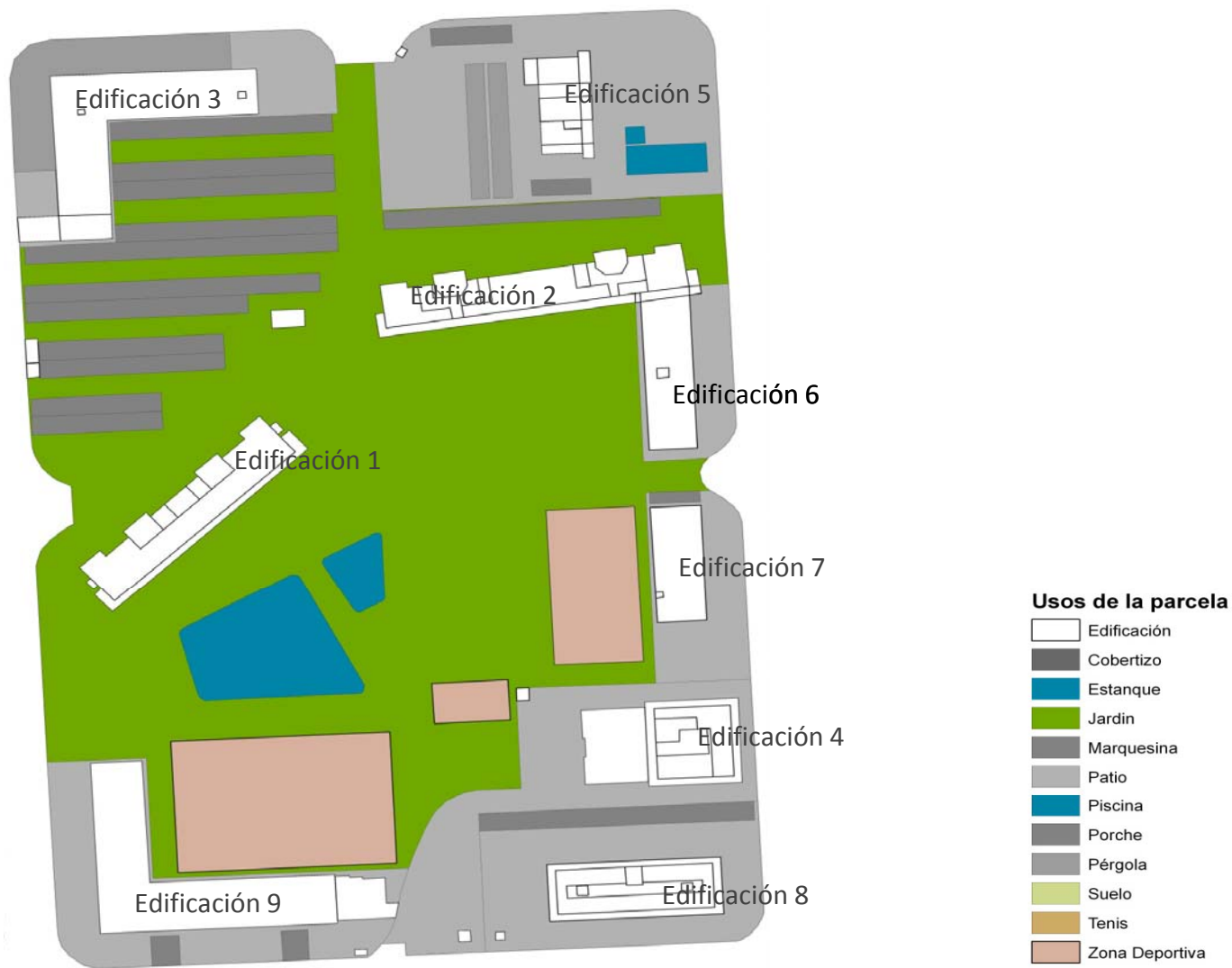
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

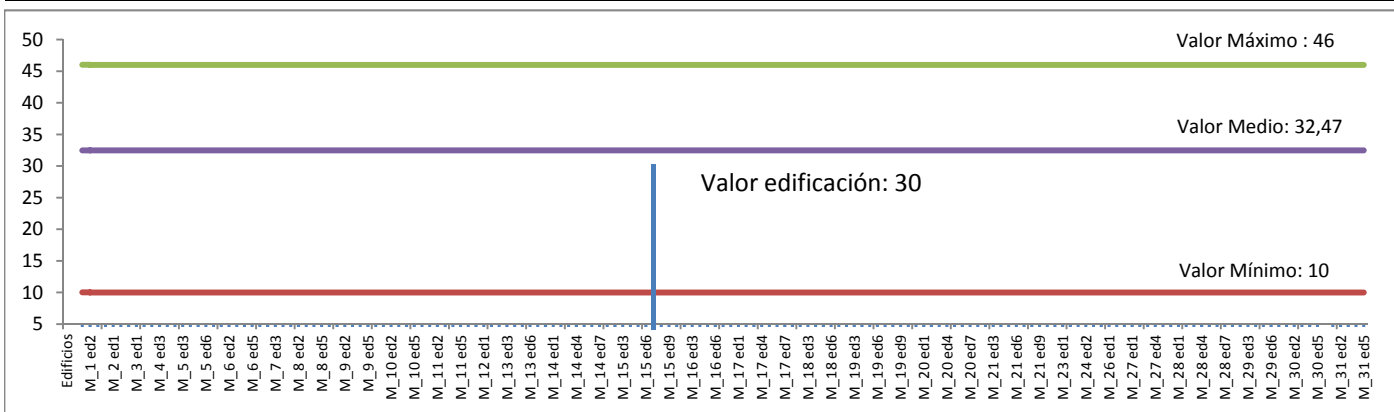
Baremación Global	34
-------------------	----

Edificación 6

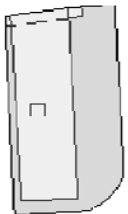


Datos de partida	
Edificio en planta baja destinado a uso comercial, cuenta con 7 locales comerciales.	
Finca catastral	6001609YH2560A
Localización:	AV COSTA BLANCA 119 URB. ARIES COMERCIALES, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	529 m2
Superficie de suelo:	2.134 m2
Año de construcción:	1980
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

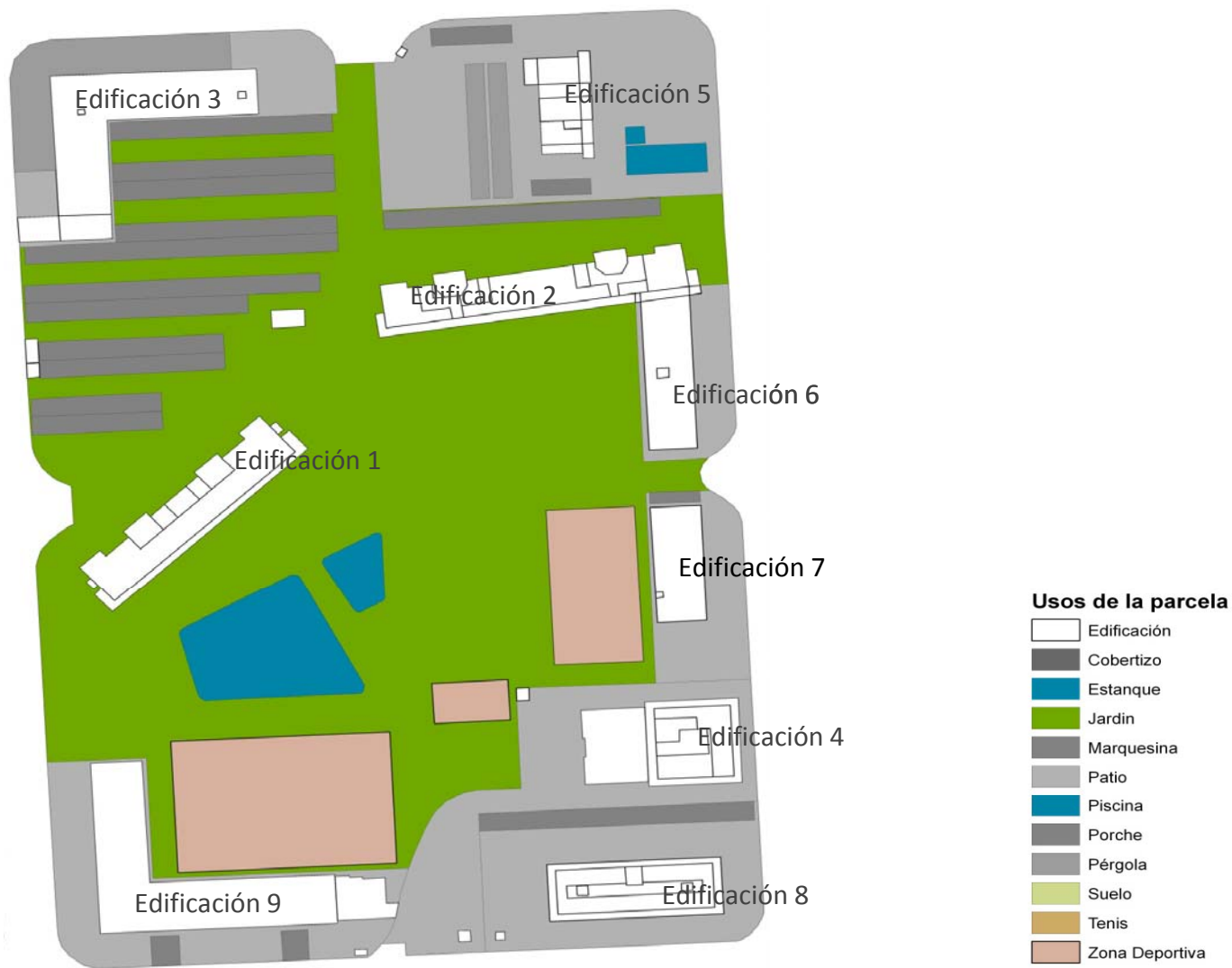
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

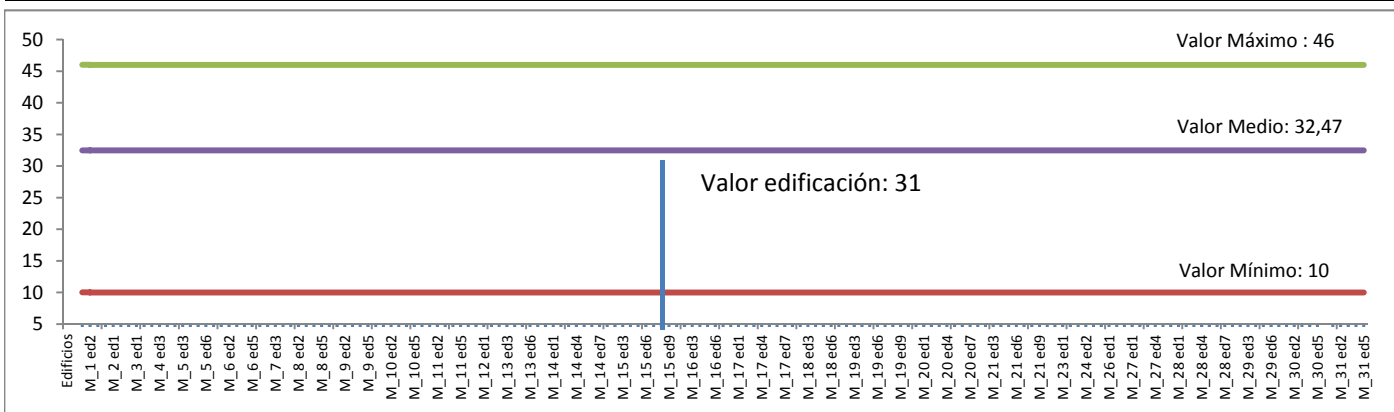
Baremación Global	30
-------------------	----

Edificación 7

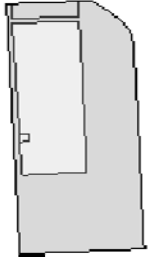


Datos de partida	
Edificio en planta baja destinado a uso comercial, cuenta con 5 locales comerciales.	
Finca catastral	6001604YH2560A
Localización:	AV COSTA BLANCA 115 URB. ARIES COMERCIALES, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	430 m ²
Superficie de suelo:	1.223 m ²
Año de construcción:	1980
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

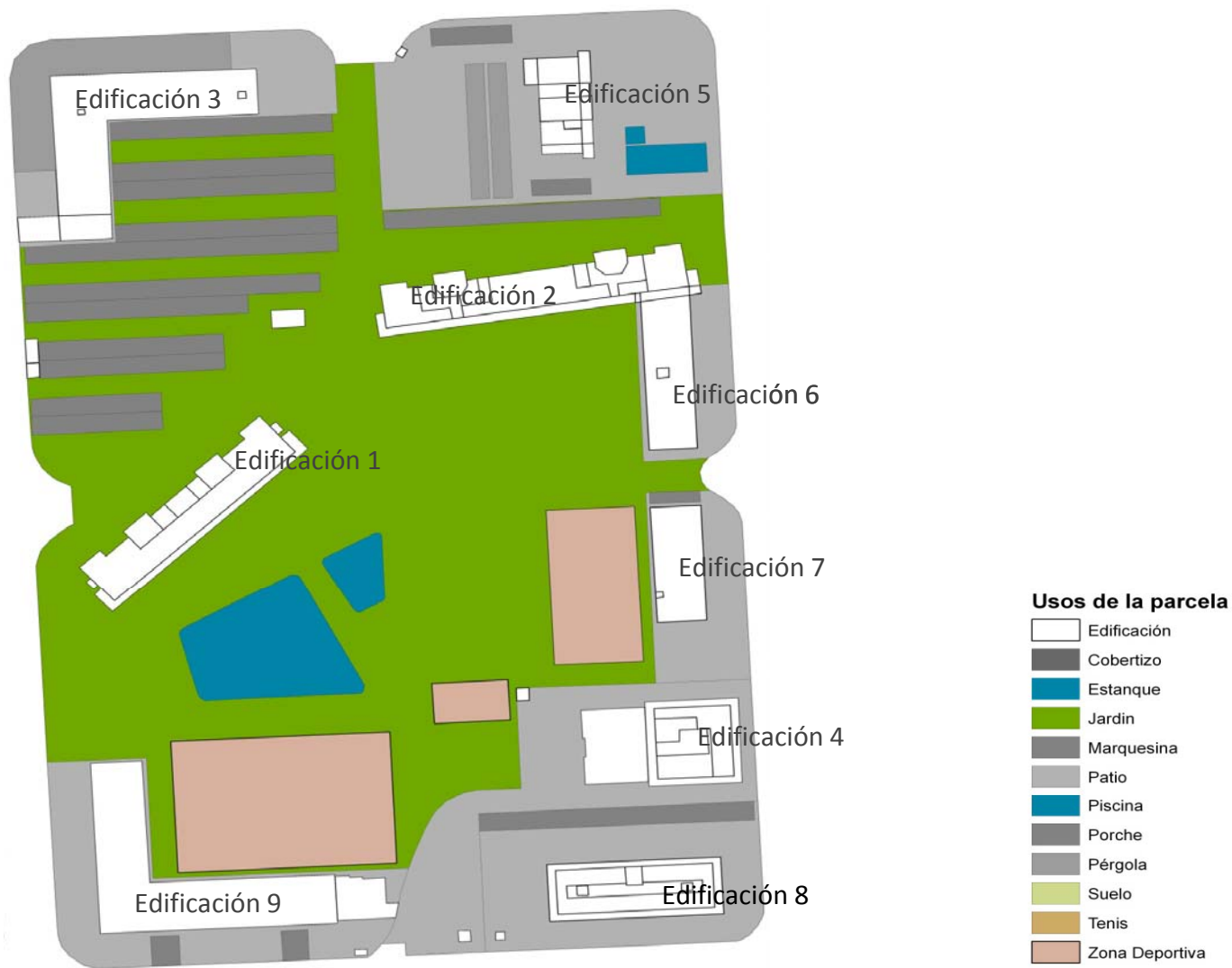
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

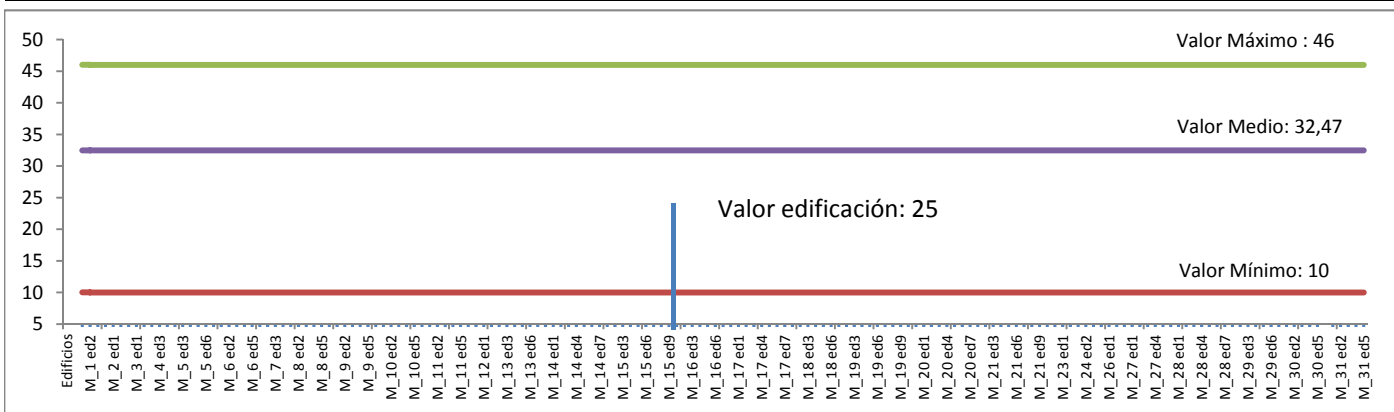
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 8

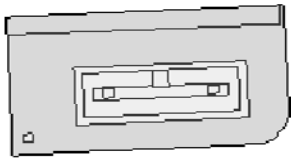


Datos de partida	
Edificio de 6 alturas con 7 viviendas por planta, la edificación dispone de 4 locales comerciales en planta baja.	
Finca catastral	6001606YH2560A
Localización:	AV HOLANDA 6 APTOS. OCA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.766 m2
Superficie de suelo:	2.650 m2
Año de construcción:	1967
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

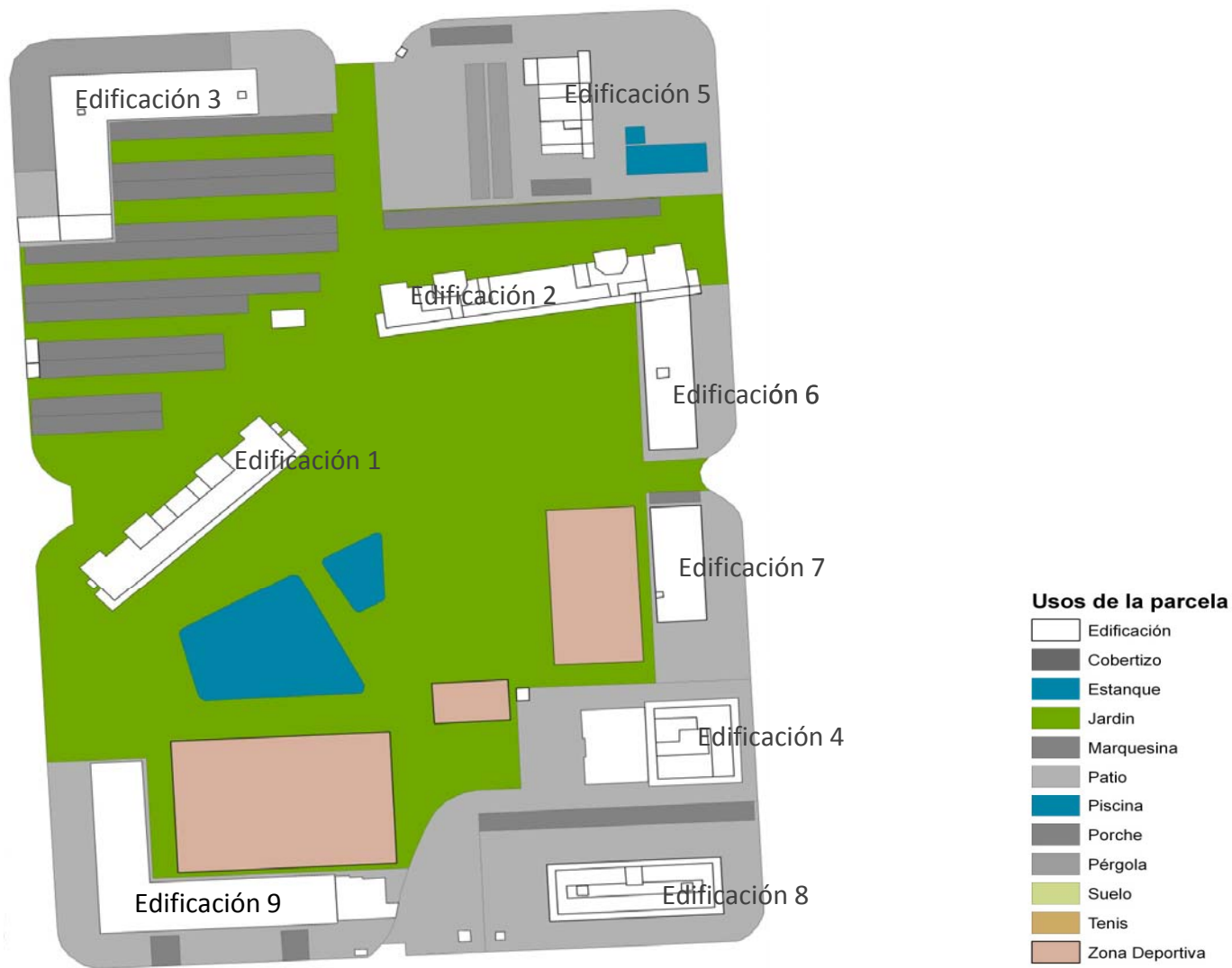
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

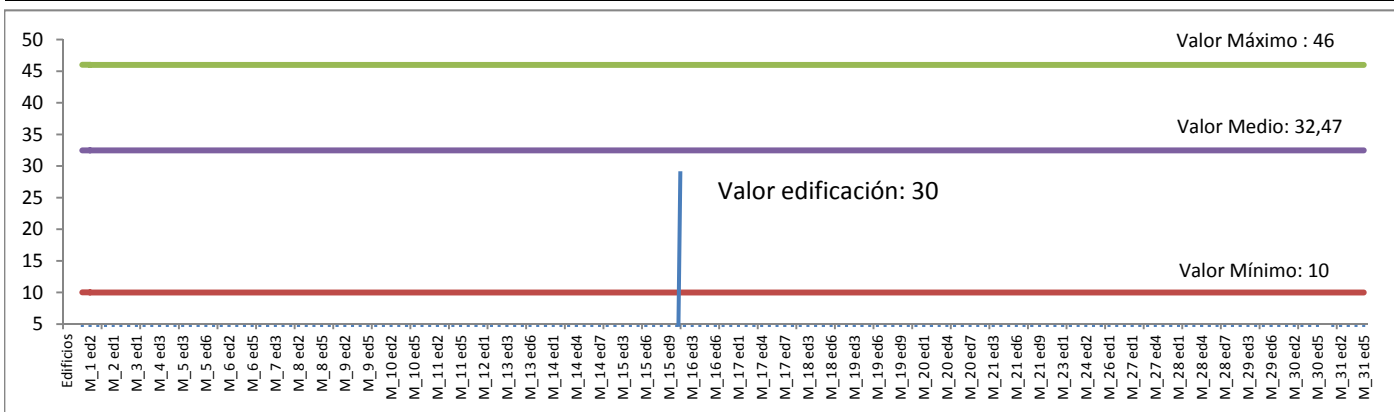
Baremación Global	25
-------------------	----

Edificación 9

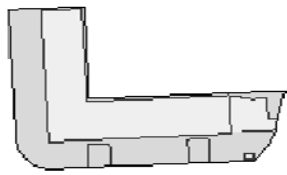


Datos de partida	
Edificio comercial de planta baja, con 14 locales comerciales.	
Finca catastral	6001607YH2560A
Localización:	AV HOLANDA 10, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.176 m2
Superficie de suelo:	2.556 m2
Año de construcción:	1980
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente				3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)
Edad / Antigüedad				3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico				2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido
Vistas al mar				2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar
Orientación / Soleamiento				4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este
Accesibilidad a la edificación				5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.	
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa
Dotación de Servicios				1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas
Edificabilidad				5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Baremación Global	30
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
61995



Manzana 16

Parámetros de análisis referidos al espacio público

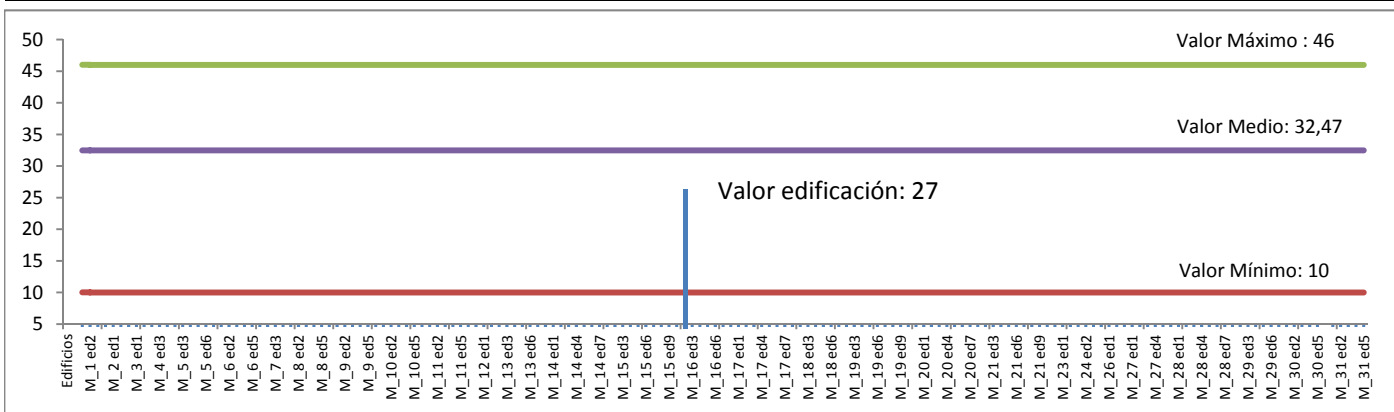
Interés / Valor patrimonial			5
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			1
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			3
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global			14

Edificación 1

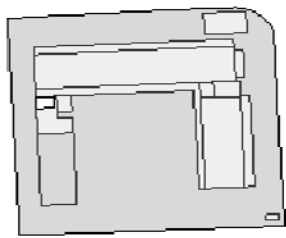


Datos de partida	
Edificio de 3 plantas con 9 viviendas por planta y planta baja con 7 viviendas.	
Finca catastral	6199505YH2469G
Localización:	AV COSTA BLANCA 97 URB. DELFIN, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.795 m ²
Superficie de suelo:	2.965 m ²
Año de construcción:	1956
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					1
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

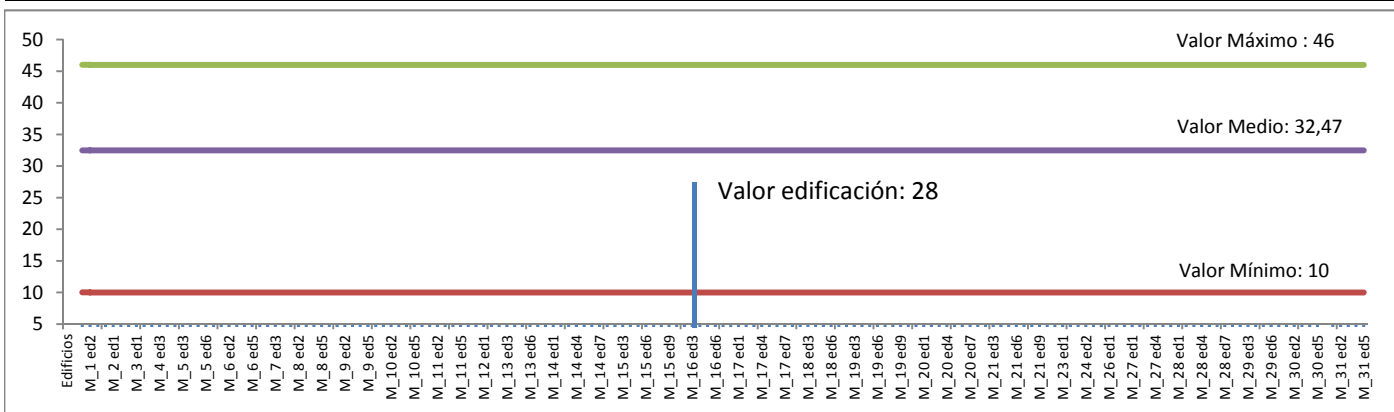
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2

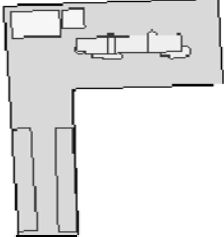


Datos de partida	
Edificio de 13 plantas con 2 viviendas por planta y planta baja destinada a uso comercial.	
Finca catastral	6199506YH2469G
Localización:	AV COSTA BLANCA 95 EDF. GENOVA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.285 m ²
Superficie de suelo:	2.040 m ²
Año de construcción:	1983
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

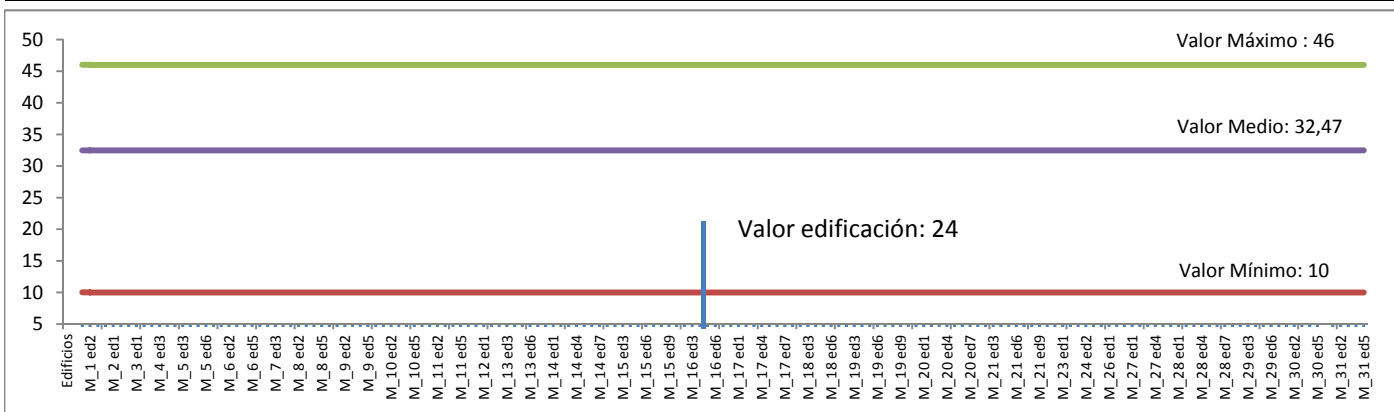
Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 3

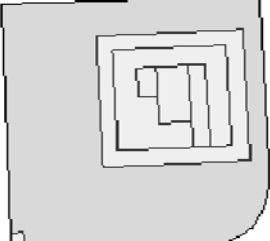


Datos de partida	
Torre Paris, de 15 alturas con 5 viviendas por planta, 3 viviendas en la entreplanta y sotano con uso comercial 15 almacenes y estacionamientos. La cuarta de las ocho torres construidas de la ordenación de Guardiola Gaya y obra del mismo autor.	
Finca catastral	6199507YH2469G
Localización:	AV COSTA BLANCA 93 APTOS. PARIS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.274 m2
Superficie de suelo:	1.811 m2
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad > 60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

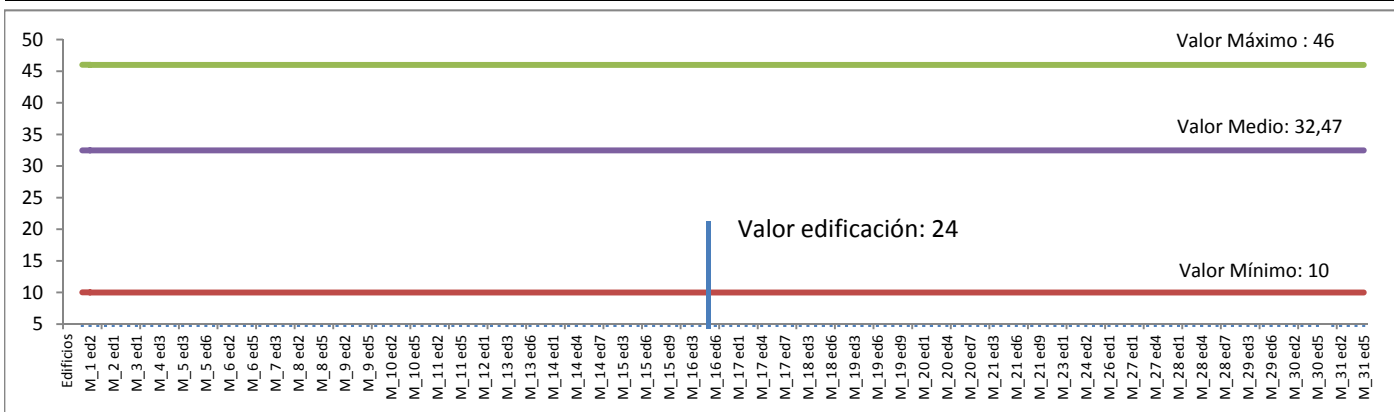
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 4

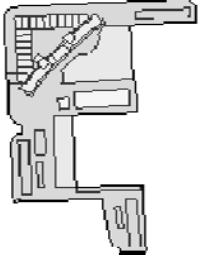


Datos de partida	
Edificio de 21 plantas con 12 viviendas por planta hasta la ultima planta en la que hay 10 viviendas, la planta baja tiene uso comercial y en ella se disponen 18 locales comerciales.	
Finca catastral	6199501YH2469G
Localización:	AV HOLANDA 5 URB. LEO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	27.820 m2
Superficie de suelo:	18.068 m2
Año de construcción:	1979
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

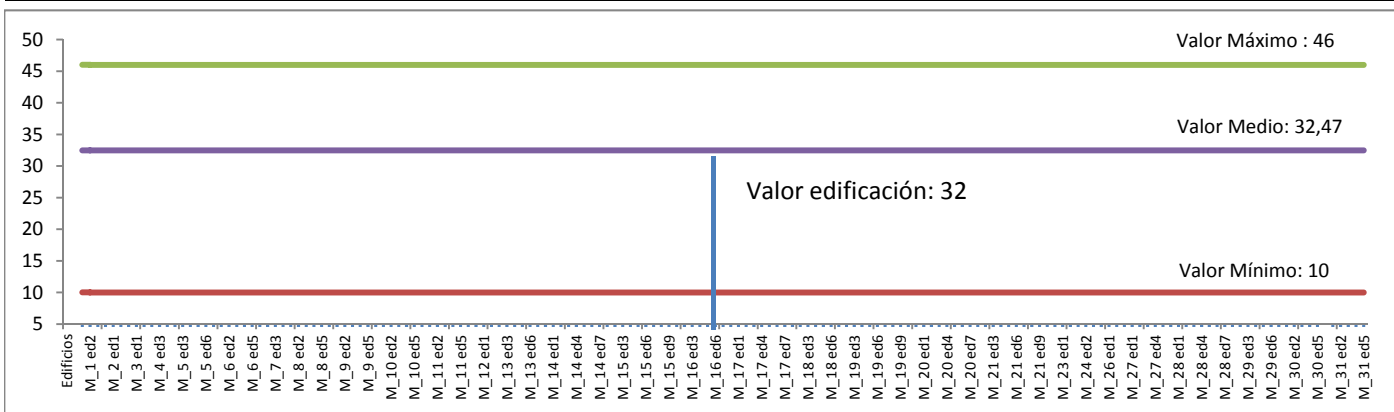
Baremación Global	24
-------------------	----

Edificación 5

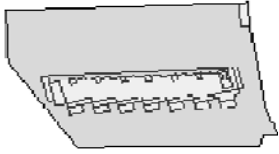


Datos de partida	
Edificio de 6 alturas con 7 viviendas por planta y planta baja destinada a uso comercial, cuenta con 8 locales comerciales.	
Finca catastral	6199508YH2469G
Localización:	AV BENIDORM 12 URB. FLAMINGO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.607 m ²
Superficie de suelo:	3.876 m ²
Año de construcción:	1963
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

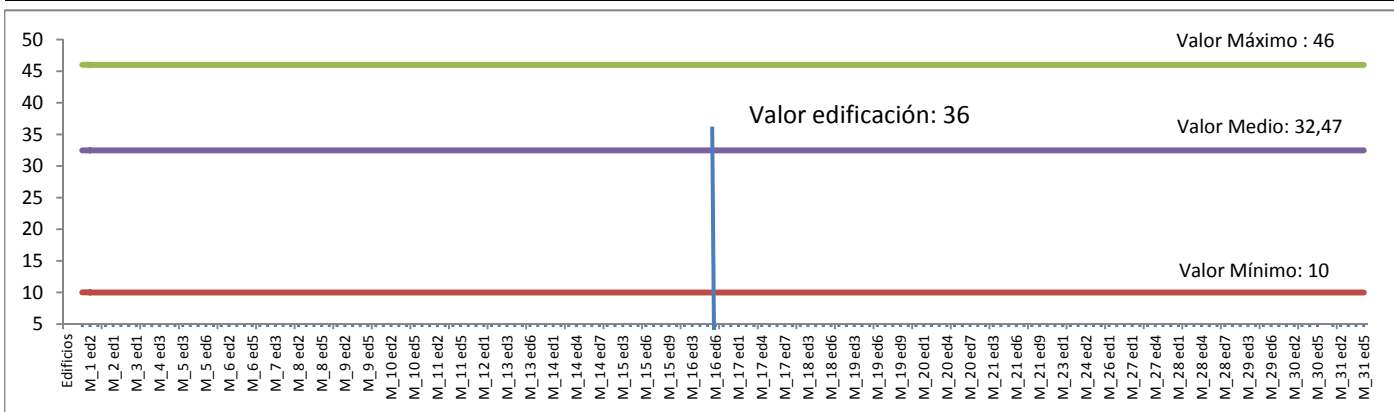
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

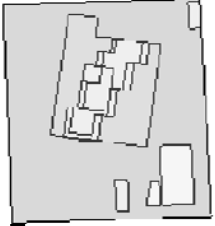


Datos de partida	
Edificio de 11 alturas con 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	6199504YH2469G
Localización:	CL PEÑÓN DE IFACH 10 URB. AZORIN, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.222 m ²
Superficie de suelo:	4.322 m ²
Año de construcción:	1979
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

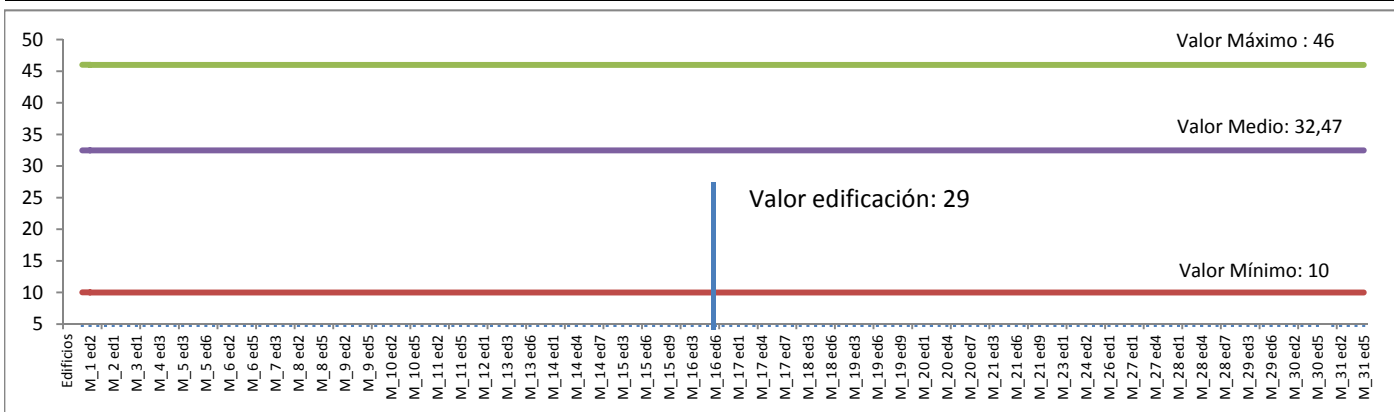
Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 7

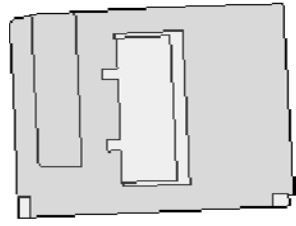


Datos de partida	
Edificio de 7 alturas con 6 viviendas por planta, salvo en la última que hay 4 viviendas, dispone de 8 locales comerciales en planta baja.	
Finca catastral	6199502YH2469G
Localización:	AV COSTA BLANCA 107 APTOS. RIO DE JANEIRO, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.220 m ²
Superficie de suelo:	3.000 m ²
Año de construcción:	1960
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

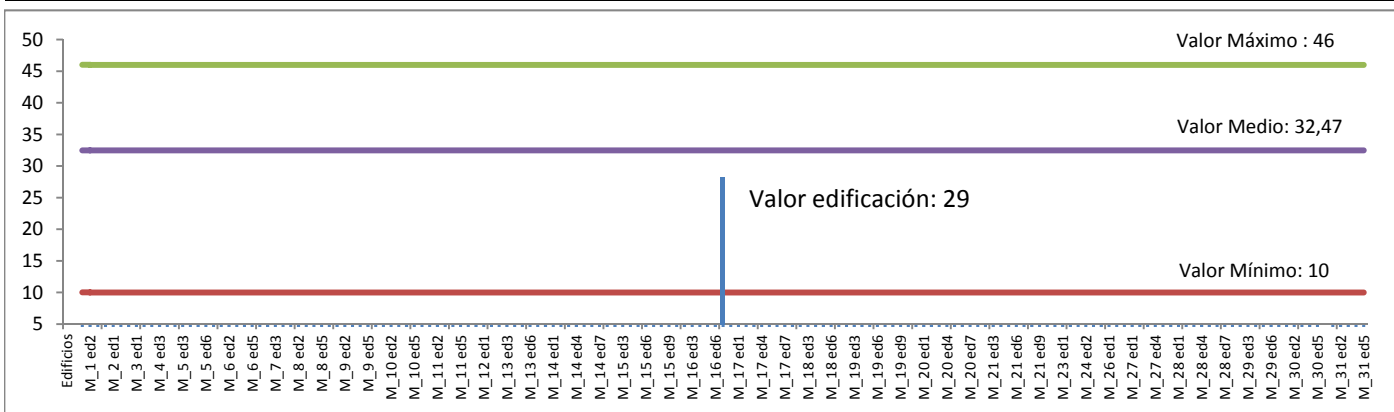
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 8

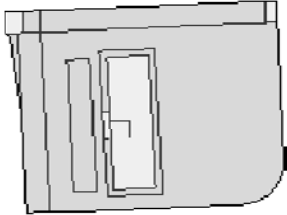


Datos de partida	
Edificio de 10 alturas con 5 viviendas por planta, dos locales comerciales en planta baja y sotano destinado a almacen.	
Finca catastral	6199503YH2469G
Localización:	AV COSTA BLANCA 105 URB. GRAN VIA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.750 m2
Superficie de suelo:	2.896 m2
Año de construcción:	1970
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	ⓐ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

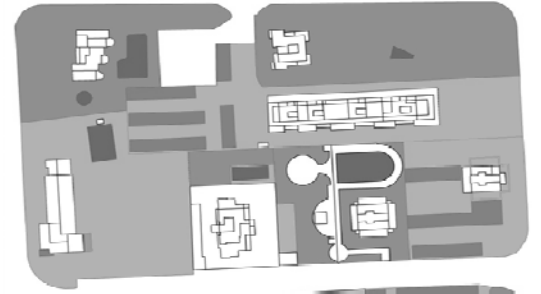
Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada < 7 m ² por plaza alojativa		3_7 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 7 m ²		5_lámina de agua ≥ 7 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
60977



Manzana 17

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

Baremación Global

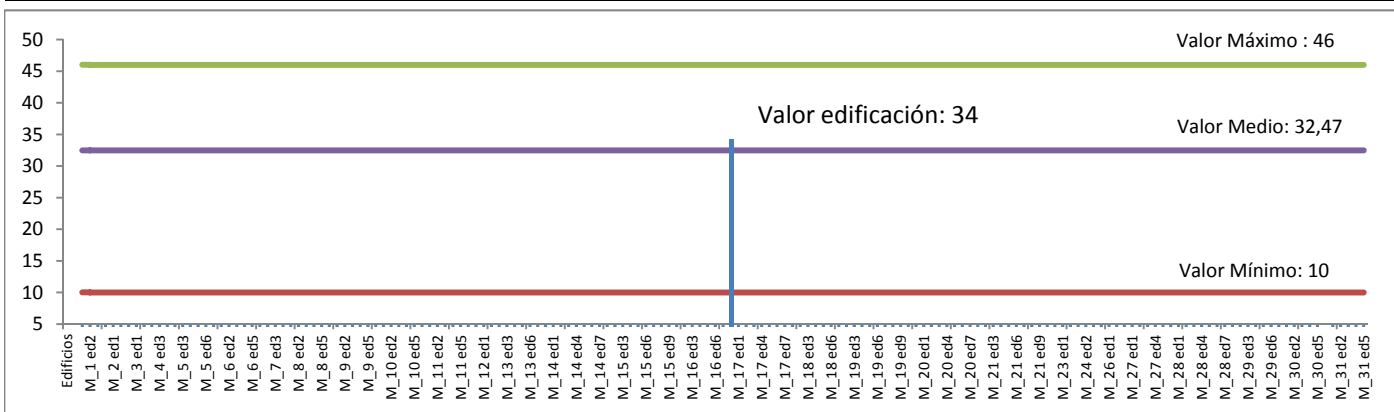
14

Edificación 1




Datos de partida	
Edificio de 10 plantas con 3 viviendas por planta.	
Finca catastral	6097701YH2469E
Localización:	AV BENIDORM 5 URB. PROINCO 6, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.001 m2
Superficie de suelo:	2.102 m2
Año de construcción:	1976
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

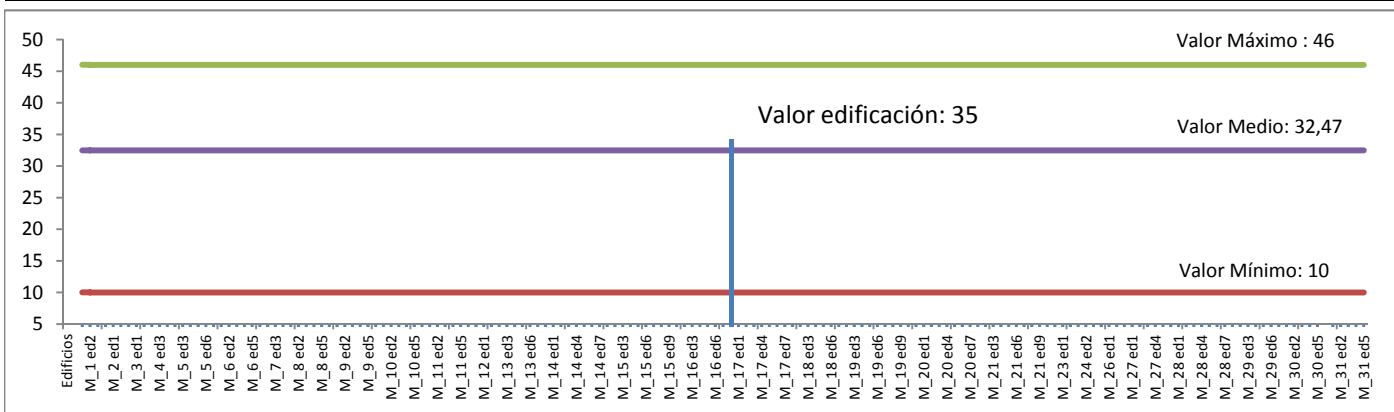
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2





Datos de partida	
Edificio de 8 plantas con 2 viviendas por planta y planta baja destinada a uso comercial.	
Finca catastral	6097702YH2469E
Localización:	AV BENIDORM 3 EDF. VENUS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.415 m2
Superficie de suelo:	1.666 m2
Año de construcción:	1978
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	 
----------------------------------	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

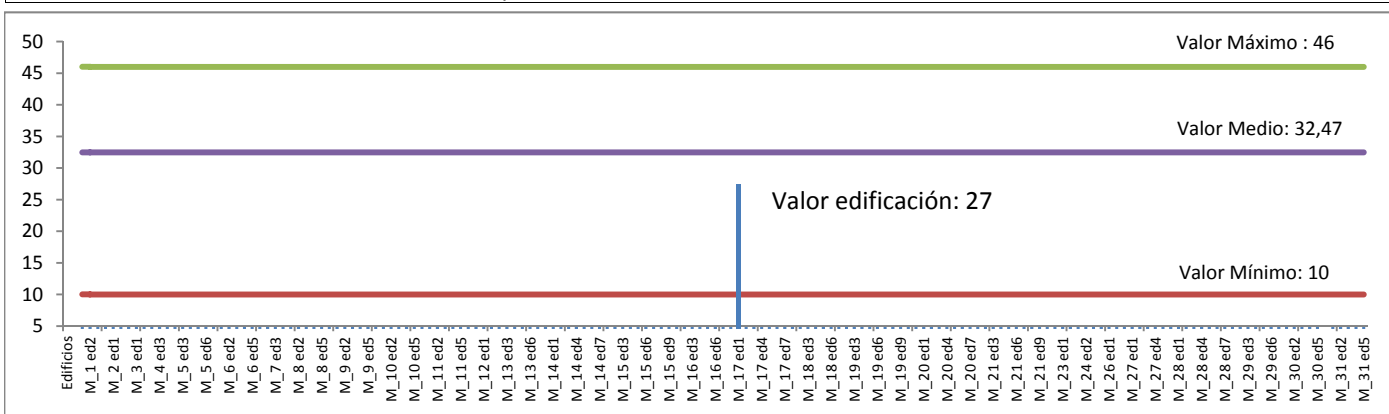
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 3


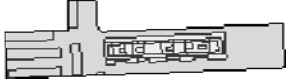


Datos de partida	
Bloque de 6 alturas con 8 viviendas por planta, distribuidas por cuatro escaleras, la planta baja alberga 20 almacenes y estacionamientos.	
Finca catastral	6097703YH2469E
Localización:	AV COSTA BLANCA 91 URB. NEPTUNO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.266 m2
Superficie de suelo:	4.479 m2
Año de construcción:	1964
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	 
----------------------------------	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

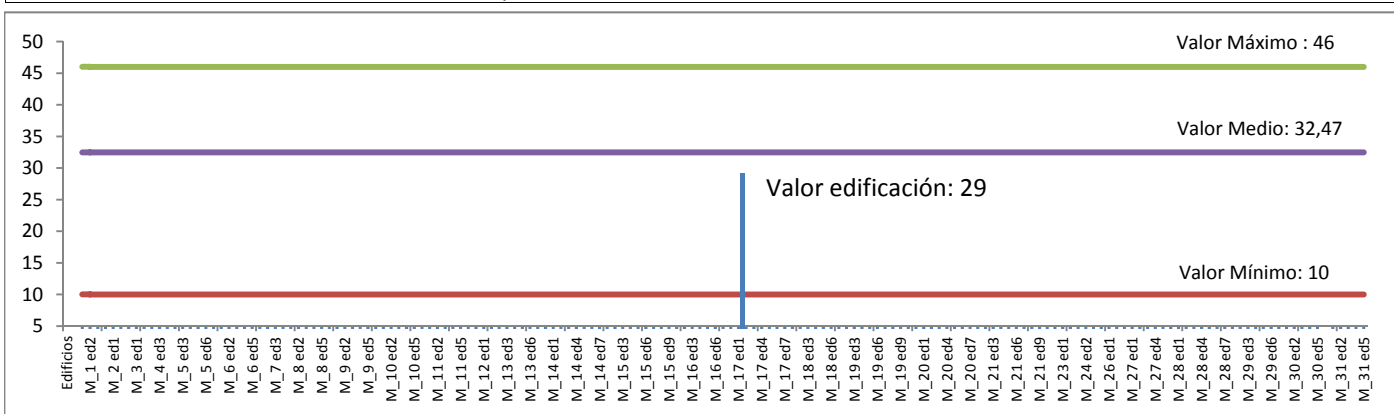
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 4

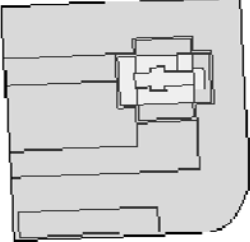


Datos de partida	
Edificio de 11 alturas con 2 viviendas por planta y planta baja destinada a uso comercial.	
Finca catastral	6097704YH2469E
Localización:	AV COSTA BLANCA 89 URB. PEÑA BLANCA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.451 m ²
Superficie de suelo:	1.974 m ²
Año de construcción:	1967
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad > 60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

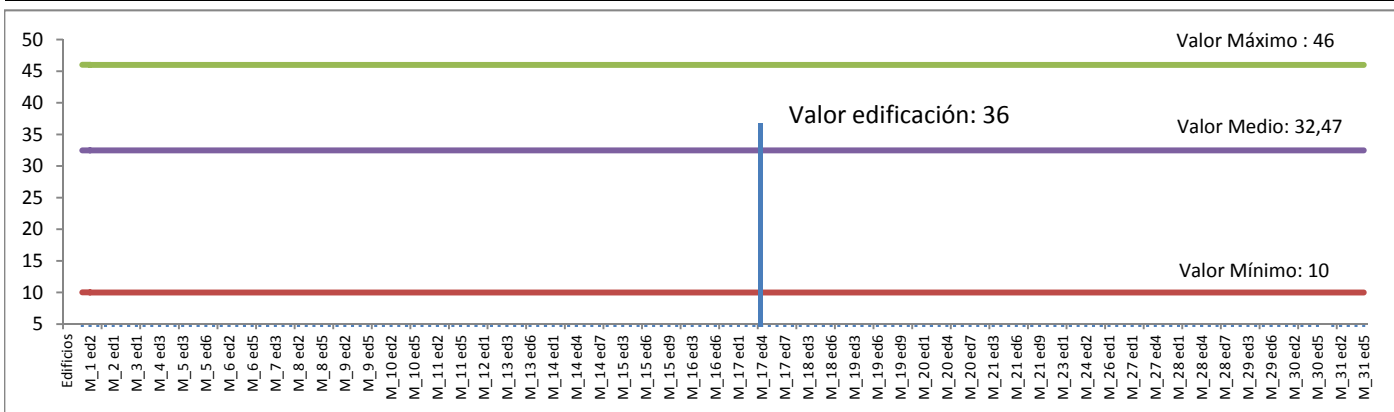
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

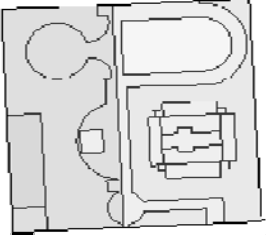


Datos de partida	
Edificio de 12 alturas con 2 viviendas por planta y sotano con 24 plazas de estacionamiento y almacen.	
Finca catastral	6097705YH2469E
Localización:	CL CARMELO SIMON PLA 4 EDF. CAPITOL, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.428 m ²
Superficie de suelo:	2.170 m ²
Año de construcción:	1996
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

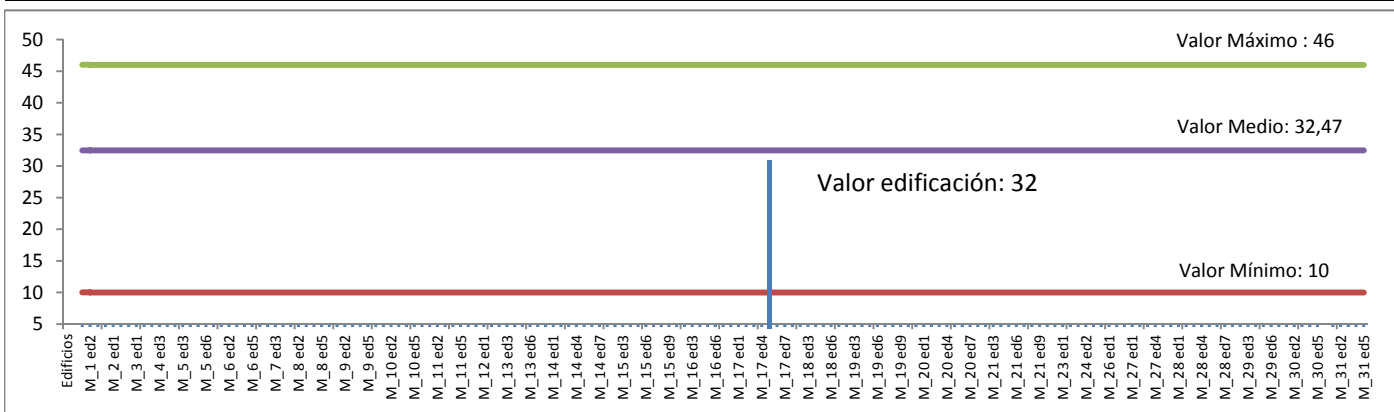
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 6

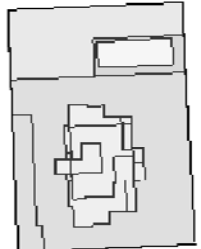


Datos de partida	
Edificio de 6 alturas con 3 viviendas por planta, con 37 plazas de estacionamiento y almacen en planta sotano.	
Finca catastral	6097706YH2469E
Localización:	CL CARMELO SIMON PLA 6 RESIDENCIAL BRISAMAR, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.517 m2
Superficie de suelo:	1.356 m2
Año de construcción:	2005
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓞ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					5
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

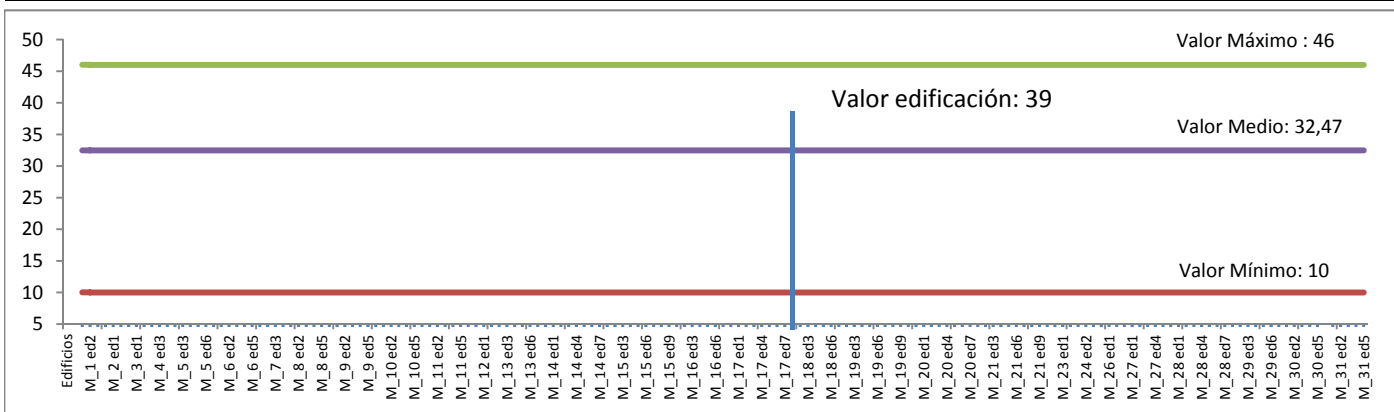
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 7

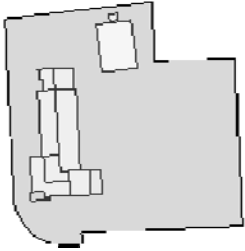


Datos de partida	
Edificio de 8 alturas con 4 viviendas por planta y sotano destinado a almacen.	
Finca catastral	6097707YH2469E
Localización:	AV SANTANDER 6 EDF. OLYMPO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.431 m2
Superficie de suelo:	3.190 m2
Año de construcción:	1996
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
61961



Manzana 18

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

Baremación Global

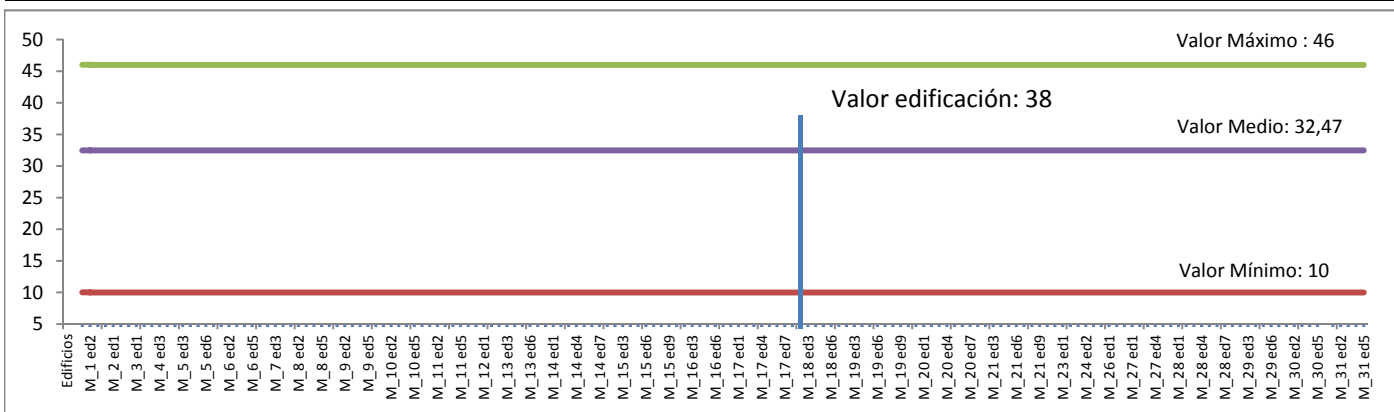
14

Edificación 1

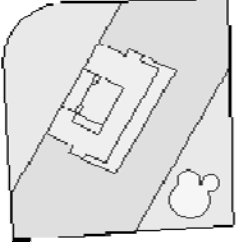


Datos de partida	
Edificio de 8 plantas con 2 viviendas por planta, sotano destinado a almacen y estacionamiento disponiendo 23 unidades.	
Finca catastral	6196101YH2469E
Localización:	AV SANTANDER 4 EDIFICIO ABEL, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.461 m ²
Superficie de suelo:	1.578 m ²
Año de construcción:	1999
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

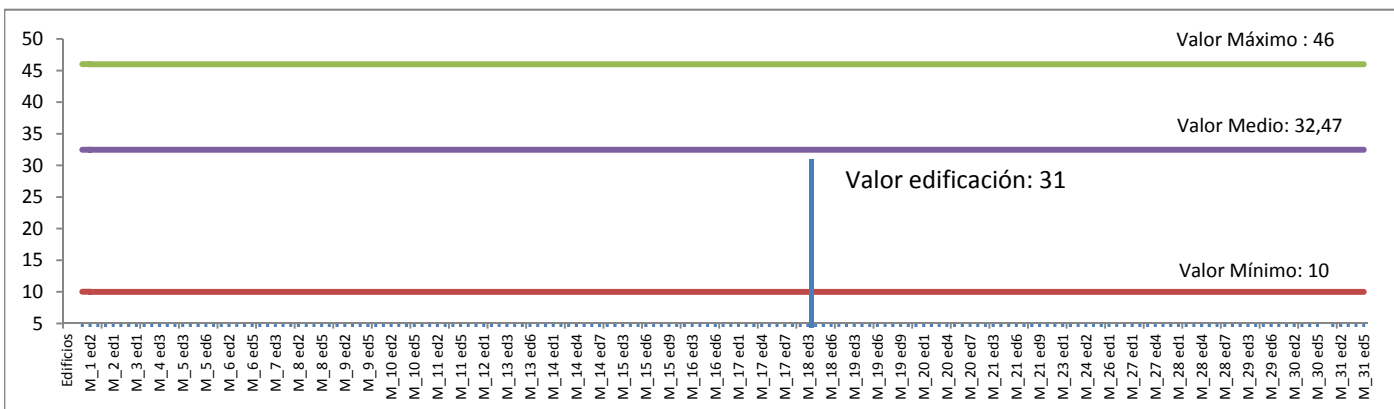
Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2

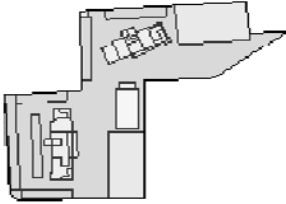


Datos de partida	
Conjunto formado por dos bloques, edificio 1 de 10 plantas con 3 viviendas por planta, planta sotano destinada a almacen estacionamiento y el edificio 2 con 5 viviendas por planta hasta la septima y 4 viviendas por planta en las tres ultimas, sotano como almacen y estacionamiento.	
Finca catastral	6196102YH2469E
Localización:	CL CARMELO SIMON PLA 7 EDIFICIOS JORGE JUAN, ALACANTE (ALICANTE)
Superficie construida:	10.131 m2
Superficie de suelo:	6.806 m2
Año de construcción:	1981
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					3
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				1
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70

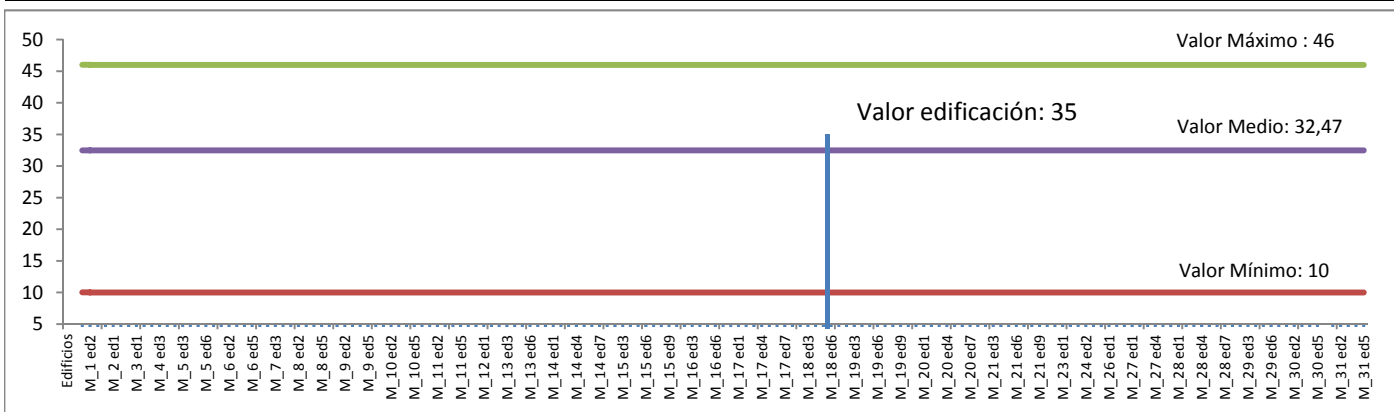
Baremación Global	31
-------------------	----

Edificación 3

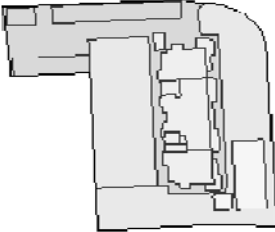


Datos de partida	
Bloque de 9 alturas con 4 viviendas por planta, planta sotano destinada a almacenes y estacionamientos.	
Finca catastral	6196103YH2469E
Localización:	AV COSTA BLANCA 87, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	5.810 m2
Superficie de suelo:	4.080 m2
Año de construcción:	1985
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

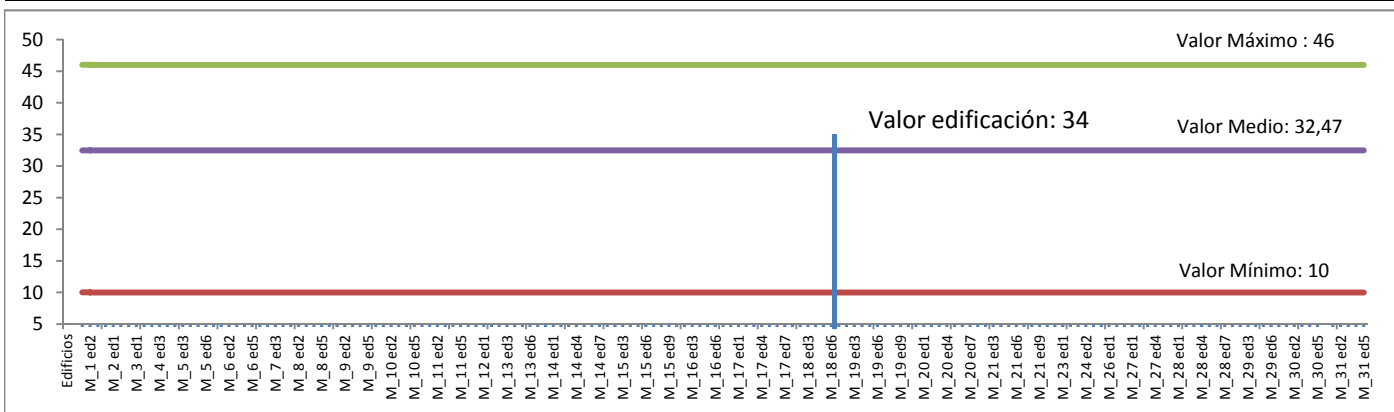
Baremación Global	35
-------------------	----

Edificación 4

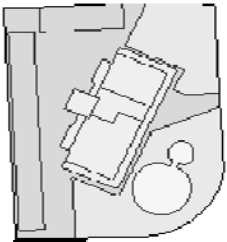


Datos de partida	
Edificio de 7 alturas con 3 viviendas por planta.	
Finca catastral	6196105YH2469E
Localización:	AV COSTA BLANCA 85 URB. JARDIN, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.623 m ²
Superficie de suelo:	1.815 m ²
Año de construcción:	1978
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					4
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				3
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas

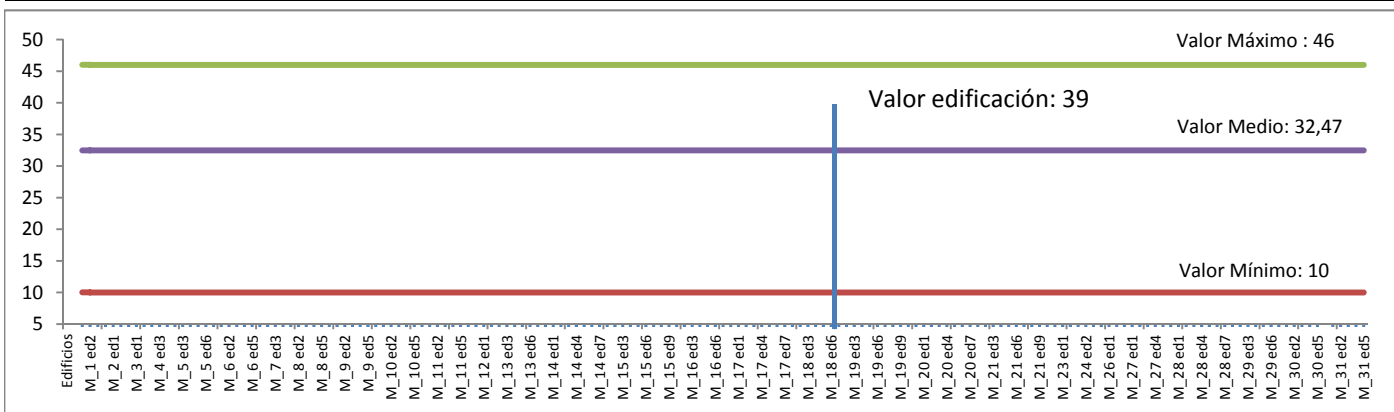
Edificabilidad				1
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70

Edificación 5

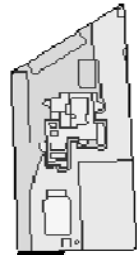


Datos de partida	
Edificio de 7 alturas con 3 viviendas por planta y vivienda en atico.	
Finca catastral	6196106YH2469E
Localización:	AV CATALUÑA 8 EDF. PLAYA DORADA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.475 m2
Superficie de suelo:	2.653 m2
Año de construcción:	1981
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

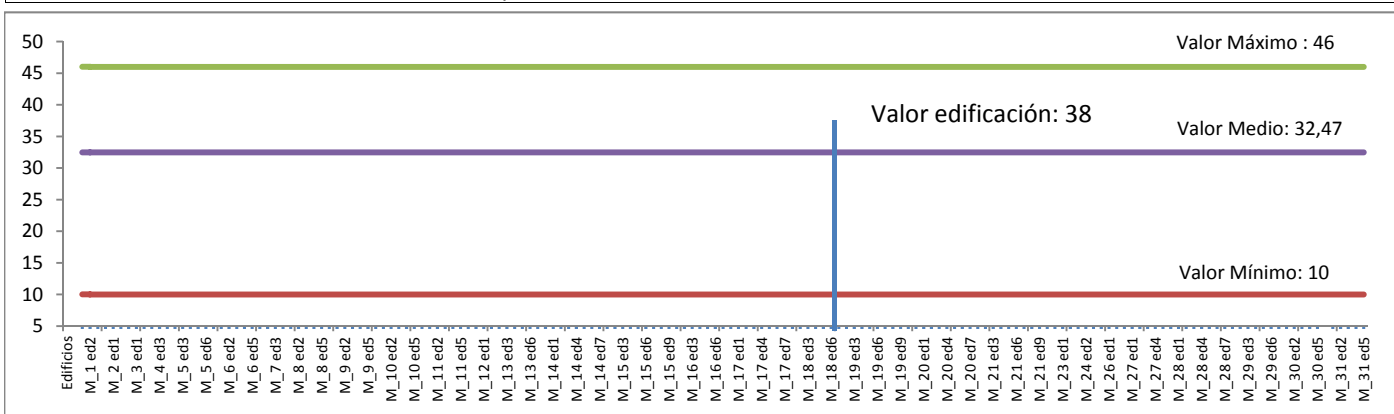
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 6

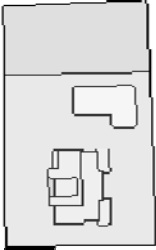


Datos de partida	
Edificio de 9 alturas y 2 viviendas por planta, con 24 plazas de estacionamiento y almacén en planta sotano.	
Finca catastral	6196107YH2469E
Localización:	AV CATALUÑA 10 EDIFICIO VICTORIA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.617 m ²
Superficie de suelo:	2.065 m ²
Año de construcción:	1999
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3	
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5	
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				3	
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

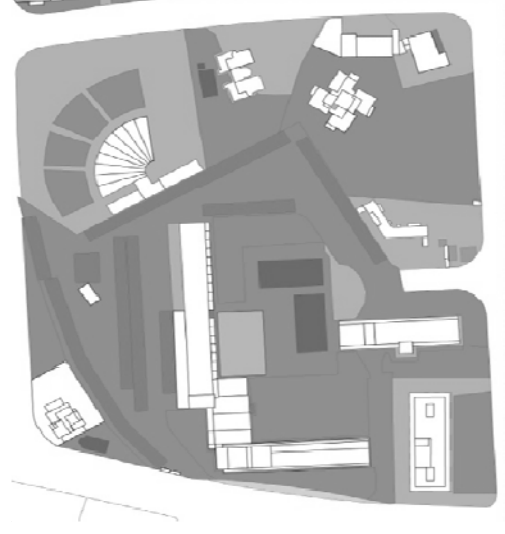
Altura de la edificación				5	
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad				1	
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Baremación Global	38
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
59962



Manzana 19

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial		5
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya

Accesibilidad urbana		3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa		3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento	3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento

Índice de interferencia		5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso	3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia

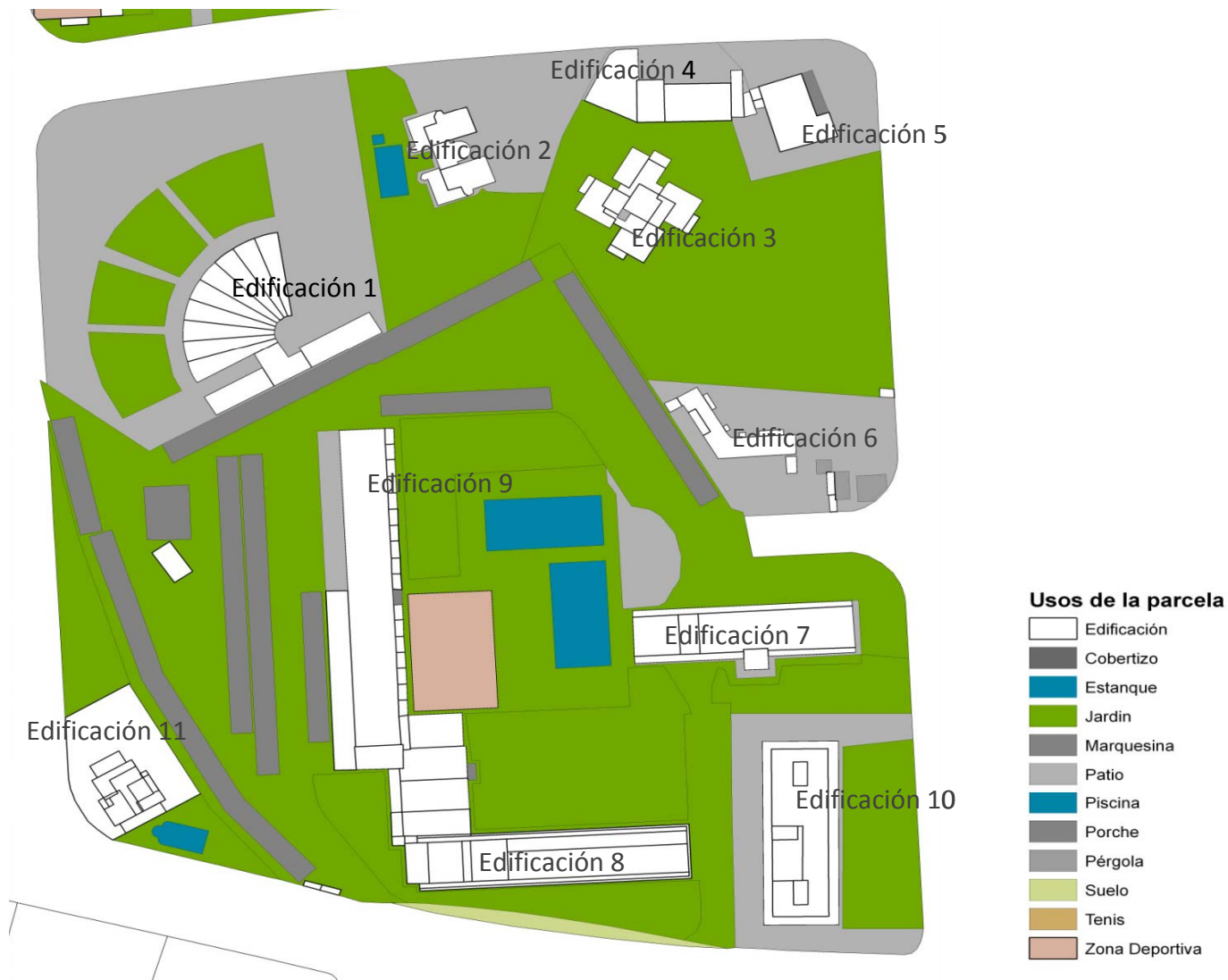
Índice de residencialización		1
1_Plazas alojativas de uso privado	3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.

Edificabilidad de la manzana		3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo	3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

Baremación Global

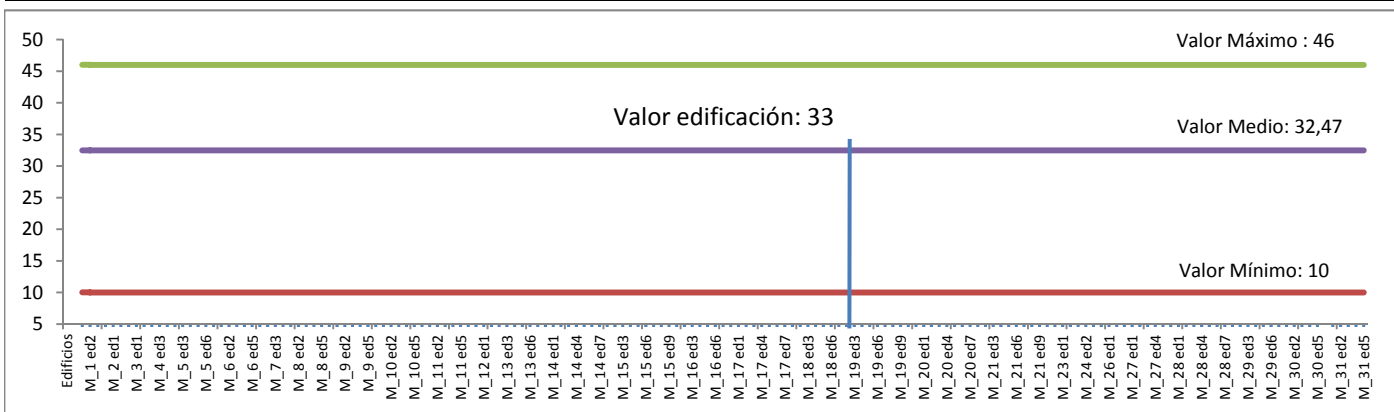
20

Edificación 1

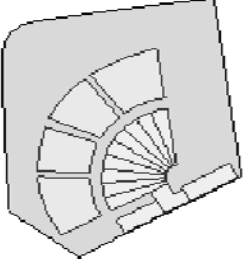


Datos de partida	
Iglesia de San Pedro, obra de GODB, incluida en el catalogo del Plan General de Alicante que se encuentra en revisión. Protección urbanística Ambiental	
Finca catastral	5996201YH2459F
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 4, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	680 m2
Superficie de suelo:	4.951 m2
Año de construcción:	1966
Uso:	Religioso

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					5
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

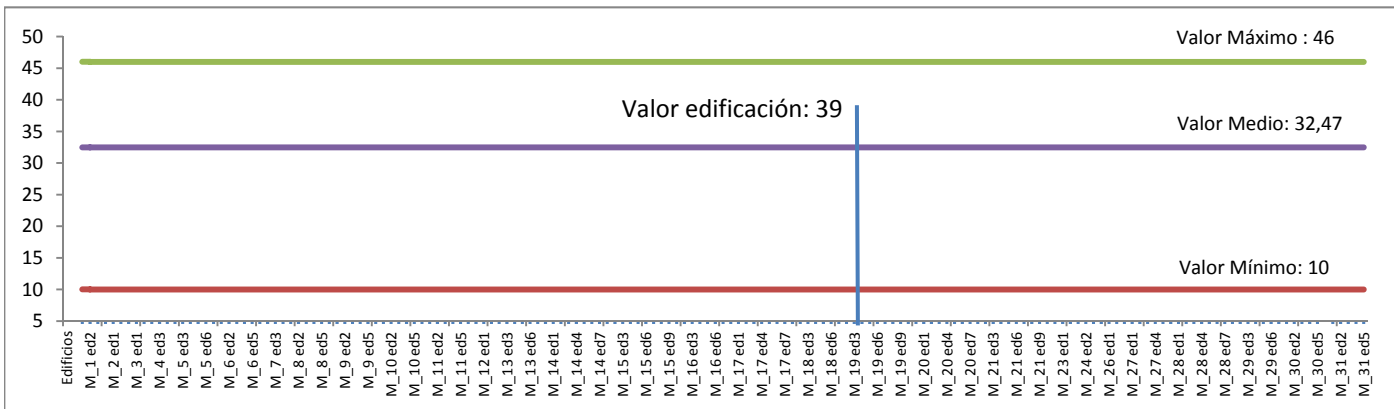
Baremación Global	33
-------------------	----

Edificación 2

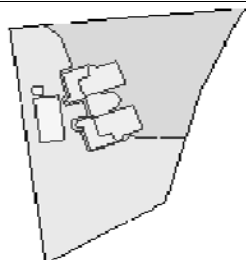


Datos de partida	
Edificio de 10 plantas con 2 viviendas por planta, salvo las dos ultimas alturas en las que se disponen duplex.	
Finca catastral	5996202YH2459F
Localización:	AV BENIDORM 11 URB. COPERNICO II, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.149 m2
Superficie de suelo:	2.168 m2
Año de construcción:	1982
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3	
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5	
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

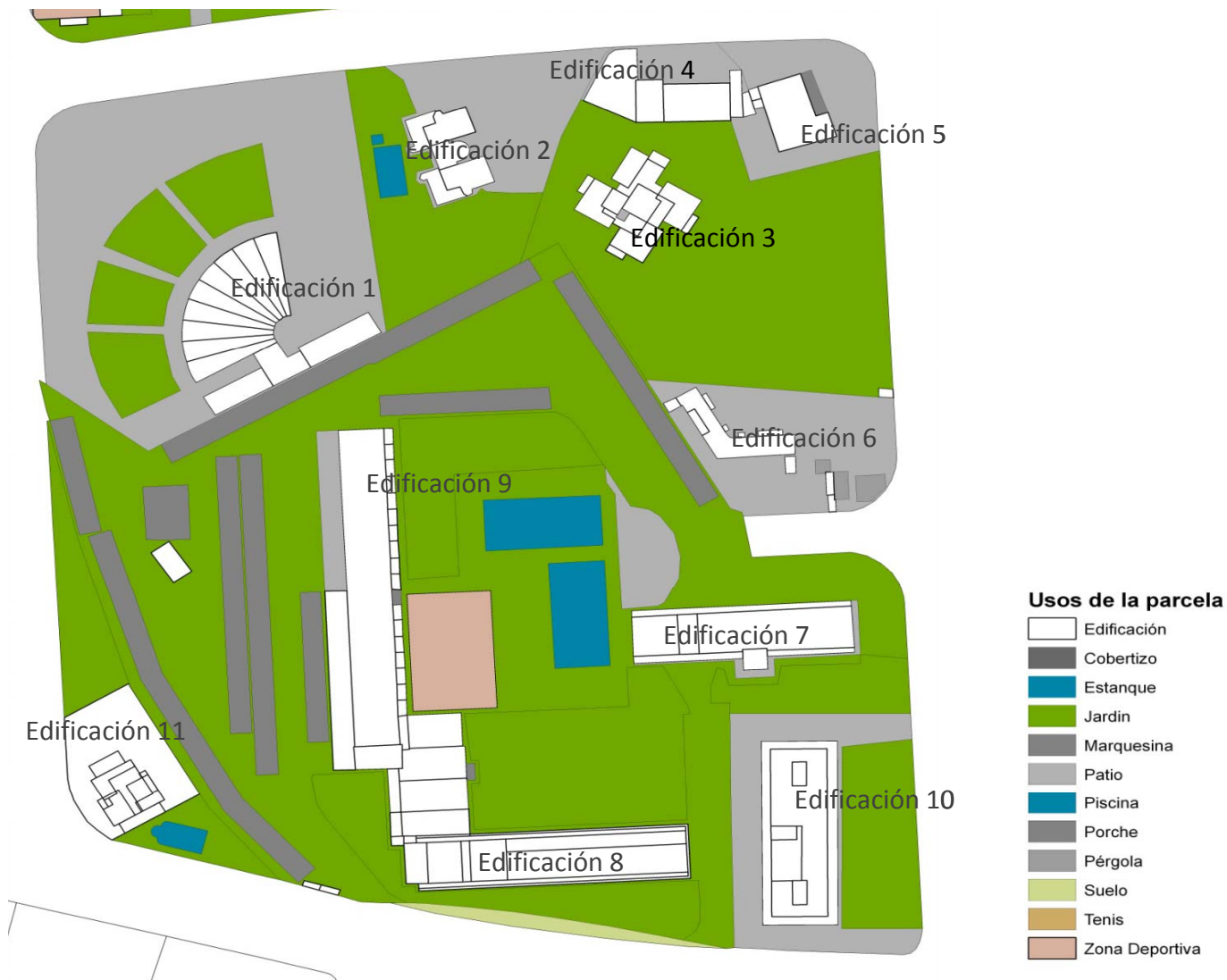
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				3	
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5	
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

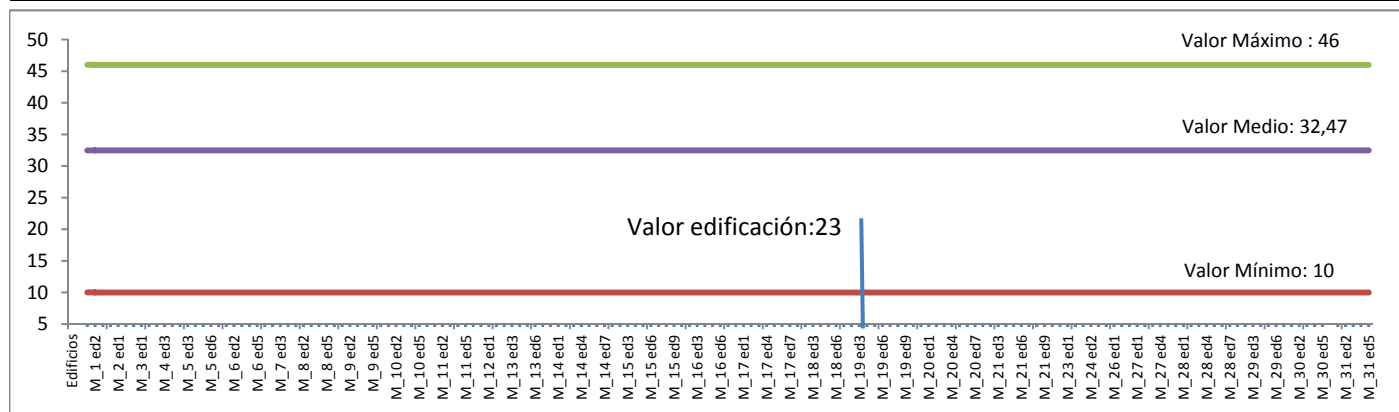
Edificabilidad				3	
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 3

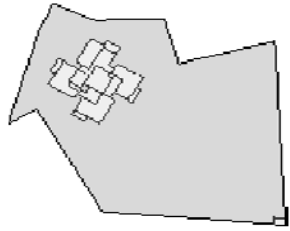


Datos de partida	
Bloque de 14 alturas con 4 viviendas por planta, planta baja comercial y aparcamientos en la parcela.	
Finca catastral	5996205YH2459F
Localización:	AV SANTANDER 5 URB. DON PEDRO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.868 m2
Superficie de suelo:	3.622 m2
Año de construcción:	1966
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

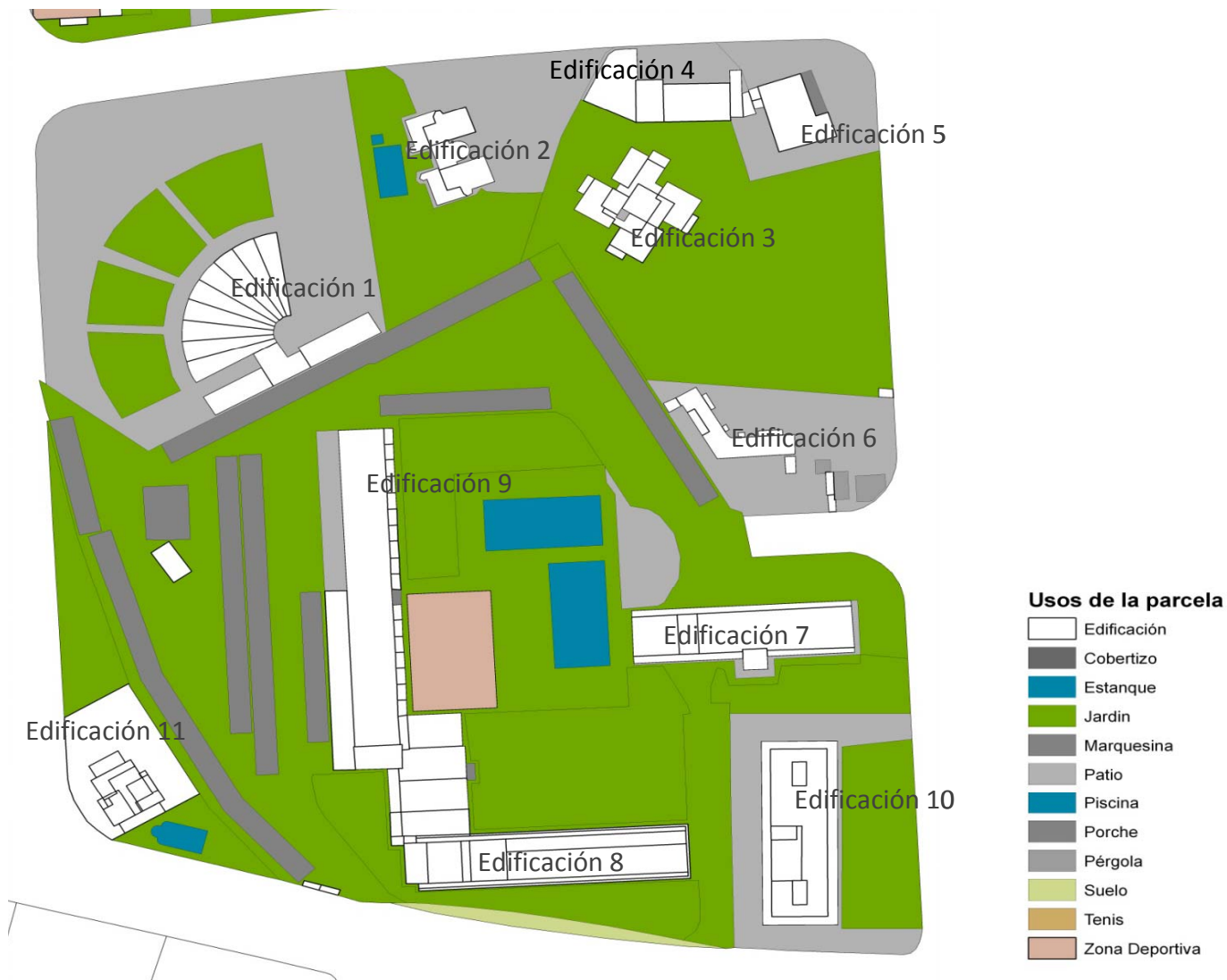
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				3
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70

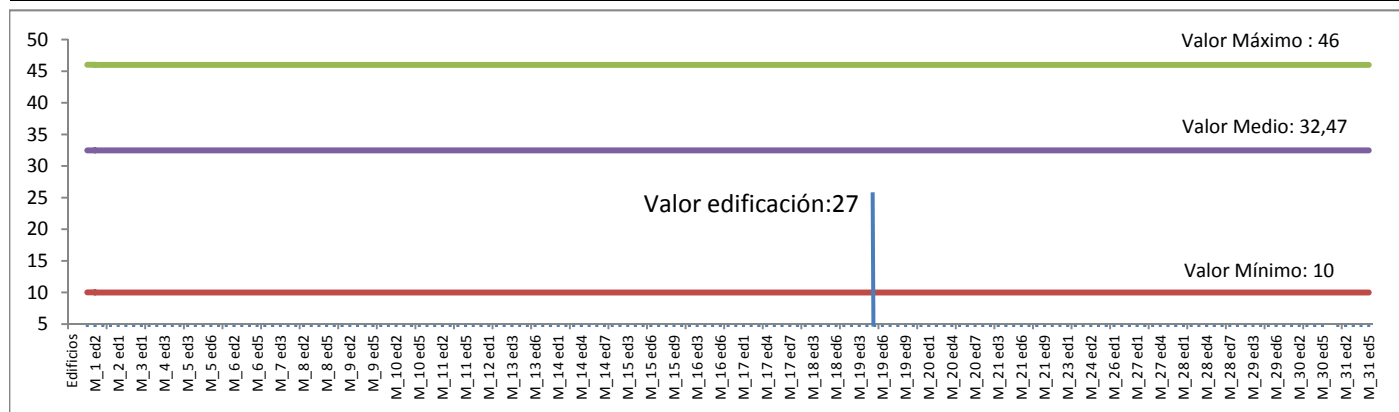
Baremación Global	23
-------------------	----

Edificación 4




Datos de partida	
Edificio comercial en planta baja, un solo local comercial.	
Finca catastral	5996203YH2459F
Localización:	AV BENIDORM 9 CHALET JARCHA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	350 m2
Superficie de suelo:	538 m2
Año de construcción:	1970
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					1
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

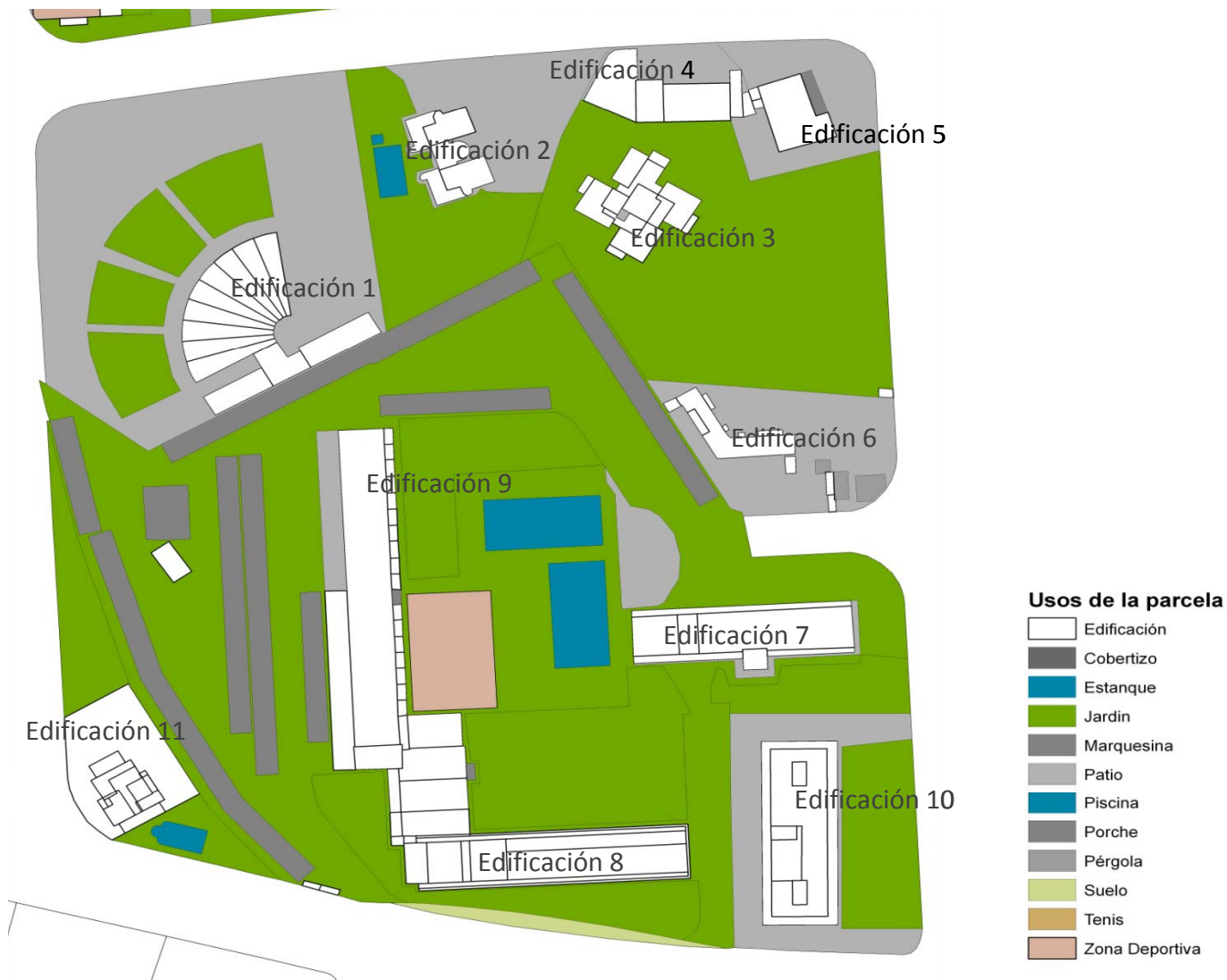
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

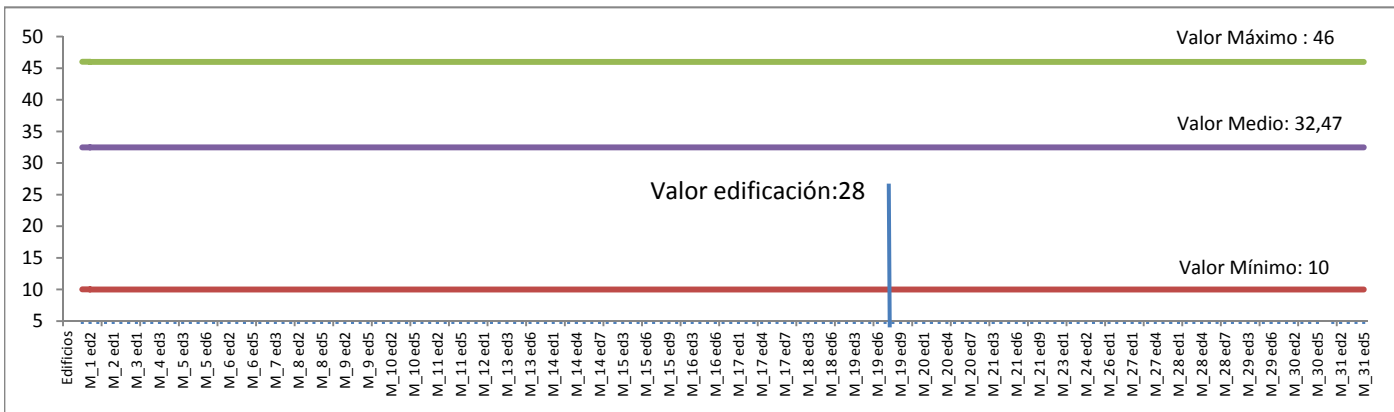
Baremación Global	27
-------------------	----

Edificación 5

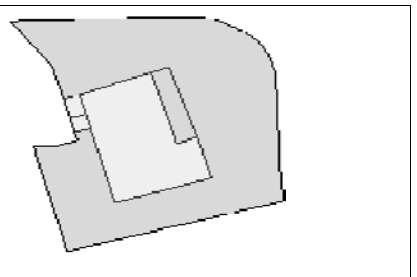


Datos de partida	
Edificio comercial en planta baja, un solo local comercial.	
Finca catastral	5996204YH2459F
Localización:	AV BENIDORM 7 CHALET ROSALES, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	158 m2
Superficie de suelo:	850 m2
Año de construcción:	1965
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0	
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0	
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0	
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5	
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad				5	
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

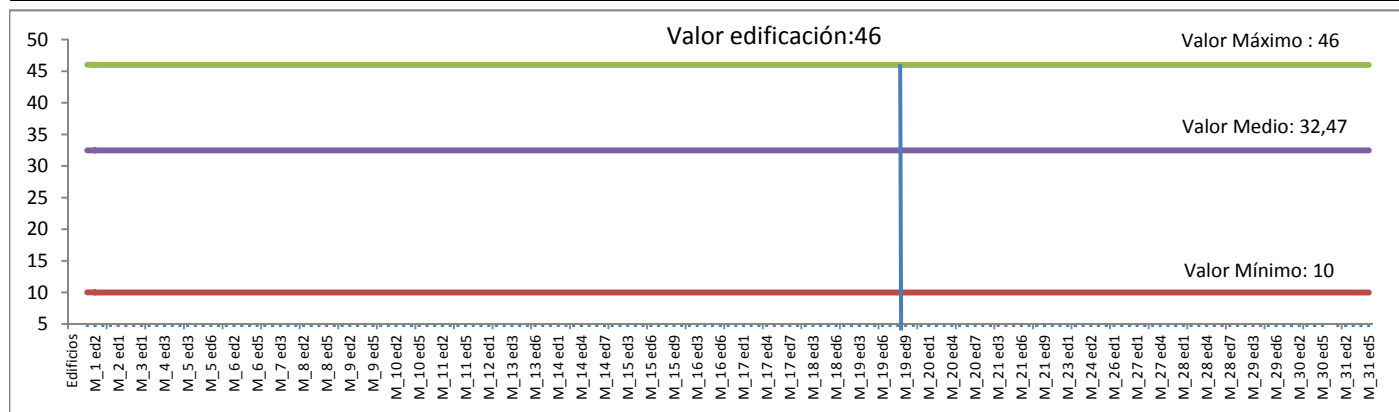
Baremación Global	28
-------------------	----

Edificación 6





Datos de partida	
Edificio de 7 alturas con 3 viviendas por planta y vivienda en atico.	
Finca catastral	5996206YH2459F
Localización:	CL CARMELO SIMON PLA 12 CHALET SKANDINAVIA, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	465 m2
Superficie de suelo:	1.131 m2
Año de construcción:	1964
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	 
----------------------------------	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					5
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

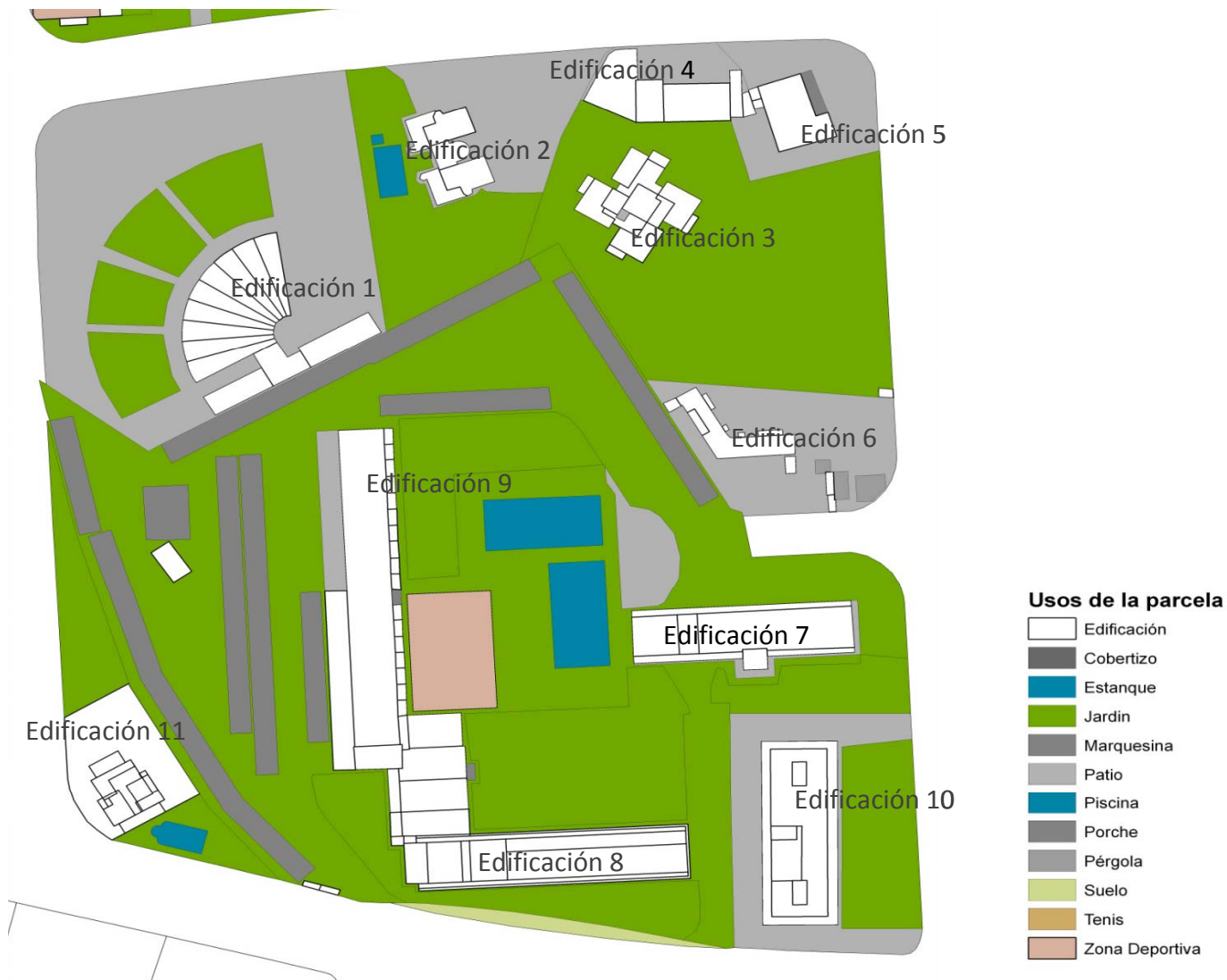
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					5
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

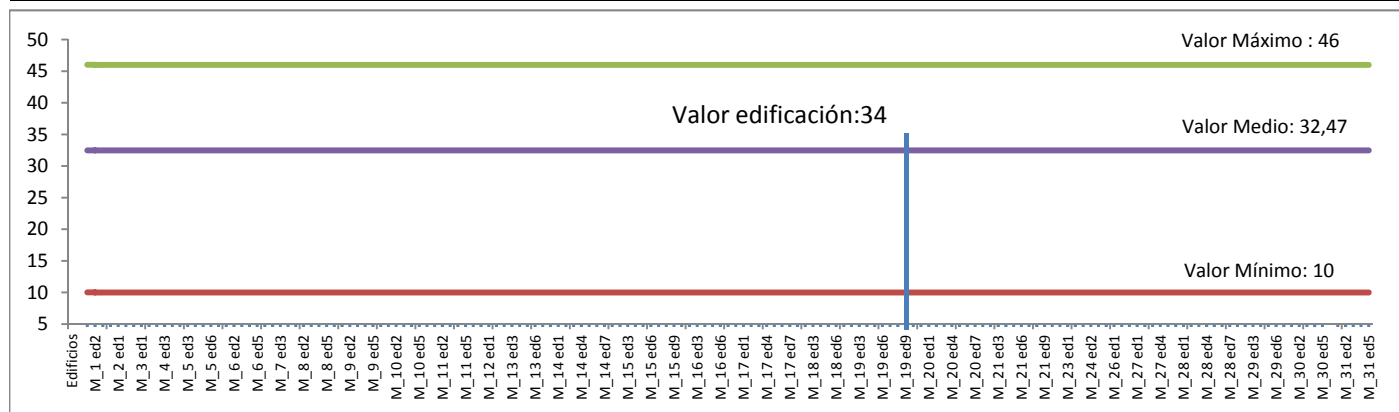
Baremación Global	46
-------------------	----

Edificación 7

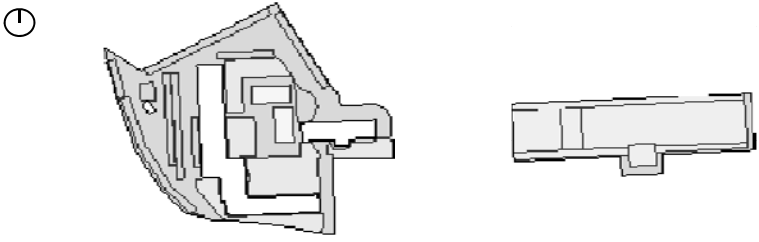


Datos de partida	
Parcela con tres edificaciones. Urbanización Maralic, obra de Antonio Garcia Solera.	
Edificio 1, construcción de 5 alturas con 5 viviendas por planta, cuena con 15 estacionamientos o almacenes en planta baja	
Finca catastral	5996207YH2459F
Localización:	AV SANTANDER 3 MARALIC BQ. 3, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.156 m2
Superficie de suelo:	1.879 m2
Año de construcción:	1980
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

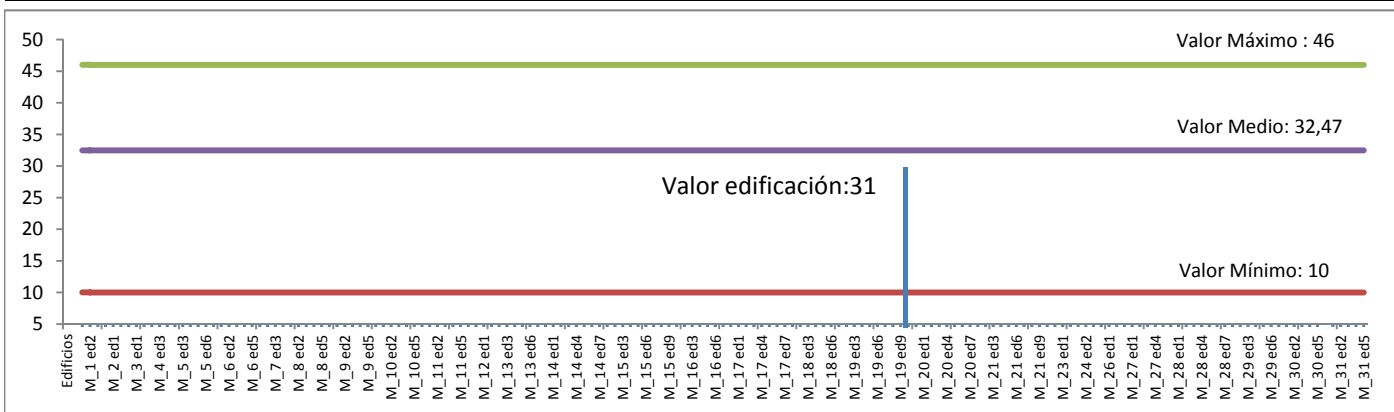
Calidad aparente					3
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					4
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					4
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 8

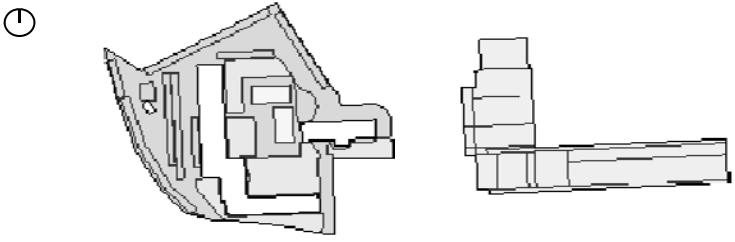


Datos de partida	
Parcela con tres edificaciones, zona exterior con piscina y polideportivo. Urbanización Maralic, obra de Antonio Garcia Solera. Edificio 2, construcción de 10 alturas con 12 viviendas por planta, cuena con 7 locales comerciales en planta baja	
Finca catastral	5996209YH2459F
Localización:	AV CATALUÑA 14 MARALIC BQ. 1, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.823 m2
Superficie de suelo:	4.665 m2
Año de construcción:	1964
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

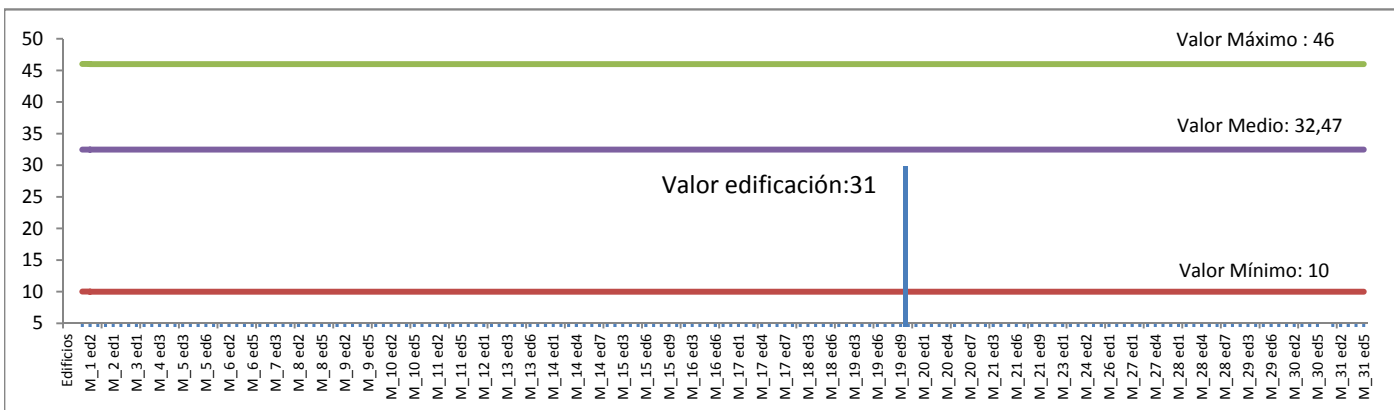
Calidad aparente					3
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					4
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					4
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 9

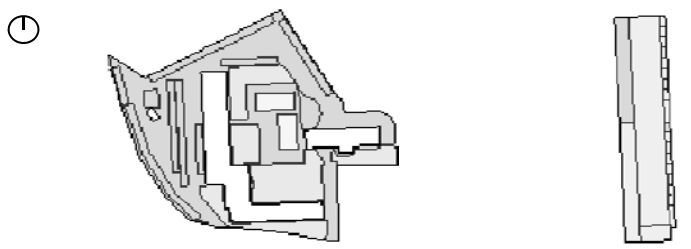


Datos de partida	
Parcela con tres edificaciones, zona exterior con piscina y polideportivo. Urbanización Maralic, obra de Antonio Garcia Solera. Edificio 3, construcción de 10 alturas con 10 viviendas por planta, cuena con 5 viviendas en planta baja y 78 plazas de aparcamiento o trastero.	
Finca catastral	5996210YH2459F
Localización:	AV CATALUÑA 14 EDF. MARALIC BQ. 2, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	13.571 m2
Superficie de suelo:	11.490 m2
Año de construcción:	1974
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

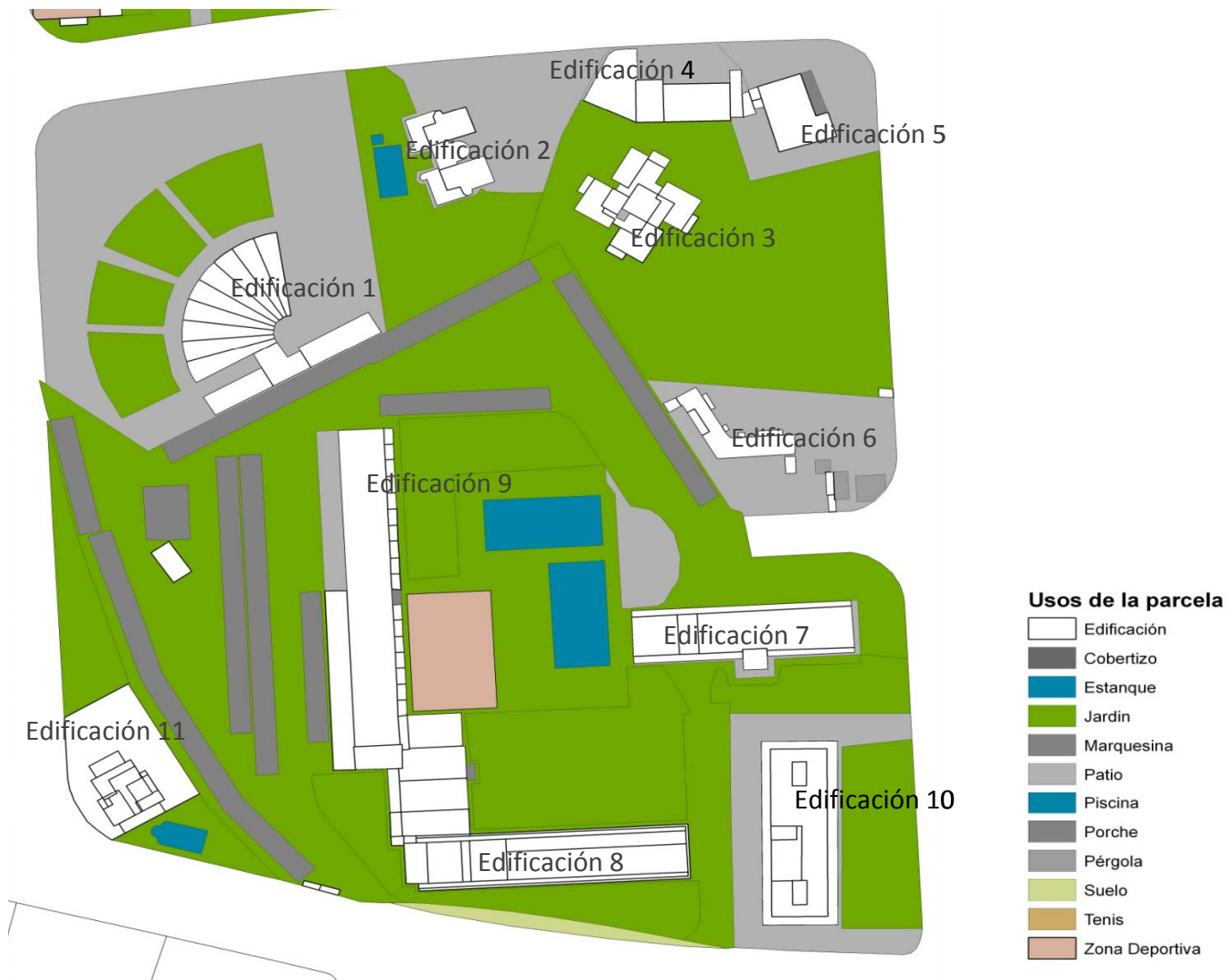
Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					4
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					4
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

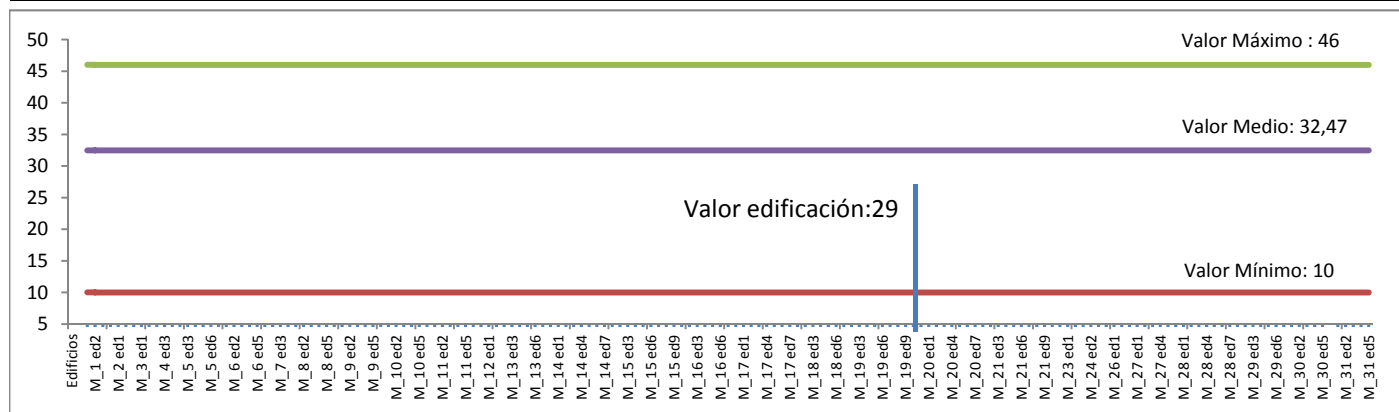
Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 10

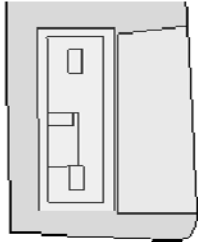


Datos de partida	
Edificio de 6 alturas con 6 viviendas por planta, hasta la quinta planta y 4 áticos en la última, cuena con 5 plazas de aparcamiento o trastero en planta baja.	
Finca catastral	5996208YH2459F
Localización:	AV SANTANDER 3 URB. MALVARROSA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.498 m ²
Superficie de suelo:	2.168 m ²
Año de construcción:	1969
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

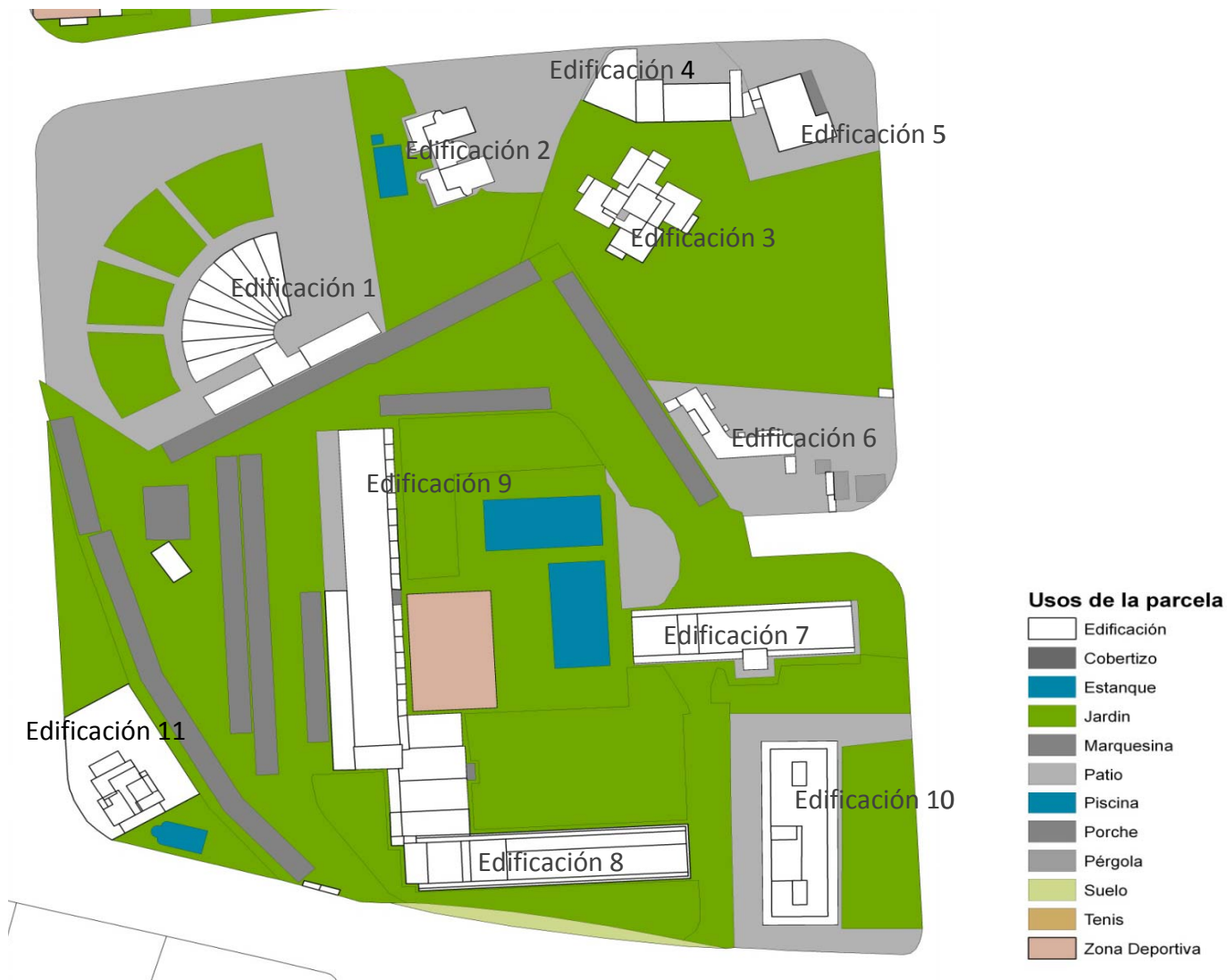
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

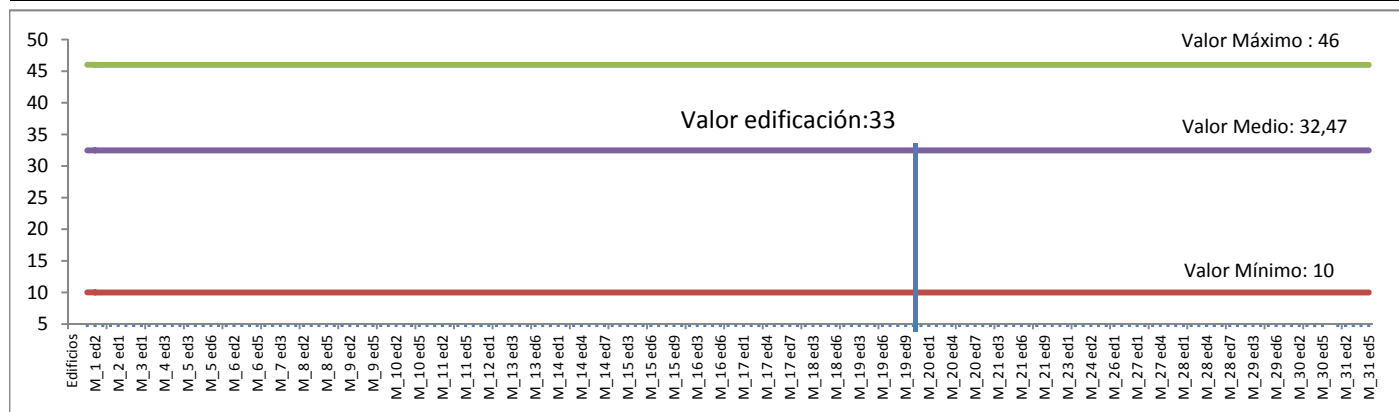
Edificabilidad				1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Edificación 11

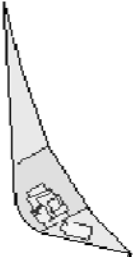


Datos de partida	
Edificio de 7 alturas con 2 viviendas por planta, cuena con 14 plazas de aparcamiento o trastero en planta sotano	
Finca catastral	5996211YH2459F
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 2, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.091 m2
Superficie de suelo:	1.332 m2
Año de construcción:	1995
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					1
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

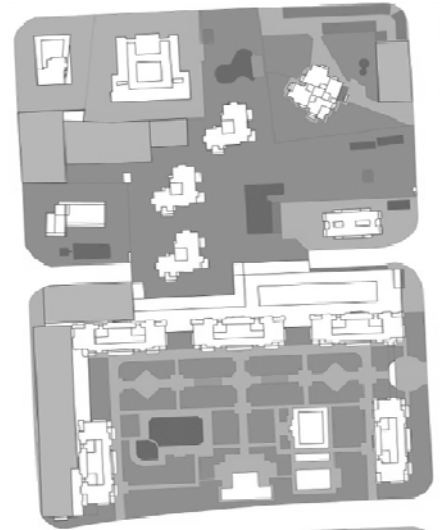
Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

Baremación Global	33
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
59992



Manzana 20

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			5
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

Baremación Global

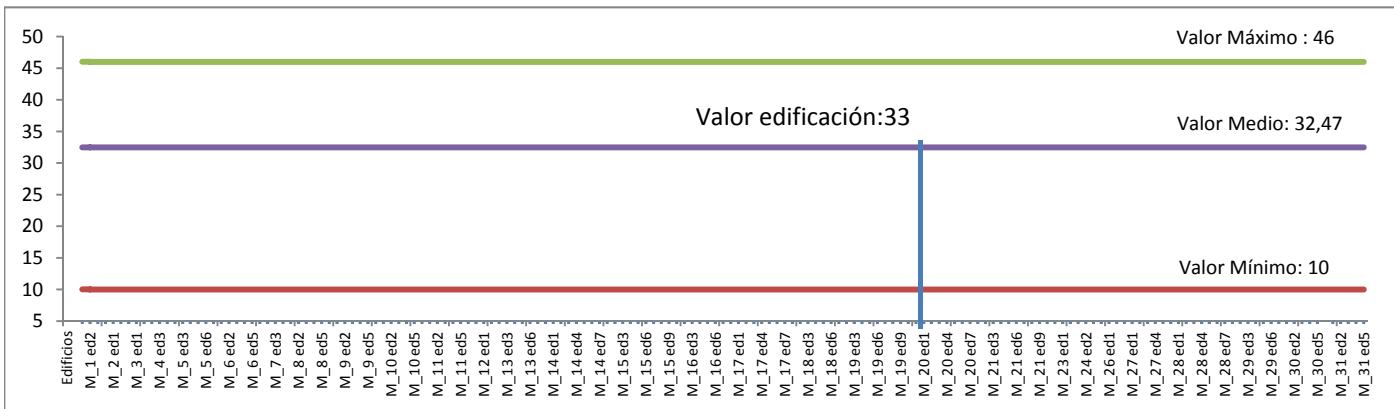
18

Edificación 1

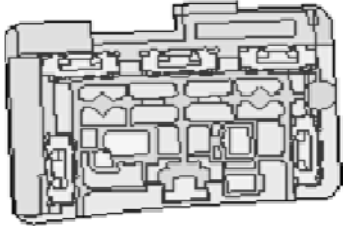


Datos de partida	
Urbanización formada por 5 edificios, de 9 alturas cada uno y 4 viviendas por planta. Planta sotano destinada a parcamientos y almacenes, 2 por vivienda.	
Finca catastral	5999202YH2459H
Localización:	AV SANTANDER 9, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	39.047 m2
Superficie de suelo:	21.047 m2
Año de construcción:	1992
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					1
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					2
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

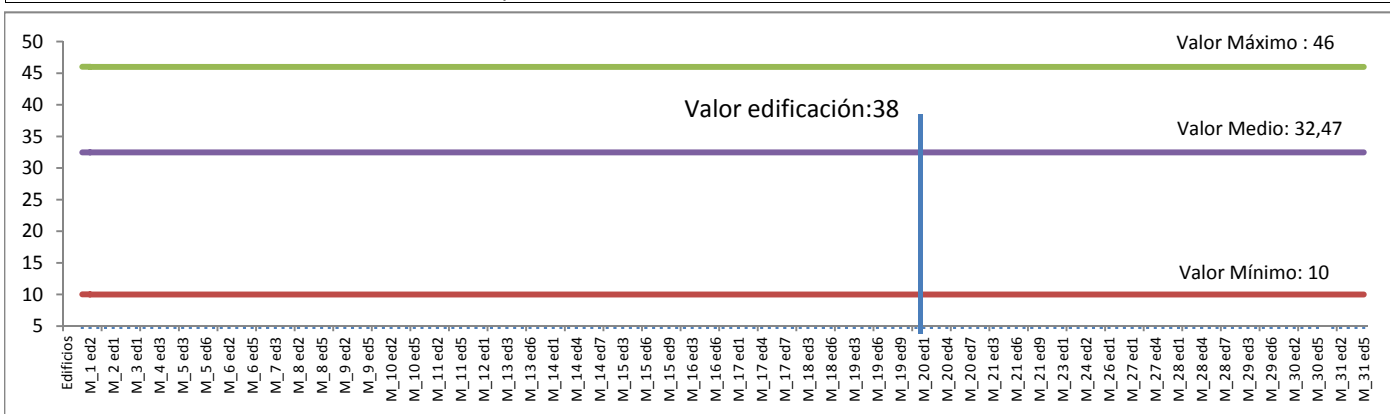
Edificación 2



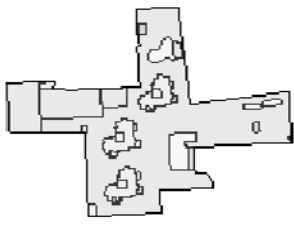
Datos de partida

Urbanización formada por 3 edificios, de 10 alturas cada uno y 3 viviendas por planta, la planta baja cuenta con 1 vivienda.	
Finca catastral	5999207YH2459H
Localización:	AV HOLANDA 11 URB. PORTO BELLO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	14.855 m ²
Superficie de suelo:	11.428 m ²
Año de construcción:	1988
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

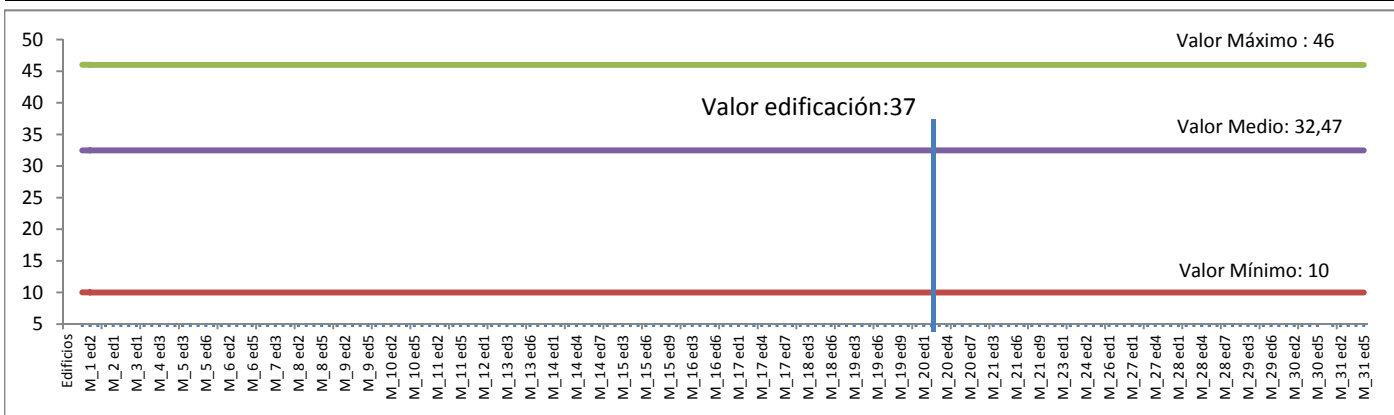
Baremación Global	38
-------------------	----

Edificación 3


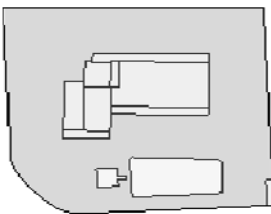


Datos de partida	
Bloque de 5 alturas con 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	5999205YH2459H
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 8 APTOS. TOPKAPI, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.004 m2
Superficie de suelo:	1.880 m2
Año de construcción:	1975
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación		
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3	
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3	
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				3	
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5	
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad				3	
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Baremación Global	37
-------------------	----

Edificación 4

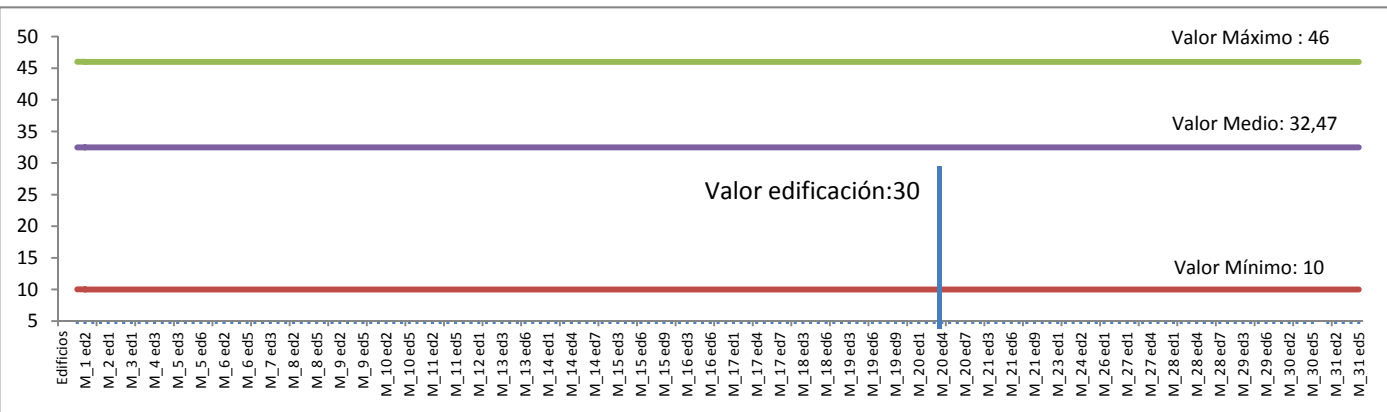


Datos de partida

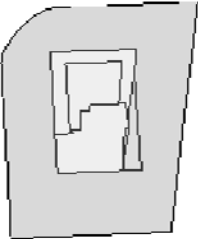
Edificio 8 alturas con 1 vivienda por planta, planta baja de uso comercial con 7 locales comerciales y planta de sotano destinada a apacamiento y almacenes, un total de 17.

Finca catastral	5999201YH2459H
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 10 APTOS. INDALO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.399 m2
Superficie de suelo:	1.568 m2
Año de construcción:	1987
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

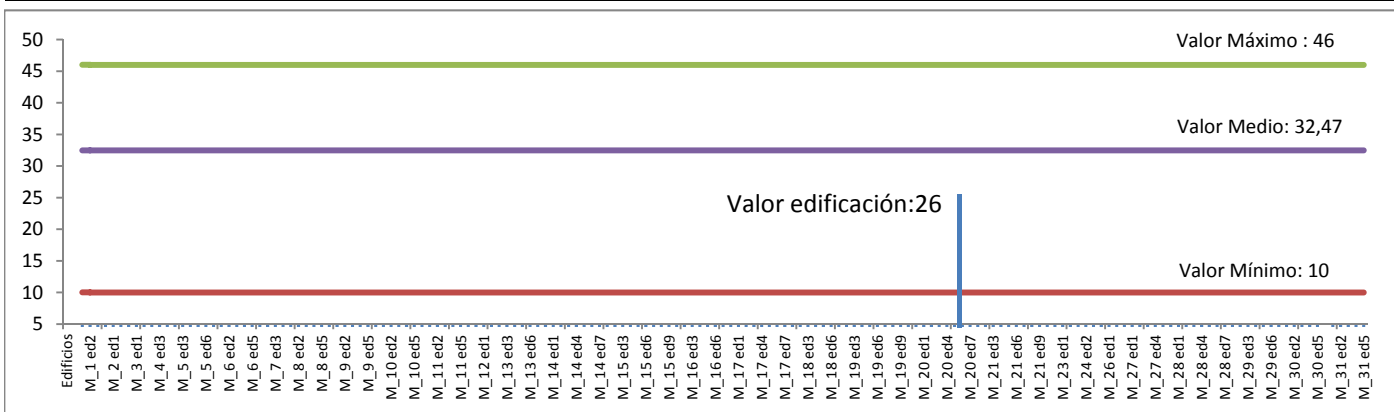
Baremación Global	30
-------------------	----

Edificación 5

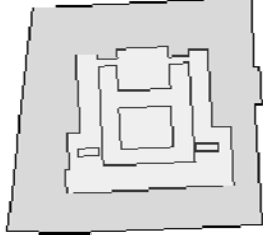


Datos de partida	
Edificio comercial en planta baja, 35 locales comerciales.	
Finca catastral	5999206YH2459H
Localización:	AV HOLANDA 13 URB. PORTO BELLO COMERCIAL, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	956 m2
Superficie de suelo:	2.893 m2
Año de construcción:	1987
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					1
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				5
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70

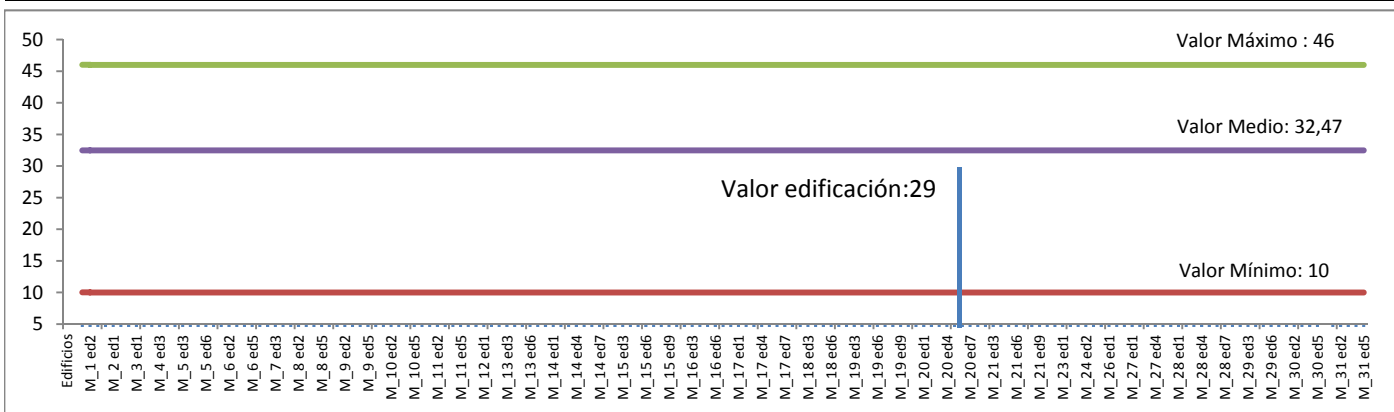
Baremación Global	26
-------------------	----

Edificación 6

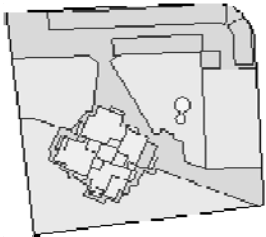


Datos de partida	
Edificio de 11 alturas con 4 viviendas por planta, en planta baja dispone de 3 viviendas.	
Finca catastral	5999203YH2459H
Localización:	AV SANTANDER 15 URB. GALEON, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.804 m2
Superficie de suelo:	3.918 m2
Año de construcción:	1968
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

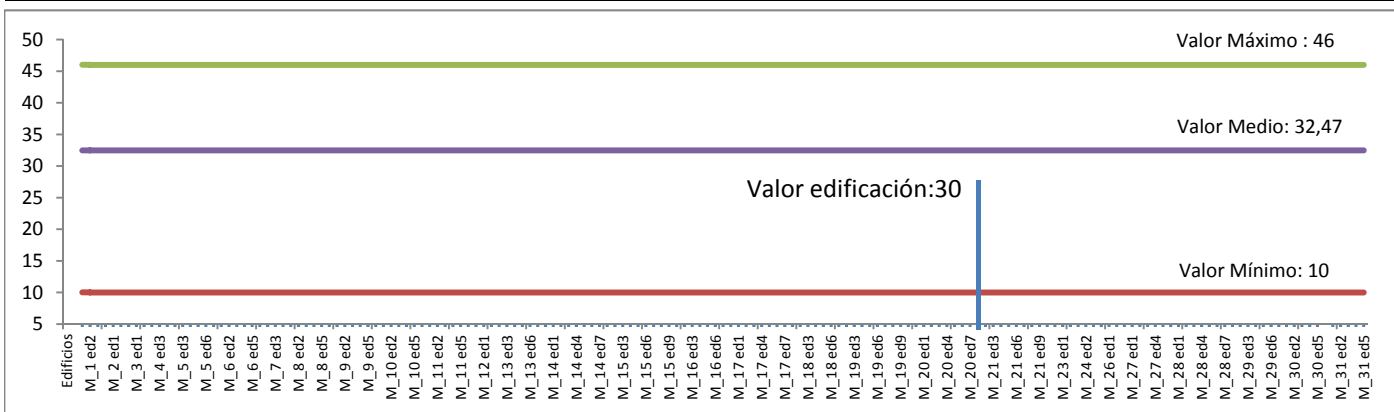
Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 7

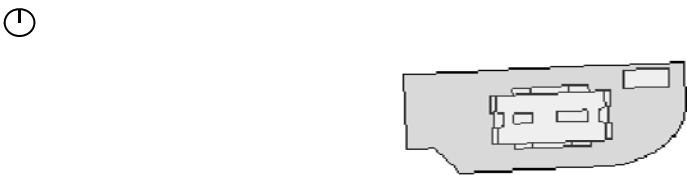


Datos de partida	
Edificio de 2 alturas con 5 viviendas por planta, en planta baja dispone de 4 viviendas.	
Finca catastral	5999204YH2459H
Localización:	AV SANTANDER 11 APTOS. CARMINA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.012 m2
Superficie de suelo:	1.318 m2
Año de construcción:	1965
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Baremación Global

30

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
58015



Manzana 21

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			5
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			5
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento

Índice de interferencia			1
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia

Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.

Edificabilidad de la manzana			1
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

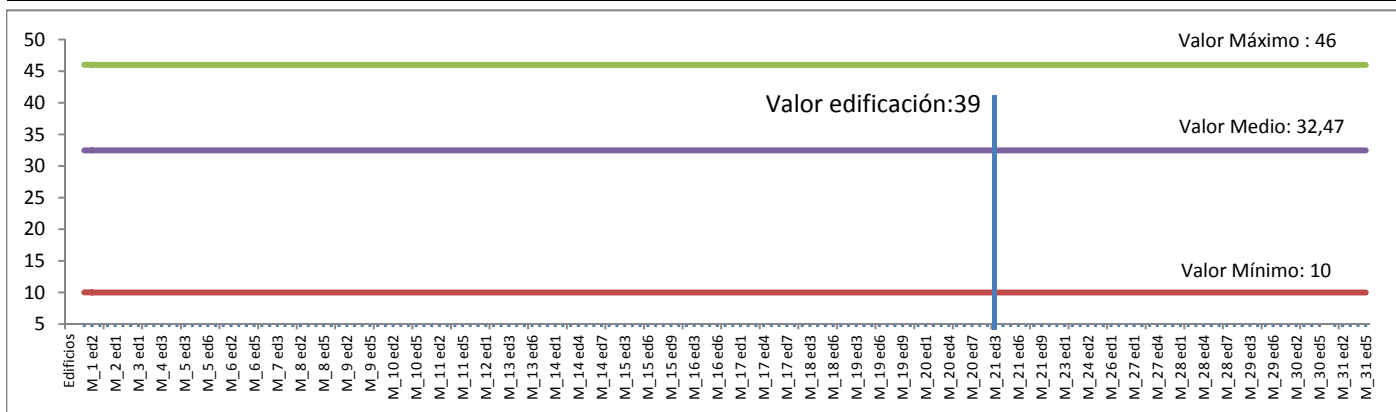
Baremación Global			16
-------------------	--	--	----

Edificación 1

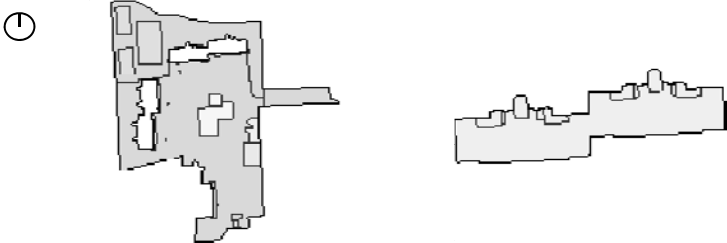


Datos de partida	
Urbanización formada por 2 edificios. Edificio 1, de 10 alturas con 4 viviendas por planta. Planta sotano destinada a parkings y almacenes, un total de 131.	
Finca catastral	5801508YH2550B
Localización:	AV HOLANDA 14(3) URB.VILLAMAGNA-GERMANIA, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	12.952 m2
Superficie de suelo:	8.768 m2
Año de construcción:	1987
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

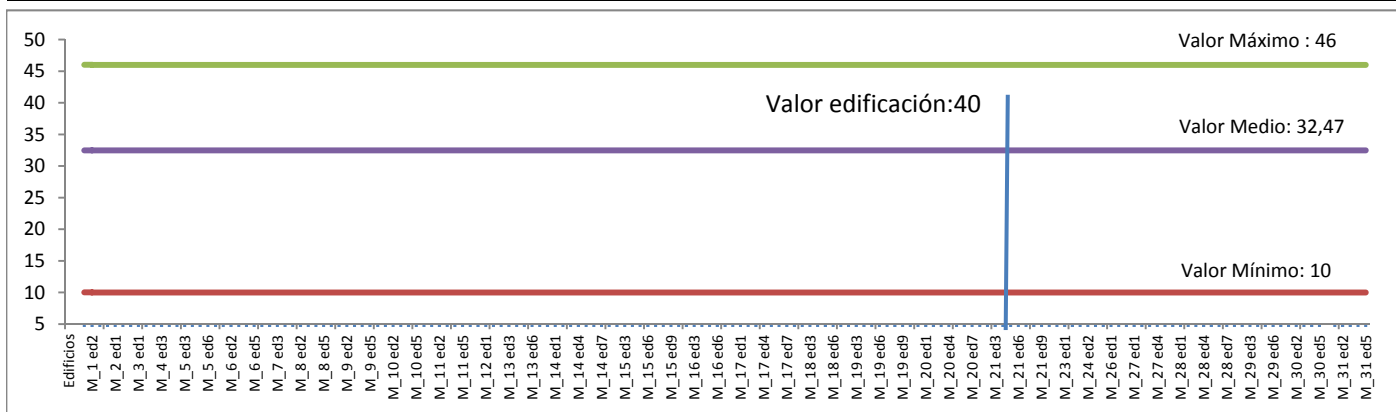
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2

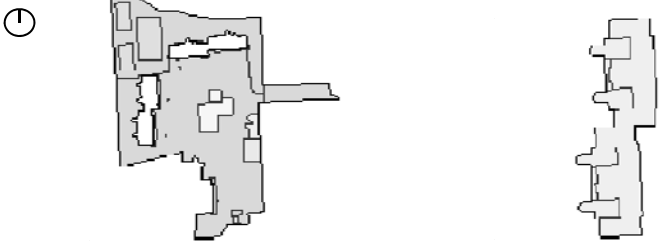


Datos de partida	
Urbanización formada por 2 edificios. Edificio 2, de 10 alturas con 5 viviendas por planta. Planta sotano destinada a parkings y almacenes, un total de 145.	
Finca catastral	5801509YH2550B
Localización:	AV HOLANDA 14(4) URB.VILLAMAGNA-SENATOR, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	13.116 m ²
Superficie de suelo:	8.821 m ²
Año de construcción:	1987
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

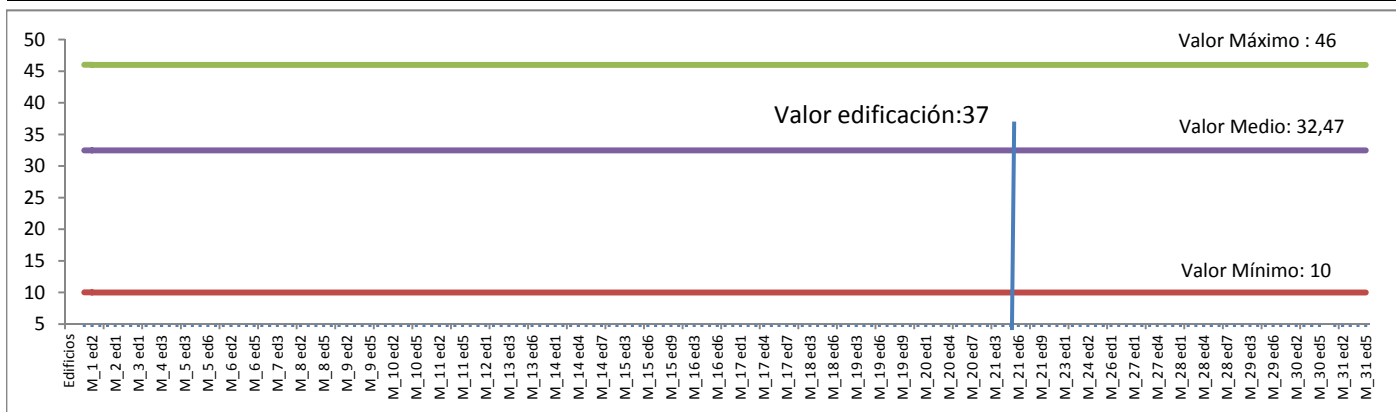
Baremación Global	40
-------------------	----

Edificación 3

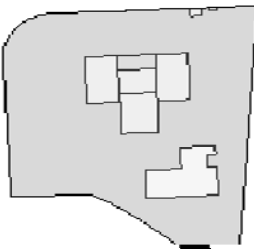


Datos de partida	
Edificio de 8 alturas con 3 viviendas por planta, salvo en la ultima que hay una sola vivienda, la planta baja cuenta con 2 viviendas y en la planta de sotano se disponen 46 aparcamientos o almacenes.	
Finca catastral	5801501YH2550B
Localización:	AV BRUSELAS 15 EDF. BRUSELAS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.757 m2
Superficie de suelo:	2.770 m2
Año de construcción:	1987
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

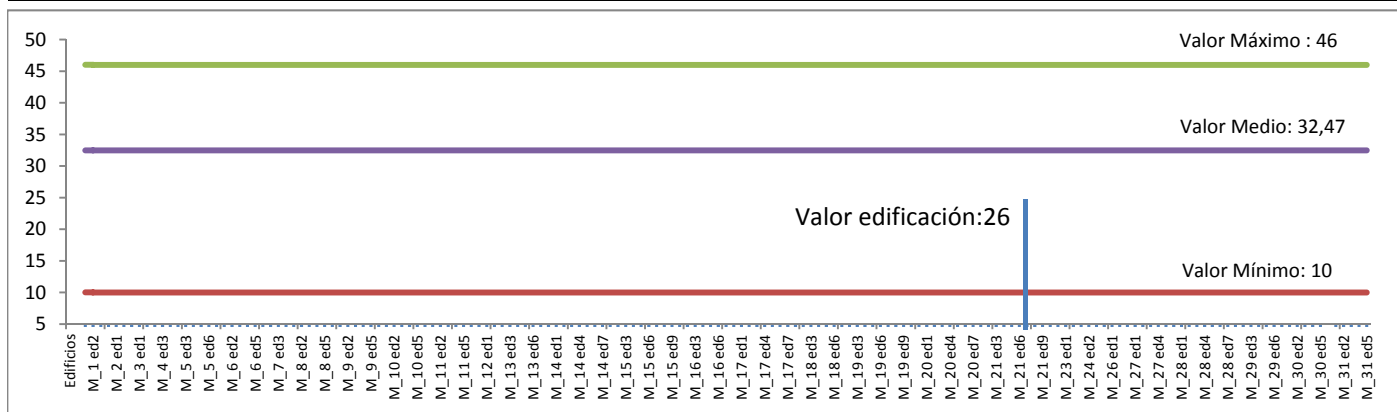
Baremación Global	37
-------------------	----

Edificación 4

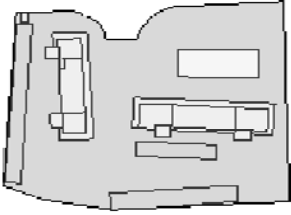


Datos de partida	
Urbanizacion formada por dos edificios uno de 6 alturas con 4 viviendas por planta y el otro de 11 alturas con 5 viviendas por planta.	
Finca catastral	5801502YH2550B
Localización:	AV BRUSELAS 13(A) APTOS. AITANA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.274 m2
Superficie de suelo:	4.986 m2
Año de construcción:	1967
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓢ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

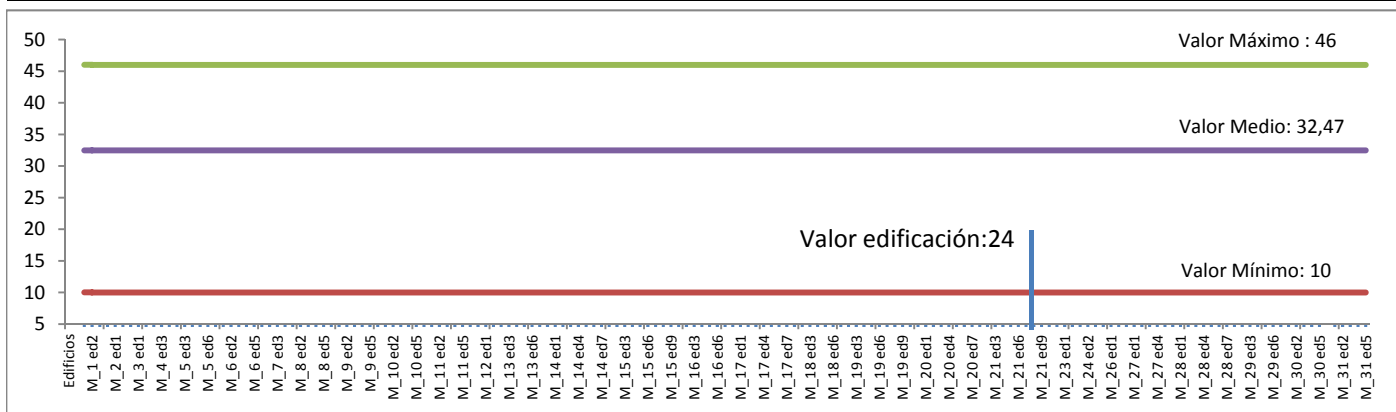
Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

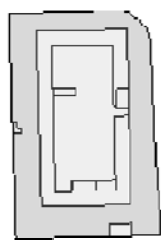


Datos de partida	
Edificio de uso comercial, con 49 plazas de aparcamiento o almacenes en planta sotano y 24 locales comerciales en planta baja	
Finca catastral	5801503YH2550B
Localización:	AV BRUSELAS 11, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.299 m2
Superficie de suelo:	2.750 m2
Año de construcción:	1989
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

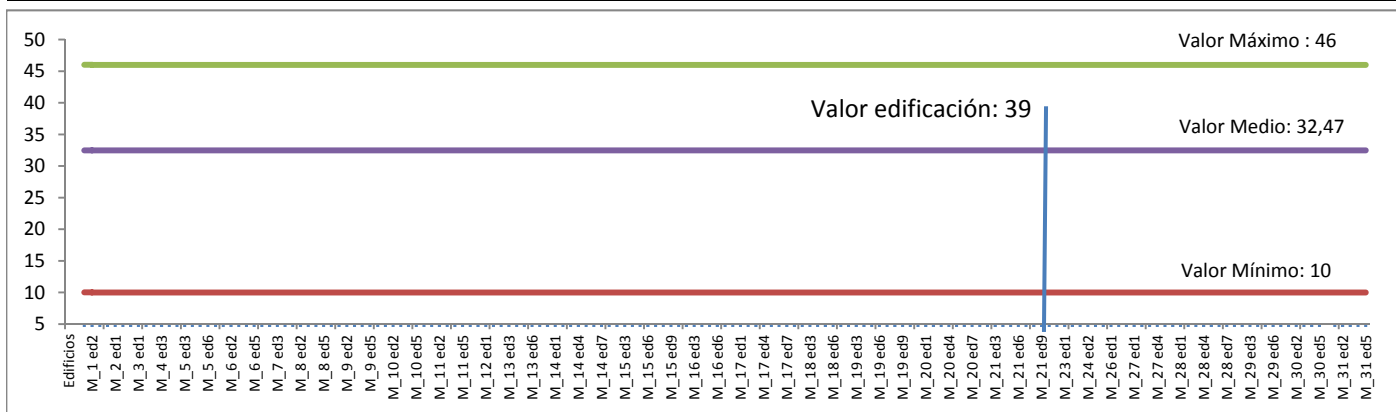
Edificabilidad				1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Edificación 6


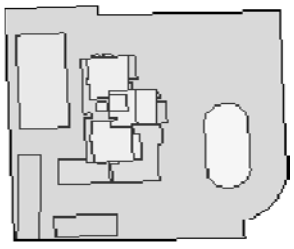


Datos de partida	
Edificio de 10 alturas con 3 viviendas por planta, sotano destinado a almacen y estacionamiento disponiendo de un total de 29.	
Finca catastral	5801504YH2550B
Localización:	AV SANTANDER 19 EDF. SANTANDER, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.375 m2
Superficie de suelo:	3.373 m2
Año de construcción:	1978
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



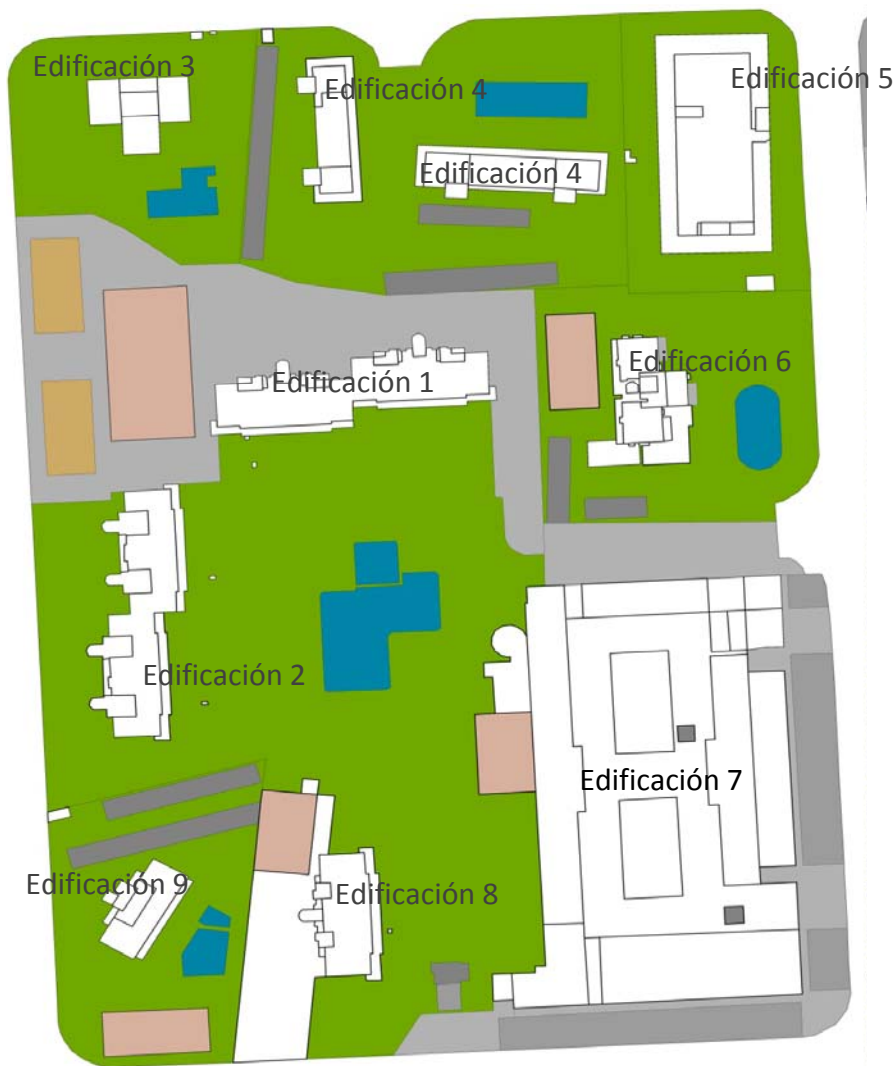
Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación		
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

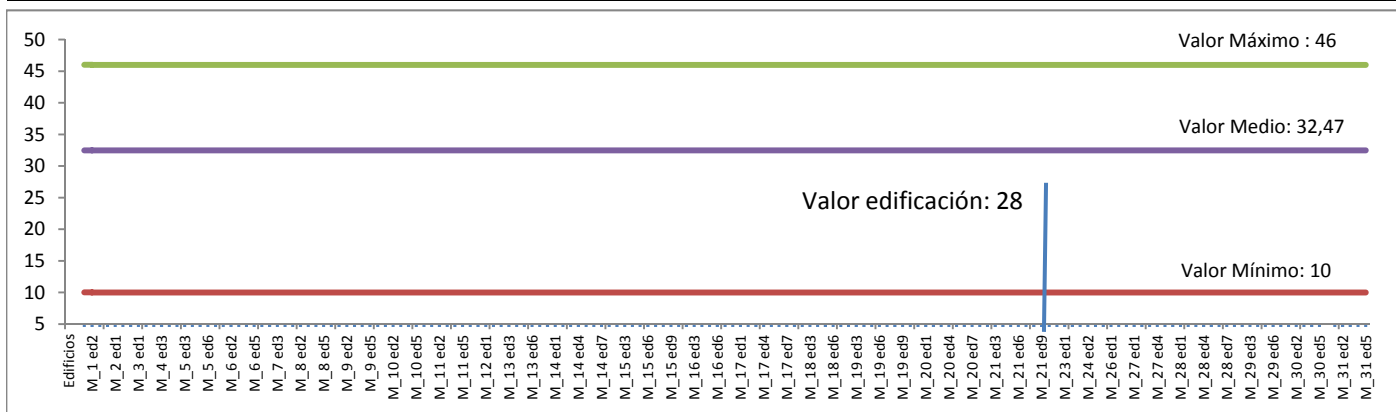
Calidad aparente					3
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 7

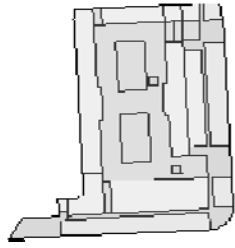


Datos de partida	
Edificio comercial, en planta sotano y planta baja.	
Finca catastral	5801505YH2550B
Localización:	AV HOLANDA 14(1) URB. FONTANA - COMERCIAL, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	8.804 m2
Superficie de suelo:	8.196 m2
Año de construcción:	1986
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

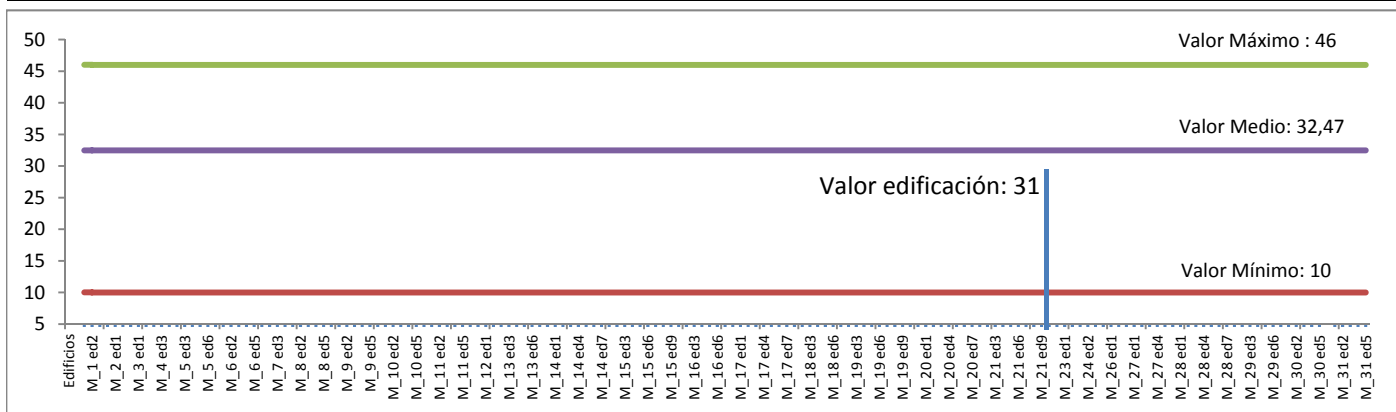
Baremación Global	28
-------------------	----

Edificación 8

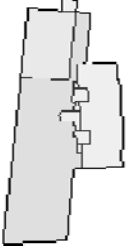


Datos de partida	
Edificio de 10 alturas con 4 viviendas por planta, en planta de sotano se disponen almacenes o aparcamientos hasta un total de 66.	
Finca catastral	5801507YH2550B
Localización:	AV HOLANDA 14(2) URB.VILLAMAGNA-BRITANIA, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.710 m2
Superficie de suelo:	4.466 m2
Año de construcción:	1986
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

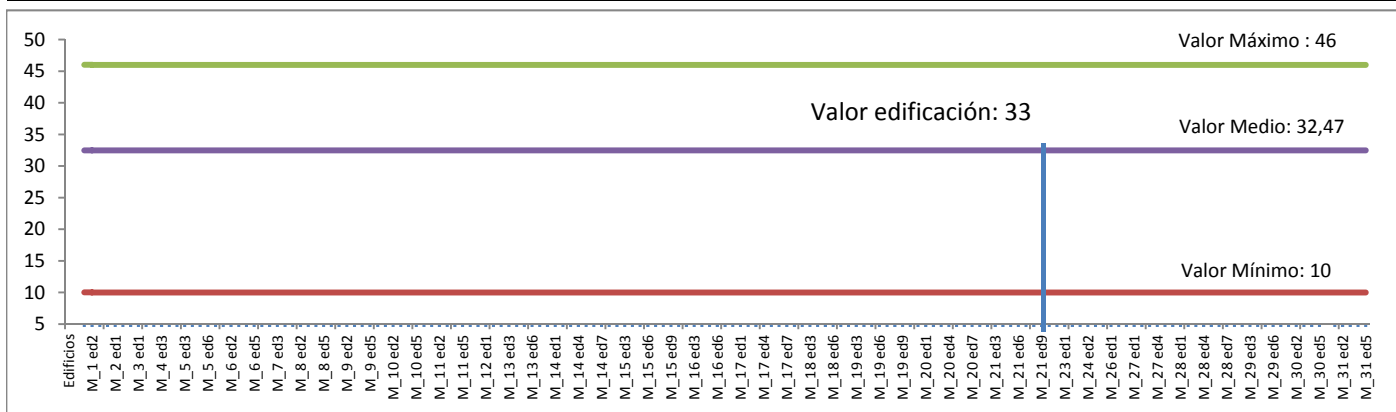
Baremación Global	31
-------------------	----

Edificación 9

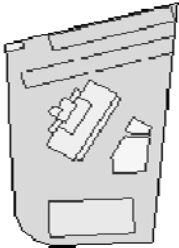


Datos de partida	
Edificio de 9 alturas con 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	5801506YH2550B
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 12 SAN MARINO II (APTOS.), ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.810 m2
Superficie de suelo:	2.987 m2
Año de construcción:	1984
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

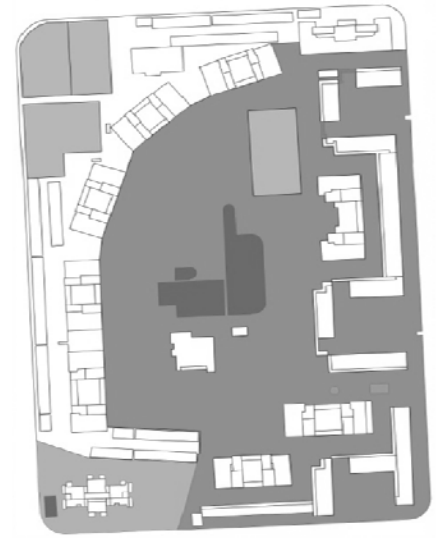
Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
59033



Manzana 22

Parámetros de análisis referidos al espacio público

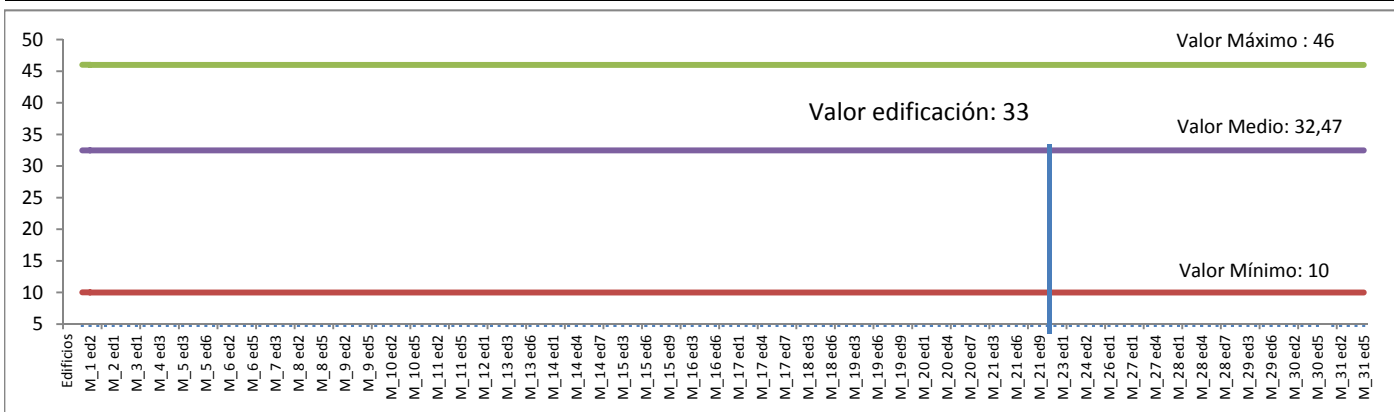
Interés / Valor patrimonial				5	
1_ No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_ Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya			
Accesibilidad urbana				3	
1_ No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_ Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		5_ Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa				1	
1_ 3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_ 3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas		5_ 1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento	
Índice de interferencia				1	
1_ Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_ Zonas en las que existe una cierta interferencia		5_ Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia	
Índice de residencialización				1	
1_ Plazas alojativas de uso privado		3_ Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.		5_ Plazas alojativas de uso turístico.	
Edificabilidad de la manzana				3	
1_ edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_ 0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo		5_ edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo	
Baremación Global				14	

Edificación 1




Datos de partida	
Urbanización formada por 9 edificios de 10 alturas. 7 edificios con 4 viviendas por planta. 1 edificio con 6 viviendas por planta y 1 edificio con 8 viviendas por planta. Planta baja con 86 locales comerciales.	
Finca catastral	5903301YH2550D
Localización:	AV SANTANDER 23 URB. GARDEN PLAYA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	60.896 m ²
Superficie de suelo:	42.509 m ²
Año de construcción:	1988
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

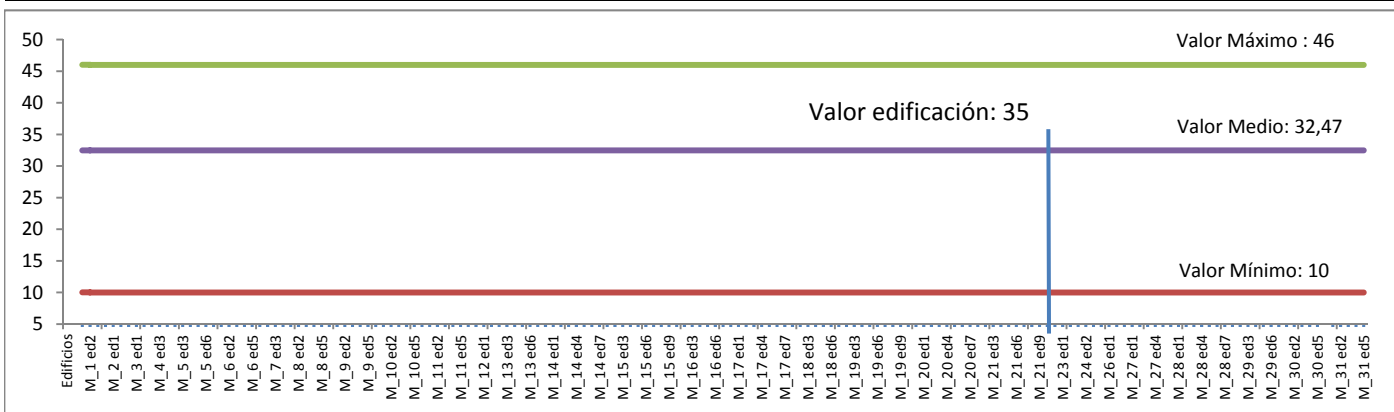
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2

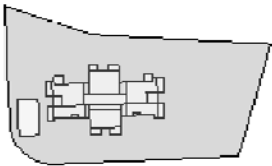


Datos de partida	
Urbanización formada por 1 edificio. Edificio de 10 alturas con 2 viviendas por planta, excepto planta segunda con 4 viviendas.	
Finca catastral	5903302YH2550D
Localización:	AV BRUSELAS 14 URB. COPERNICO I, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.316 m2
Superficie de suelo:	2.329 m2
Año de construcción:	1981
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3	
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa	3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa		

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5	
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa	3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa		

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1	
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa	3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa		

Ajuste al planeamiento actual

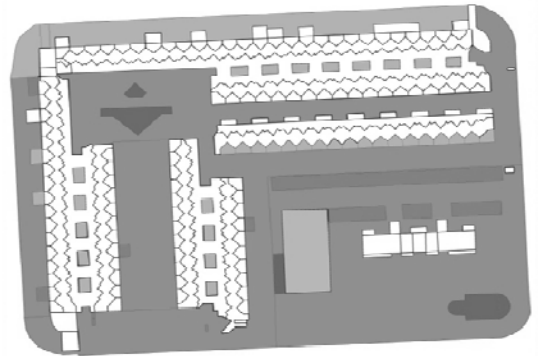
Altura de la edificación				5	
1_altura de la edificación > 15 plantas	3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas		

Edificabilidad				3	
1_edificabilidad > 1,40	3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70		

Baremación Global	35
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
58064

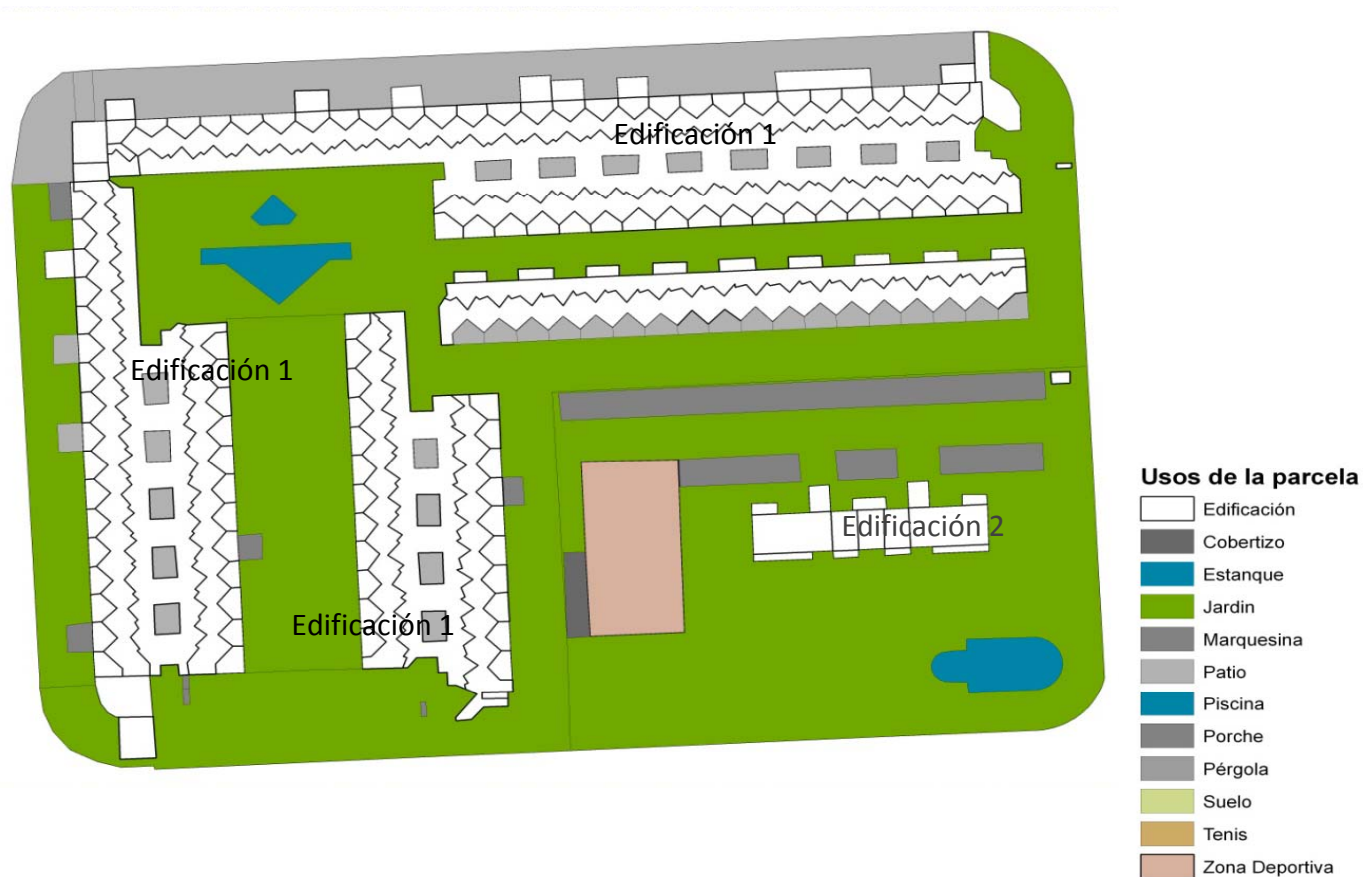


Manzana 23

Parámetros de análisis referidos al espacio público

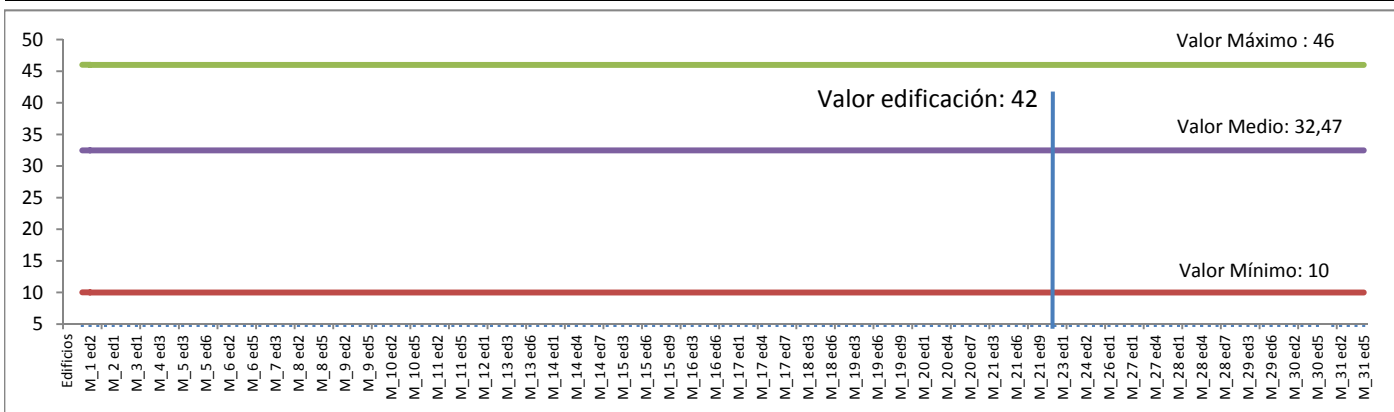
Interés / Valor patrimonial				1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya		
Accesibilidad urbana				3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa				5
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas		5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia				5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia		5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización				1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.		5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana				5
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo		5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global				20

Edificación 1

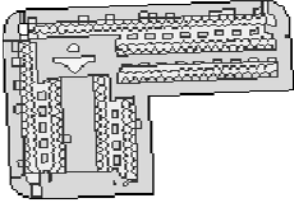


Datos de partida	
Urbanización viviendas adosada, un total de 116.	
Finca catastral	5806401YH2550F
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 12 URB. PAISES BAJOS, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	8.966 m2
Superficie de suelo:	17.236 m2
Año de construcción:	1984
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_ Muy malo (0<valor aparente<2)	2_ Malo (2<valor aparente<3)	3_ Medio (3<valor aparente<4)	4_ Bueno (4<valor aparente<6)	5_ Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_ antigüedad >60	2_ 45 ≤ antigüedad < 60	3_ 30 ≤ antigüedad < 45	4_ 15 ≤ antigüedad < 30	5_ antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_ nula calidad arquitectónica	2_ escasa calidad arquitectónica	3_ Valor patrimonial reconocible	4_ Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_ Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_ Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_ 100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_ Orientación predominante norte.	2_ Orientación predominante oeste	3_ Edificaciones sin predominio de orientación.	4_ Orientación predominante sur	5_ Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					1
1_ Edificios no accesibles	3_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_ Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_ superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_ superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_ Restaurantes o zona comercial	2_ Jardines propios de la edificación	3_ Piscina descubierta	4_ Piscina cubierta o spa	5_ Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_ superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_ superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					5
1_ lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_ lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

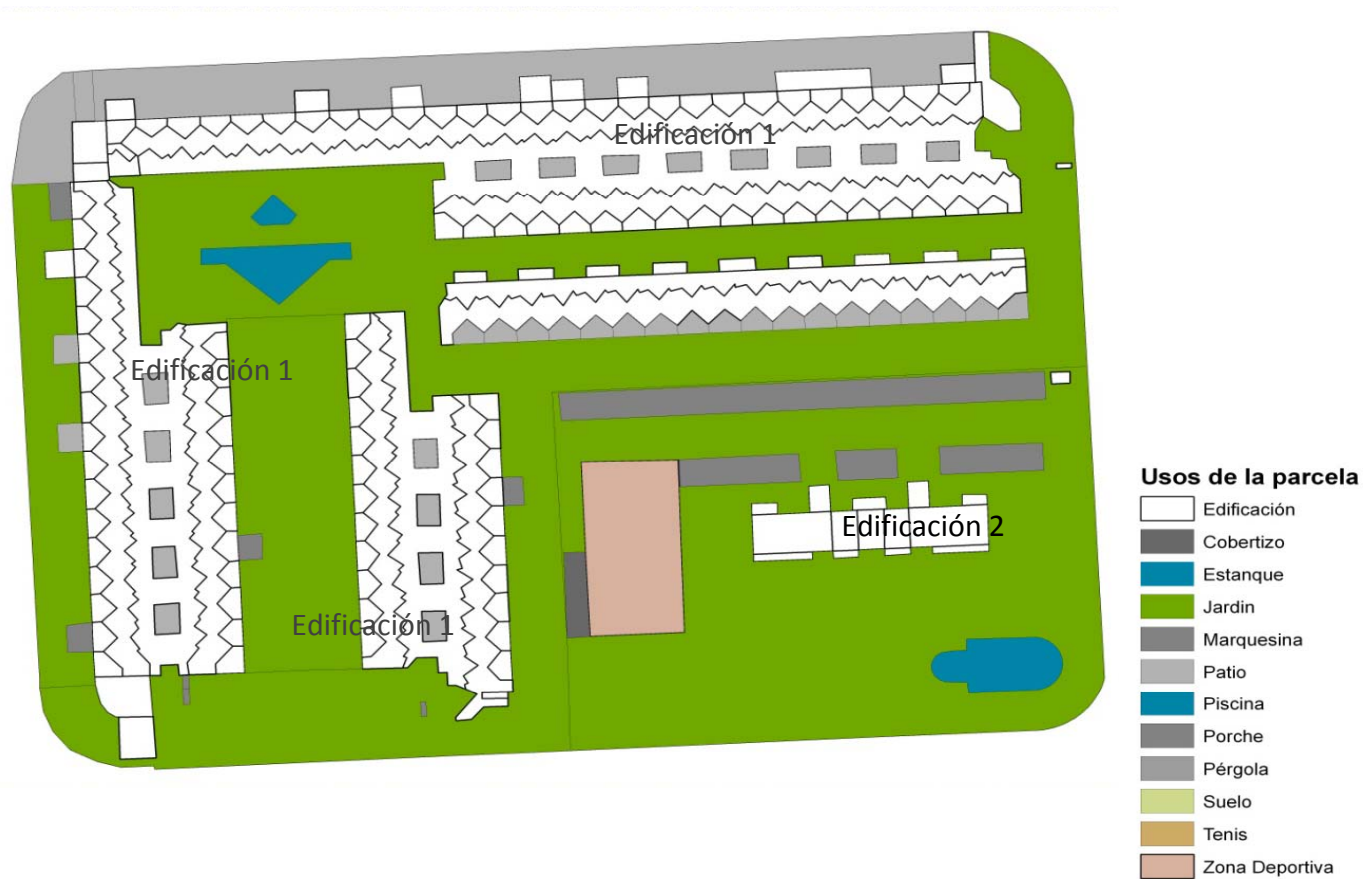
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_ altura de la edificación > 15 plantas		3_ 15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_ altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					5
1_ edificabilidad > 1,40		3_ 1,40 ≥ edificabilidad > 0,70		5_ edificabilidad ≤ 0,70	

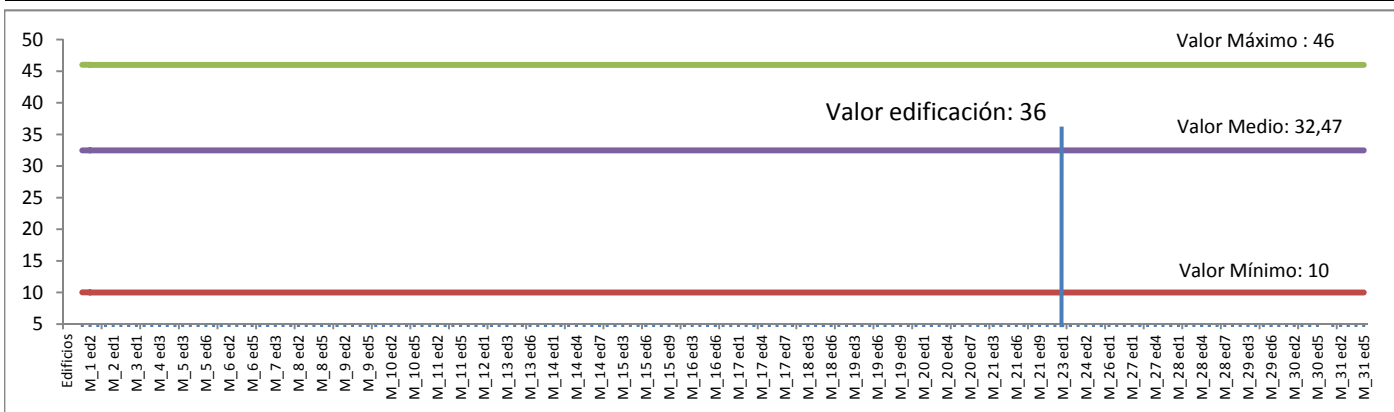
Baremación Global	42
-------------------	----

Edificación 2

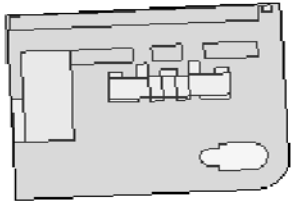


Datos de partida	
Edificio de 12 alturas con 4 viviendas por planta, en todas las alturas salvo en la ultima que hay solo 2 viviendas.	
Finca catastral	5806402YH2550F
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 10 URB. ARMAJAL I, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	5.053 m2
Superficie de suelo:	5.678 m2
Año de construcción:	1983
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Baremación Global	36
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
58088



Manzana 24

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
			5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	
			5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento

Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	
			5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia

Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	
			5_Plazas alojativas de uso turístico.

Edificabilidad de la manzana			3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo	
			5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

Baremación Global

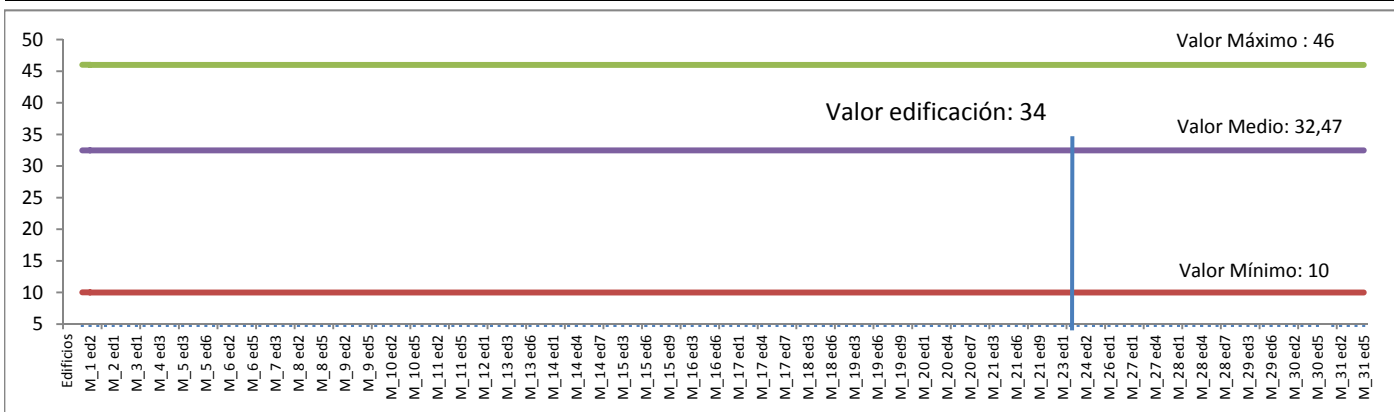
16

Edificación 1




Datos de partida	
Urbanización formada por 5 edificios. Todos los edificios tienen 9 alturas, 4 de ellos 3 viviendas por planta y el quinto 2 viviendas por planta.	
Finca catastral	5808804YH2550H
Localización:	CL FRANCIA 4 RESIDENCIAL 3 AVENIDAS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	11.484 m ²
Superficie de suelo:	9.347 m ²
Año de construcción:	1998
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

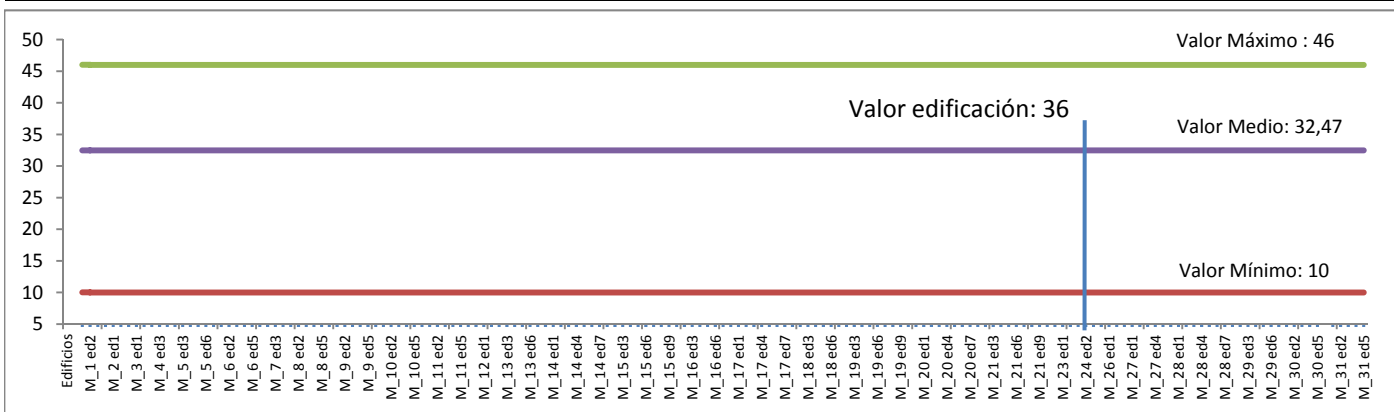
Baremación Global	34
-------------------	----

Edificación 2

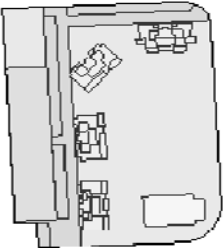


Datos de partida	
Urbanización formada por 4 edificios. Todos los edificios tienen 9 alturas, 4 de ellos 3 viviendas por planta y el quinto 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	5808802YH2550H
Localización:	AV SANTANDER 31 PORTO FINO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	12.618 m ²
Superficie de suelo:	10.000 m ²
Año de construcción:	1994
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⓪	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
58098



Manzana 25

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
			5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			1
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	
			5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento

Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	
			5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia

Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	
			5_Plazas alojativas de uso turístico.

Edificabilidad de la manzana			3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	
			5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

Baremación Global

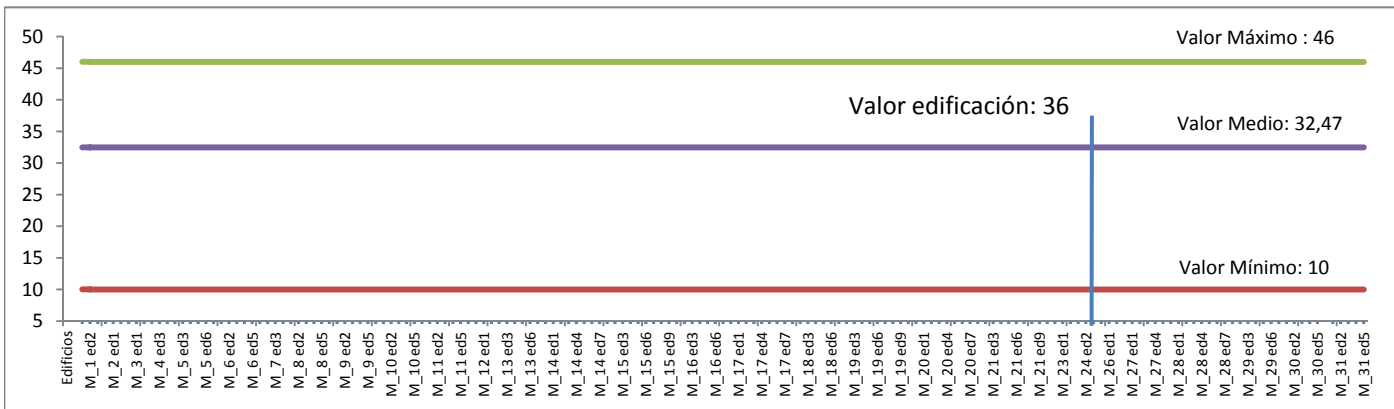
14

Edificación 1


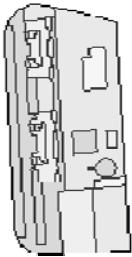


Datos de partida	
Urbanización formada por 2 edificios. Los dos edificios son de 9 alturas pero uno de ellos tiene 5 viviendas por planta y el otro 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	5809804YH2550H
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 30 RES. TAMARINDO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	11.834 m ²
Superficie de suelo:	8.320 m ²
Año de construcción:	1998
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación		
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

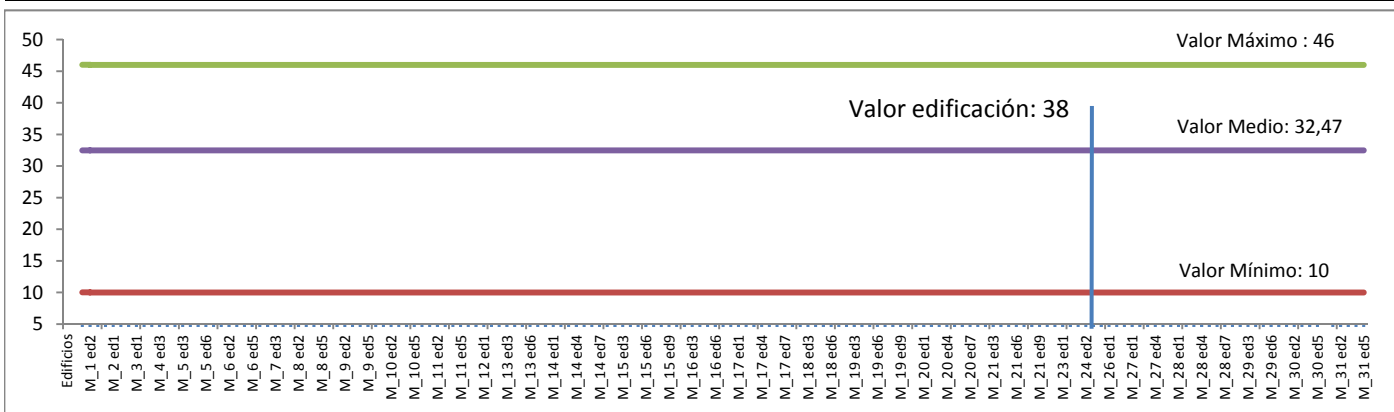
Baremación Global	36
-------------------	----

Edificación 2

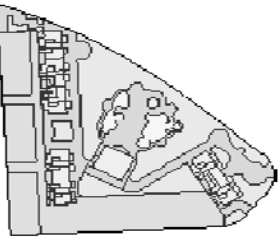


Datos de partida	
Urbanización formada por 3 edificios. Edificio 1, de 9 alturas con 6 viviendas por planta, salvo en la ultima que tiene 3, los edificios 2 y 3 tienen 9 alturas con 4 viviendas por planta salvo en la ultima que tienen 2.	
Finca catastral	5809805YH2550H
Localización:	AV OVIEDO 5 FUENTES BLANCAS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	16.615 m2
Superficie de suelo:	12.645 m2
Año de construcción:	1998
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	①	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

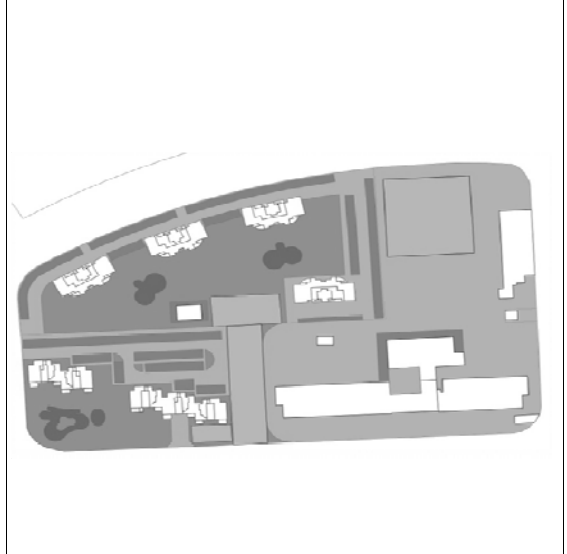
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Baremación Global	38
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
56099



Manzana 26

Parámetros de análisis referidos al espacio público

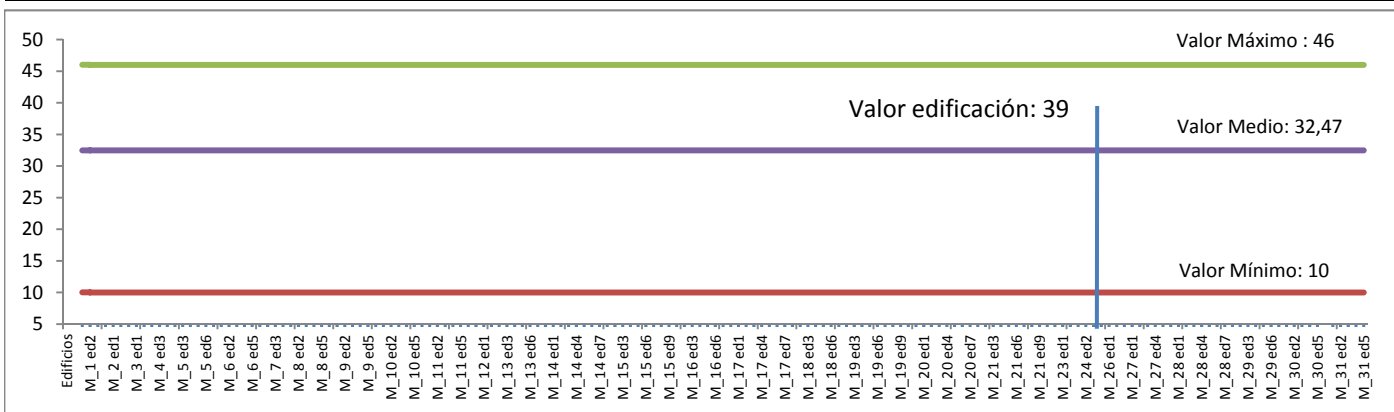
Interés / Valor patrimonial			1
1_No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana			3
1_No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_3 plazas alojativa < 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia			5
1_Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización			1
1_Plazas alojativas de uso privado		3_Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana			3
1_edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_0,7 m2 techo / m2 suelo < edificabilidad < 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global			16

Edificación 1




Datos de partida	
Urbanización formada por 2 edificios. Ambos edificios tienen 8 alturas un de ellos 6 viviendas por planta y el otro 4 por planta.	
Finca catastral	5609905YH2550H
Localización:	AV GIJON 3(A) ISLA BLANCA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	10.473 m ²
Superficie de suelo:	8.369 m ²
Año de construcción:	1999
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

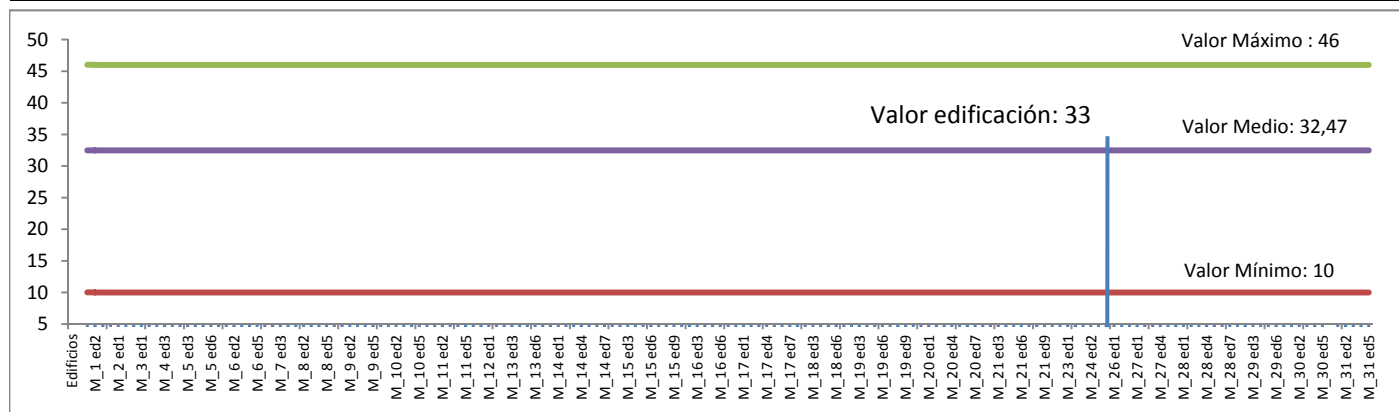
Baremación Global	39
-------------------	----

Edificación 2

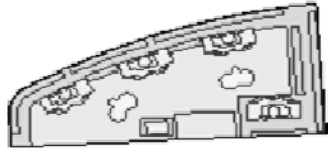


Datos de partida	
Urbanización formada por 4 edificios. Todos los edificios tienen 9 alturas con 4 por planta en las ocho primeras, 2 viviendas en la última y 2 más en planta baja	
Finca catastral	5609903YH2550H
Localización:	AV OVIEDO 15 RESIDENCIAL MEDITERRANEO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	14.911 m ²
Superficie de suelo:	11.853 m ²
Año de construcción:	2001
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

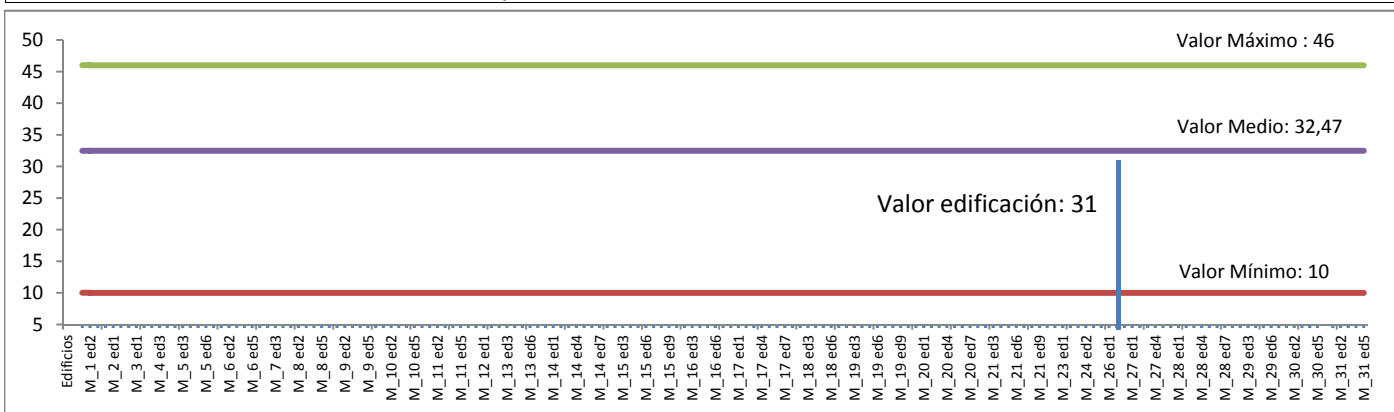
Baremación Global	33
-------------------	----

Edificación 3

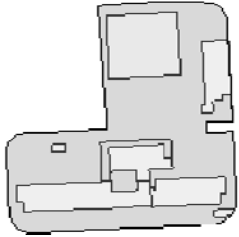


Datos de partida	
Instituto de Educación Secundaria.	
Finca catastral	5609907YH2550H
Localización:	AV GIJON 5(A), ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	8.750 m ²
Superficie de suelo:	16.174 m ²
Año de construcción:	2002
Uso:	Educativo

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	Ⓛ	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					5
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

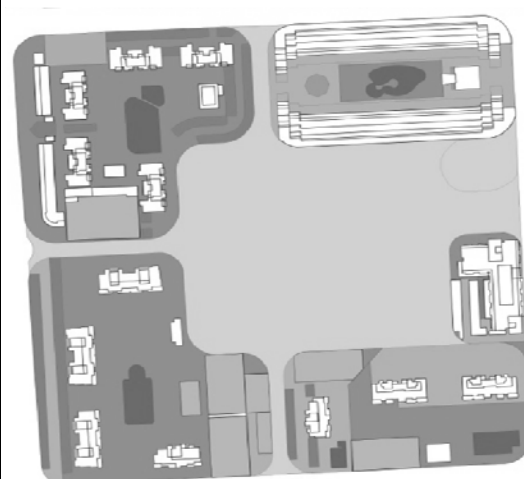
Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Baremación Global	31
-------------------	----

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
57081 / 56077

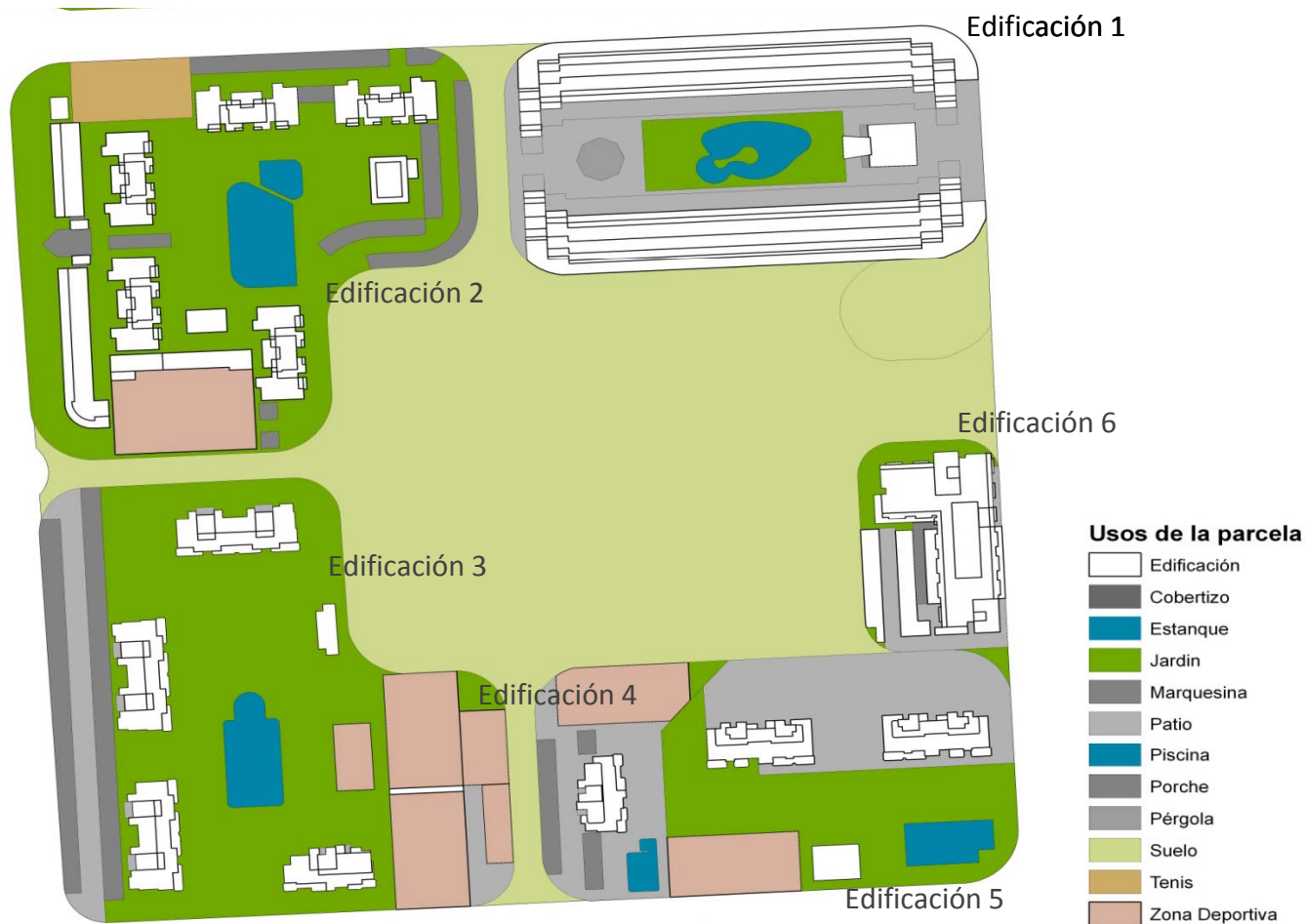


Manzana 27

Parámetros de análisis referidos al espacio público

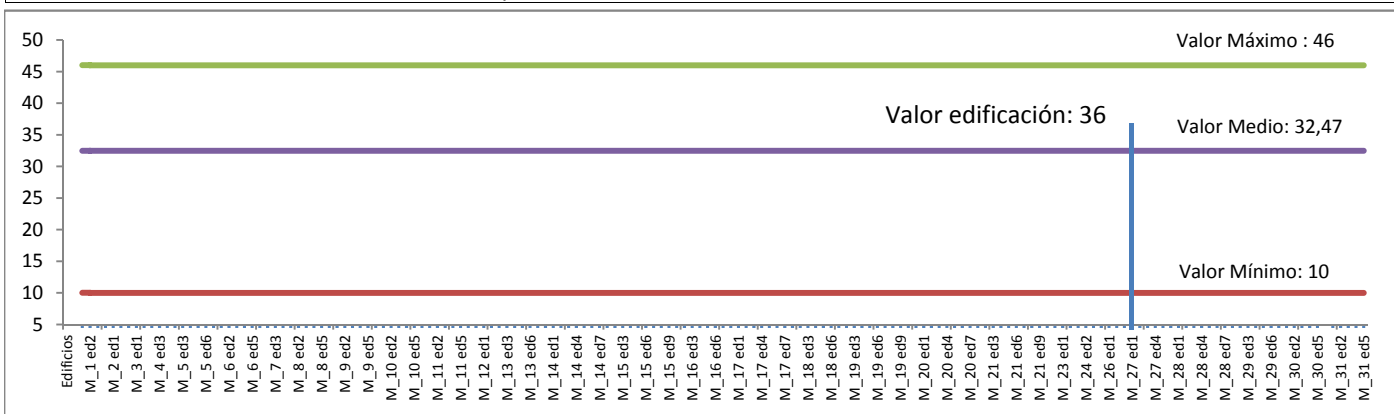
Interés / Valor patrimonial				1
1_ No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.			5_ Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana				3
1_ No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_ Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		5_ Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa				3
1_ 3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_ 3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas		5_ 1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia				3
1_ Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_ Zonas en las que existe una cierta interferencia		5_ Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización				1
1_ Plazas alojativas de uso privado		3_ Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.		5_ Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana				3
1_ edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_ 0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo		5_ edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global				14

Edificación 1




Datos de partida	
Bolque formado por 42 viviendas unifamiliares adosadas de planta baja y dos alturas con plaza de aparcamiento en sotano.	
Finca catastral	5708102YH2550H
Localización:	AV GIJON 6 MASTERS RESIDENCIAL, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	9.997 m2
Superficie de suelo:	8.874 m2
Año de construcción:	1998
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

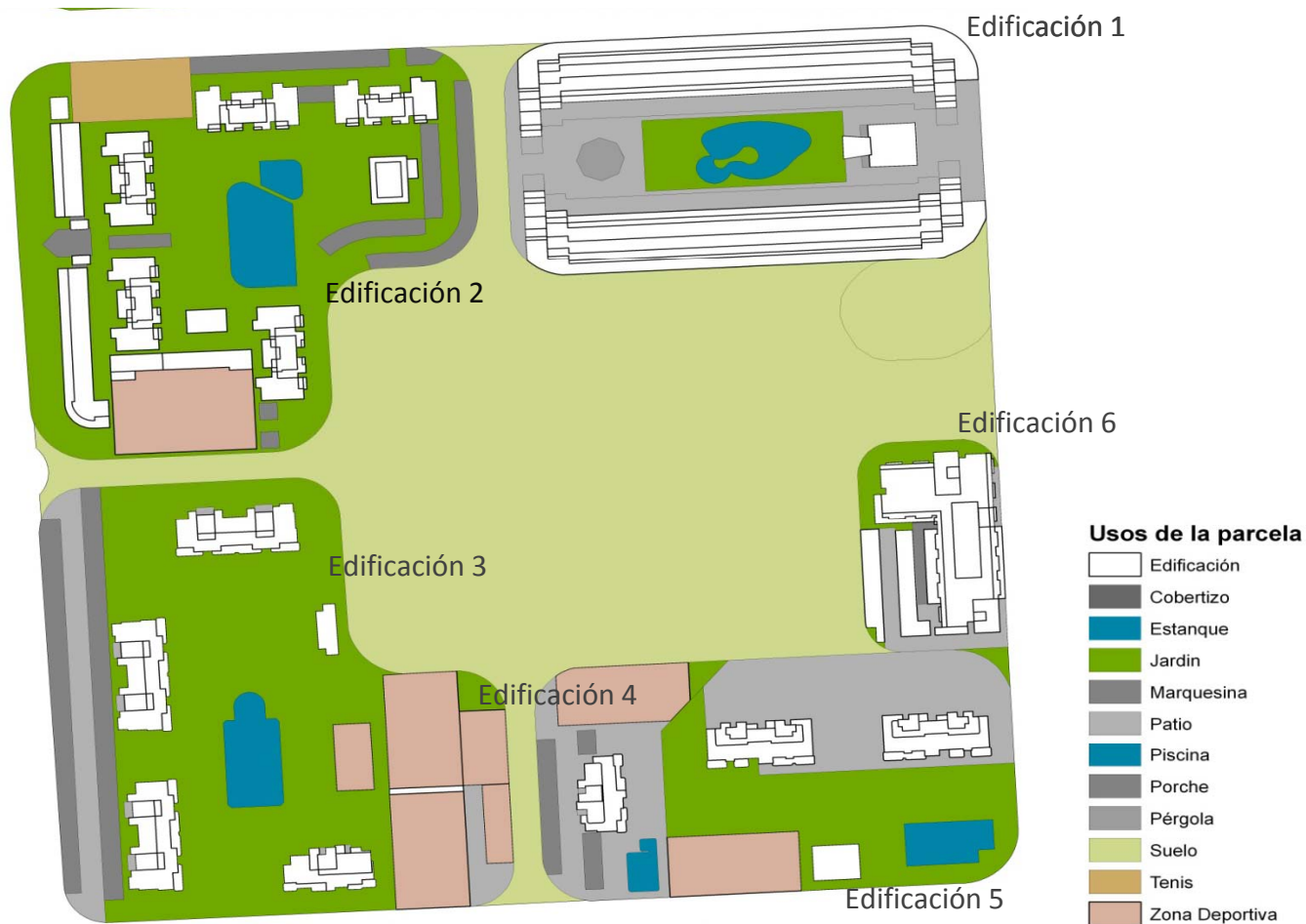
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

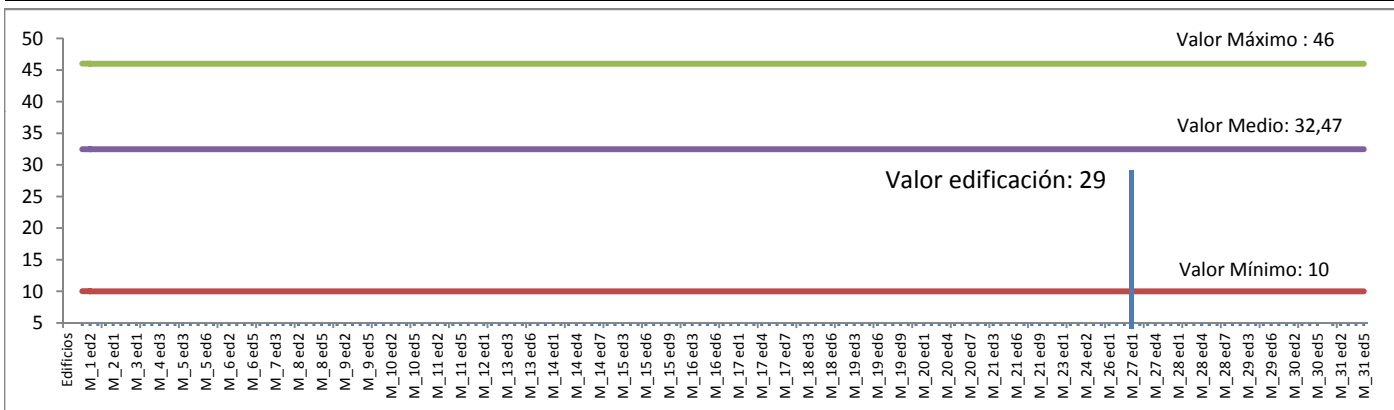
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2

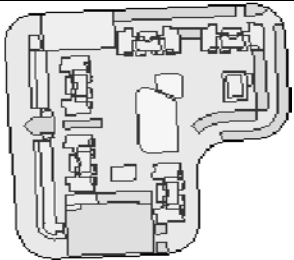


Datos de partida	
Conjunto formado por 5 edificaciones, cuatro de los edificios de 9 alturas con 4 viviendas por planta salvo en la ultima que se disponen 2 y el quinto de los edificios de 7 alturas con 4 viviendas por planta, 19 locales comerciales en planta baja y 60 plazas de aparcamiento en la superficie de la parcela y 113 en la planta semisótano.	
Finca catastral	5708109YH2550H
Localización:	AV NACIONES DE LAS 24 BULEVAR GOLF, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	19.253 m2
Superficie de suelo:	12.603 m2
Año de construcción:	1998
Uso:	Comercial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

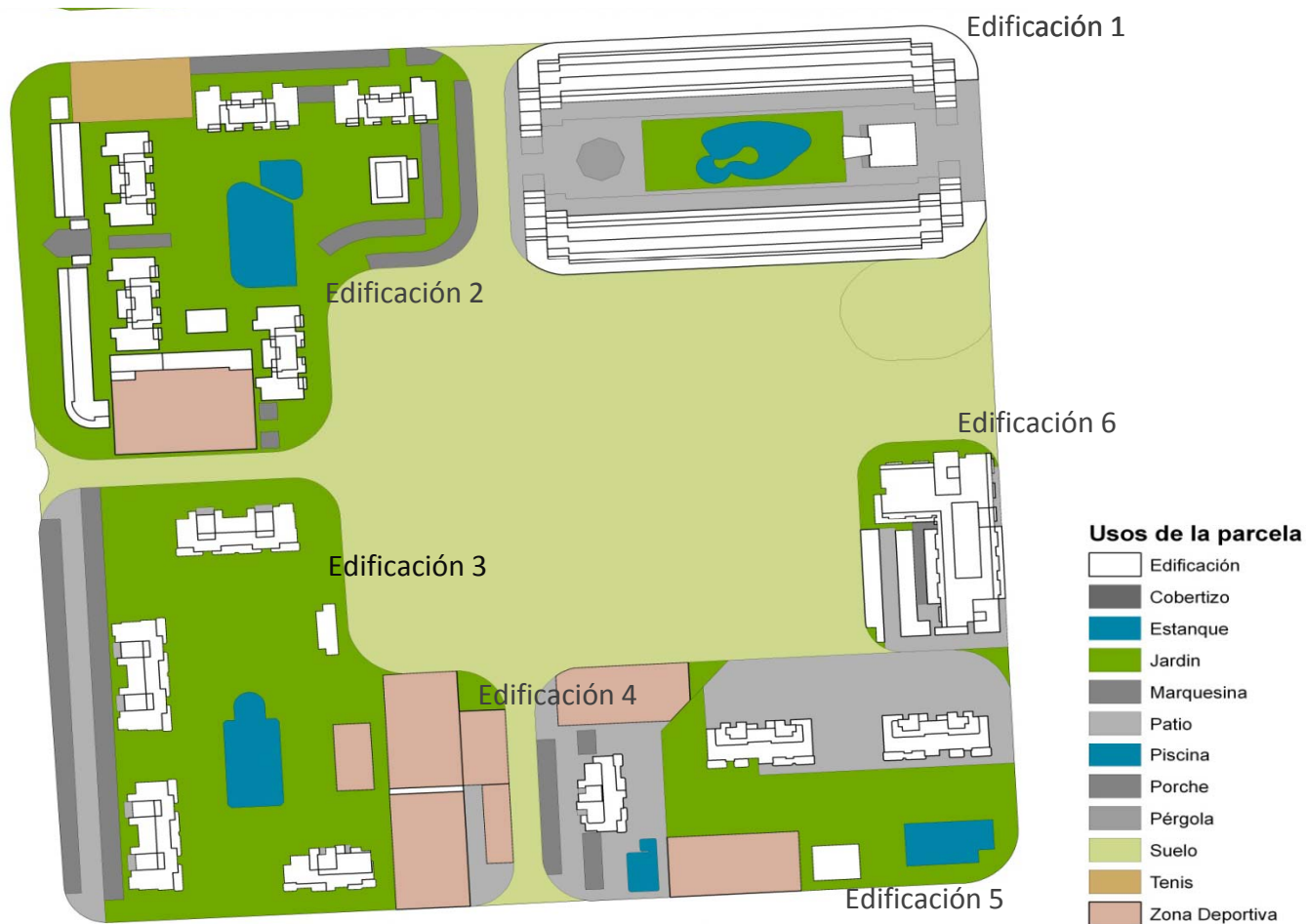
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

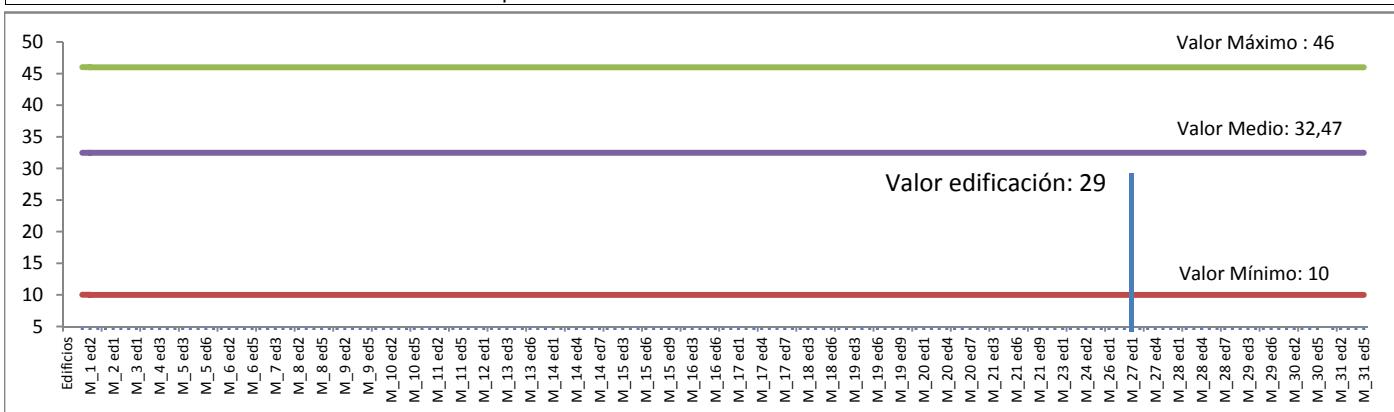
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 3

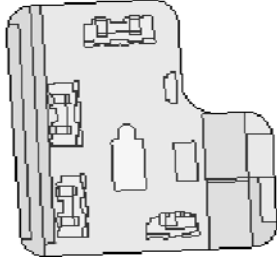


Datos de partida	
Conjunto formado por 4 edificaciones de 9 alturas y 4 viviendas por planta, con 100 plazas de aparcamiento en planta baja y 52 en planta semisótano.	
Finca catastral	5708106YH2550H
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 18 C.R. PARQUE CRISTINA, (ALICANTE)
Superficie construida:	20.643 m ²
Superficie de suelo:	13.510 m ²
Año de construcción:	2000
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

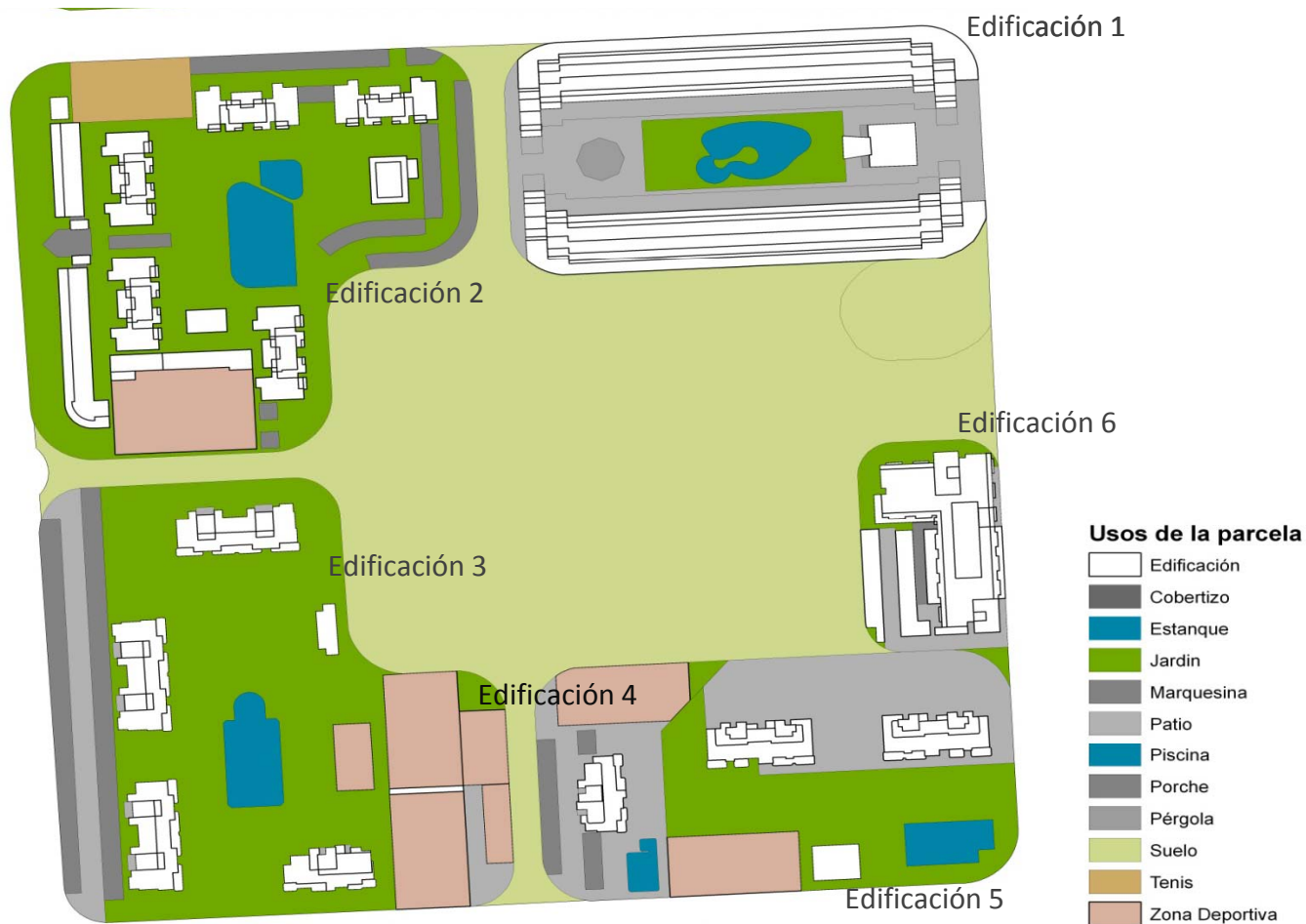
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

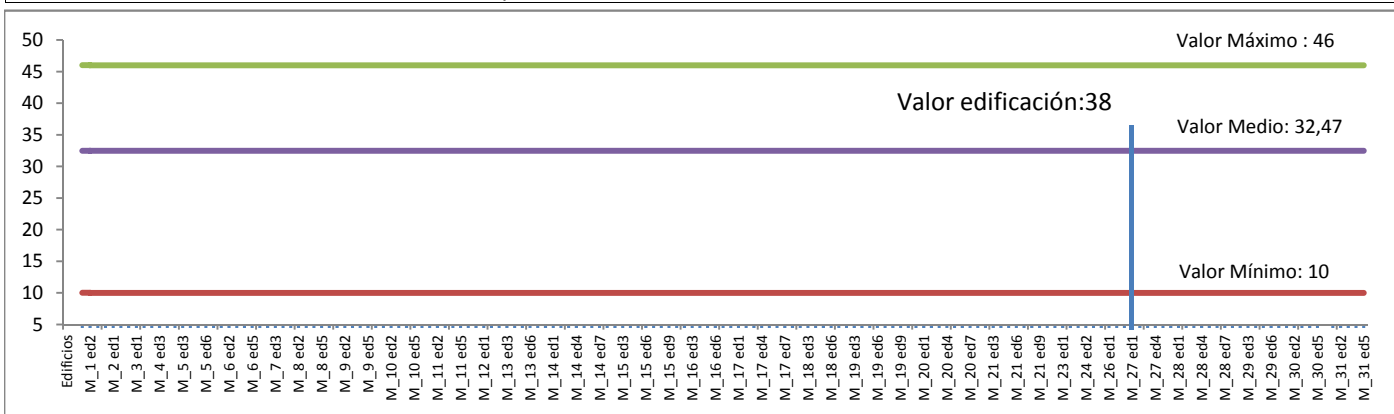
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 4

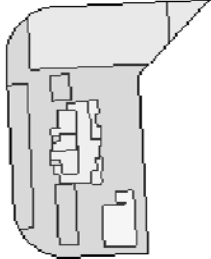


Datos de partida	
Edificio de 9 alturas con 3 viviendas por planta, con una plaza de aparcamiento vinculada a cada vivienda.	
Finca catastral	5708108YH2550H
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 16 EDF. ATENAS III, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.461 m2
Superficie de suelo:	2.503 m2
Año de construcción:	1999
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

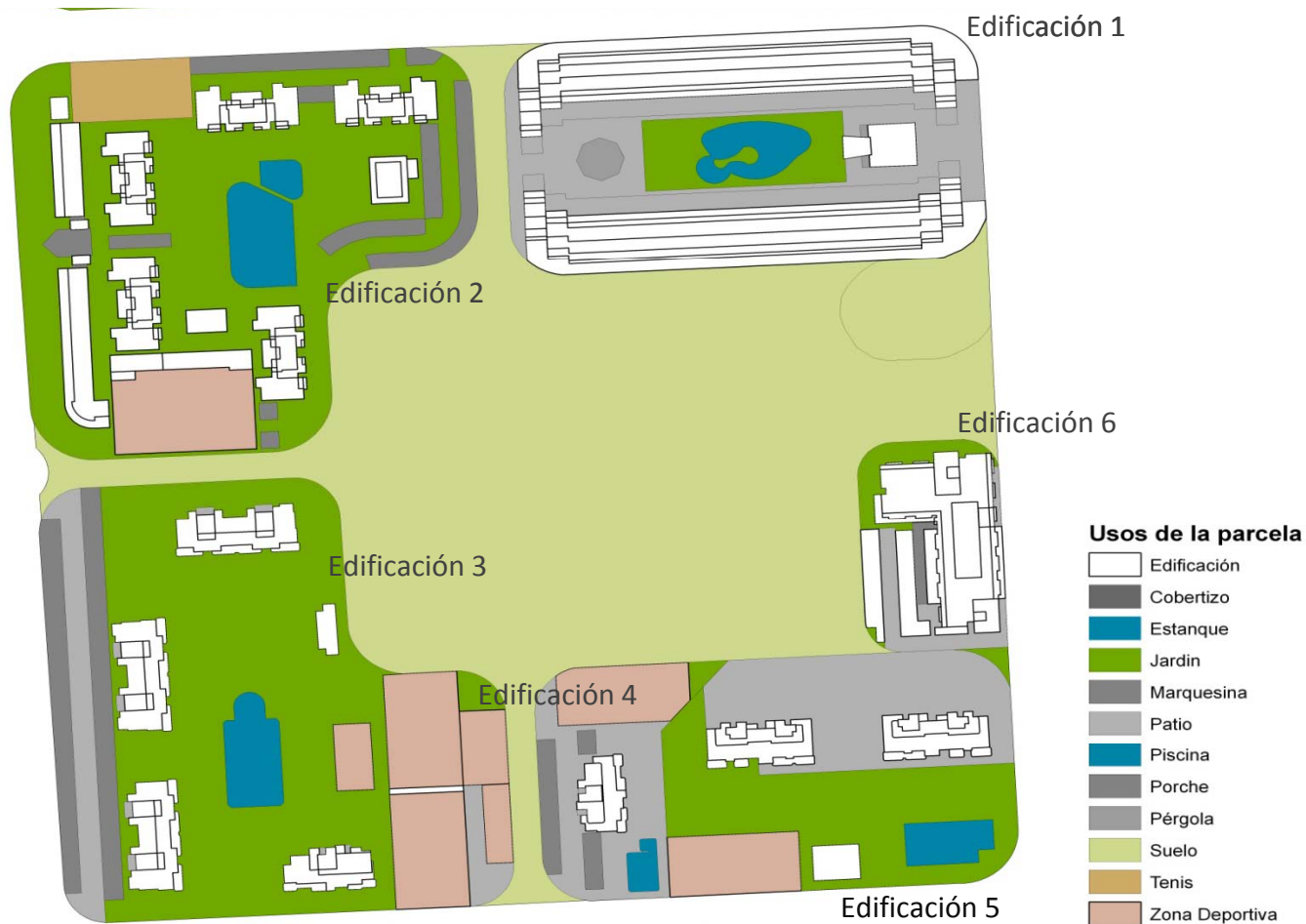
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

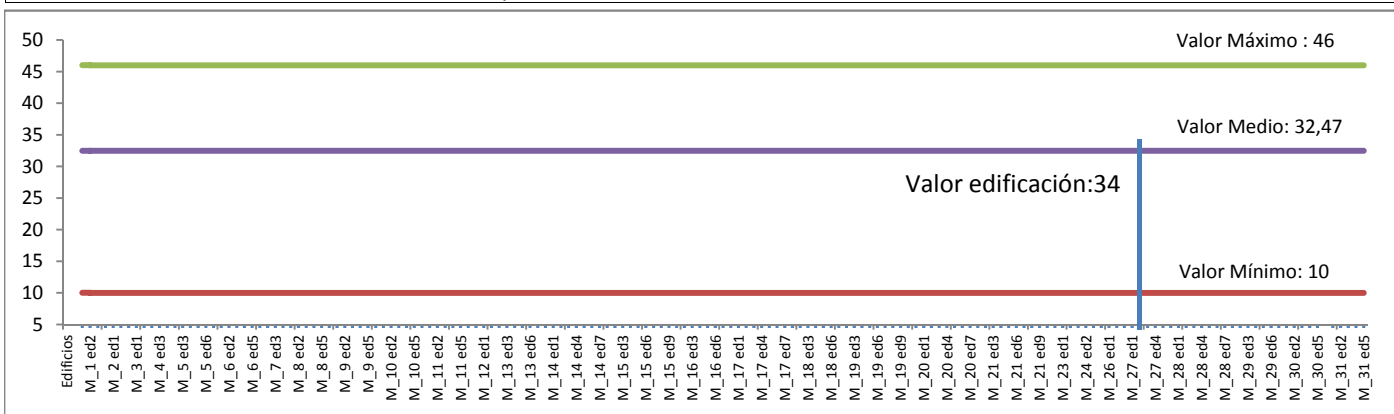
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

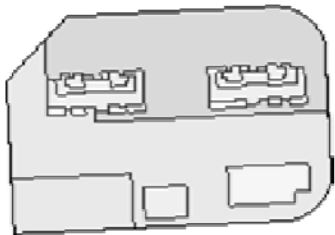


Datos de partida	
Conjunto formado por dos edificaciones ambas de 9 alturas y 4 viviendas por planta, con una plaza de aparcamiento vinculado a cada vivienda.	
Finca catastral	5708105YH2550H
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 14, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	8.237 m2
Superficie de suelo:	6.402 m2
Año de construcción:	1995
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

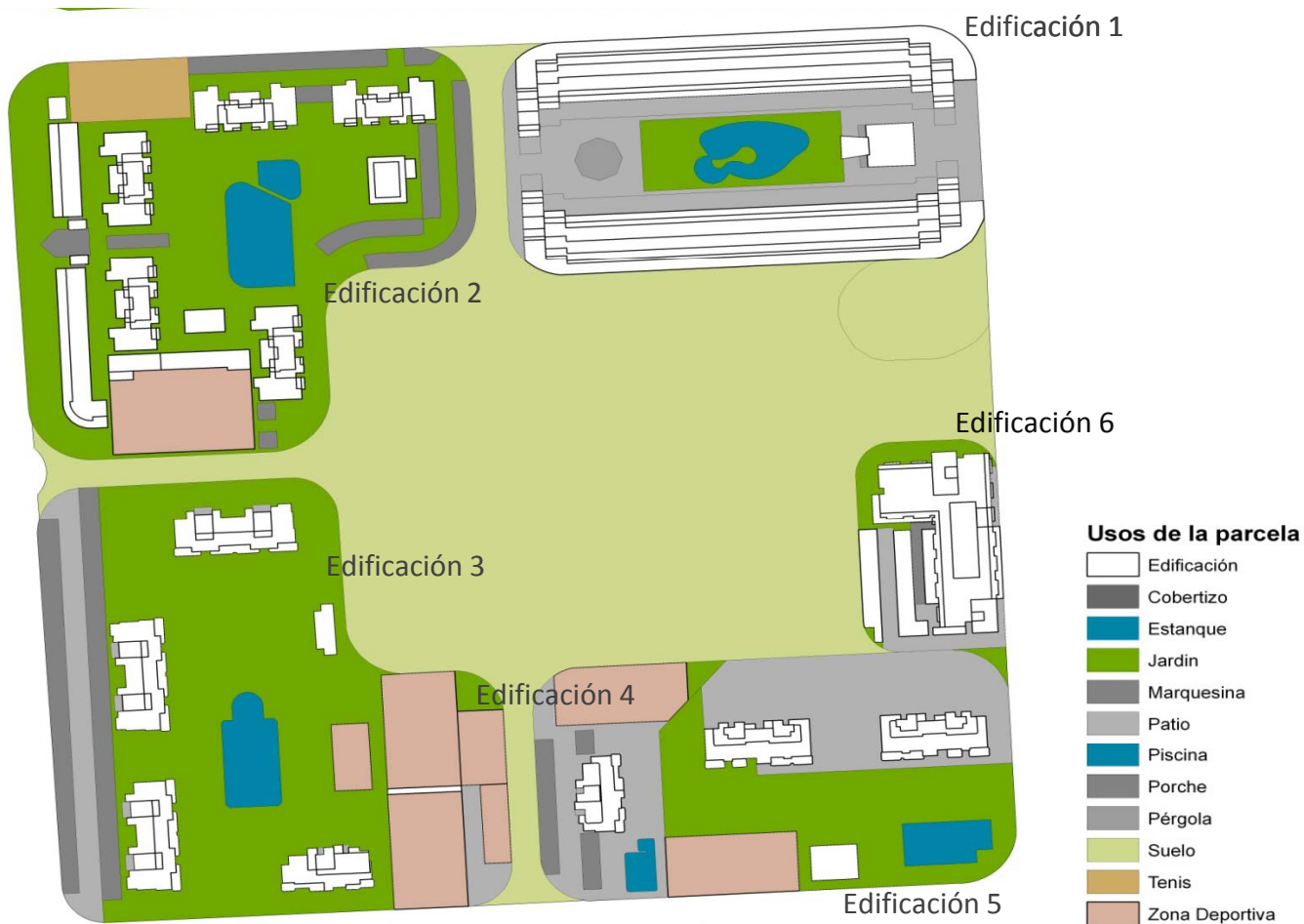
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

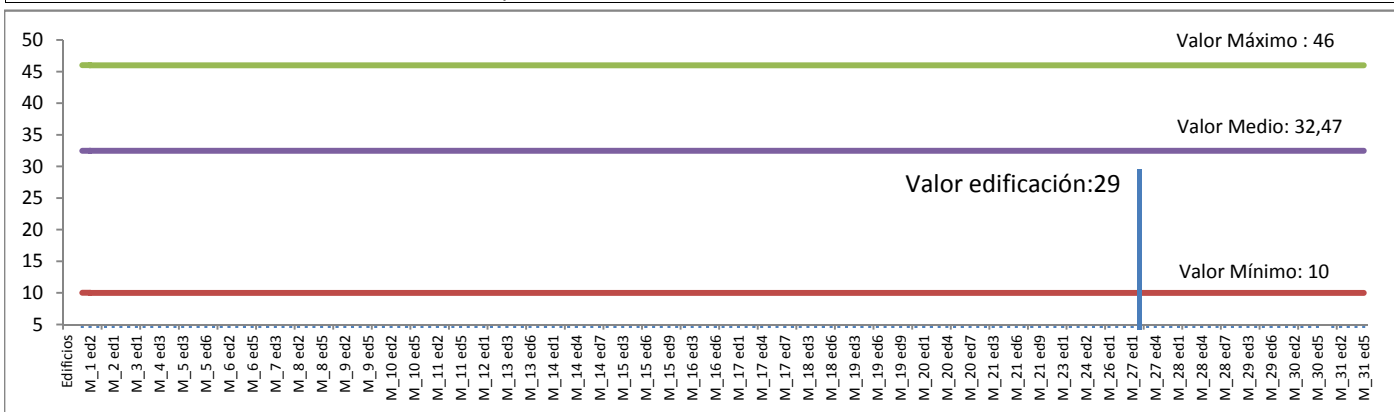
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 6




Datos de partida	
Edificio destinado a residencia de mayores, con capacidad para 112 personas.	
Finca catastral	5708104YH2550H
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 33, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	4.862 m ²
Superficie de suelo:	2.414 m ²
Año de construcción:	2004
Uso:	Sanidad

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					5
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
57059



Manzana 28

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_ No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_ Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_ No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_ Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_ Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_ 3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_ 3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	5_ 1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento

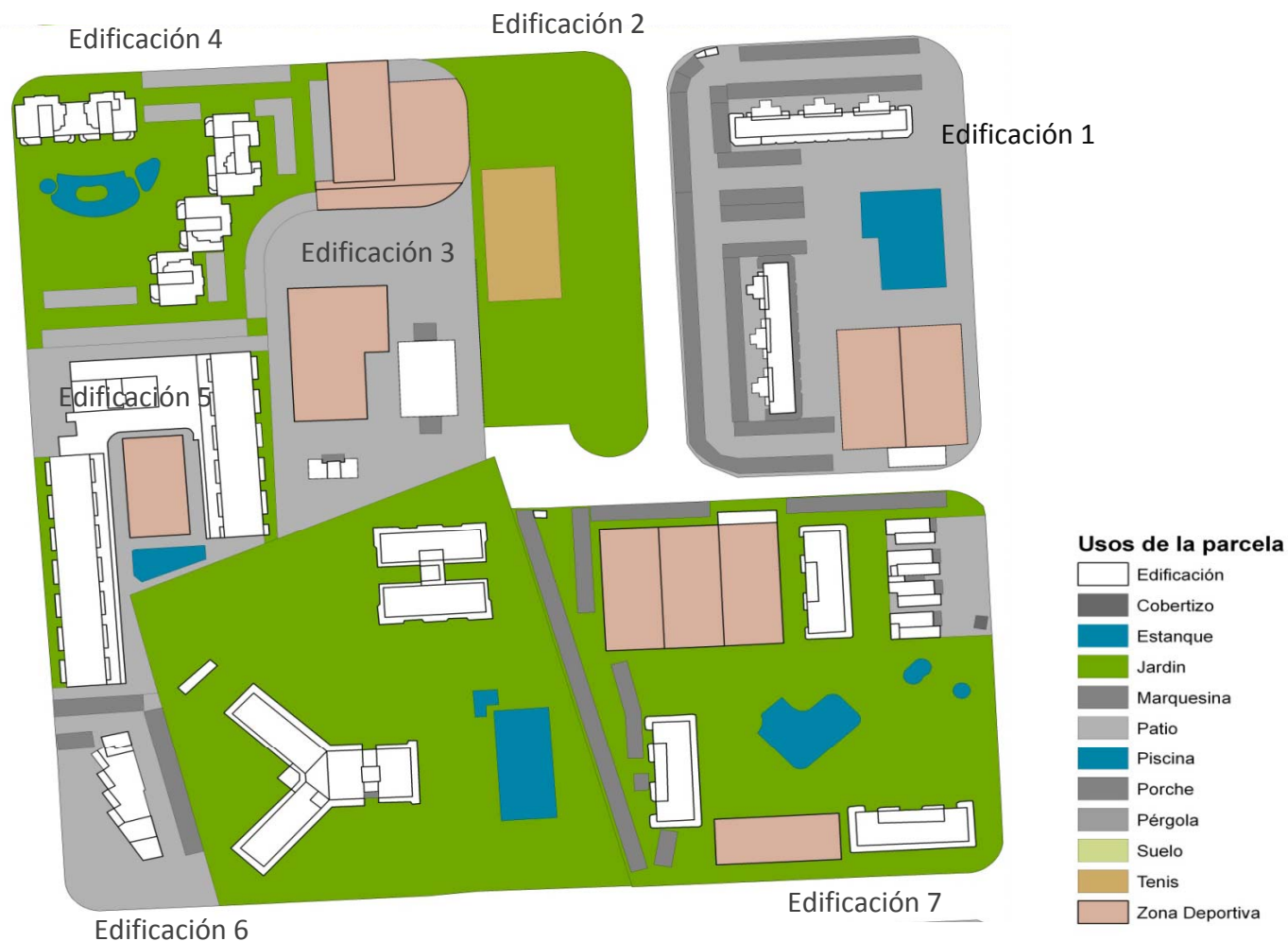
Índice de interferencia			5
1_ Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_ Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_ Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia

Índice de residencialización			1
1_ Plazas alojativas de uso privado		3_ Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_ Plazas alojativas de uso turístico.

Edificabilidad de la manzana			1
1_ edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_ 0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_ edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

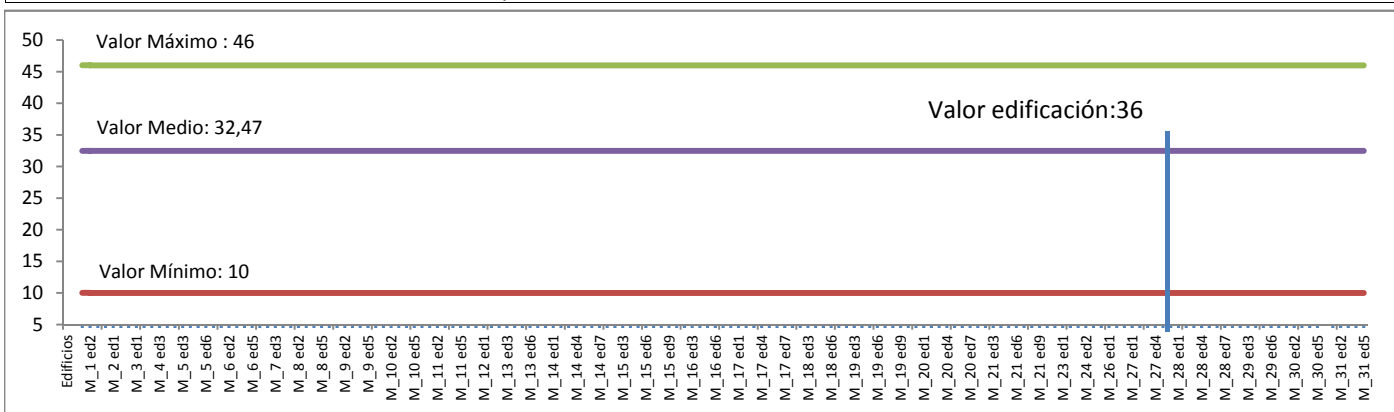
Baremación Global			14
-------------------	--	--	----

Edificación 1




Datos de partida	
Conjunto formado por dos edificaciones de 10 alturas y con 6, 7 u 8 viviendas por planta y 177 plazas de aparcamiento en superficie	
Finca catastral	5705903YH2550F
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 29 URB. CHAMARTI, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	13.762 m ²
Superficie de suelo:	10.700 m ²
Año de construcción:	1982
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

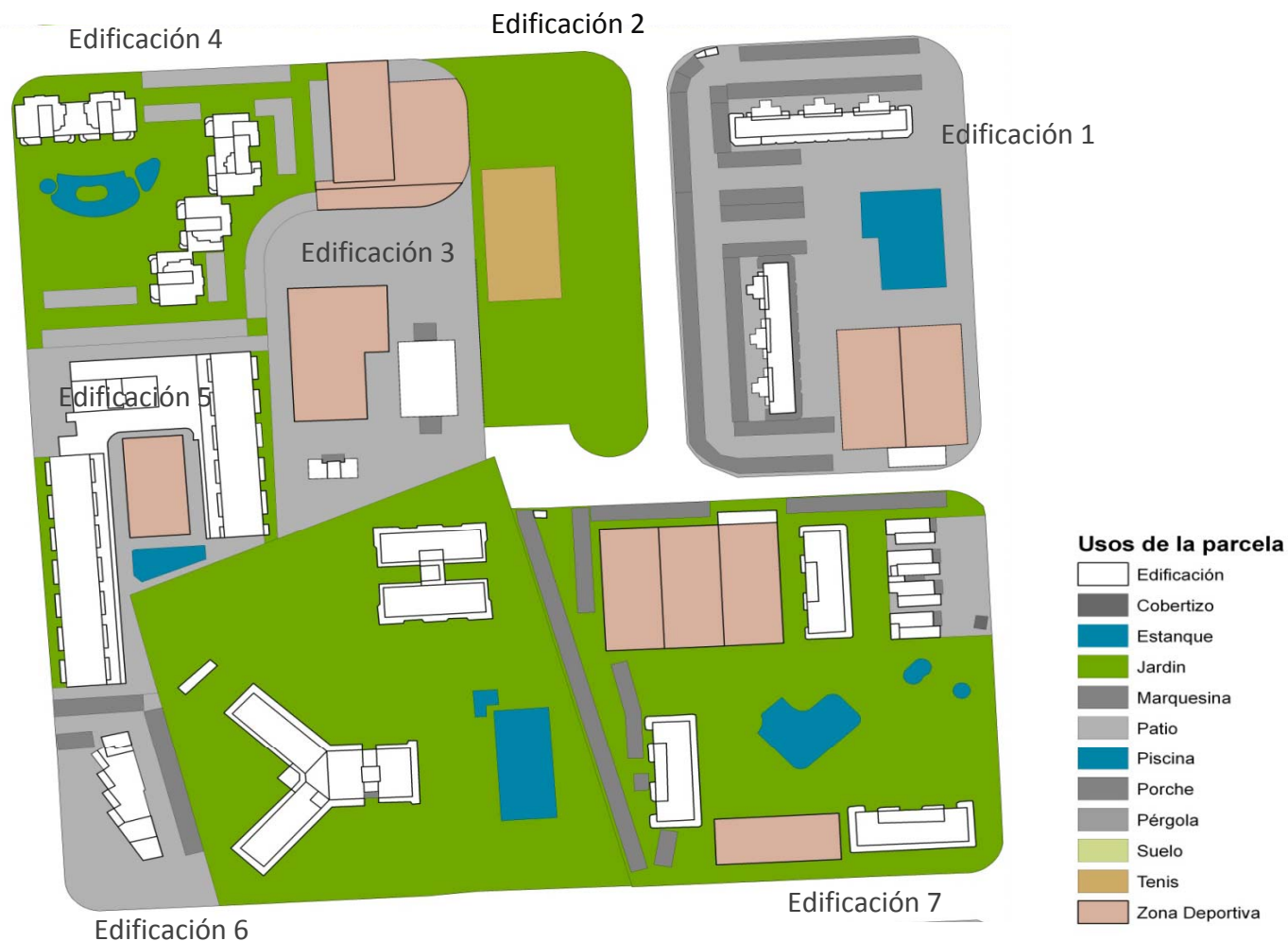
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

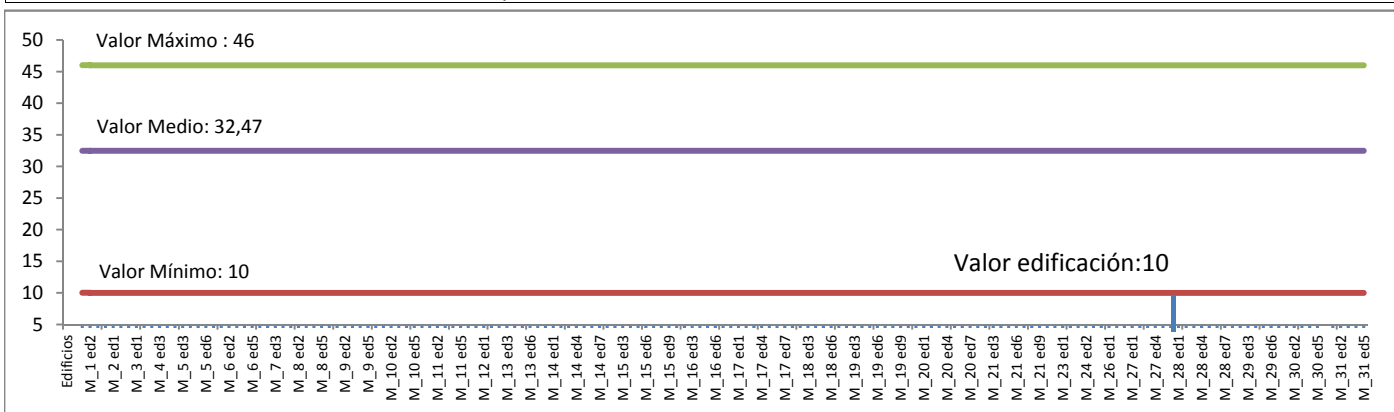
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2

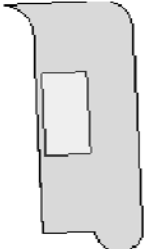


Datos de partida	
Equipamiento deportivo. Pista de tenis	
Finca catastral	5705910YH2550F
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	800 m2
Superficie de suelo:	5.159 m2
Año de construcción:	2010
Uso:	Deportivo

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					5
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					1
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					0
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					0
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.	5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.			

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					0
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

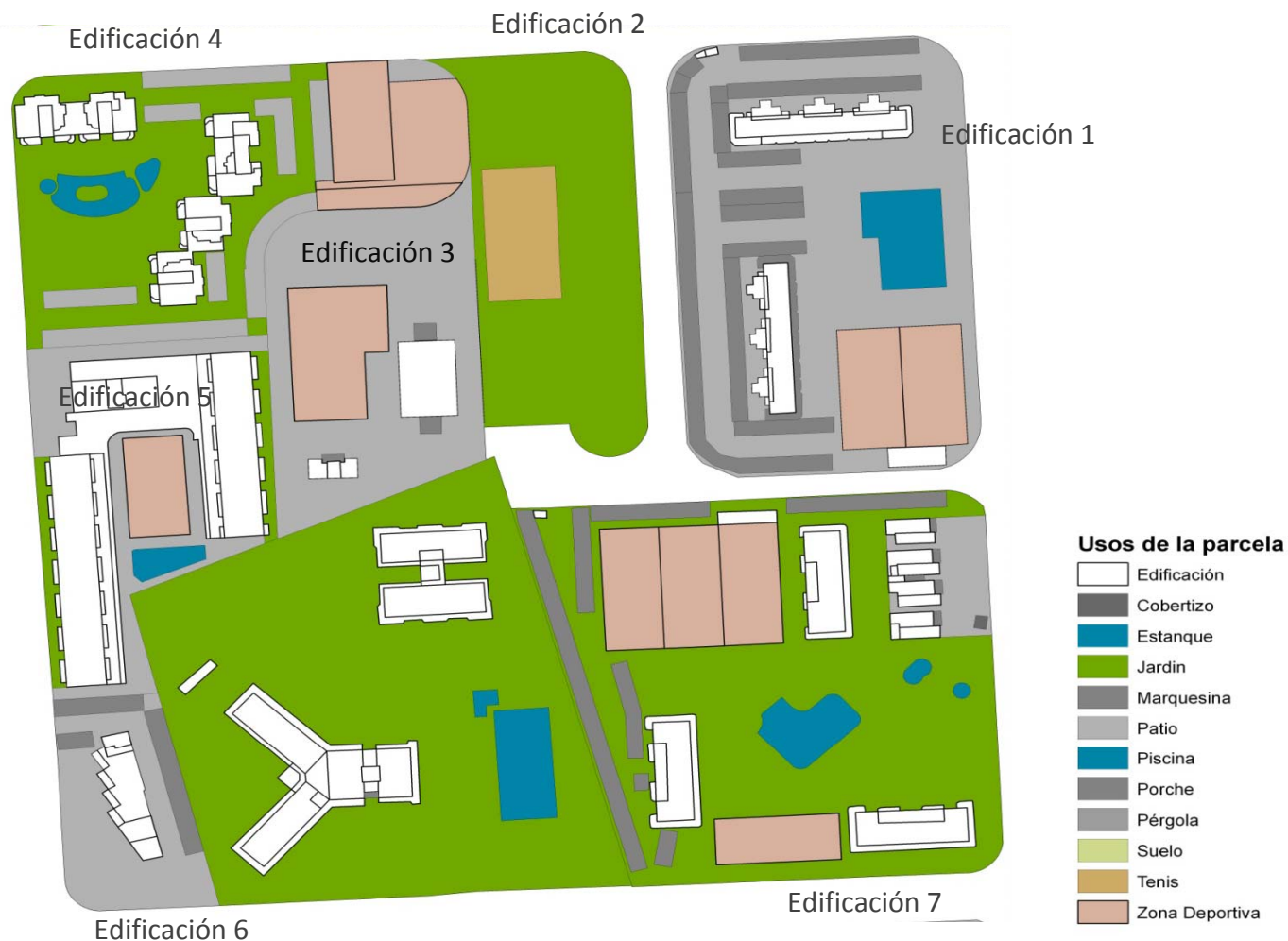
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					0
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					0
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

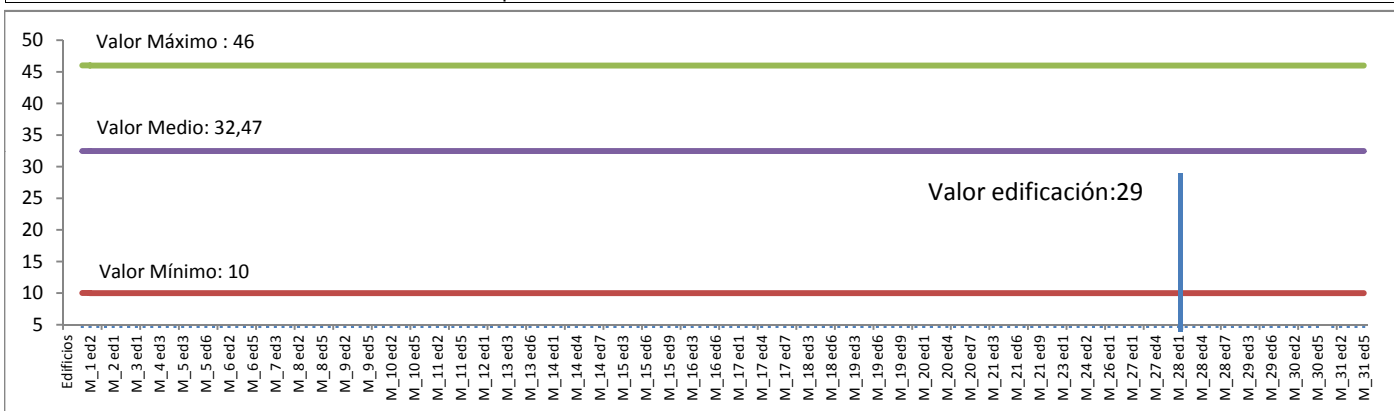
Baremación Global	10
-------------------	----

Edificación 3




Datos de partida	
Centro educativo. CEIP La Condomina	
Finca catastral	5705908YH2550F
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 17 COLEGIO PUB. LA CONDOMINA, (ALICANTE)
Superficie construida:	1.510 m2
Superficie de suelo:	5.017 m2
Año de construcción:	1977
Uso:	Educativo

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					0
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa	

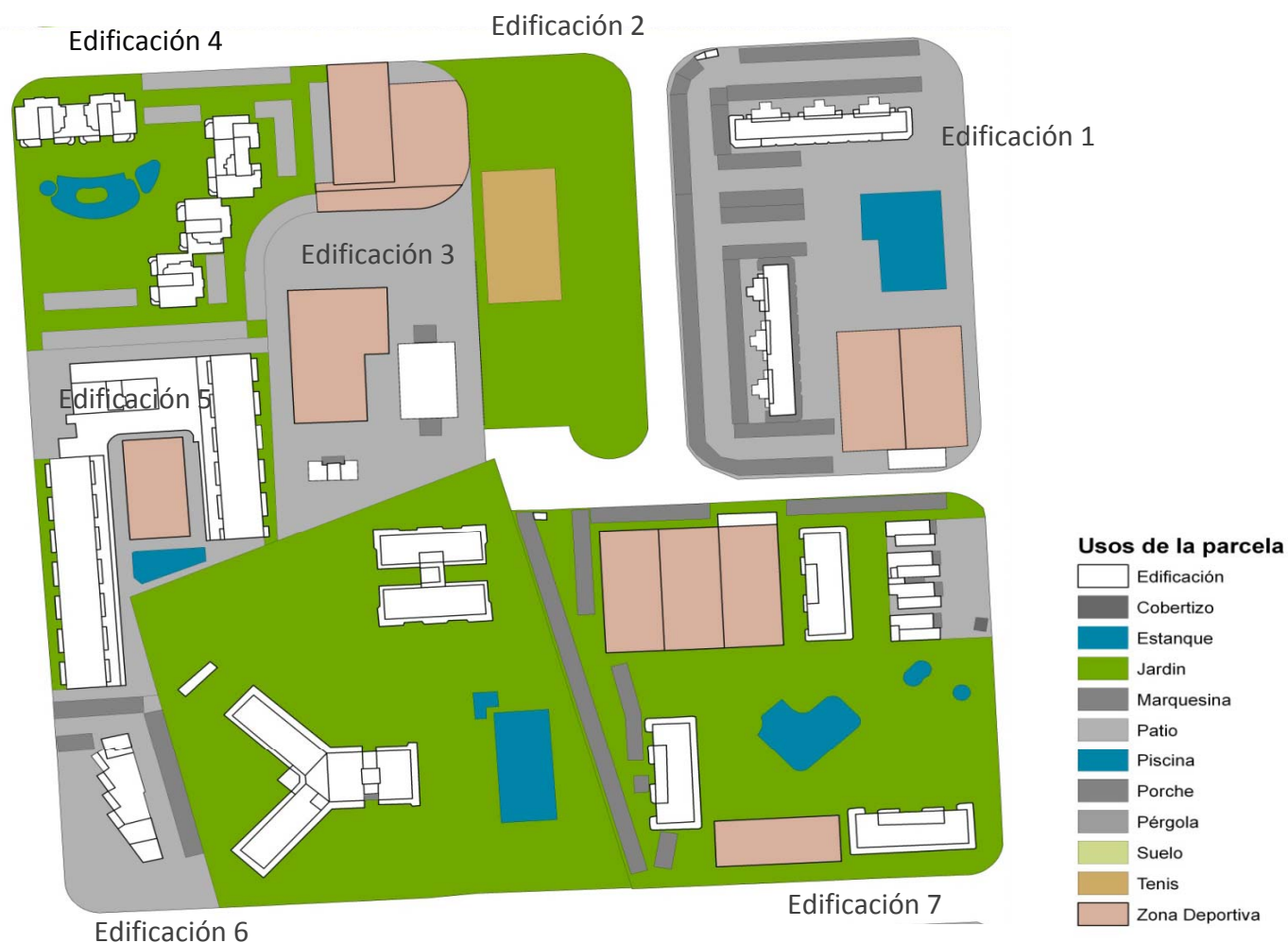
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

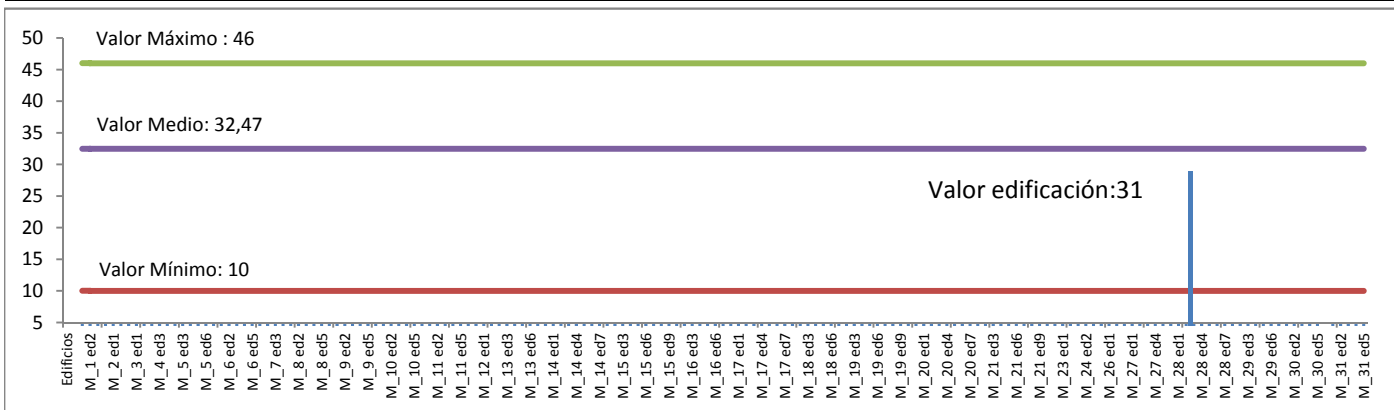
Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 4

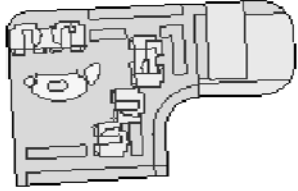


Datos de partida	
Conjunto formado por dos edificaciones, un primer bloque de 9 alturas con 7 viviendas por planta hasta el atico en el que se disponen 6 viviendas y el segundo bloque de 8 alturas con 4 viviendas por planta	
Finca catastral	5705909YH2550F
Localización:	AV PAISES ESCANDINAVOS 21 ARENAS BLANCAS, (ALICANTE)
Superficie construida:	12.331 m2
Superficie de suelo:	7.846 m2
Año de construcción:	2000
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					5
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

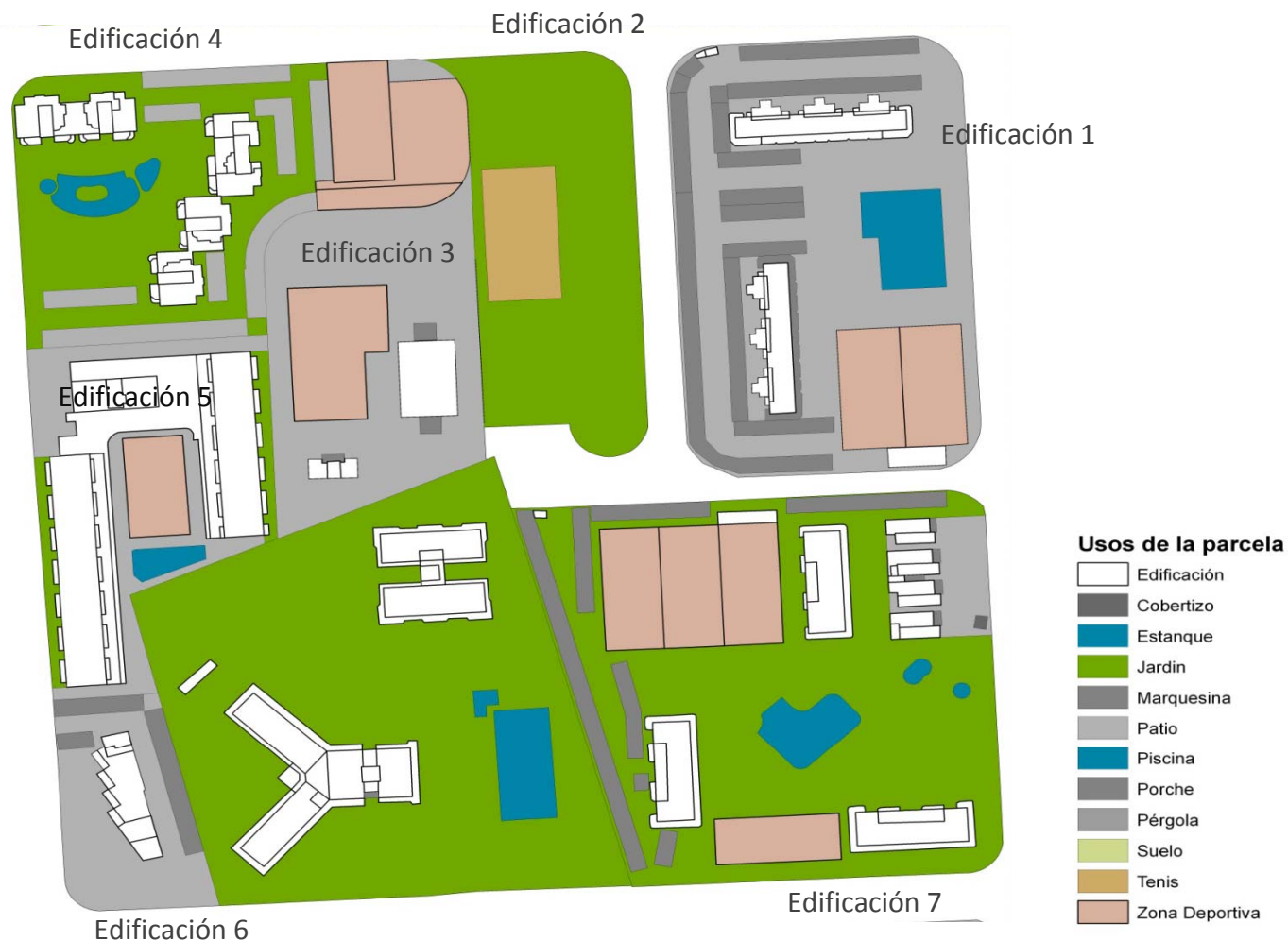
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

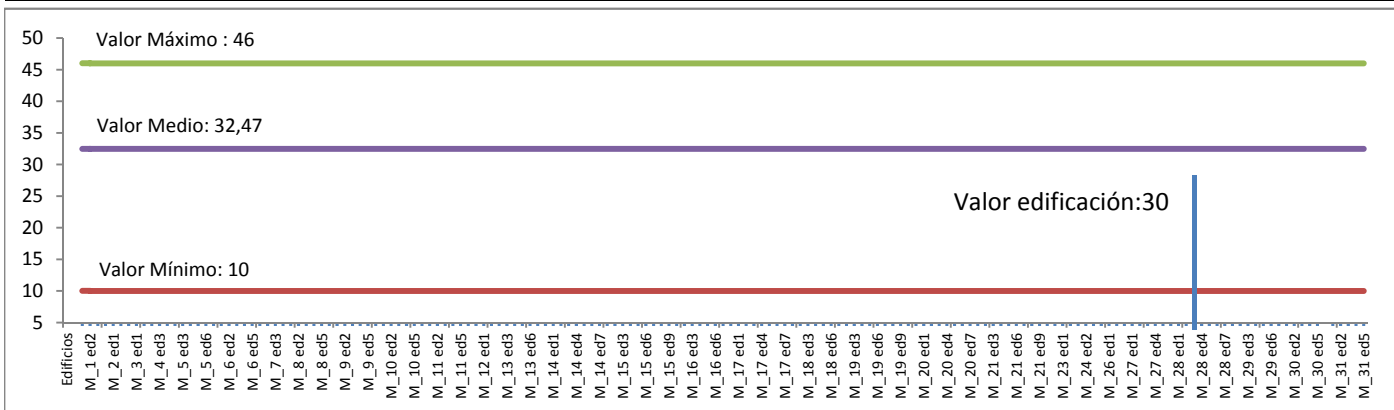
Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 5

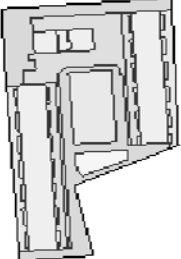


Datos de partida	
Conjunto formado por dos hileras de viviendas unifamiliares adosas hasta un total de 25, y un bloque de edificación de 8 alturas y 2 viviendas por planta, todas las viviendas tienen aparcamiento.	
Finca catastral	5705907YH2550F
Localización:	AV NACIONES DE LAS 16 URB. EUROPA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	8.167 m ²
Superficie de suelo:	5.345 m ²
Año de construcción:	1993
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

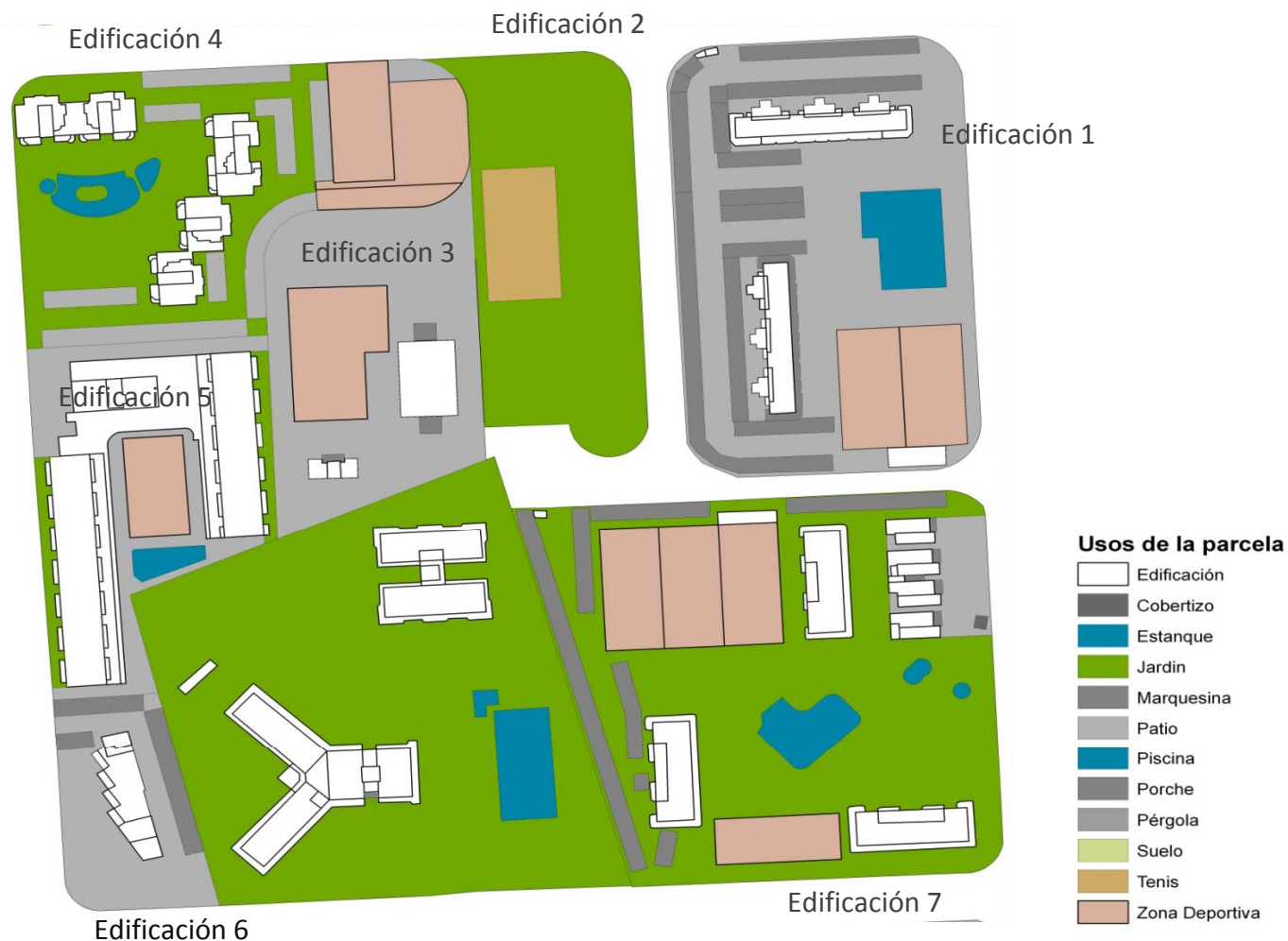
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

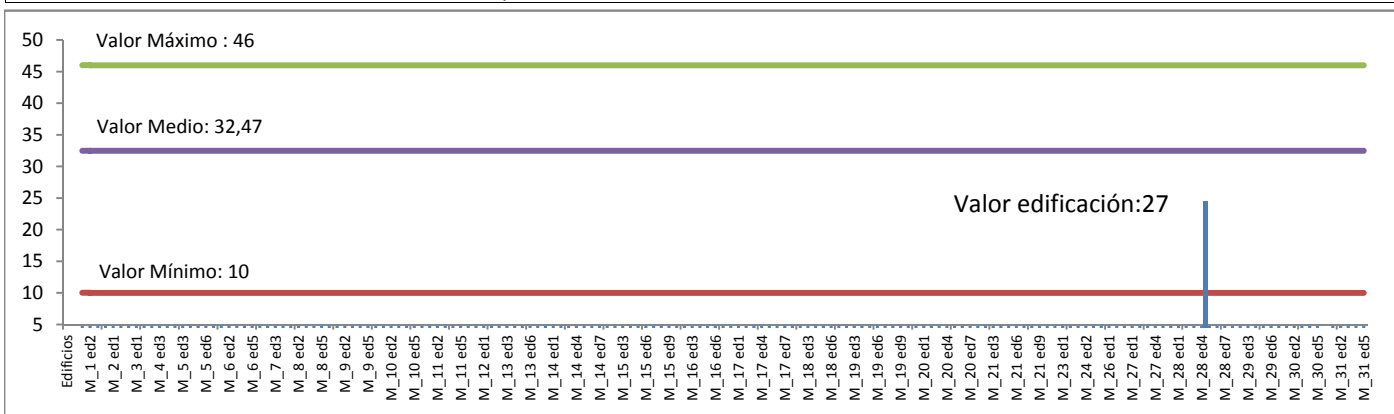
Baremación Global	30
-------------------	----

Edificación 6

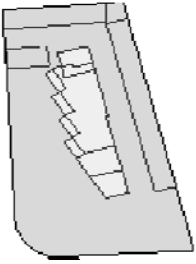


Datos de partida	
Edificación de 7 alturas con 4 viviendas por planta.	
Finca catastral	5705906YH2550F
Localización:	AV BRUSELAS 20 RES. TAMANACO, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.215 m ²
Superficie de suelo:	1.908 m ²
Año de construcción:	1989
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					2
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

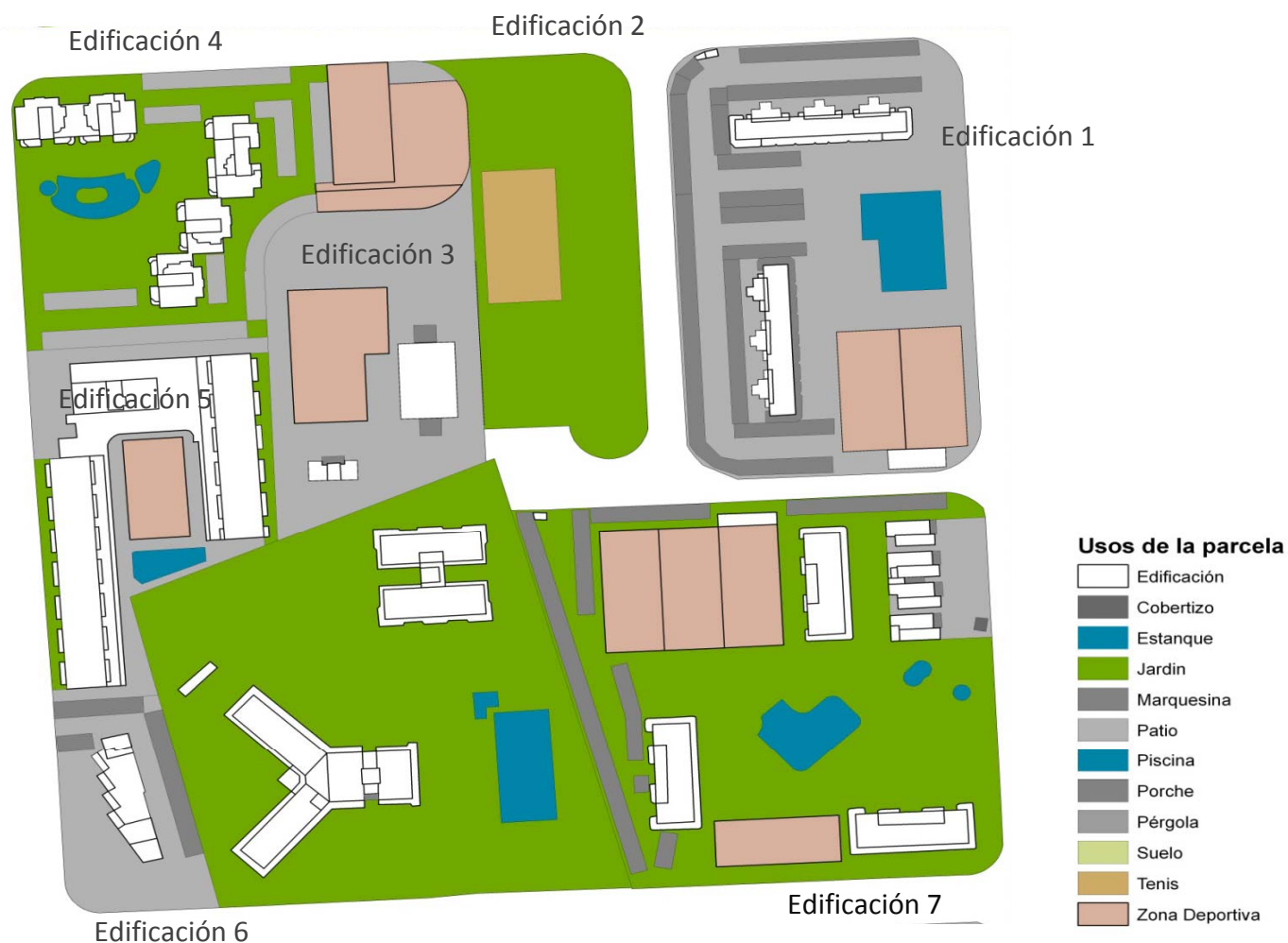
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

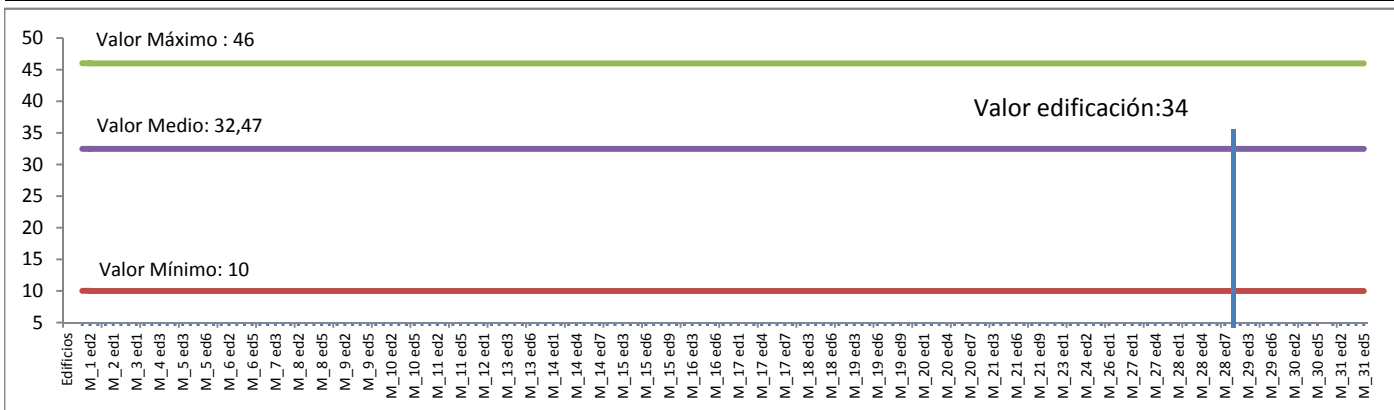
Baremación Global	27
-------------------	----

Edificación 7




Datos de partida	
Conjunto formado por tres edificios, edificio 1 de 8 alturas con 4 viviendas por planta incluida la entre planta y el semisótano, edificio 2 de 11 alturas y 4 viviendas por planta y el edificio 3 de 12 alturas y 3 viviendas por planta. Oficinas siutadas en planta baja y semisótano.	
Finca catastral	5705904YH2550F
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 19 COMPLEJO MANZANARES, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	12.612 m ²
Superficie de suelo:	14.712 m ²
Año de construcción:	1973
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

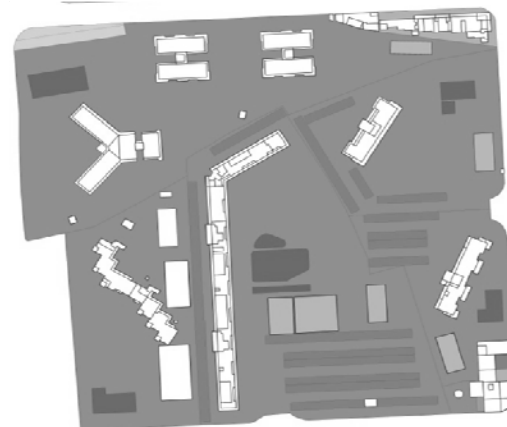
Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
56033



Manzana 29

Parámetros de análisis referidos al espacio público

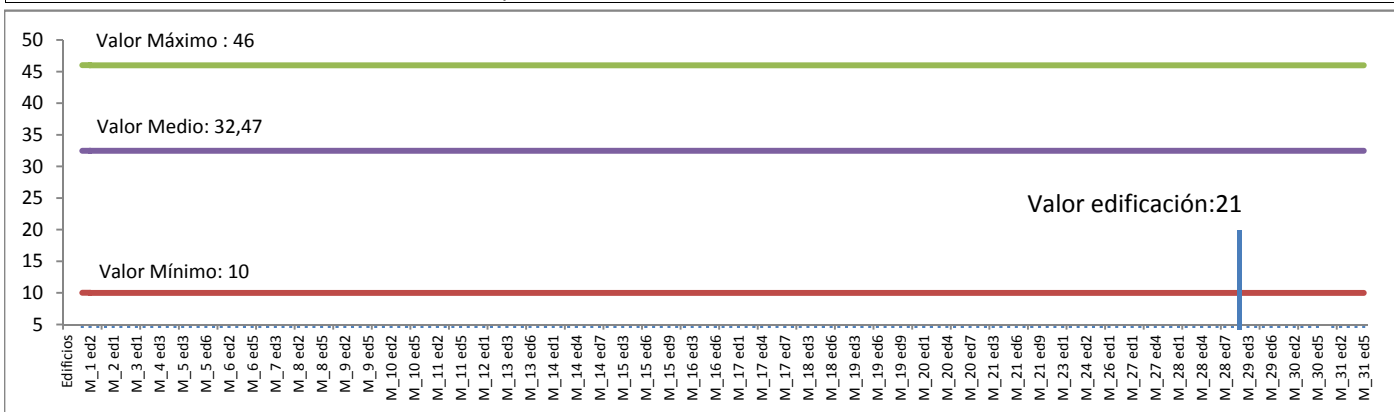
Interés / Valor patrimonial				1
1_ No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.			5_ Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	
Accesibilidad urbana				3
1_ No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_ Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		5_ Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.
Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa				1
1_ 3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_ 3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas		5_ 1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento
Índice de interferencia				1
1_ Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_ Zonas en las que existe una cierta interferencia		5_ Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia
Índice de residencialización				1
1_ Plazas alojativas de uso privado		3_ Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.		5_ Plazas alojativas de uso turístico.
Edificabilidad de la manzana				3
1_ edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_ 0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo		5_ edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo
Baremación Global				10

Edificación 1




Datos de partida	
Edificio destinado a uso comercial, en planta baja se sitúan 13 locales comerciales, en primera 4 y en segunda 4 locales más. En planta baja dispone de 11 plazas de aparcamiento en superficie.	
Finca catastral	5603301YH2550D
Localización:	AV BRUSELAS 17, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	1.738 m ²
Superficie de suelo:	1.479 m ²
Año de construcción:	1989
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					1
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	
Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	
Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	
Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	
Orientación / Soleamiento					1
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	
Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		
Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	
Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	
Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	
Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	
Ajuste al planeamiento actual					
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Edificación 2



Datos de partida

Conjunto de edificación formado por 6 edificios tres de ellos situados en esta manzana, dos en la contigua manzana 28 y el sexto edificio en otra manzana situada fuera de la zona de estudio.

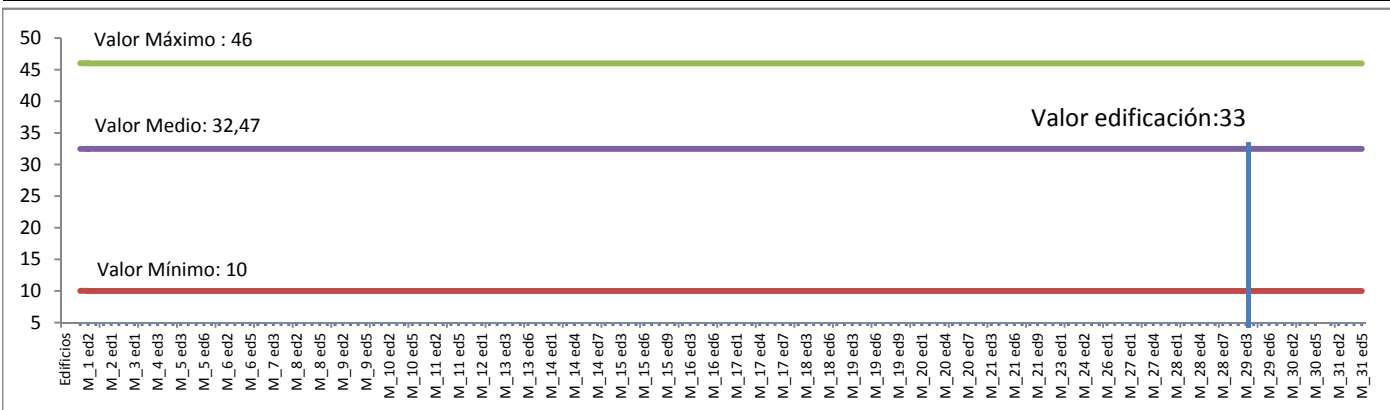
En esta ficha analizaremos los cuatro edificios pertenecientes al ámbito de trabajo, 2 edificios en forma de Y y 3 edificios en forma de H.

Los edificios tipo Y tienen 9 alturas con 12 viviendas por planta, los edificios tipo H cuentan con 8 alturas y 8 viviendas por planta, se disponen 12 locales comerciales en planta baja.

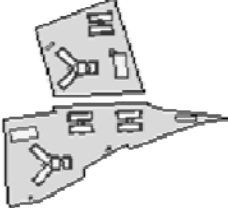
En los bajos de uno de los edificios en H se localiza el Consultorio Playa de San Juan.

Finca catastral	5603306YH2550D
Localización:	AV BRUSELAS 19 INTUR, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	51.576 m ²
Superficie de suelo:	52.954 m ²
Año de construcción:	1965
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Edificación 3

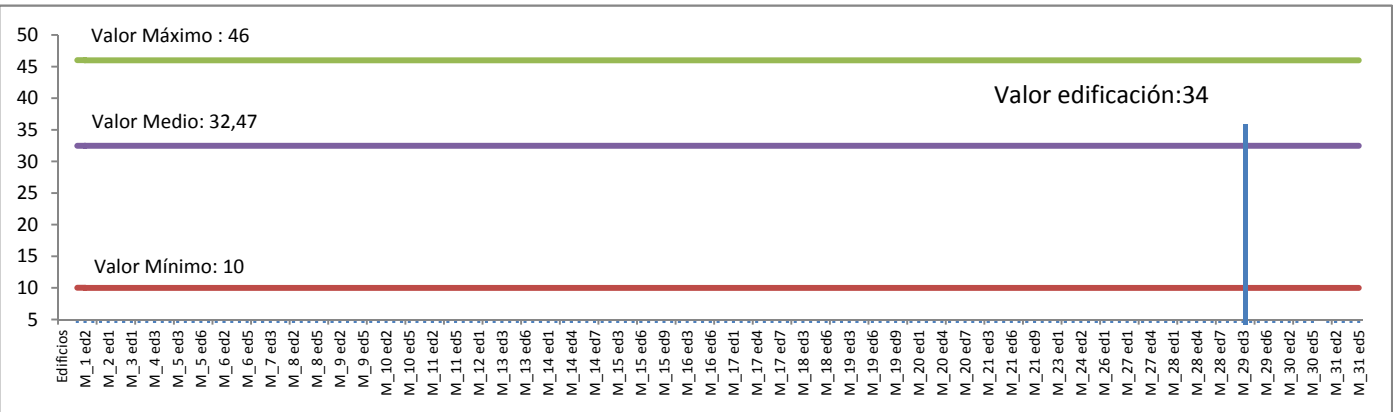


Datos de partida


Edificación con dos alturas, una de 13 plantas con 4 viviendas por planta y otra de 15 plantas con 4 viviendas por planta salvo en la última planta en la que solo se sitúa una vivienda.

Finca catastral	5603305YH2550D
Localización:	AV HOLANDA 22 EDF. ADRA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	17.770 m ²
Superficie de suelo:	13.193 m ²
Año de construcción:	1985
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa	3_ 30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa		

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa	3_ 7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa		

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa	3_ 1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa		

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas	3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas		

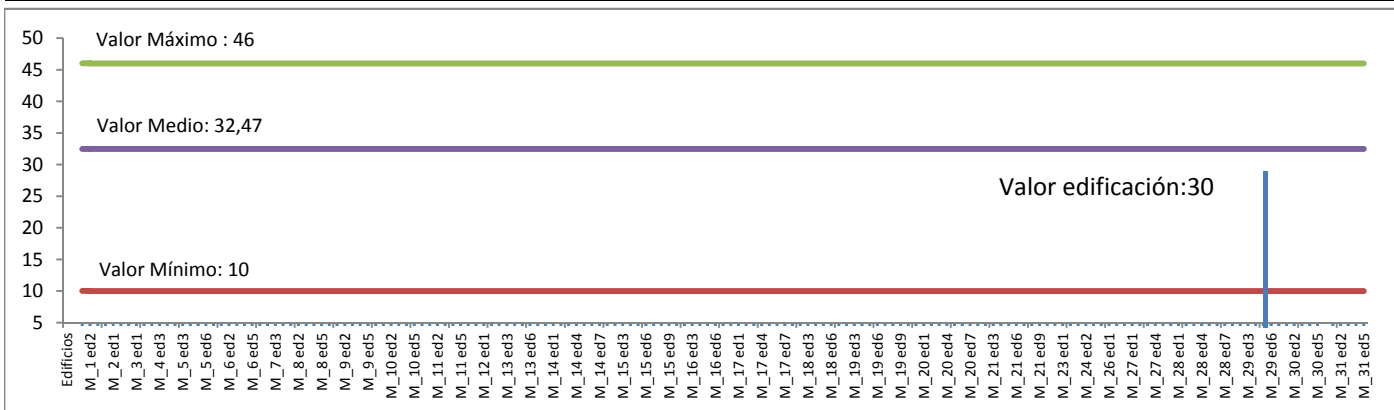
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40	3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70		

Edificación 4

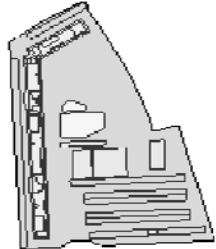


Datos de partida	
Edificio de 12 altura con 22 viviendas por planta y 5 locales comerciales en planta baja	
Finca catastral	5603304YH2550D
Localización:	AV HOLANDA 20 URB. BENACANTIL FASE 2, ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	24.926 m ²
Superficie de suelo:	20.449 m ²
Año de construcción:	1969
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_ 30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_ 7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_ 1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

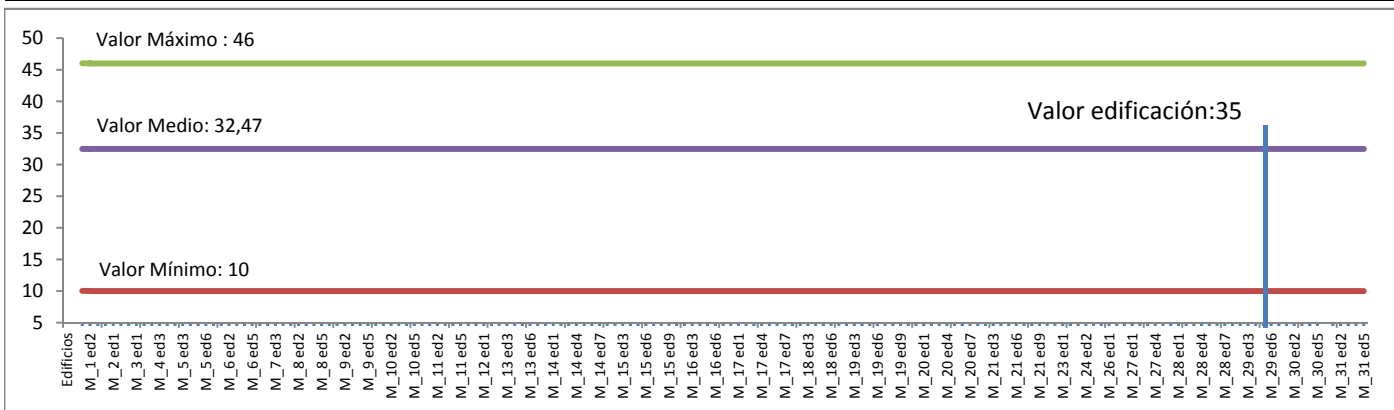
Baremación Global	30
-------------------	----

Edificación 5

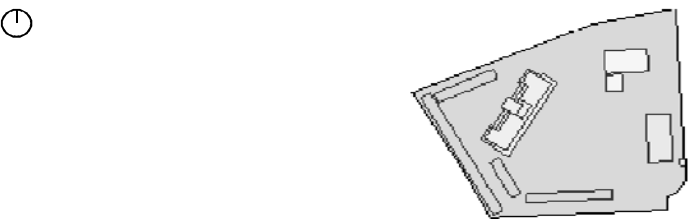


Datos de partida	
Edificio de 16 alturas con 4 viviendas por planta	
Finca catastral	5603302YH2550D
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 15, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	10.048 m2
Superficie de suelo:	9.541 m2
Año de construcción:	1982
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					3
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					1
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

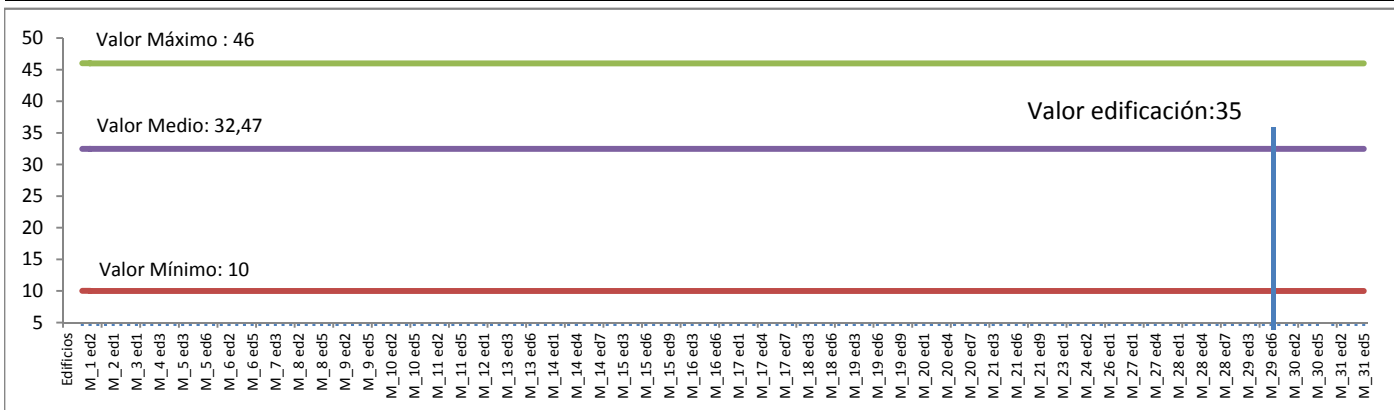
Baremación Global	35
-------------------	----

Edificación 6

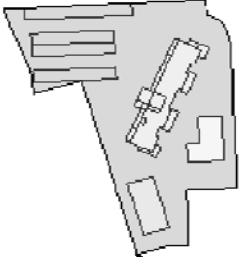


Datos de partida	
Edificio de 10 plantas con 6 viviendas por planta.	
Finca catastral	5603303YH2550D
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 13 URB. ESMERALDA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.700 m ²
Superficie de suelo:	6.219 m ²
Año de construcción:	1986
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					3
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa	3_ 30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa		

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa	3_ 7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa		

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa	3_ 1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa		

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas	3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas		

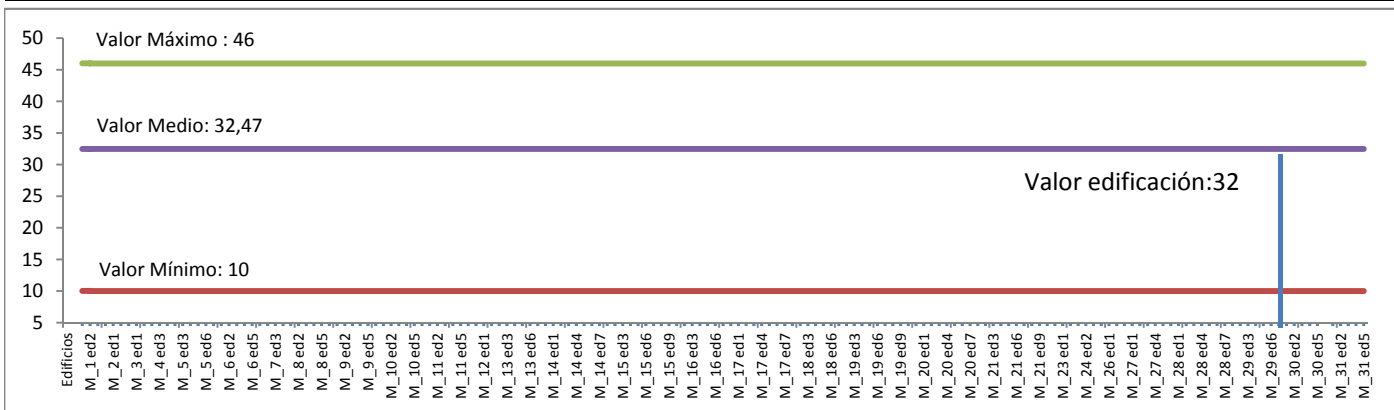
Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40	3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70		

Edificación 7




Datos de partida	
Edificio comercial en planta baja que alberga 8 locales.	
Finca catastral	5603308YH2550D
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 7, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	293 m2
Superficie de suelo:	1.339 m2
Año de construcción:	1985
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
56997



Manzana 30

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_ No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_ Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_ No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_ Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	5_ Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			4	
1_ 30 plazas de alojamiento \geq 1 plaza de aparcamiento	2_ 30 plazas alojamiento $<$ 1 aparcamiento \leq 20 plazas alojamiento	3_ 20 plazas alojamiento $<$ 10 plazas aparcamientos 10 plazas alojamiento	4_ 10 plazas alojamiento $<$ 1 plaza aparcamiento $<$ 1 plaza alojamiento	5_ 1 plaza de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento

Índice de interferencia			3
1_ Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_ Zonas en las que existe una cierta interferencia	5_ Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia

Índice de residencialización			1
1_ Plazas alojativas de uso privado		3_ Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	5_ Plazas alojativas de uso turístico.

Edificabilidad de la manzana			3
1_ edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_ 0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	5_ edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo

Baremación Global

15

Edificación 1

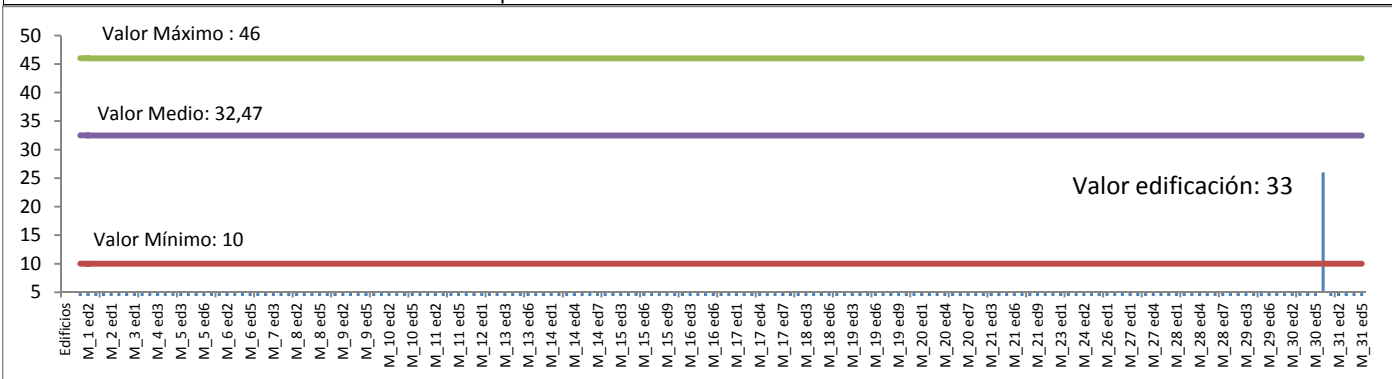


Datos de partida

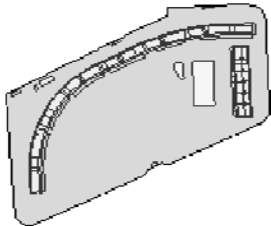
Urbanización formada por 2 edificios.
 Edificio 1, de 14 alturas y edificio 2 con 2 alturas. Planta sotano destinada a parcamientos y almacenes, un total de 138.
 Edificio Club del Mar, obra de Juan Guardiola Gaya, 1970

Finca catastral	5699701YH2459H
Localización:	AV BENIDORM 18 CLUB DEL MAR, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	58.015 m ²
Superficie de suelo:	41.652 m ²
Año de construcción:	1970
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					3
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					2
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					4
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

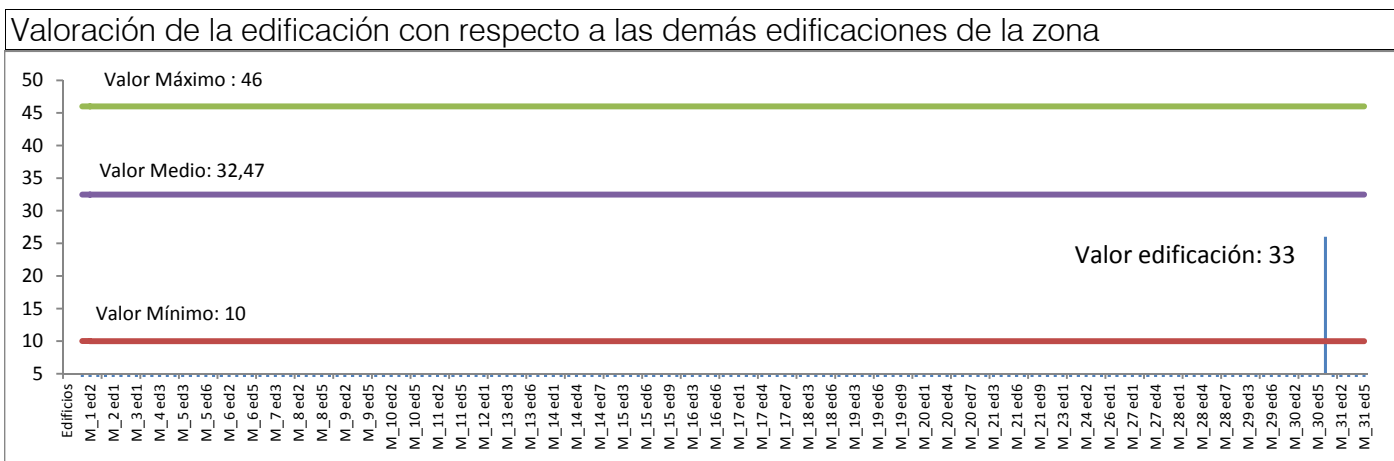
Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

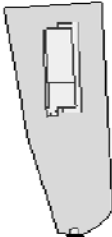
Edificación 2



Datos de partida	
Urbanización formada por 1 edificio.	
Edificio 2, de 10 alturas con 5 viviendas por planta. Planta sotano destinada a parkings y almacenes, un total de 145.	
Finca catastral	5699704YH2459H
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 7 APTOS. LAS JOTAS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.743 m ²
Superficie de suelo:	1.966 m ²
Año de construcción:	1970
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente	3
------------------	---

1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)
------------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Edad / Antigüedad	3
-------------------	---

1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años
------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	2
--	---

1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---	---

Vistas al mar	1
---------------	---

1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar
---------------------	------------------------	---------------------	------------------------	----------------------

Orientación / Soleamiento	5
---------------------------	---

1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este
-----------------------------------	----------------------------------	--	--------------------------------	---------------------------------

Accesibilidad a la edificación	5
--------------------------------	---

1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.	5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.
---------------------------	--	---

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela	1
--	---

1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa	3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²	5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa
---	---	--

Dotación de Servicios	2
-----------------------	---

1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento
---------------------------------	--------------------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------------------

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas	3
---	---

1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa	3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²	5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa
--	--	---

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua	0
--	---

1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa	3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²	5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa
---	--	---

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación	5
--------------------------	---

1_altura de la edificación > 15 plantas	3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas	5_altura de la edificación ≤ 10 plantas
---	--	---

Edificabilidad	3
----------------	---

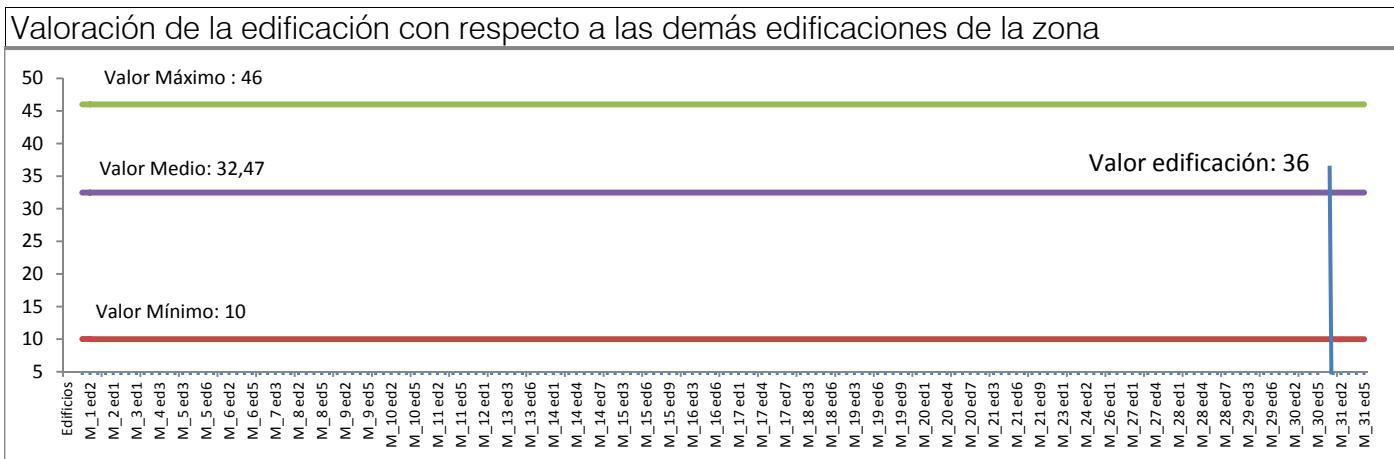
1_edificabilidad > 1,40	3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70	5_edificabilidad ≤ 0,70
-------------------------	-------------------------------	-------------------------

Baremación Global	33
-------------------	----

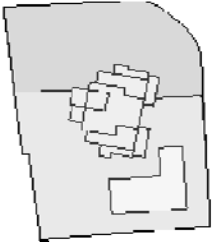
Edificación 3



Datos de partida	
Edificio de 9 alturas con 2 viviendas por planta, salvo en la ultima que hay una sola vivienda y en la planta de sotano se disponen 23 aparcamientos o almacenes.	
Finca catastral	5699702YH2459H
Localización:	AV SAN SEBASTIAN 9 APTOS. PISCIS, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.247 m ²
Superficie de suelo:	1.653 m ²
Año de construcción:	1987
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente	3
------------------	---

1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)
------------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Edad / Antigüedad	4
-------------------	---

1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años
------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico	2
--	---

1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---	---

Vistas al mar	1
---------------	---

1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_ 50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar
---------------------	------------------------	----------------------	------------------------	----------------------

Orientación / Soleamiento	3
---------------------------	---

1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este
-----------------------------------	----------------------------------	--	--------------------------------	---------------------------------

Accesibilidad a la edificación	3
--------------------------------	---

1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.	5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.
---------------------------	--	---

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela	3
--	---

1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_ 30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa
---	--	--	--	--

Dotación de Servicios	3
-----------------------	---

1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento
---------------------------------	--------------------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------------------

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas	3
---	---

1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_ 7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa
--	--	---	--	---

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua	3
--	---

1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_ 1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa
---	--	-----------------------------------	--	---

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación	5
--------------------------	---

1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas
---	--	--	--	---

Edificabilidad	3
----------------	---

1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70
-------------------------	--	-------------------------------	--	-------------------------

Baremación Global	36
-------------------	----

Edificación 4

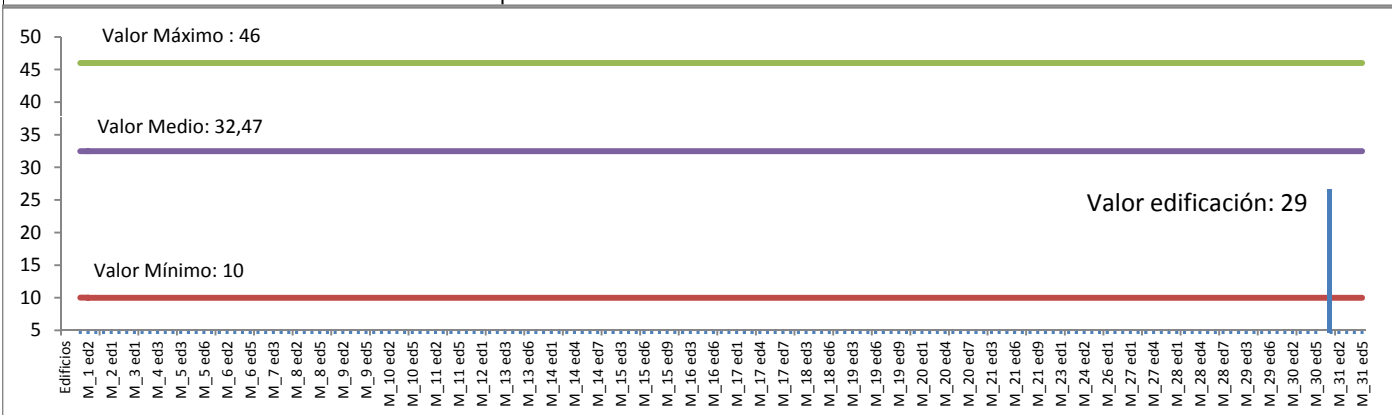


Datos de partida

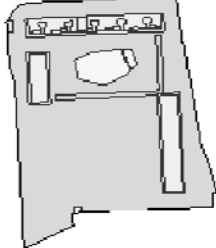
Conjunto formado por tres edificaciones, un bloque de 12 alturas con 10 viviendas por planta y locales comerciales en planta baja orientado norte sur, un segundo bloque de 4 alturas con 8 viviendas por planta y un tercer bloque de 3 alturas con 4 viviendas por planta estos dos últimos bloques orientados este oeste.

Finca catastral	5699703YH2459H
Localización:	AV HOLANDA 15 URB. BENACANTIL FASE 1, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	16.453 m ²
Superficie de suelo:	14.348 m ²
Año de construcción:	1967
Uso:	Residencial

Valoración de la edificación con respecto a las demás edificaciones de la zona



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

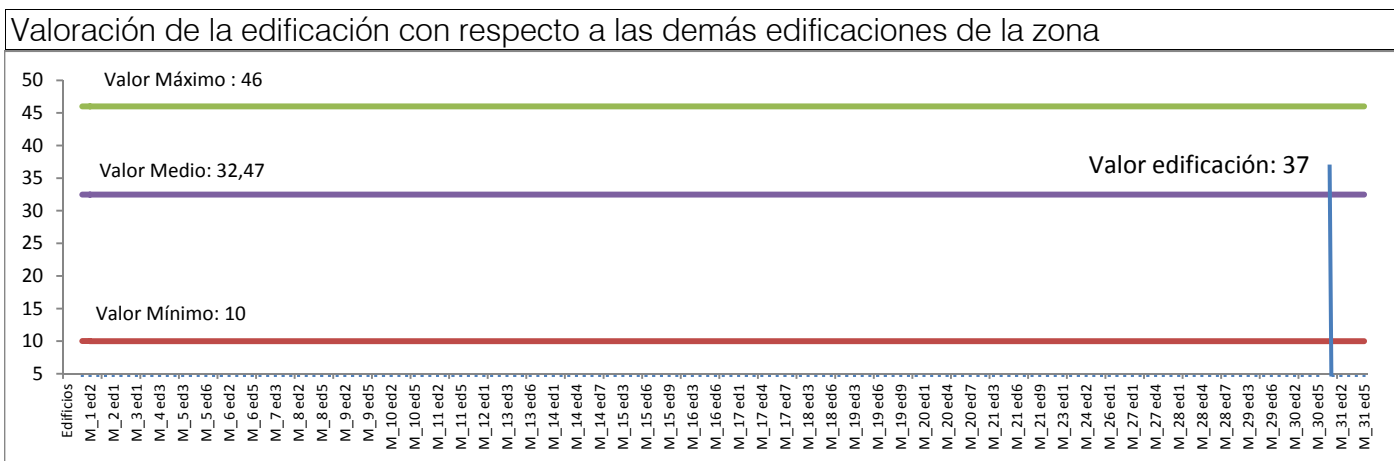
Altura de la edificación					3
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

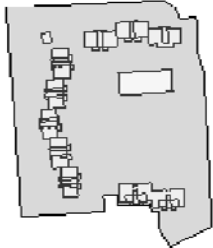
Edificación 5



Datos de partida	
Conjunto formado por 5 bloques adosados de 8 alturas con 2 viviendas por planta, 3 bloques adosados de 9 alturas con 2 viviendas por planta y 2 bloques de 6 alturas con 2 viviendas por planta, incluyendo el conjunto tres viviendas en planta baja.	
Finca catastral	5699706YH2459H
Localización:	AV HOLANDA 17 SAN MARINO I (EDIFICIO), ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	17.340 m ²
Superficie de suelo:	16.542 m ²
Año de construcción:	1991
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					3
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

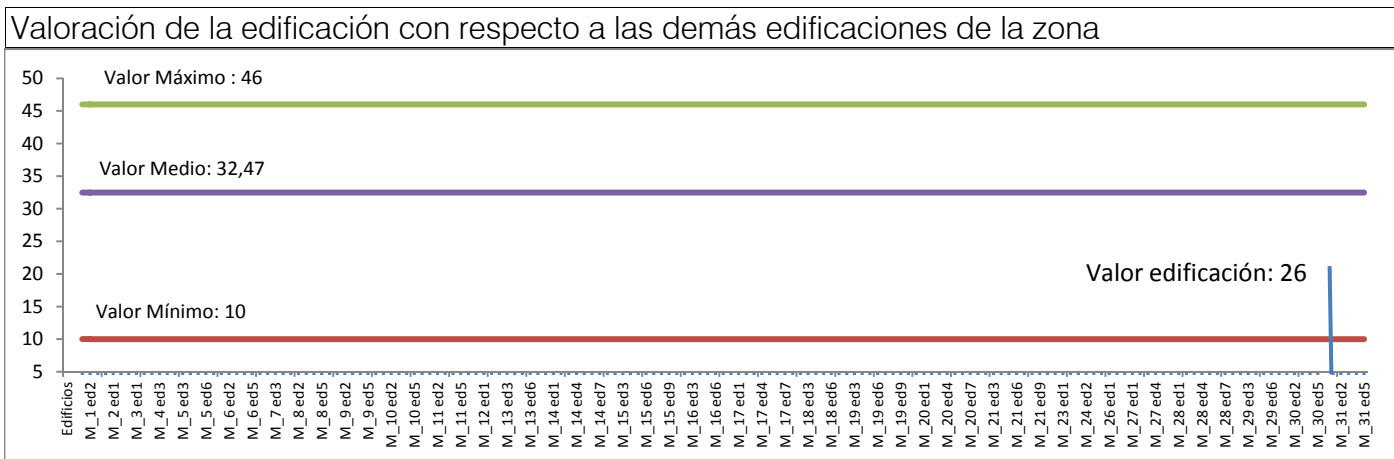
Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

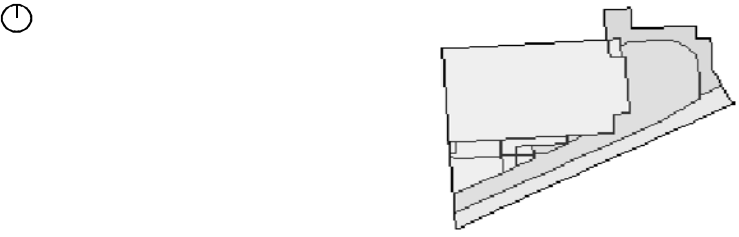
Edificación 6



Datos de partida	
Edificio de planta baja y una altura de uso comercial, con aparcamientos en sotano destinados al uso del propio comercio.	
Finca catastral	5699705YH2459H
Localización:	AV NACIONES DE LAS 4, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	7.716 m2
Superficie de suelo:	4.158 m2
Año de construcción:	2007
Uso:	Comercial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					5
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					2
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m2 por plaza alojativa		3_30 m2 < superficie de parcela < 60 m2		5_superficie de parcela > 60m2 por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m2 por plaza alojativa		3_7,5 m2 < superficie ajardinada < 15 m2		5_superficie ajardinada ≥ 15 m2 por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m2 por plaza alojativa		3_1,5 m2 < lámina de agua < 3 m2		5_lámina de agua ≥ 3 m2 por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Análisis del Espacio Público

Identificación de la manzana
57969



Manzana 31

Parámetros de análisis referidos al espacio público

Interés / Valor patrimonial			1
1_ No pertenece a la ordenación de Guardiola Gaya.		5_ Pertenece a la ordenación original de Guardiola Gaya	

Accesibilidad urbana			3
1_ No existen itinerarios accesibles ni elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.		3_ Existen itinerarios accesibles y algunos elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	
		5_ Existen itinerarios accesibles y elementos de accesibilidad y mobiliario urbano.	

Plaza de aparcamiento / Plaza alojativa			3
1_ 3 plazas alojativas \geq 1 plaza de aparcamiento		3_ 3 plazas alojativa $<$ 1 aparcamiento \leq 1,5 plazas alojativas	
		5_ 1,5 plazas de alojamiento \leq 1 plaza de aparcamiento	

Índice de interferencia			3
1_ Zonas afectadas donde existe interferencia entre zonas de ocio y de descanso		3_ Zonas en las que existe una cierta interferencia	
		5_ Zonas libres de interferencia entre el ocio y la residencia	

Índice de residencialización			3
1_ Plazas alojativas de uso privado		3_ Convivencia de las plazas alojativas privadas y las plazas alojativas a disposición del turista.	
		5_ Plazas alojativas de uso turístico.	

Edificabilidad de la manzana			3
1_ edificabilidad \geq 1,4 m2 techo / m2 suelo		3_ 0,7 m2 techo / m2 suelo $<$ edificabilidad $<$ 1,4 m2 techo / m2 suelo	
		5_ edificabilidad \leq 0,7 m2 techo / m2 suelo	

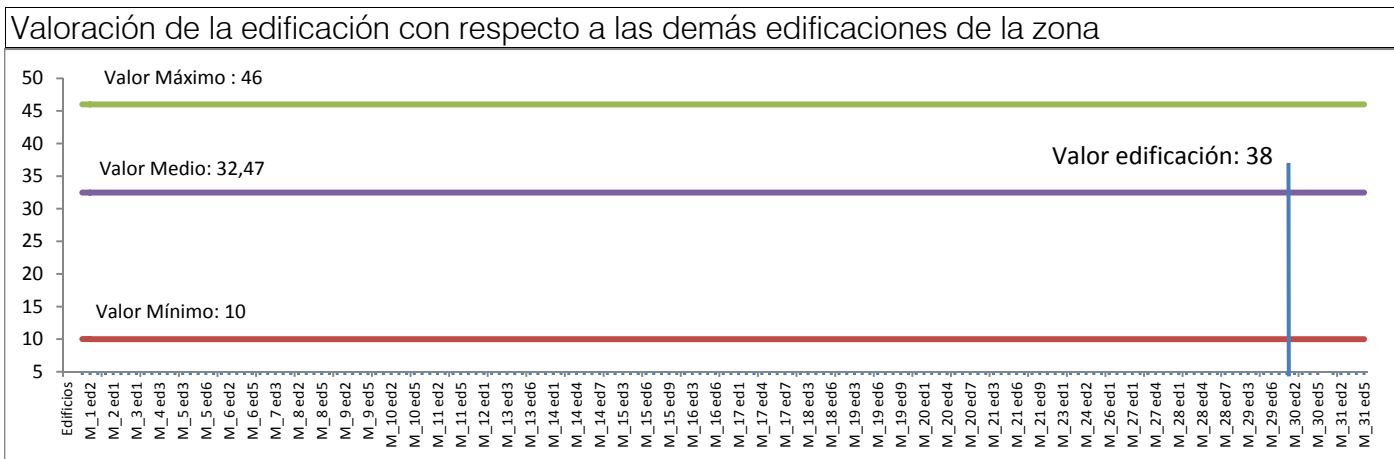
Baremación Global

16

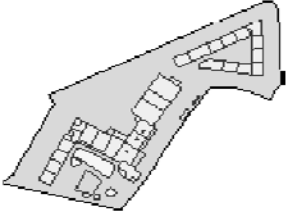
Edificación 1



Datos de partida	
Hotel Holiday Inn 4*	
Dispone de 126 habitaciones	
Finca catastral	5796901YH2459F
Localización:	AV CATALUÑA 20 APTOS. BABIECA, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	6.365 m ²
Superficie de suelo:	9.080 m ²
Año de construcción:	1969
Uso:	Ocio, Hostelería



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					4
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					3
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				3
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					4
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				1
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

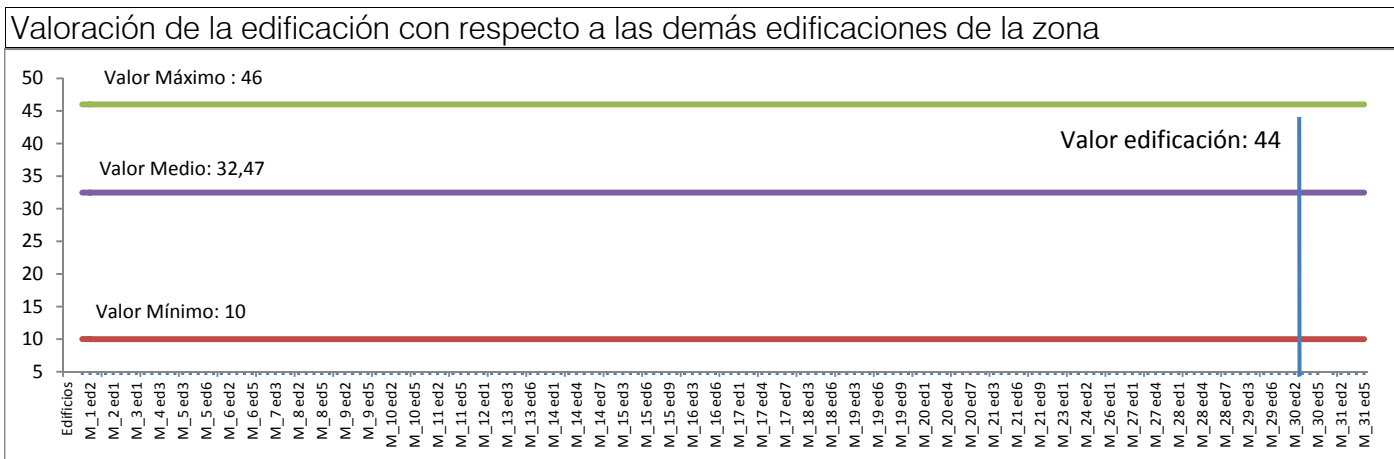
Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				5
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

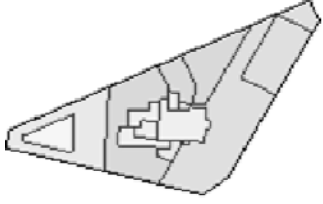
Edificación 2



Datos de partida	
Edificio de 8 alturas con 1 vivienda por planta, a cada una de las viviendas se asocian dos plazas de aparcamiento y un trastero.	
Finca catastral	5796906YH2459F
Localización:	AV BENIDORM 19, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.187 m ²
Superficie de suelo:	2.001 m ²
Año de construcción:	2007
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					5
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					5
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					5
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.	5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.			

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					5
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					3
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					5
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					5
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

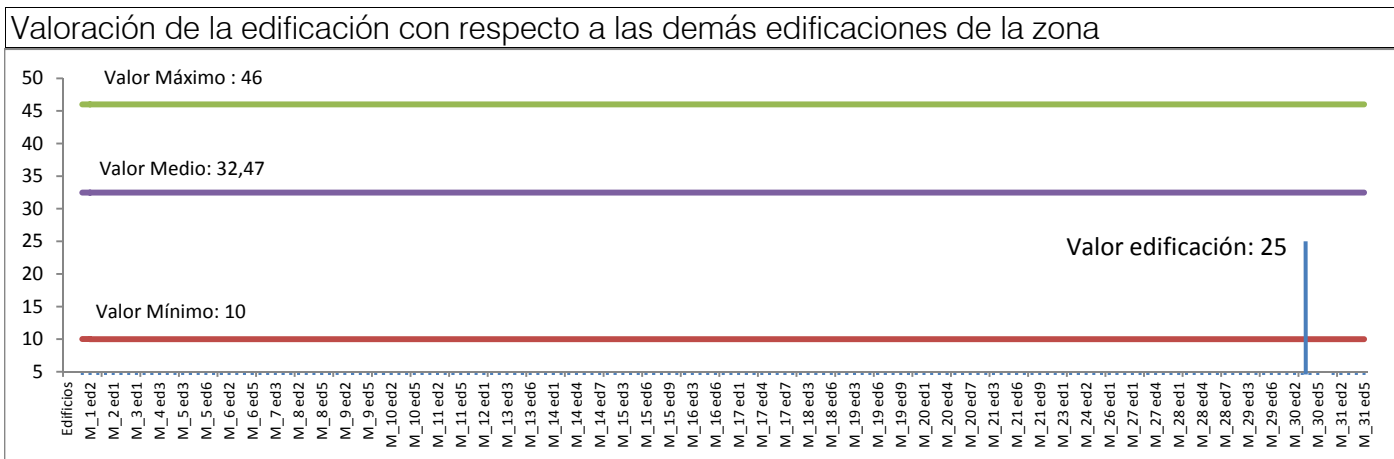
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

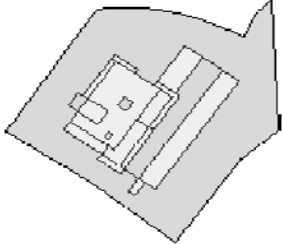
Edificación 3



Datos de partida	
Edificio de 3 plantas con un total de 53 apartamentos y 44 plazas de aparcamiento y trasteros dispuestos en planta baja y de sotano.	
Finca catastral	5796902YH2459F
Localización:	AV CATALUÑA 18(B) APTOS. EL CID, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.507 m ²
Superficie de suelo:	2.491 m ²
Año de construcción:	1966
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					1
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

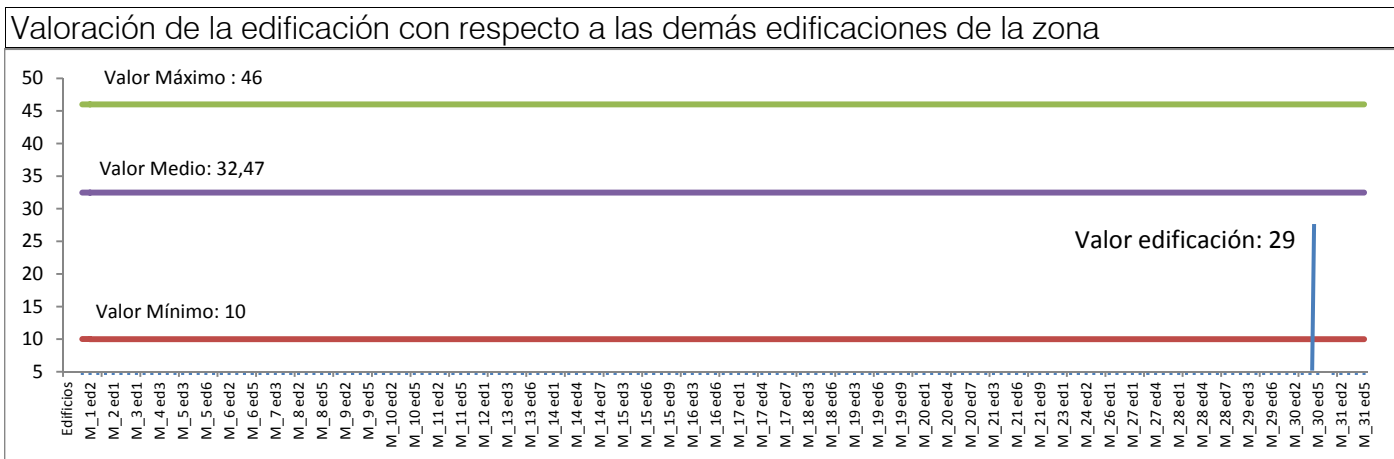
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	


Edificación 4



Datos de partida	
Edificio de 6 alturas con 4 viviendas por planta, dispone de 14 aparcamientos y trasteros en planta semisotano.	
Finca catastral	5796904YH2459F
Localización:	AV CATALUÑA 18(A) APTOS. EL CID, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	2.708 m ²
Superficie de suelo:	2.119 m ²
Año de construcción:	1964
Uso:	Residencial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	
----------------------------------	--

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					3
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					2
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_ < 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_ > 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación					3
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.		5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela					1
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa	

Dotación de Servicios					2
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas					3
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa	

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua					0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa	

Ajuste al planeamiento actual

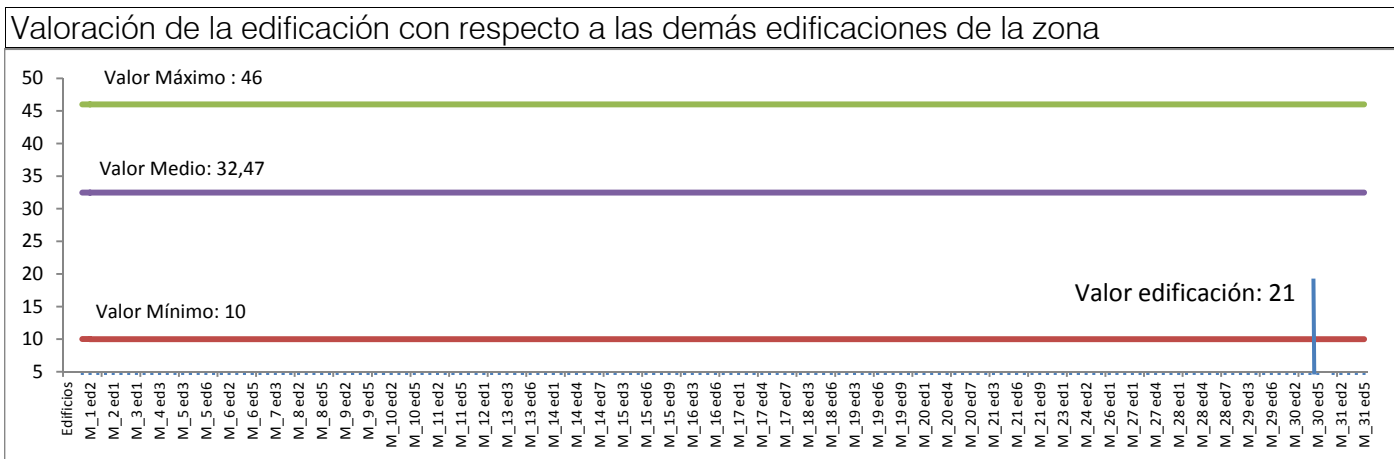
Altura de la edificación					5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas	

Edificabilidad					3
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70	

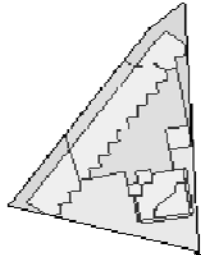
Edificación 5



Datos de partida	
Edificación compuesta por un bloque de oficinas de 9 plantas y otro de uso comercial de planta baja y una altura.	
Finca catastral	5796903YH2459F
Localización:	AV CATALUÑA 16, ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Superficie construida:	3.550 m2
Superficie de suelo:	1.751 m2
Año de construcción:	1991
Uso:	Comercial



Análisis de la Edificación

Identificación de la edificación	⌚	
----------------------------------	---	---

Parámetros de análisis referidos a la edificación

Calidad aparente					2
1_Muy malo (0<valor aparente<2)	2_Malo (2<valor aparente<3)	3_Medio (3<valor aparente<4)	4_Bueno (4<valor aparente<6)	5_Muy bueno (6<valor aparente<8)	

Edad / Antigüedad					4
1_antigüedad >60	2_45 ≤ antigüedad < 60	3_30 ≤ antigüedad < 45	4_15 ≤ antigüedad < 30	5_antigüedad < 15 años	

Grado de protección / Valor patrimonial / Interés arquitectónico					2
1_nula calidad arquitectónica	2_escasa calidad arquitectónica	3_valor patrimonial reconocible	4_Protección urbanística o valor patrimonial reconocido	5_Protección urbanística y valor patrimonial reconocido	

Vistas al mar					1
1_Sin vistas al mar	2_< 50% vistas al mar	3_50% vistas al mar	4_> 50% vistas al mar	5_100% vistas al mar	

Orientación / Soleamiento					4
1_Orientación predominante norte.	2_Orientación predominante oeste	3_Edificaciones sin predominio de orientación.	4_Orientación predominante sur	5_Orientación predominante este	

Accesibilidad a la edificación				1
1_Edificios no accesibles	3_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de parte de elementos accesibles necesarios.	5_Edificios que cumplen las condiciones funcionales de accesibilidad y disponen de todos los elementos accesibles y su completa señalización.		

Relación entre plazas alojativas / m ² de parcela				0
1_superficie de parcela < 30 m ² por plaza alojativa		3_30 m ² < superficie de parcela < 60 m ²		5_superficie de parcela > 60m ² por plaza alojativa

Dotación de Servicios					1
1_Restaurantes o zona comercial	2_Jardines propios de la edificación	3_Piscina descubierta	4_Piscina cubierta o spa	5_Campo de golf o gran equipamiento	

Relación entre plazas alojativas /m ² de superficies ajardinadas				0
1_superficie ajardinada ≤ 7,5 m ² por plaza alojativa		3_7,5 m ² < superficie ajardinada < 15 m ²		5_superficie ajardinada ≥ 15 m ² por plaza alojativa

Relación entre plazas alojativas /m ² de lámina de agua				0
1_lámina de agua < 1,5 m ² por plaza alojativa		3_1,5 m ² < lámina de agua < 3 m ²		5_lámina de agua ≥ 3 m ² por plaza alojativa

Ajuste al planeamiento actual

Altura de la edificación				5
1_altura de la edificación > 15 plantas		3_15 plantas ≥ altura de la edificación > 10 plantas		5_altura de la edificación ≤ 10 plantas

Edificabilidad				1
1_edificabilidad > 1,40		3_1,40 ≥ edificabilidad >0,70		5_edificabilidad ≤ 0,70

Anexo 3

Bibliografía

Revistas Profesionales

- AA VV. (2009). Turismo Litoral. Riurb, 02.
- AA VV. (2008). Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y las Palmas de Gran Canaria, España. Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 270(93).
- AA VV. (2004). "Influencia de la brisa marina sobre los registros máximos de temperatura en la provincia de Alicante."
- AA VV. (1992). Colonizaciones. Quaderns, 194.
- AA VV. (1992). Dunas. Quaderns, 196.
- AA VV. (1992). Infiltraciones. Quaderns, 195.
- AA VV. (1966). El Turismo en la costa I y II. Cuadernos de Arquitectura, 64 y 65.
- AA VV. (1952). Sesión crítica de arquitectura. La arquitectura y el paisaje. Revista Nacional de Arquitectura, 128.
- Aguiló Pérez, E. (2010). Una panorámica de la economía del turismo en España. Cuadernos de economía, 33(91), p 5-41.
- Agarwal, S. (2002). "Restructuring seaside tourism the resort lifecycle". Annals of Tourism Research, 29(1), p 25-55.
- Barba, R. (1992). Peces mínimes i turisme = Minimal pieces and tourism. Quaderns d'arquitectura i urbanisme [en línia], 194, p. 44-47.
- Barba, R., & Pié i Ninot, R. (2011). Ordenació turística Marina de Calvià = Calvia Marina development project. Quaderns D'arquitectura I Urbanisme [en línia], 194, p. 48-51.
- Blasco, C. (2003). "Los recursos del urbanismo moderno frente a una nueva realidad urbana". Actas IV Congreso DOCOMOMO Ibérico, p. 113-120
- Butler, R.W. (1980), "The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources", Canadian Geographer, Vol. 24, No. 1, p. 5-12.
- Corral, L. Kacelnik, G. Ramis, A. (2003). "Islas Baleares: arquitectura para el turismo (1925-1965)". Actas IV Congreso DOCOMOMO Ibérico, p. 97-102
- Diez-Pastor, C. (2003). "Carlos Arniches y Martín Domínguez: arquitectura para el turismo". Actas IV Congreso DOCOMOMO Ibérico, p. 75-79
- Fraga Iribarne, M. (1964). Arquitectura y turismo. Arquitectura, 65
- GATEPAC (G.E.). (1932). La necesidad de la vida al aire libre. AC, 7, p. 16-17
- GATEPAC (G.E.). (1932). La casa para el fin de semana week-end. AC, 7, p. 18-23

- GATEPAC (G.E.). (1932). La ciudad del reposo que necesita Barcelona. AC,7, p. 24-31
- GATEPAC (G.E.). (1932). Pueblo de Veraneo costa de Levante. Pueblo de veraneo de Sert y Torres. AC,7: p. 42
- García Ordóñez, Bellot Porta, Herrero Cuesta, & Pérez Marsa. (1977). Les Gavines - Valencia. Informes de la Construcción, 30 (291): 41-46 doi: 10.3989/ic.1977.v30.i291.2660
- Gausa, M. (1996). Ocio y turismo. Registro DOCOMOMO Iberico. Arquitectura del Movimiento Moderno 1925-1965 p. 292-299
- Le Corbusier, Pierre Jeanneret y GATEPAC (G. E.). (1934). Barcelona: Esquemas para el proyecto de conjunto. AC,13 p.21-26
- López Díaz, L. (1978). Edificio de apartamentos Jardín del Atlántico Gran Canaria – España. Informes de la Construcción, 31 (305): 22-27 doi: 10.3989/ic.1978.v31.i305.2531
- López Díaz, L. (1978). Edificio de apartamentos Santa irónica Gran Canaria-España. Informes de la Construcción, 31 (305): 16-21 doi: 10.3989/ic.1978.v31.i305.2530
- Mares, L. (1997). El fenómeno turístico. Vía Arquitectura,1 p.10-15
- Marin, N. (2012). “Transformación de la torre de viviendas Bois-le Prêtre en París”. Tectonica, 38: p. 20-39.
- Martínez, A y Oliva, J. (2012). “Las otras ciudades: planeamiento y arquitectura para el turismo. El caso del Mediterráneo español (1945-7975)”.
- Oliva Meyer, J.(1997). Turismo y Arquitectura: La modernidad como respuesta. Vía Arquitectura, 1: p. 24-42.
- Pérez Escolano, V. (2003). “En los orígenes del turismo moderno. Arquitectura para el ocio en el tránsito a la sociedad de masas”. Actas IV Congreso DOCOMOMO Ibérico, p. 15-34
- “Pich-Aguilera, F., & Nudelmann, J. (2011). Antoni Bonet : Punta Ballena revisitada = revisited. Quaderns D’arquitectura I Urbanisme, (194), 66-88.
- Pie, R., Volanova, J. M., Díaz, P. (2010). Del Grand Tour al turismo de masas. Cuadernos del territorio [La Coruña] núm. 2, p. 57-67
- Pieri, S. P, Zargli, A., & Tzouvadakis, I. (2012). Spatial Configuration of Coastal Tourist Settlements: Design Principles and Paradigmes.
- Sanchez, R. (2003). “1961. El concurso Elviria. La reivindicación de la cultura arquitectónica”. Actas IV Congreso DOCOMOMO Ibérico, p. 211-224

- Rodríguez, R., & Fernández, A. (2011). Estrategia para el balance cero CO2 en un desarrollo turístico mediterráneo existente. *Informes de la Construcción*, 63 (Extra): 103-114 doi: 10.3989/ic.11.068
- Temes R. (2014). Valoración de la vulnerabilidad integral en las áreas residenciales de Madrid. *EURE*, 40: 119-149
- Temes R. (2014). Sistema de indicadores sintéticos para el diagnóstico de las áreas turísticas de costa de la CV. Desarrollado dentro del Proyecto "Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea" (ref. bia2011-28297-c02-01).
- Temes R. (2010). Un nuevo contexto urbano. Entre la extensión y a renovación de la ciudad. XIV Congreso Iberoamericano de Urbanismo: Turismo, Territorio y Paisaje. Gobierno de Canarias. Asociación Española de Técnicos Urbanistas. Recuperado 25 de febrero de 2014 <http://hdl.handle.net/10251/11124>
- T6 Ediciones (2007). Lecciones/Documentos de arquitectura nº13. Navarra. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad de Navarra.

Libros

- AA VV. (2003). *Arquitectura Moderna y Turismo: 1925-1965*. Actas IV Congreso. Valencia: Fundación DOCOMOMO Ibérico
- AA VV. (2002). *La Arquitectura del Sol*. Valencia: Colegios Oficiales de Arquitectos de Cataluña, Comunidad Valenciana, Baleares, Murcia, Almería, Granada y Málaga.
- AA VV. (1996). *Registro DOCOMOMO Ibérico. Arquitectura del Movimiento Moderno 1925-1965*. Barcelona: Fundación Mies van der Rohe
- Alvarez, F y Roig, j. (1996). *Bonet. Antoni Bonet Castellana 1913-1989*. Barcelona: Col.legi d'Arquitectes de Catalunya, Ministerio de Fomento
- Barba, R y Pié, R. (1996). *Arquitectura y turismo: planes y proyectos*. Barcelona: Centre de Recerca y Projectes de Paisatge (UPC)
- Bayón Mariné, F. (1999). *50 años del turismo español, un análisis histórico y estructural*. Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces
- Cervera Pascual, G. (2013). *La renovación urbana y su régimen jurídico: con especial referencia a la Ley de economía sostenible, Ley 2/2011, de 4 de marzo y el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio*. Madrid: Reus

- Conferencia Internacional CAH20thC. (2011). Criterios de Intervención en el Patrimonio Arquitectónico del Siglo XX. Madrid: Ministerio de Cultura.
- Druot, Lacaton & Vassa. (2007). Plus. La vivienda colectiva. Territorio de excepción. Madrid: GG
- Gaviria, M. (1974). España a go-go, turismo de charter y neocolonialismo del espacio. Madrid: Turner
- Gaviria, M. (1974). El Turismo de playa en España, chequeo a 16 ciudades nuevas del ocio. Madrid: Turner
- Gaviria, M. (1974). Ni desarrollo general ni ordenación del territorio : El caso valenciano. Madrid: Turner
- Giménez, E., Giner, A., Varela, S., (1985). Sobre la ciudad dibujada de Alicante : Del plano geométrico al plano general de 1970. Valencia: Colegio de Arquitectos de Valencia, Delegación de Alicante.
- Giménez, E. y Cervera, G. (1997). Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana. Conselleria de Obres Publiques, Urbanisme i Transports de la Comunitat Valenciana. Documento Inédito.
- Instituto Valenciano de la Edificación. (2011). Catálogo de soluciones constructivas para la rehabilitación. Valencia: Generalitat Valenciana.
- Instituto Valenciano de la Edificación. (2011). Manual para el Informe de Conservación y evaluación energética, ICE. Valencia: Generalitat Valenciana.
- Llopis, A., Dauksis, S., Institución Alfonso el Magnánimo (2001). Arquitectura del siglo xx en Valencia : [actas del seminario realizado en el centre valencià de cultura mediterrània la beneficència, entre los días 8 y 30 de mayo de 2000]. Valencia: Institució Alfons el Magnànim
- Mazón, T.(1987). La urbanización de la playa de San Juan: un espacio turístico residencial. Alicante: Instituto de estudios "Juan Gil Albert".
- Oliva Meyer, J. (2005). Juan Antonio García Solera. Alicante: Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante.
- Pellejero Martínez, C. (1999). Historia de la economía del turismo en España. Madrid: Civitas.
- Pié, R y Rosa, C. (2010). Turismo Líquido. Malaga: Autores, Universidad de Málaga y ETSA Málaga.
- Pié, R (1981). Castell-Platja d'Aro, Sant Feliu de Guixols, Santa Cristina d'Aro. Barcelona: Direcció General d'Urbanisme.

Puente, M. (2002). Alejandro de la SOTA, Escritos, conversaciones, conferencias.

Barcelona: Gustavo Gili

Rueda, S. (2009). Libro Verde del Medio Ambiente Urbano. Barcelona: Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino y la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

Serra, R. (1999). Arquitectura y climas. Barcelona: Gustavo Gili, S.A.

Solaguren - Beascoa, F. (2001). Arne Jacobsen. Aproximación a la obra completa 1926-1949. Barcelona: Fundación Caja de Arquitectos.

Terán, F. (2009). El pasado activo : del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad. Madrid: Akal.

Universidad de La Laguna. Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales. (2010). Destinos turísticos maduros ante el cambio. Reflexiones desde Canarias. Canaria: Universidad de La Laguna

Trabajos de Investigación y Tesis

Nebot, N. (2013). El tour de las marinas. De la invención a la regeneración de un paisaje. Tesis doctoral dirigida por Ricard Pié Ninot y Carlos J. Rosa Jiménez, Escuela de Arquitectura Universidad de Málaga, España.

Temes Cordovez, R. 2007. El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial. Tesis doctoral dirigida por E. Giménez Baldrés. Valencia: Departamento de Urbanismo, Universidad Politécnica de Valencia.

Selva Royo, J.R.. (2003). Alicante, ciudad de vacaciones, en busca de la playa. Máster Curso de Doctorado- Ciudad y Arquitectura

Rodriguez, S. (2012). Espacio Turístico. La Manga y el Mar Menor. Trabajo Final de Master dirigida Pablo Martí Ciriquián. Máster Arquitectura y Urbanismo Sostenibles Universidad de Alicante, España.

Trabajos Profesionales

Casariago, Jy Guerra, E. (2005). Estudio relativo a las posibilidades de implementación de modelos de rehabilitación turística. San Agustín en Gran Canaria.

Concejalía de Presidencia y Coordinación de Áreas (2008). Plan Integral de Recuperación Barrios Zona Norte de Alicante.

- Casariego, J y Guerra, E. (2005). Proyecto de intervención en las áreas turísticas seleccionadas: "Ciudad Turística de San Agustín" en Gran Canaria.
- Deloitte y Área de estudios e investigaciones Exceltur (2005). Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo, de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias.
- Exceltur (2014). Barómetro de la Rentabilidad y Empleo de los Destinos Turísticos Españoles. Verano de 2013
- Exceltur (2003). Plan Renove de destinos turísticos españoles.
- Fernández, F. (2005). Rehabilitación integral del espacio y la edificación residencial en áreas turísticas. El caso de Playa Palma
- Guardiola (1959). Memoria Plan General de Ordenación de la Playa de San Juan. Guardiola Gaya, 1960. Archivo Municipal de Alicante. Legajo-1111-227-4
- Ministerio de Fomento. (2013). Análisis de las características de la edificación residencial en España (2001). A nivel nacional y por comunidad autónoma.
- Universidad de la Laguna. Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales (2010). Destinos turísticos maduros ante el cambio. Reflexiones desde Canarias.

Normativas

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.
- Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears.
- Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. 48, de 19.4.1995)
- Ley 3/1990, de 30 mayo por la que se crea y regula el Plan de Modernización de Alojamientos Turísticos existentes en Baleares
- Ley 7/1988, de 1 junio Medidas transitorias de ordenación de establecimientos hoteleros y de alojamientos turísticos en las Islas Baleares. Presidencia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. [2011/235]

Decreto 166/2011, de 4 de noviembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprobó la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. [2011/11245]

Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (B.O.C. 17, de 5.2.2001)

Decreto 14/2000, de 4 de febrero, de modificación del Decreto 54/1995, de 6 de abril, mediante el cual se aprueba el Plan de Ordenación de la Oferta Turística de la Isla de Mallorca (POOT).

Decreto 206/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, Regulador de la Disciplina Turística. (4654 de 19 de diciembre de 2003).

Decreto 9/1998, de 23 de enero, de aprobación de medidas transitorias relativas al procedimiento de expedición de autorizaciones previa y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades turísticas.

Decreto 99/1998, de 6 de noviembre, para la modificación del Plan de Ordenación de la Oferta Turística de las Islas de Ibiza y Formentera

Decreto 54/1995, de 6 de abril TURISMO. Aprueba definitivamente el Plan de ordenación de la oferta turística de la isla de Mallorca. Modificado por Decreto 98/1998 de 6 de noviembre (BOCAIB del 17) y por el Decreto 14/2000, de 4 de febrero (BOIB del 17). Conselleria de Turismo.

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.