

# varema



## SECTOR 20.1 CAPUTXO

Sant Joan d'Alacant, Alicante

83.421 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable con derechos de edificación

<b>83.421 m<sup>2</sup></b>	<b>~32.300 m<sup>2</sup>t</b>	<b>9.500.000 €</b>
Superficie total	Edificabilidad neta	Precio

Dossier informativo - Marzo 2026  
info@varema.es | +34 661 64 51 48

## La oportunidad

Sant Joan d'Alacant es hoy uno de los municipios más demandados de la provincia de Alicante. Situado entre la ciudad y la playa, con hospital universitario, campus de la UMH y conexión directa a la N-332 y AP-7, se ha consolidado como la primera alternativa residencial a la Playa de San Juan, donde los precios ya superan los 4.500 €/m<sup>2</sup>.

El **Sector 20.1 Caputxo** es la mayor bolsa de suelo urbanizable que queda en el municipio: un sector residencial planificado de 34,5 hectáreas que dará lugar a un nuevo barrio con capacidad para más de 2.000 viviendas.

Dentro de este sector, ofrecemos una parcela de **83.421 m<sup>2</sup> (8,3 ha)**, que representa aproximadamente el 14% del área reparcelable y otorga unos derechos de edificación netos estimados de **~32.300 m<sup>2</sup> de techo**.



*Vista aérea de la finca con el centro comercial y zona urbana consolidada al fondo*

## ¿Por qué ahora?

**El proceso ya está en marcha.** En junio de 2025 se inscribió la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) con el 61% de los propietarios del sector. Este es el paso crítico bajo la legislación valenciana para iniciar la programación. No es una expectativa - es un compromiso formal registrado.

**La demanda lo avala.** Las promociones de obra nueva en las zonas colindantes se comercializan con éxito a 3.800-4.200 €/m<sup>2</sup>. Aedas Homes, Metrovacesa y otros grandes promotores nacionales han apostado fuerte por Sant Joan, con fases enteras ya vendidas.

**El precio de entrada es atractivo.** A 9,5M €, el suelo se adquiere a ~295 € por m<sup>2</sup> de techo edificable, en una zona donde el producto terminado se vende a más de 14 veces ese precio.

**La escasez protege el valor.** No hay otro sector de esta magnitud disponible en Sant Joan. Una vez desarrollado, no habrá más suelo comparable en el municipio.

## Ubicación

Punto de interés	Distancia
Playa Muchavista / San Juan	3 km
Hospital Universitario de San Juan	1,5 km
Universidad Miguel Hernández	1,5 km
Centro urbano de Sant Joan	1 km
Ciudad de Alicante	8 km
Aeropuerto Alicante-Elche	18 km
Acceso N-332 / AP-7	1,5 - 4 km

La parcela se sitúa en la **zona norte del sector**, colindante con el casco urbano consolidado. Según la ficha de planeamiento, esta es la zona prevista para las mayores densidades e intensidades edificatorias - la ubicación más valiosa dentro del sector.

## Parámetros urbanísticos

Parámetro	Valor
Clasificación PGOU	Suelo Urbanizable Sectorizado
Superficie parcela (catastro)	83.421 m <sup>2</sup>
Referencia catastral	03119A004000490000MW
Superficie construida existente	2.957 m <sup>2</sup> (finca histórica, 1969)
Superficie sector	344.646 m <sup>2</sup>
Área reparcelable total	586.143 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento tipo (Atv)	0,4300 Udas/m <sup>2</sup>
Índice edificabilidad bruta (IEB)	0,70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad neta estimada (post cesión 10%)</b>	<b>~32.300 m<sup>2</sup> techo</b>
Uso dominante	Residencial
Usos compatibles	Terciario, dotacional
Tipologías previstas	CHT, AIS, ADO, PRO, EDA, TER
Reserva VPP	30% residencial

## Potencial de desarrollo

Con ~32.300 m<sup>2</sup> de techo neto, la parcela permite desarrollar un programa residencial y comercial de escala significativa. Estimación orientativa del valor de venta del producto terminado:

Producto	Techo est.	€/m <sup>2</sup> zona	Valor venta
Vivienda libre	~19.400 m <sup>2</sup>	4.200 €	81,5M €
Vivienda protegida	~8.300 m <sup>2</sup>	1.650 €	13,7M €
Comercial	~4.600 m <sup>2</sup>	2.200 €	10,1M €
<b>GDV total estimado</b>	<b>~32.300 m<sup>2</sup></b>		<b>105,3M €</b>

*Precios basados en comparables de obra nueva 2025-2026 en zonas colindantes. Tendencia alcista (+16% interanual en provincia de Alicante).*

## Estado de tramitación

Hito	Estado	Fecha
PGOU aprobado definitivamente	✅ Completado	30/09/2013
Certificado urbanístico emitido	✅ Completado	12/11/2025
Inscripción AIU (61% propietarios)	✅ Completado	30/06/2025
Plan Parcial	🕒 Siguiente paso	
PAI / Reparcelación	🕒 Pendiente	
Urbanización	🕒 Pendiente	

Con la AIU inscrita y el 61% de la propiedad comprometida, el sector ha superado el umbral legal para impulsar la programación. Un comprador que entre ahora se posiciona **antes de la aprobación del Plan Parcial**, cuando el suelo experimentará su mayor salto de valor.

## Contexto de mercado

**Precios al alza:** El precio medio de la vivienda en Alicante ha subido un 16% interanual. Sant Joan lidera ese crecimiento en la comarca de l'Alacantí.

**Grandes promotoras presentes:** Aedas Homes (Amaire, Fioresta, Alhora), Metrovacesa (Nou Nazareth) y otros operadores nacionales han elegido Sant Joan para sus nuevas promociones.

**Absorción fuerte:** Fases enteras vendidas antes de finalizar construcción. La primera fase de Amaire se vendió por completo; ya comercializan la tercera.

**Oferta limitada:** Caputxo es la única gran bolsa de suelo que queda en el municipio. Una vez se desarrolle, no habrá otra oportunidad a esta escala.

## Comparables de obra nueva en la zona

Promoción	Ubicación	Producto	€/m <sup>2</sup>
Frank Espinós	Bellavista-Capiscot	Pisos 2-3 dorm.	3.800-4.200
Villas Capucho	Finca Capucho	Villas indep.	4.000+
Amaire (Aedas)	Nou Nazaret	Pisos + adosados	3.200-3.800
Nou Nazareth (Metrovacesa)	Nou Nazaret	Pisos 1-4 dorm.	2.800-3.500
Lloixa Villas	Lloixa	Pareados	3.000-3.500

## La finca

La parcela incluye la histórica **Finca Capucho**, una propiedad del siglo XVIII vinculada a los Barones de Finestrat. Actualmente cuenta con 2.957 m<sup>2</sup> construidos que incluyen viviendas, aparcamiento y zonas deportivas (catastro ref. 03119A004000490001QE, año de construcción 1969).

La finca está rodeada de naranjos, olivos y vegetación mediterránea madura. La ficha de planeamiento del sector exige respetar las masas arbóreas catalogadas y las edificaciones históricas, lo que otorga carácter y singularidad al futuro desarrollo.

## Condiciones de venta

Concepto	Detalle
<b>Precio</b>	<b>9.500.000 €</b>
Precio por m <sup>2</sup> de suelo	~114 €/m <sup>2</sup>
Precio por m <sup>2</sup> de techo neto	~295 €/m <sup>2</sup> t
Titularidad	6 copropietarios en proindiviso
Situación posesoria	Libre de cargas y arrendamientos

## Documentación disponible

- Certificado Urbanístico del Ayuntamiento (noviembre 2025)
- Consulta Descriptiva y Gráfica del Catastro - rústico (marzo 2026)
- Consulta Descriptiva y Gráfica del Catastro - urbano (marzo 2026)
- Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector 20.1 (PGOU 2013)
- Planos de ordenación del sector
- Nota Simple Registral (disponible bajo petición)

varema

info@varema.es | +34 661 64 51 48  
Alicante, España

*Este documento es informativo y no constituye una valoración oficial. Los derechos de edificación son estimaciones basadas en los parámetros del PGOU vigente, sujetos a determinación definitiva en el Proyecto de Reparcelación.*