

INFORME PREVIO A LA COMPRA · ESPAÑA

Xàbia/Jávea (Alicante) Parcela 6633007BC5963S

Parcela de 997 m². Plan: suelo urbano. Catastro: urbana, a efectos del IBI. Lo que dicen las fuentes oficiales, en 10 capítulos, y qué cerrar antes de pagar la señal.

997 m²	22	45	115
SUPERFICIE EN EL CATASTRO	PUNTOS POR COMPROBAR	MAPAS	PÁGINAS

RESUMEN · DECISIÓN DE COMPRA

Resumen

22 puntos por comprobar

RESUMEN DE LAS 115 PÁGINAS

Nuestra lectura en un párrafo

Las fuentes leídas no dan avisos graves sobre esta parcela; quedan 22 puntos por comprobar antes de pagar la señal. Lo primero: 997 m² según el Catastro, 8 lados simplificados; el más largo, H–I, mide 25,3 m (pág. 11).

El mapa clave: Situación y entorno



Instituto Geográfico Nacional (IGN) · 2026-11-15
PNOA + IGN Base © IGN · CC BY 4.0 · consulta: 2026-11-15

La parcela en cifras

997 m²
Superficie en el Catastro

970 m
Zona inundable fluvial más próxima

910 m
Red Natura 2000

67 m
Terreno >30 % más próximo

Condiciones de la compra

1. **Titularidad, cargas y acceso.** Pida nota simple reciente y título del acceso. Registro y abogado: confirme vendedor, cargas y derecho de paso. Si falta acreditación, no entregue señal sin una condición suspensiva escrita.
2. **Uso, licencias y acometidas.** Pida al ayuntamiento certificado urbanístico y licencias; a las suministradoras, disponibilidad y coste de agua, saneamiento y luz. Condicione la compra a que permitan su proyecto.
3. **Protecciones y límites al uso.** Pida a los organismos señalados los límites y las autorizaciones sectoriales. Si aparece monte público, confirme titularidad y posibilidad de transmisión antes de entregar señal; el mapa no acredita el dominio.

A SU FAVOR

- Costa y dominio público: La parcela queda a 1,2 km del deslinde de costas, fuera de los 500 m mínimos de la zona de influencia; el plan urbanístico puede ampliarla (pág. 42).
- Vías pecuarias: En la Red General de Vías Pecuarias del MITECO ningún trazado cruza la parcela; la más próxima es la Colada de Cabañes, a 880 m (pág. 46).

EN CONTRA

- Por comprobar: 997 m² según el Catastro, 8 lados simplificados; el más largo, H–I, mide 25,3 m. Confirme con un ingeniero técnico en topografía (pág. 11).
- Por comprobar: El Catastro declara 1 construcción en la parcela (A), con 227 m² construidos: parte de uso residencial (vivienda) de 104 m², parte de uso residencial (vivienda) de 99 m² y aparcamiento de 24 m². Confirme con el vendedor (pág. 13).
- Por comprobar: Según el Sistema de Información Urbana del Ministerio (SIU), toda la parcela está en suelo urbano. Confirme con el ayuntamiento (pág. 35).
- Por comprobar: Pendiente local media 10 % y máxima 20 %; pida al topógrafo y al arquitecto que evalúen cimentación y movimientos de tierras. Confirme con un ingeniero técnico en topografía (pág. 58).
- Por comprobar: Bajo la parcela, el mapa geológico del IGME señala suelo fino y caliza: margas, calizas arenosas y arcillas (Tap). Confirme con un geólogo o ingeniero geotécnico (pág. 60).
- Y 17 más por comprobar, en los capítulos en ámbar (pág. 3).

Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

RESUMEN (CONTINUACIÓN)

Resumen (continuación)

10 capítulos, 45 mapas

CAPÍTULO / RESULTADO PARA ESTA PARCELA		PÁGINA
La parcela	REVISAR ANTES **Situación y entorno.** Construcciones catastradas en 250 m: 128.	5
La vida cotidiana cerca de la parcela	REVISAR ANTES **Ruido.** Ningún mapa estratégico de ruido cubre la parcela, así que queda sin evaluar; pregunte en el ayuntamiento si hay mapa o zona acústica municipal. Supermercado/tienda: 930 m.	18
Clase de suelo y urbanismo	REVISAR ANTES **Urbanismo: clase de suelo.** Según el Sistema de Información Urbana del Ministerio (SIU), toda la parcela está en suelo urbano. Superficie en el Catastro: 997 m².	34
Costa, montes y vías pecuarias	CONTEXTO Deslinde de costas: 1,2 km · Monte público más próximo: 880 m	41
Naturaleza protegida	REVISAR ANTES **Red Natura 2000.** El espacio de la Red Natura 2000 más próximo está a 910 m de la parcela: el espacio ZEC/LIC y ZEPA ES5213018, Penya-segats de la Marina.	48
El terreno	REVISAR ANTES **Pendiente del terreno.** Pendiente local media 10 % y máxima 20 %; pida al topógrafo y al arquitecto que evalúen cimentación y movimientos de tierras.	57
Agua e inundaciones	REVISAR ANTES **Zonas inundables.** La parcela queda fuera de las zonas inundables fluviales cartografiadas; la más próxima (T = 10 años) está a 970 m de la parcela.	68
Riesgos del entorno	REVISAR ANTES **Incendios forestales.** La zona quemada más próxima, detectada por satélite en septiembre de 2016 (631 ha, término de Xàbia/Jávea), queda a 960 m de la parcela.	82
Accesos y redes	REVISAR ANTES **Carreteras y ferrocarril.** La vía «HERCULES», municipal según el IGN, a 2 m.	89
La compra	CONTEXTO **Costes sobre 100.000 €:** el cálculo completo sobre un precio de 100.000 €, con notaría y Registro.	95

La vida cotidiana: distancias cercanas

Parada de autobús/tranvía	**1,0 km**	22
Supermercado/tienda	**930 m**	21
Escuela primaria	**2,1 km**	21
Hospital con urgencias	**13,2 km**	21
Playa más cercana	**1,3 km**	22

Distancias en línea recta desde el centro de la parcela a un punto representativo del objeto OSM. No son rutas ni tiempos de viaje. Los círculos se centran en la parcela.

Tres cosas que aclarar antes de la señal

1. **Fallas activas.** Pendiente de comprobar: el mapa de fallas activas (base QAFI del IGME). p. 101–102
2. **Ruido sin evaluar.** Mapa o zonificación acústica municipal y comprobación en la visita. p. 101–102
3. **Zonas de Defensa.** Confirmación de las servidumbres aeronáuticas militares aplicables. p. 101–102

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

ÍNDICE

Qué contiene este informe

115 páginas, 45 mapas

Apertura 1–4

1 Portada
2 Resumen: la decisión de compra
3 Resumen: capítulo a capítulo
4 Índice

1. La parcela 5–17

5 Resumen
6 Lectura con IA
7 Situación y entorno
8 Situación y entorno: datos
9 Dimensiones de la parcela
10 Plano de la parcela
11 Forma y medidas
12 Forma y medidas: datos
13 Lo construido en la parcela
14 Lo construido en la parcela: datos
15 Lo construido en la parcela: datos (sigue)
16 La parcela en fotos aéreas antiguas
17 La parcela en fotos aéreas antiguas: datos

2. La vida cotidiana cerca de la parcela 18–33

18 Resumen
19 Cerca de casa
20 Servicios en el entorno
21 Los destinos más cercanos
22 Los destinos más cercanos
23 Sol, horizonte y clima
24 Sol, horizonte y clima: datos
25 Sol, horizonte y clima: datos (sigue)
26 Usos del suelo alrededor y cómo han cambiado
27 Usos del suelo y cambios: datos
28 Suelo sellado
29 Sensibilidad para eólica
30 Sensibilidad para solar
31 Dióxido de nitrógeno en el aire
32 Comprobaciones sin mapa propio
33 Noches de verano: calor del suelo

3. Clase de suelo y urbanismo 34–40

34 Resumen
35 Urbanismo: clase de suelo
36 Urbanismo: clase de suelo: datos
37 El municipio: población y servicios
38 El municipio: población y servicios: datos
39 Uso agrícola (SIGPAC)
40 Uso agrícola (SIGPAC): datos

4. Costa, montes y vías pecuarias 41–47

41 Resumen
42 Costas y dominio público marítimo-terrestre
43 Costa y dominio público: datos
44 Montes públicos y terreno forestal
45 Montes públicos y terreno forestal: datos
46 Vías pecuarias
47 Vías pecuarias: datos

5. Naturaleza protegida 48–56

48 Resumen
49 Red Natura 2000
50 Red Natura 2000: datos
51 Espacios naturales protegidos
52 Espacios naturales protegidos: datos
53 Cubierta arbórea
54 Coníferas o frondosas
55 Riqueza de especies
56 Bosques conectados

6. El terreno 57–67

57 Resumen
58 Pendiente del terreno
59 Pendiente del terreno: datos
60 Geología y terreno
61 Geología y terreno: datos
62 Sismicidad
63 Sismicidad: datos
64 Sismicidad: datos (sigue)
65 Radón
66 Radón: datos
67 Deslizamientos registrados

7. Agua e inundaciones 68–81

68 Resumen
69 Zonas inundables
70 Zonas inundables: datos
71 Aguas subterráneas y nitratos
72 Aguas subterráneas y nitratos: datos
73 Aguas subterráneas y nitratos: datos (sigue)
74 Tramos con riesgo de inundación
75 Cauces cercanos
76 Estado del río más cercano
77 Recarga de acuíferos
78 Terrenos húmedos
79 Salinidad del agua subterránea
80 Vertidos autorizados
81 Pozos y puntos de agua

8. Riesgos del entorno 82–88

82 Resumen
83 Incendios forestales
84 Incendios forestales: datos
85 Incendios forestales en el municipio
86 Calor del suelo en verano
87 Comprobaciones sin mapa propio
88 Aceleración sísmica del suelo

9. Accesos y redes 89–94

89 Resumen
90 Carreteras y ferrocarril
91 Carreteras y ferrocarril: datos
92 Carreteras y ferrocarril: datos (sigue)
93 Internet: fibra y banda ancha fija
94 Internet y fibra: datos

10. La compra 95–99

95 Resumen
96 Precios de la zona e impuestos locales
97 Impuestos y gastos
98 Impuestos y gastos (sigue)
99 Costes sobre 100.000 €

Cierre 100–115

100 Qué comprobar en la visita
101 Qué queda por comprobar
102 Qué queda por comprobar
103 A quién preguntar en Xàbia/Jávea
104 Preguntas para la notaría
105 Preguntas para el ayuntamiento
106 Preguntas para el vendedor
107 Preguntas para otros organismos
108 Registro de comprobaciones
109 Antes de pagar la señal
110 Antes de pagar la señal (sigue)
111 Antes de la escritura
112 Antes de iniciar las obras
113 Registro de lados y vértices
114 Fuentes y fechas
115 Fuentes, parte 2

Cómo usar el informe antes de comprar

Empiece por las condiciones de compra del resumen inicial. Consulte después los mapas y las fichas de los temas que afecten al uso previsto. La parte final reúne comprobaciones pendientes, documentos y formularios para llevar al Ayuntamiento, la notaría y la visita; anote allí las respuestas por escrito.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

CAPÍTULO 1 · RESUMEN

La parcela

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 6–17

Contexto: 1 Por comprobar: 4

Revisar antes

A tener en cuenta: Qué registra el Catastro sobre la parcela 6633007BC5963S y qué se ve en la imagen dentro y alrededor de ella. 997 m² según el Catastro, 8 lados simplificados; el más largo, H–I, mide 25,3 m. El Catastro declara 1 construcción en la parcela (A), con 227 m² construidos: parte de uso residencial (vivienda) de 104 m², parte de uso residencial (vivienda) de 99 m² y aparcamiento de 24 m². Por comprobar: titularidad y cargas; piscinas y anexos sin Catastro.

128
Construcciones catastradas en 250 m

997 m²
Superficie catastral

227 m²
Construido según el Catastro

1956–1957
Foto más antigua

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Situación y entorno.** Construcciones catastradas en 250 m: 128. Por comprobar: acceso legal.	p. 7
REVISAR ANTES	**Forma y medidas.** 997 m² según el Catastro, 8 lados simplificados; el más largo, H–I, mide 25,3 m.	p. 11
REVISAR ANTES	**Lo construido en la parcela.** El Catastro declara 1 construcción en la parcela (A), con 227 m² construidos: parte de uso residencial (vivienda) de 104 m², parte de uso residencial (vivienda) de 99 m² y aparcamiento de 24 m².	p. 13
CONTEXTO	**Fotos aéreas antiguas.** El IGN tiene fotos aéreas de esta parcela desde 1956–1957: vuelo americano, serie B (1956–1957), vuelo SIGPAC (08/2000) y PNOA, ortofoto actual (06/2024).	p. 16
REVISAR ANTES	**Titularidad y cargas.** No entregue señal sin confirmar vendedor, finca y cargas. **Piscinas y anexos sin Catastro.** El BTN25 no recoge piscinas ni anexos: que no aparezcan no prueba que no existan.	p. 101–102

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- **Registro de la Propiedad y su abogado.** Nota simple reciente y título de propiedad (101–102).
- **Vendedor y ayuntamiento.** Comparación en la visita y con la ortofoto; licencias de lo construido (101–102).

Las 12 páginas de datos de este capítulo

6 La parcela en palabras claras
7 Situación y entorno
8 Situación y entorno: datos
9 Dimensiones de la parcela
10 Plano de la parcela
11 Forma y medidas
12 Forma y medidas: datos
13 Lo construido en la parcela
14 Lo construido en la parcela: datos
15 Lo construido en la parcela: datos
16 La parcela en fotos aéreas antiguas
17 La parcela en fotos aéreas antiguas: datos

Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LECTURA CON IA

La parcela en palabras claras

Contexto

Este texto lo ha redactado un modelo de IA a partir de los resultados de este informe. No añade cifras nuevas; mandan las páginas de datos.

La parcela está en Xàbia/Jávea (Alicante) y tiene una superficie de 997 m² según el Catastro, que la recoge como urbana a efectos del IBI. El uso catastral incluye vivienda y aparcamiento, con 227 m² construidos. Según el Sistema de Información Urbana del Ministerio (SIU), toda la parcela está en suelo urbano.

Las fuentes consultadas no señalan avisos graves, aunque quedan comprobaciones pendientes. La parcela está a 1,2 km del deslinde de costas, fuera de los 500 m mínimos de la zona de influencia, que el plan urbanístico puede ampliar. Ningún trazado de la Red General de Vías Pecuarias del MITECO cruza la parcela.

Lo más importante sigue abierto: titularidad, cargas y derecho de acceso. La clasificación urbanística y la inscripción catastral no acreditan por sí solas la posibilidad de ejecutar su proyecto ni la legalidad de lo construido. Tampoco están confirmadas la disponibilidad y el coste de las acometidas. La pendiente local media es del 10 % y la máxima del 20 %; la cartografía geológica no confirma las condiciones de cimentación. El ruido queda sin evaluar y faltan las comprobaciones sobre PORN y zonas periféricas de protección.

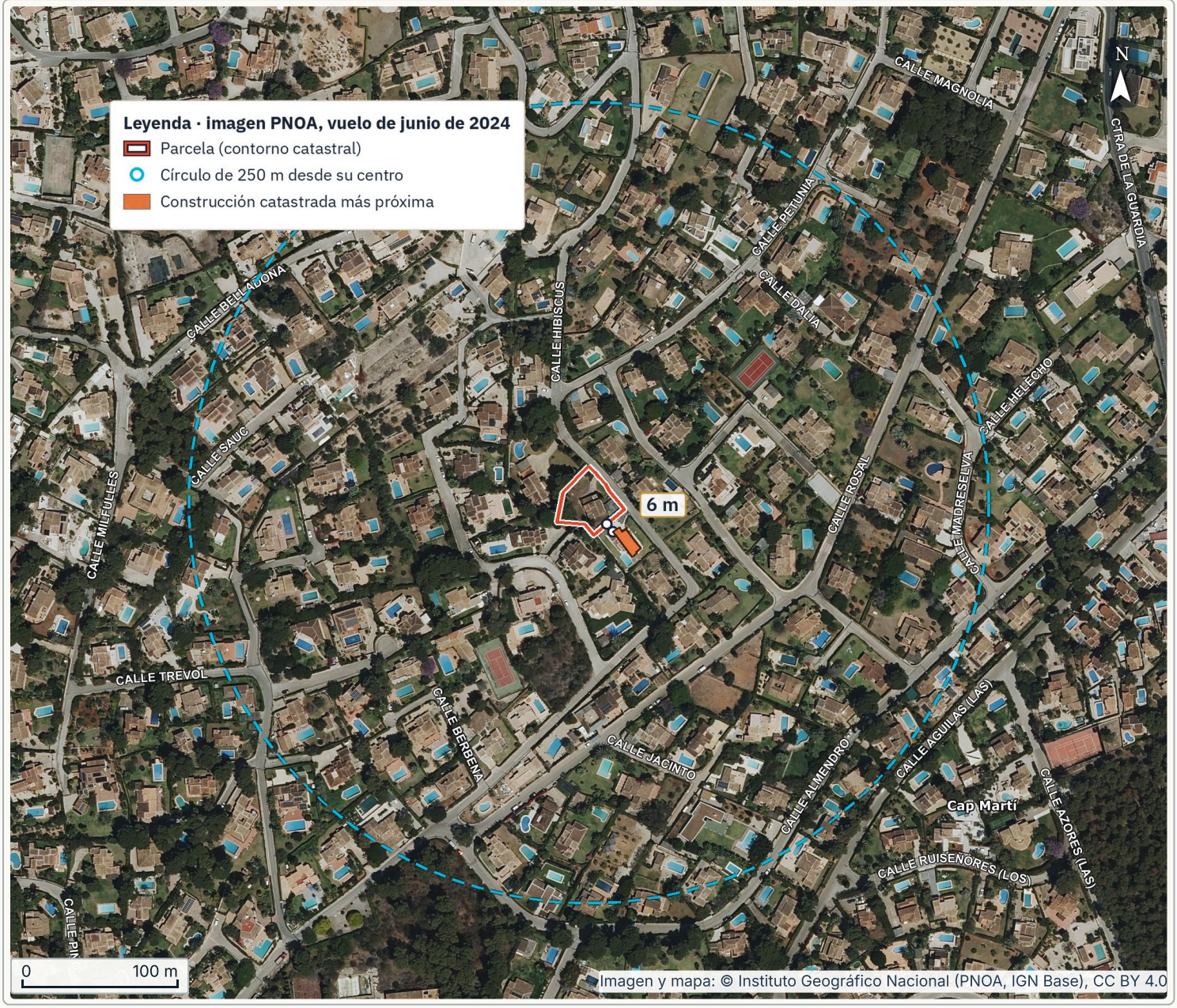
Antes de pagar la señal, empiece por el Registro de la Propiedad y su abogado, con nota simple reciente, título de propiedad y documentación del acceso; consulte al ayuntamiento su posible carácter público. Después, pida al ayuntamiento certificado urbanístico y contraste con el vendedor las licencias y la realidad de las construcciones. A continuación, encargue al topógrafo la comprobación de límites y desniveles, y al especialista geotécnico el estudio del terreno. Consulte después a las suministradoras sobre acometidas y a la Generalitat Valenciana sobre las afecciones ambientales pendientes.

Redactado por un modelo de IA a partir de los resultados de este informe; cada cifra del texto se ha comprobado contra el informe.

Situación y entorno

Construcciones catastradas en 250 m: 128.

Situación de la parcela y su entorno



- Construcciones catastradas en 250 m: **128**
- Construido según el Catastro: **227 m²**
- Construcción más próxima fuera de la parcela: **6 m**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Qué registra el Catastro sobre la parcela 6633007BC5963S y qué se ve en la imagen dentro y alrededor de ella.

El Catastro registra 1 construcción dentro de la parcela, con 227 m² construidos: parte de uso residencial (vivienda) de 104 m², parte de uso residencial (vivienda) de 99 m² y aparcamiento de 24 m², según la ficha del inmueble.

FUENTES Y LÍMITES Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

LA PARCELA

Situación y entorno: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

La huella de edificio del mapa topográfico del IGN (BTN25) dentro del contorno coincide con una construcción del Catastro. Eso no prueba que todo esté declarado: ese mapa no recoge todas las casetas, naves o ampliaciones.

Edificaciones en la parcela

Construcción catastrada	**Residencial, año 1967, 227 m² construidos, 1 vivienda.**
Lo que declara el inmueble	**Parte de uso residencial (vivienda) de 104 m², parte de uso residencial (vivienda) de 99 m² y aparcamiento de 24 m². La categoría de la capa de edificios es una por edificio; este desglose es el de la ficha del inmueble.**
Mapa topográfico del IGN (BTN25)	**1 huella; coincide con una construcción del Catastro.** **Una huella se da por coincidente con el Catastro si se solapa con una construcción suya o queda a menos de 10 m de ella: el IGN dibuja a escala 1:25.000 y algunos edificios salen desplazados unos metros. Gran parte de ese mapa se copia del Catastro: si ve algo construido, pregunte si está declarado y si tuvo licencia.**

La parcela en el Catastro

Referencia de la parcela (14 caracteres)	**6633007BC5963S.**
Localización catastral	**Urbanización Tosalet 46 03738 Xàbia/Jávea (Alicante).**
Vía más próxima (IGN)	**Según el IGN, el eje de la vía local más próxima está a 2 m del lindero. Entrada y derecho de paso, sin comprobar.**

Cómo se midió. Edificios del Catastro y del mapa topográfico del IGN cruzados con el contorno y con un círculo de 250 m; caminos del IGN a menos de 12 m de un lado.

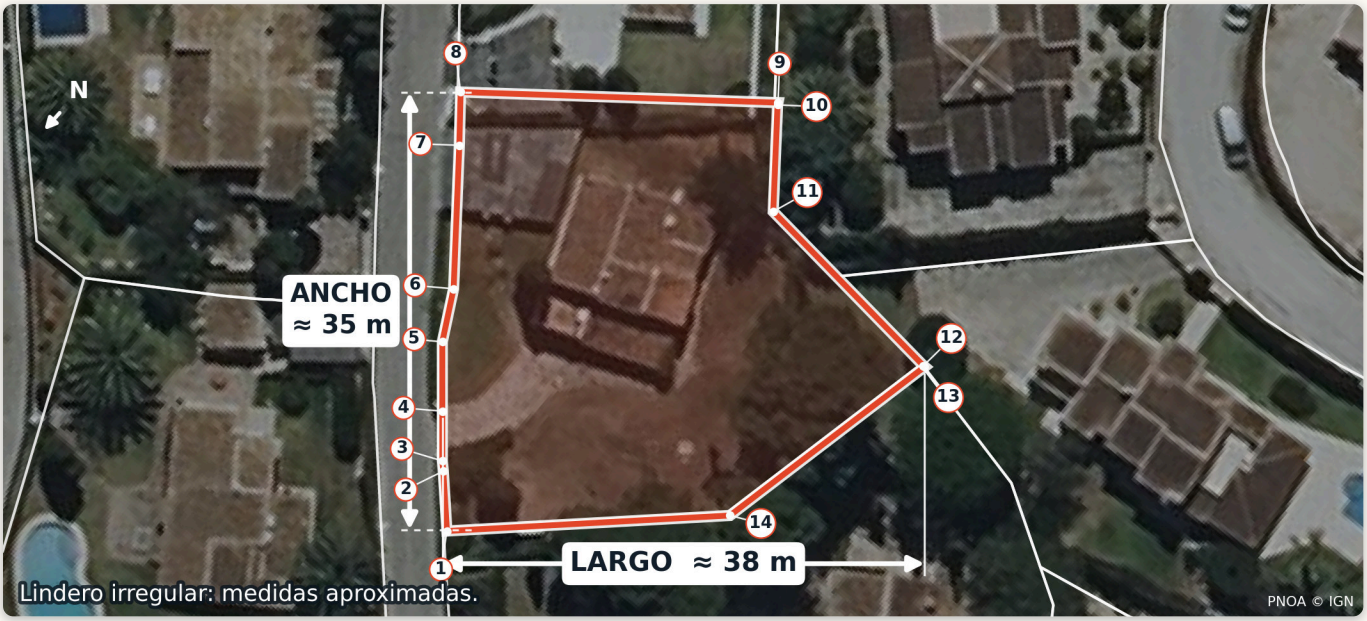
Elaboración propia a partir de datos de la DGC (Catastro), con su licencia de uso de datos INSPIRE. Instituto Geográfico Nacional, red de transporte INSPIRE (CC BY 4.0). Base Topográfica Nacional BTN25, © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0; Elaboración propia a partir de datos de la DGC y de la BTN25 del IGN

LA PARCELA · GEOMETRÍA

Dimensiones de la parcela

14 lados

6633007BC5963S sobre la foto aérea, girada para seguir sus lados largos. Círculos numerados: vértices del lindero, en el orden de la tabla inferior.



≈ 38 m
largo según los lados largos

≈ 35 m
ancho en perpendicular

997 m²
superficie de la parcela · perímetro 128,4 m

Lados del lindero, numerados como en el dibujo

LADO	LONGITUD
1 → 2	4,77 m
2 → 3	0,81 m
3 → 4	3,96 m
4 → 5	5,51 m
5 → 6	4,32 m
6 → 7	11,43 m
7 → 8	4,24 m

LADO	LONGITUD
8 → 9	25,30 m
9 → 10	0,18 m
10 → 11	8,50 m
11 → 12	17,13 m
12 → 13	0,13 m
13 → 14	19,51 m
14 → 1	22,58 m

QUÉ SIGNIFICAN ESTAS MEDIDAS

El largo sigue los lados largos de la parcela y el ancho va en perpendicular. Ninguno de los dos describe un rectángulo que quepa dentro. La forma es irregular, así que ambas medidas son aproximadas.

Un contorno de 14 lados; el lado 14 va del vértice 14 de vuelta al vértice 1.

ANTES DE FIARSE DE ESTAS MEDIDAS

Pida a un topógrafo que compare la referencia, la superficie y los lados con la certificación catastral actual y con los cerramientos.

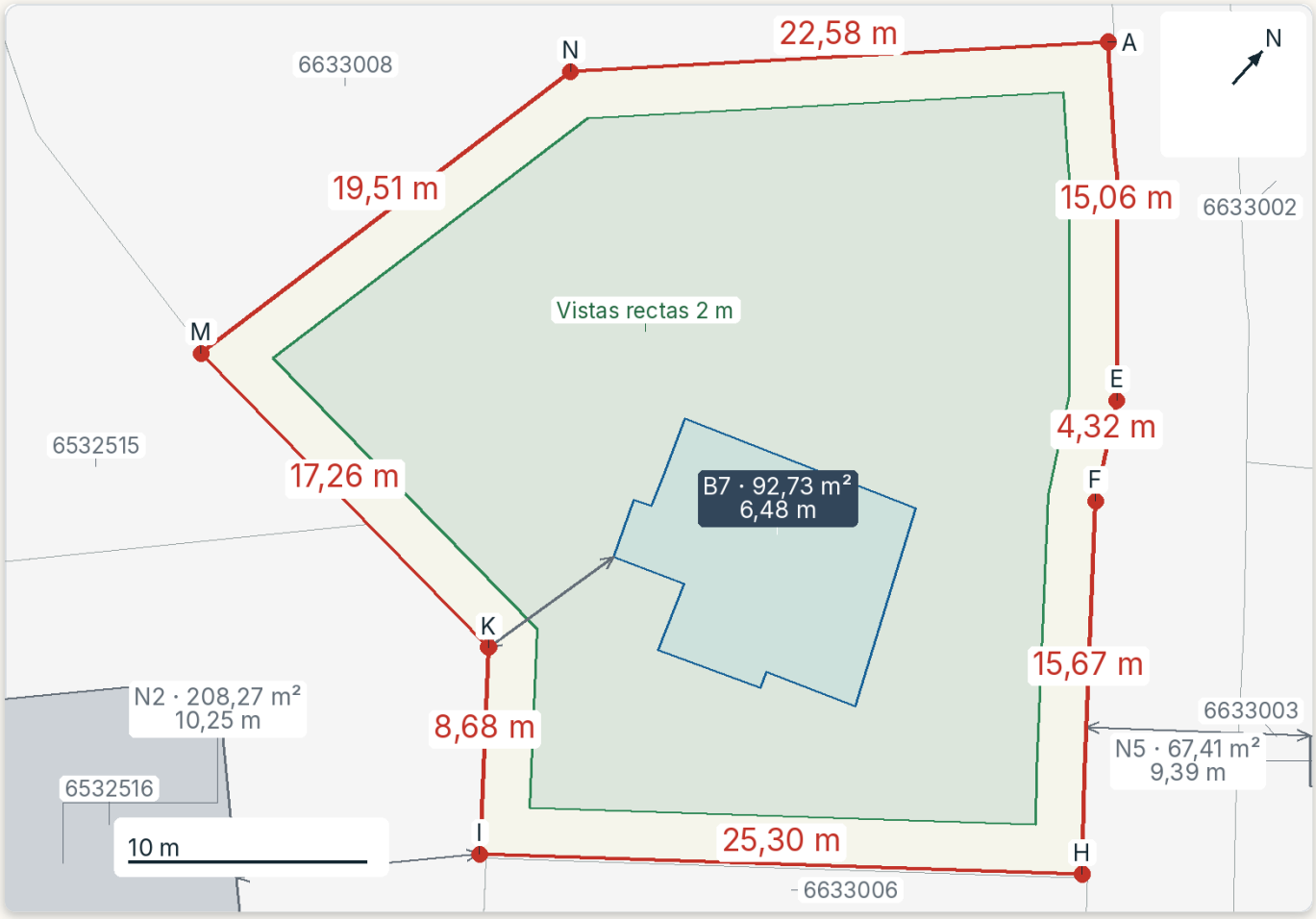
DGC: 2001-10-30; consulta: 2026-11-15; PNOA © IGN (CC BY 4.0); consulta: 2026-11-15

LA PARCELA · PLANO

Plano de la parcela

Orientativo

Linderos, edificios y distancias vistos desde arriba; los vecinos, hasta donde caben en el recuadro.



Parcela: rojo · Edificio: azul · Vecinos: gris

Parcela	**997,00 m² en el Catastro · 997,27 m² según el contorno**
Edificio	**Residencial · contorno completo: 92,73 m² · dentro de la parcela: 92,73 m² · año 1967**
Ocupación	**92,73 m² · 9,30% de la parcela bajo contornos conocidos · Retranqueo 2 m · 664,11 m² libres a más de 2 m del lindero**
Linderos	**14 lados · 128,38 m de perímetro · el más cercano a 6,48 m**
Vecinos	**7 edificios a menos de 25 m · el más cercano a 6,24 m**

Los contornos conocidos cubren el 9,30 % de la parcela; el más próximo queda a 6,48 m del lindero.

Con un retranqueo de 2 m quedan 664,11 m² fuera de los contornos conocidos.

El plano rotula los tramos exteriores de la tabla de linderos; sus longitudes siguen el contorno original. Todos los vértices, lados cortos y huecos excluidos figuran en el registro de dimensiones (pág. 113).

Código Civil, art. 582: una ventana con vistas rectas pide 2 m hasta el lindero; el plano marca en verde la zona a más de 2 m del lindero. No rige entre edificios separados por una vía pública (art. 584). La distancia a linderos del plan municipal se pregunta en el ayuntamiento. Medidas tomadas del Catastro, no de un levantamiento; pueden faltar edificios o ampliaciones. Las redes de agua, luz y saneamiento no se publican: pregunte al gestor de cada red.

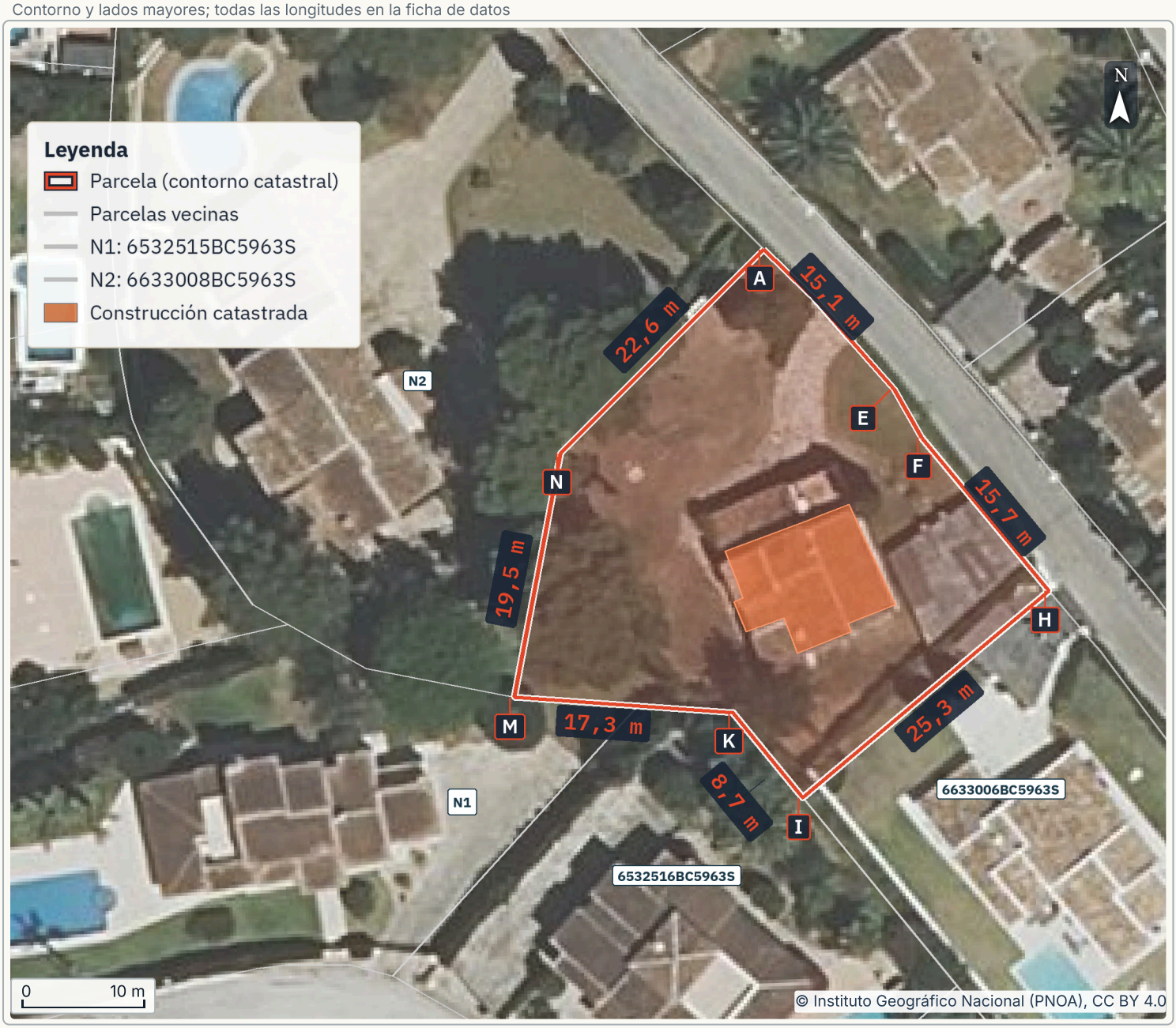
Fuentes: Dirección General del Catastro · Cartografía catastral INSPIRE · uso libre citando la fuente; BOE · Código Civil, arts. 582–584

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Forma y medidas

997 m² según el Catastro, 8 lados simplificados; el más largo, H–I, mide 25,3 m.

Contorno y lados mayores; todas las longitudes en la ficha de datos



- Superficie catastral: **997 m²**
- Lado más largo, H–I: **25,3 m**
- Perímetro exterior: **128 m**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela tiene 997 m² según el Catastro y 128 m de perímetro exterior, medido sobre sus 14 vértices. Los 8 lados del mapa están simplificados; sus longitudes siguen el contorno original, que se aparta del dibujo hasta 0,2 m.

Linda con 4 parcelas catastrales.

ANTES DE COMPRAR

A un ingeniero técnico en topografía. Pida levantamiento de los linderos y, si difieren del Catastro, el fichero de coordenadas (GML) de la finca con el informe de validación gráfica alternativa, en el que el Catastro lo da por técnicamente válido. Con ellos, notario y Registro pueden coordinar después el plano y la inscripción; no resuelven un conflicto de lindes con un vecino.

FUENTES Y LÍMITES Elaboración propia a partir de datos de la DGC. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Imagen consultada: 2026-11-15.

LA PARCELA

Forma y medidas: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

Los lados A–E, E–F y F–H corren junto a un camino o calle del mapa de carreteras y calles del IGN.

Datos de la parcela

Superficie calculada sobre el contorno	**997 m²**
Parcelas colindantes	**4**
Clase catastral	**Urbana; uso residencial**

Lados del contorno

A–E	**15,1 m, lado noreste; junto a una calle o camino municipal (IGN).**
E–F	**4,3 m, lado noreste; junto a una calle o camino municipal (IGN).**
F–H	**15,7 m, lado noreste; junto a una calle o camino municipal (IGN).**
H–I	**25,3 m, lado sureste; linda con 6633006BC5963S.**
I–K	**8,7 m, lado suroeste; linda con 6532516BC5963S.**
K–M	**17,3 m, lado sur; linda con 6532516BC5963S y 6532515BC5963S.**
M–N	**19,5 m, lado oeste; linda con 6633008BC5963S.**
N–A	**22,6 m, lado noroeste; linda con 6633008BC5963S.**

Parcelas colindantes

6633006BC5963S	**831 m², por el lado H–I; referencia parecida a la de 6633008BC5963S.**
6532516BC5963S	**1.000 m², por los lados I–K, K–M; referencia parecida a la de 6532515BC5963S.**
6532515BC5963S	**1.348 m², por el lado K–M; referencia parecida a la de 6532516BC5963S.**
6633008BC5963S	**2.138 m², por los lados M–N, N–A; referencia parecida a la de 6633006BC5963S.**

Superficie y límites del dato

Superficie catastral	**997 m².**
Superficie calculada	**997 m², igual que la cifra catastral al redondear a m²: es el mismo contorno, no una medición en el terreno.** **La inscrita en el Registro puede ser otra; si no coinciden, pregunte al notario si conviene coordinar la finca con el Catastro (Ley Hipotecaria, arts. 10 y 199, reformados por la Ley 13/2015).**
Precisión	**El contorno catastral no es un deslinde. Muros y vallas pueden no coincidir con él.**
Medición	**En la proyección del Catastro, ETRS89 / UTM huso 31N (EPSG:25831). Superficie y perímetro exterior, sobre los 14 vértices del contorno completo; los lados del mapa están simplificados y sus longitudes siguen ese contorno (página 11).**

Qué preguntar y a quién

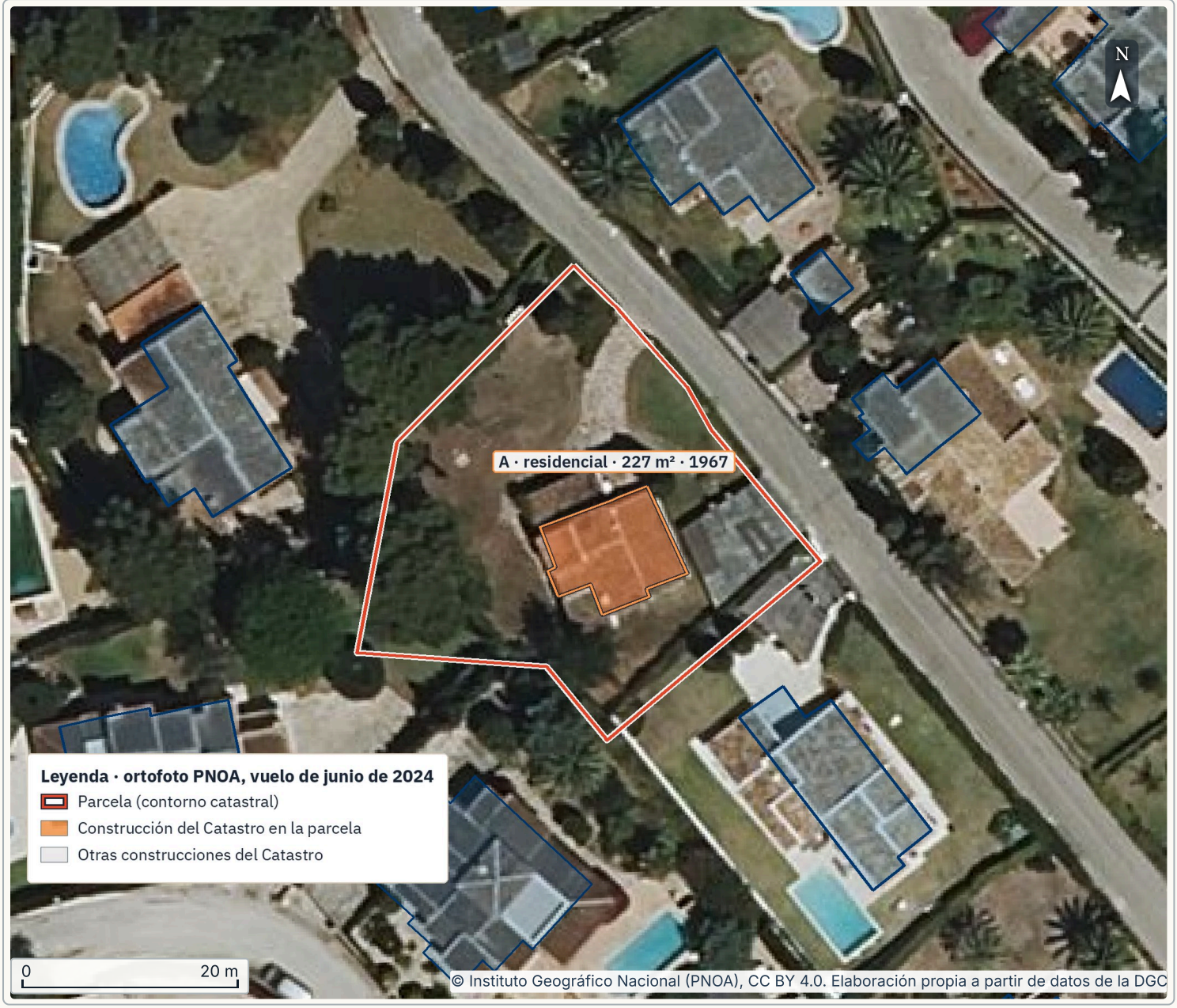
A los vecinos colindantes. Pregunte si los muros, vallas o mojones coinciden con los lados de la pág. 11.

Elaboración propia a partir de datos de la DGC (Catastro), con su licencia de uso de datos INSPIRE; vías: Instituto Geográfico Nacional, red de transporte INSPIRE (CC BY 4.0)

Lo construido en la parcela

Construido según el Catastro: 227 m².

Construcciones del Catastro sobre la ortofoto PNOA



- Construido según el Catastro: **227 m²**
- Fecha de lectura de la capa: **15/11/2026**
- Plazo de restablecimiento: **Pendiente**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El Catastro declara 1 construcción en la parcela (A), con 227 m² construidos: parte de uso residencial (vivienda) de 104 m², parte de uso residencial (vivienda) de 99 m² y aparcamiento de 24 m². Estar en el Catastro no prueba que tenga licencia: si no la tiene, compruebe licencia y terminación: para obras sin licencia o contrarias a ella rige el art. 255 TRLOTUP (Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana); en suelo no urbanizable, sin plazo según el art. 255.5, con el régimen histórico del art. 255.6.

ANTES DE COMPRAR

Al vendedor. Pida licencia de obras de la construcción A y la de primera ocupación, o la declaración responsable donde la sustituye (TRLSRU, arts. 11.5 y 28.1).

FUENTES Y LÍMITES Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Elaboración propia a partir de datos de la DGC. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

LA PARCELA

Lo construido en la parcela: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

El Catastro fecha la construcción en 1967; ese año no prueba cuándo se terminó la obra y este informe no calcula el plazo.

Compare en la visita lo construido con los m² declarados: un porche cerrado, una planta o una caseta añadidos pueden no constar en el Catastro. Para fecharlos, compare las fotos aéreas antiguas de la pág. 16.

Compruebe la legalidad con la licencia de obras y la de primera ocupación, o la declaración responsable cuando la sustituya. La escritura de obra nueva en el Registro de la Propiedad deja constancia del edificio, pero no lo legaliza.

Lo que declara el Catastro

Construcción A	**En la parcela. Residencial, 227 m² construidos, de 1967, 1 vivienda, huella de 93 m² en el mapa; partes: parte de uso residencial (vivienda) 104 m² · parte de uso residencial (vivienda) 99 m² · aparcamiento 24 m². Qué comprobar: licencia de obras y de primera ocupación.**

Lo que no está en el Catastro

Huellas sin Catastro	**No comparado: el BTN25 no recoge piscinas ni anexos. Lo que vea en la ortofoto o en la visita, compárelo con el Catastro.**
Qué mirar en la visita	**Casetas, piscinas, porches cerrados y plantas añadidas: compárelos con lo declarado arriba.**

Plazo en la Comunitat Valenciana

Plazo	**Por confirmar: el art. 255 TRLOTUP (Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana) afecta a obras sin licencia o contrarias a ella. La regla actual es de 15 años; no hay plazo en los casos del art. 255.5, incluido el suelo no urbanizable. Para una obra anterior rige la ley vigente al terminarla (art. 255.6). Pida al ayuntamiento licencia, terminación y régimen aplicable; este informe no determina el plazo de una obra concreta.**
Sin plazo	**Terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público; incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano; terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos; suelo no urbanizable (art. 255.5).**

Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Elaboración propia a partir de datos de la DGC; huellas del mapa topográfico del IGN (BTN25); TRLOTUP, art. 255.1; art. 255.5

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LA PARCELA

Lo construido en la parcela: datos

Revisar antes

Plazo en la Comunitat Valenciana (sigue)

Pasado el plazo	**Sin denominación propia: régimen del art. 256 (no legalizadas). No se legalizan; prohibidas las obras de reforma, ampliación o consolidación; la administración puede ordenar obras para no perturbar la seguridad, salubridad, ornato o paisaje.**
Inscripción de obra antigua	**Procedimiento de inscripción por antigüedad: TRLSRU, art. 28.4; RD 1093/1997, art. 52. La inscripción no legaliza la obra.**

Qué preguntar y a quién

Al notario. Pregunte si procede la inscripción por antigüedad: exige que haya vencido el plazo de las medidas de restablecimiento que impliquen demolición. Este informe no confirma ese requisito. Pida la certificación municipal o técnica, acta notarial o certificación catastral con fecha de terminación y descripción coincidente; el registrador verifica las restantes condiciones.

Al Registro. Pida una nota simple y compruebe si la obra está inscrita y si consta un expediente de disciplina urbanística o una nota sobre su situación.

Al ayuntamiento. Pregunte si hay algún expediente de disciplina urbanística abierto sobre la finca.

Cómo se midió. Construcciones del Catastro con más de una quinta parte dentro del contorno; huellas del mapa sin construcción catastral a menos de 10 m (pág. 8); plazo según la ley de la comunidad.

El edificio, antes de firmar

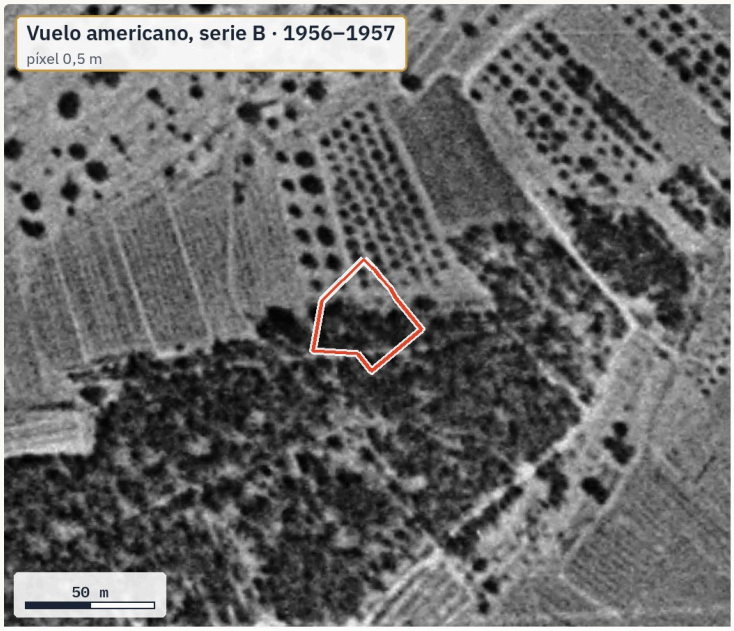
TEMA	SU EDIFICIO	QUÉ PEDIR
Inspección técnica (ITE o IEE)	El Catastro fecha la construcción en 1967. La comunidad autónoma y el ayuntamiento fijan qué edificios pasan inspección (ITE o IEE) y cuándo; el Tribunal Constitucional (STC 143/2017) anuló los preceptos estatales que imponían esa obligación con carácter general.	Pregunte en el ayuntamiento de Xàbia/Jávea si este edificio tiene inspección pendiente conforme a la normativa autonómica y municipal. Pida el último informe y las reparaciones que dejó anotadas.
Amianto	El Catastro fecha la construcción en 1967. La Orden de 7 de diciembre de 2001 introdujo la prohibición del amianto en 2002, pero permitió seguir usando los productos ya instalados o en servicio antes de su entrada en vigor hasta su retirada o el fin de su vida útil. Puede haber amianto en cubiertas, depósitos o conductos; la fecha catastral no demuestra su presencia.	Pregunte en la visita de qué material son esas piezas y consulte el censo público de amianto de Xàbia/Jávea. Si hay que retirarlo, lo hace una empresa con plan de trabajo. Ley 7/2022, disposición adicional decimocuarta; RD 847/2026 (BOE-A-2026-22081), art. 11.

Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Elaboración propia a partir de datos de la DGC; huellas del mapa topográfico del IGN (BTN25); TRLOTUP, art. 255.1; art. 255.5

La parcela en fotos aéreas antiguas

El IGN tiene fotos aéreas de esta parcela desde 1956–1957: vuelo americano, serie B (1956–1957), vuelo SIGPAC (08/2000) y PNOA, ortofoto actual (06/2024).

La misma zona en cuatro épocas: ortofotos del IGN



1973–1986

N

Sin foto de esta época sobre la parcela

El archivo del IGN no tiene ortofoto de 1973–1986 aquí.





- Foto más antigua: **1956–1957**
- Año en el Catastro: **1967**
- Épocas con foto: **3 de 4**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Ningún vuelo de 1973–1986 cubre este punto. El Catastro da 1967 como año de construcción. Sin foto aérea del año de la obra (1967) en la comparación. Pida al vendedor la licencia y el documento de terminación de la obra de 1967; confirme la licencia con el ayuntamiento. Este informe pone las fotos juntas; no interpreta lo que se ve en ellas.

FUENTES Y LÍMITES Ortofotos históricas y PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0: ign.es/wms/pnoa-historico y ign.es/wms-inspire/pnoa-ma. Consultado el 15/11/2026.

LA PARCELA

La parcela en fotos aéreas antiguas: datos

Contexto

Más sobre el mapa

Si la obra no se ve en una foto y sí en la siguiente, apareció entre esas dos fechas; la terminación se acredita con documentos. Eso cuenta para el plazo de las págs. 14–15.

El CNIG solo certifica fotogramas originales conservados en su archivo: no ortofotos ni vuelos Ruiz de Alda o americanos AMS. Las imágenes aquí mostradas son ortofotos. Para un original admisible, el PDF web cuesta 3,50 €.

Las ortofotos antiguas pueden estar desplazadas unos metros respecto al contorno actual.

Vuelos que cubren la parcela

1956–1957	**Vuelo americano, serie B, 1956–1957, píxel de 0,5 m. Vuelo del servicio cartográfico del ejército de EE. UU., de enero de 1956 a noviembre de 1957; el IGN solo da el periodo, no el día.**
1973–1986	**Ningún vuelo de 1973–1986 del archivo del IGN tiene foto sobre la parcela.**
1997–2003	**Vuelo SIGPAC, 08/2000, píxel de 0,5 m. Vuelo del FEGA para el SIGPAC, sobre toda España.**
Actual	**PNOA, ortofoto actual, 06/2024, píxel de 0,25 m. Ortofoto PNOA más reciente del IGN.**
Otros vuelos PNOA	**El IGN tiene además vuelos de 2005, 2007, 2009, 2012, 2014, 2017 y 2021 sobre este punto: sirven para acotar fechas posteriores a 2003.**

Para qué sirven las fotos

Fechar una obra	**Comparar fotos de antes y después acota cuándo apareció un edificio o una ampliación, o cuándo cambió el uso del terreno. El plazo de las págs. 14–15 depende de la fecha en que se terminó la obra.**
Lo que no prueban	**Una foto no dice si la obra tenía licencia ni para qué se usa, y no da el día exacto. Las antiguas pueden estar desplazadas unos metros.**
Ante el Registro	**Para inscribir una obra antigua ya fuera de plazo, la ley pide certificación del Ayuntamiento o de técnico competente, acta notarial o certificación catastral con la fecha de terminación y una descripción coincidente con el título. La foto puede apoyar esos documentos; no los sustituye.**

Catastro y fotos

Año en el Catastro	**1967. La certificación catastral con la fecha de terminación es uno de los documentos que admite la ley para una obra antigua.**
Fotos antes de 1967	**vuelo americano, serie B (1956–1957).**
Fotos desde el vuelo de 2000	**vuelo SIGPAC (08/2000), PNOA 2005, PNOA 2007, PNOA 2009, PNOA 2012, PNOA 2014, PNOA 2017, PNOA 2021 y PNOA, ortofoto actual (06/2024).**
Comparación de la obra de 1967	**Sin foto aérea del año de la obra (1967) en la comparación. Pida al vendedor la licencia y el documento de terminación de la obra de 1967; confirme la licencia con el ayuntamiento. Vuelos más próximos en el catálogo: 1957 y 1997. Estar en el catálogo no significa que se haya leído la imagen.**

Copia certificada

Dónde pedirla	**Fototeca del CNIG: fototeca.cnig.es, fototeca@cnig.es, C/ General Ibáñez de Íbero 3, Madrid.**
Precio	**El CNIG solo certifica fotogramas originales conservados en su archivo: no ortofotos ni vuelos Ruiz de Alda o americanos AMS. Certificación digital en PDF web, 3,50 €; en PDF, 6,90 €, IVA incluido. Precios vigentes a 01/03/2026, según la lista del CNIG.**

Método: Mismo encuadre en las cuatro fotos, centrado en la parcela. Por época, el primer vuelo con foto sobre la parcela: nacional antes que interministerial, SIGPAC antes que OLISTAT (el vuelo del censo de olivar). Fuentes: Ortofotos históricas y PNOA © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0: ign.es/wms/pnoa-historico y ign.es/wms-inspire/pnoa-ma; TRLSRU (RDL 7/2015), art. 28.4 a); elaboración propia; CNIG, precios de la Fototeca

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

CAPÍTULO 2 · RESUMEN

La vida cotidiana cerca de la parcela

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 19–33

Contexto: 3 Por comprobar: 2

Revisar antes

Las comprobaciones cartográficas se detallan abajo. Por comprobar: ruido sin evaluar; zonas de Defensa.

8 h 20 min
Sol directo el 15 de diciembre

509 ha
Superficies artificiales 2018

B4
Zona climática del CTE

−24 ha
Inventarios: no mide cambios

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
CONTEXTO	**Sol, horizonte y clima.** El modelo estima 8 h 20 min de sol directo el 15 de diciembre en el centro de la parcela, frente a 9 h 20 min con horizonte despejado.	p. 23
CONTEXTO	**Usos del suelo y cambios.** Desde 1990 se han artificializado 59 ha en 1,5 km alrededor de la parcela; en 2018 las superficies artificiales CORINE (incluyendo espacios abiertos en tejido urbano discontinuo) ocupaban 509 ha.	p. 26
REVISAR ANTES	**Ruido.** Ningún mapa estratégico de ruido cubre la parcela, así que queda sin evaluar; pregunte en el ayuntamiento si hay mapa o zona acústica municipal.	
CONTEXTO	**Servidumbres aeronáuticas.** Según PLINUR, el aeropuerto más próximo es el de Alicante-Elche Miguel Hernández, con su punto de referencia a 84 km, y el límite de sus servidumbres aeronáuticas queda a 55 km de la parcela. Fuente: Ministerio de Transportes, PLINUR (pág. 108).	p. 108
REVISAR ANTES	**Ruido sin evaluar.** La ausencia de un mapa estratégico no demuestra un entorno silencioso. **Zonas de Defensa.** PLINUR no publica estas zonas y este informe no las ha comprobado.	p. 101–102

Las 15 páginas de datos de este capítulo

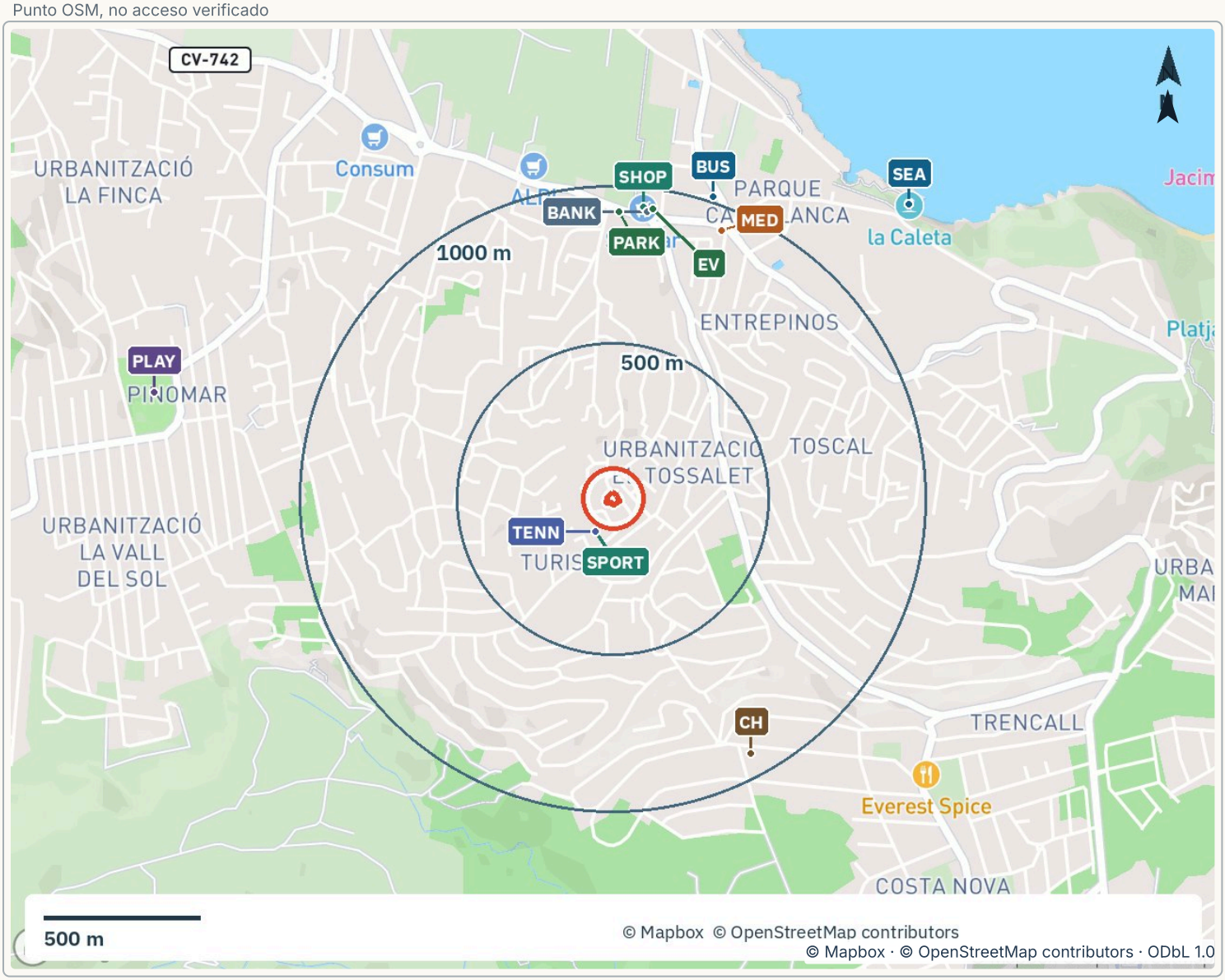
19 Cerca de casa
20 Servicios en el entorno
21 Los destinos más cercanos
22 Los destinos más cercanos
23 Sol, horizonte y clima
24 Sol, horizonte y clima: datos
25 Sol, horizonte y clima: datos (sigue)
26 Usos del suelo y cambios
27 Usos del suelo y cambios: datos
28 Suelo sellado
29 Sensibilidad para eólica
30 Sensibilidad para solar
31 Dióxido de nitrógeno en el aire
32 Comprobaciones sin mapa propio
33 Noches de verano: calor del suelo

Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

Cerca de casa

Destinos cartografiados cerca de esta parcela; distancias en línea recta, no rutas.

Punto OSM, no acceso verificado



© Mapbox · © OpenStreetMap contributors · ODbL 1.0

- Parada de autobús/tranvía: **1,0 km**
- Supermercado/tienda: **930 m**
- Farmacia/panadería: **920 m**

Parcela catastral	BUS · Parada de autobús/tranvía	SHOP · Supermercado/tienda
MED · Farmacia/panadería	CH · Iglesia	PARK · Parque
PLAY · Parque infantil	BANK · Banco/cajero	SEA · Playa
SPORT · Centro deportivo/campo	TENN · Pista de tenis	EV · Recarga de vehículos eléctricos

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Distancias en línea recta desde el centro de la parcela a un punto representativo del objeto OSM. No son rutas ni tiempos de viaje. Los círculos se centran en la parcela.

ANTES DE COMPRAR

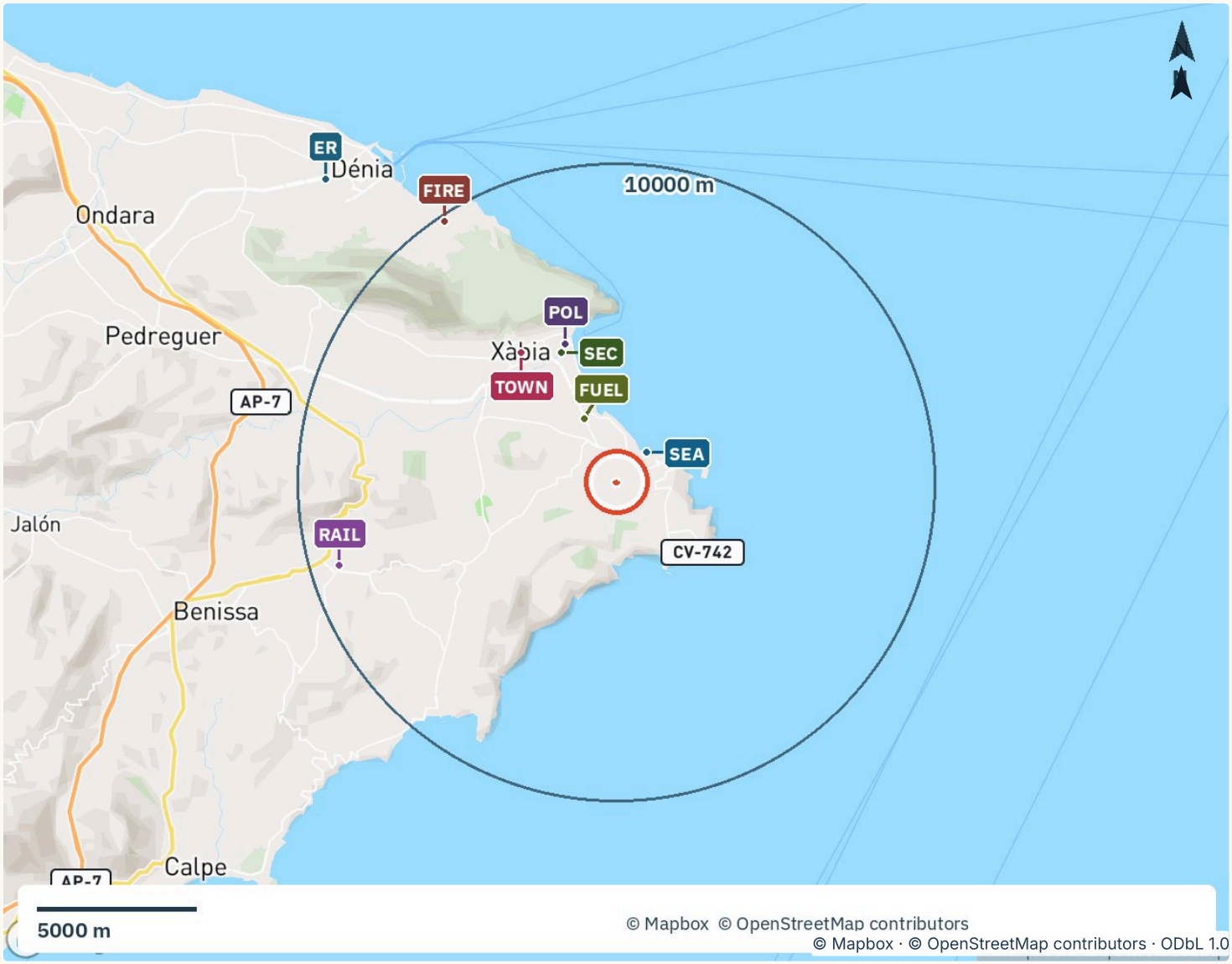
OpenStreetMap es un inventario colaborativo, no un registro exhaustivo. Confirme horarios, matrículas escolares y urgencias con el operador.

FUENTES Y LÍMITES © OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

Servicios en el entorno

Destinos cartografiados cerca de esta parcela; distancias en línea recta, no rutas.

Punto OSM, no acceso verificado



- Estación de tren/metro: **9,1 km**
- Centro de secundaria: **4,4 km**
- Hospital con urgencias: **13,2 km**

Parcela catastral	RAIL · Estación de tren/metro	SEC · Centro de secundaria
ER · Hospital con urgencias	FUEL · Gasolinera	POL · Policía
FIRE · Bomberos	SEA · Playa	TOWN · Ayuntamiento

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Distancias en línea recta desde el centro de la parcela a un punto representativo del objeto OSM. No son rutas ni tiempos de viaje. Los círculos se centran en la parcela.

ANTES DE COMPRAR

OpenStreetMap es un inventario colaborativo, no un registro exhaustivo. Confirme horarios, matrículas escolares y urgencias con el operador.

FUENTES Y LÍMITES © OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

LA VIDA COTIDIANA CERCA DE LA PARCELA

Los destinos más cercanos

Inventario cartografiado

Servicios cotidianos

CATEGORÍA	OBJETO MÁS CERCANO	LÍNEA RECTA	FUENTE
SHOP · Supermercado/tienda	Saladar	930 m	OSM w/441777855
MED · Farmacia/panadería	Sin nombre en OSM	920 m	OSM n/5874107794
BANK · Banco/cajero	Sin nombre en OSM	920 m	OSM n/5874127930
POST · Oficina de correos	Oficina de Correos	5,2 km	OSM n/1161703701
VET · Veterinario	Asis	4,8 km	OSM n/10249258567
CH · Iglesia	Ermita de Sant Sebastià	920 m	OSM w/721987305

Salud y escuelas

CATEGORÍA	OBJETO MÁS CERCANO	LÍNEA RECTA	FUENTE
KG · Escuela infantil	Col·legi d'Educació Infantil i Primària l'Arenal	2,1 km	OSM w/997590404
PRI · Escuela primaria	Col·legi d'Educació Infantil i Primària l'Arenal	2,1 km	OSM w/997590404
SEC · Centro de secundaria	Institut d'Educació Secundària La Mar	4,4 km	OSM w/997578488
GP · Centro de salud/consulta	HLA Centro Médico San Carlos Jávea	2,1 km	OSM n/4985650321
ER · Hospital con urgencias	Hospital HLA San Carlos	13,2 km	OSM w/112575130

Seguridad

CATEGORÍA	OBJETO MÁS CERCANO	LÍNEA RECTA	FUENTE
POL · Policía	Guàrdia Civil de Xàbia	4,6 km	OSM w/997590454
FIRE · Bomberos	ACIF la Marina Alta	9,8 km	OSM n/10561891200

Gestiones del comprador

CATEGORÍA	OBJETO MÁS CERCANO	LÍNEA RECTA	FUENTE
TOWN · Ayuntamiento	Ajuntament de Xàbia	5,0 km	OSM w/667105378
NOT · Notaría	José María González Arroyo	12,4 km	OSM n/5873931233
REG · Registro de la Propiedad	·	Sin registro cartografiado en 15 km	OSM

© OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

LA VIDA COTIDIANA CERCA DE LA PARCELA

Los destinos más cercanos

Inventario cartografiado

Transporte

CATEGORÍA	OBJETO MÁS CERCANO	LÍNEA RECTA	FUENTE
BUS · Parada de autobús/tranvía	Sin nombre en OSM	1,0 km	OSM n/5873941728
RAIL · Estación de tren/metro	Teulada	9,1 km	OSM n/9551853097
FUEL · Gasolinera	Repsol	2,2 km	OSM w/1076998050
AIR · Aeropuerto (IATA)	Aeropuerto de Alicante-Elche Miguel Hernández	84,5 km	OSM r/12132147
EV · Recarga de vehículos eléctricos	Sin nombre en OSM	930 m	OSM n/11042186157

Deporte y ocio

CATEGORÍA	OBJETO MÁS CERCANO	LÍNEA RECTA	FUENTE
PARK · Parque	Sin nombre en OSM	910 m	OSM w/441895292
PLAY · Parque infantil	Sin nombre en OSM	1,5 km	OSM n/5964996843
SEA · Playa	la Caleta	1,3 km	OSM w/1125693657
POOL · Piscina pública	Sin nombre en OSM	3,1 km	OSM w/1124277358
SPORT · Centro deportivo/campo	Sin nombre en OSM	120 m	OSM w/1158752919
GYM · Gimnasio	OM	2,7 km	OSM n/11397726481
TENN · Pista de tenis	Sin nombre en OSM	120 m	OSM w/1158752919
GOLF · Campo de golf	Club de Golf Jávea	4,3 km	OSM w/23854584
PORT · Puerto deportivo	Club Náutico de Jávea	5,0 km	OSM w/101014296
Restaurantes/cafés en 500 m	·	0	OSM

Distancias en línea recta desde el centro de la parcela a un punto representativo del objeto OSM. No son rutas ni tiempos de viaje. Los círculos se centran en la parcela.

OpenStreetMap es un inventario colaborativo, no un registro exhaustivo. Confirme horarios, matrículas escolares y urgencias con el operador.

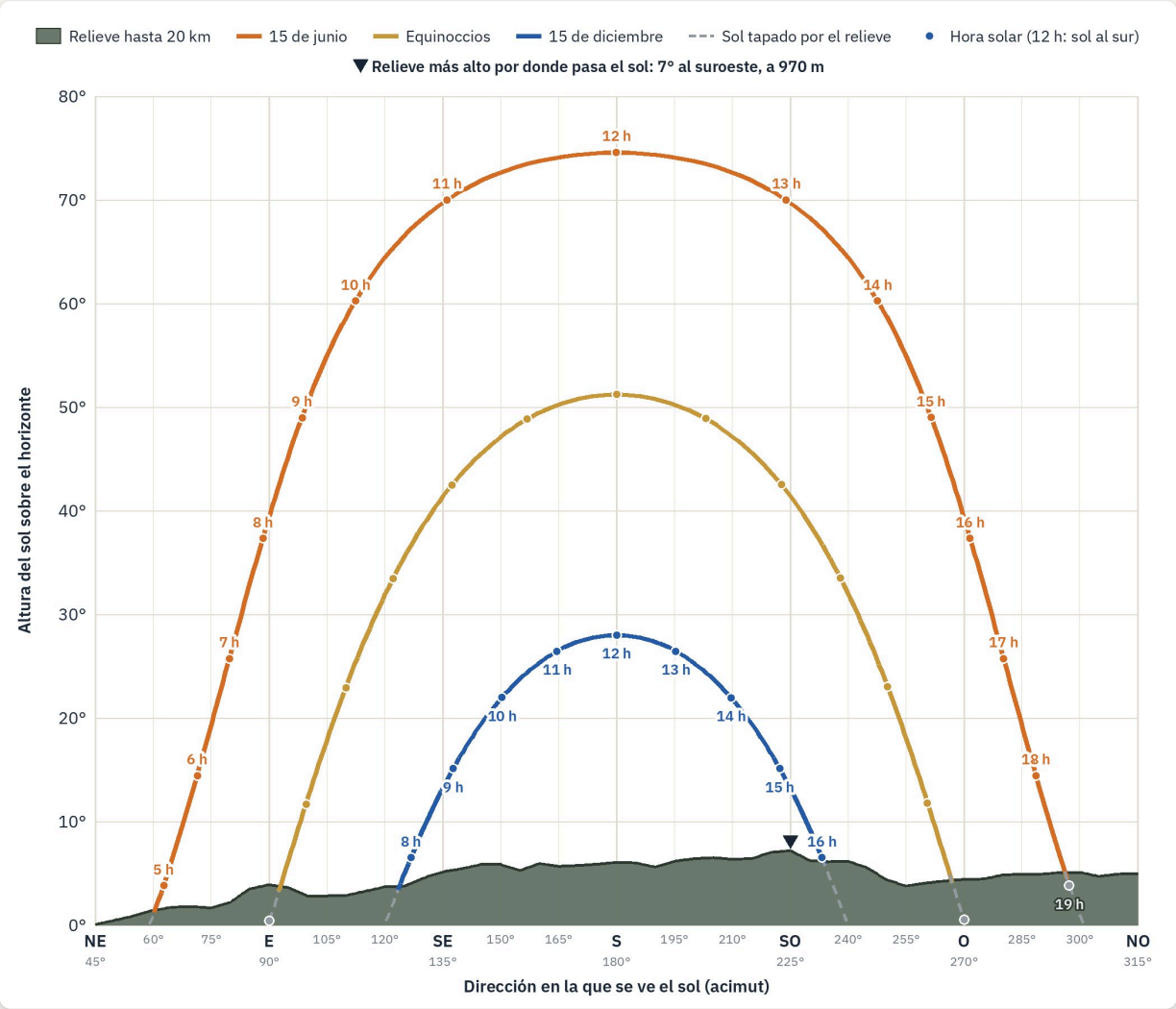
Etapa escolar: etiqueta isced:level o denominación explícita CEIP/IES/Infantil/Primaria/Secundaria. El aeropuerto tiene código IATA; no se verifican vuelos. Registro: entrada de OSM identificada por su nombre, no prueba de competencia territorial.

© OpenStreetMap contributors · Geofabrik · 2026-11-14 · ODbL 1.0

ALREDEDOR

Sol, horizonte y clima

Contexto



Elaboración propia

Recorrido del sol y horizonte vistos desde el centro de la parcela

Elaboración propia; Horizonte: Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Posición del sol: algoritmo de NOAA. Zonas: CTE DB-HE, Anejo B. Consultado el 15/11/2026.

ALREDEDOR

Sol, horizonte y clima: datos

Contexto

8 h 20 min
Sol directo el 15 de diciembre

B4
Zona climática del CTE

14 h 10 min
Sol el 15 de junio

Qué significa para su compra

El modelo estima 8 h 20 min de sol directo el 15 de diciembre en el centro de la parcela, frente a 9 h 20 min con horizonte despejado. Cuenta solo la sombra del relieve, con cielo despejado.

El 15 de junio estima 14 h 10 min de sol directo, frente a 14 h 50 min sin obstáculos en el horizonte.

Edificios, vegetación, nubes y niebla quedan fuera del cálculo. Las horas se redondean a 10 min.

Qué preguntar y a quién

Al arquitecto. Pida que confirme la zona climática con la cota del proyecto (la comunidad autónoma puede fijar otra). Las horas de sol son un primer dato para situar la casa. Complételo con la orientación y las sombras cercanas que vea en la visita.

Sol directo el día 15 de cada mes: modelo calculado minuto a minuto, redondeado a 10 min; centro de la parcela, cielo despejado y solo relieve

Enero	**8 h 40 min (9 h 40 min sin relieve).**
Febrero	**10 h (10 h 40 min sin relieve).**
Marzo	**11 h 10 min (11 h 50 min sin relieve).**
Abril	**12 h 30 min (13 h 10 min sin relieve).**
Mayo	**13 h 30 min (14 h 10 min sin relieve).**
Junio	**14 h 10 min (14 h 50 min sin relieve).**
Julio	**13 h 50 min (14 h 30 min sin relieve).**
Agosto	**13 h (13 h 40 min sin relieve).**
Septiembre	**11 h 40 min (12 h 20 min sin relieve).**
Octubre	**10 h 30 min (11 h 10 min sin relieve).**
Noviembre	**9 h (10 h sin relieve).**
Diciembre	**8 h 20 min (9 h 20 min sin relieve).**

Horizonte: Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Posición del sol: algoritmo de NOAA. Zonas: CTE DB-HE, Anejo B; MDT del IGN (CC BY 4.0); posición solar NOAA

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

ALREDEDOR

Sol, horizonte y clima: datos (sigue)

Contexto

Orientación y pendiente

Orientación	**La parcela vierte hacia el norte, según el modelo de elevación. Una ladera así recibe en invierno menos energía del sol que un terreno llano, sin contar la sombra de edificios y árboles, que no se ha evaluado. Las horas de sol salen del horizonte, no de la orientación.**
Pendiente media	**10 %, la misma que en la pág. 58; es una estimación del modelo, a comprobar en la visita.**

Zona climática del Código Técnico

Zona	**B4 para un edificio nuevo a 35 m de altitud en la provincia de Alicante (DB-HE, Anejo B, tabla a): invierno templado (B) y verano muy caluroso (4), en una escala de α a E y de 1 a 4.**
Qué exige	**La zona fija el consumo máximo y el aislamiento mínimo de un edificio nuevo (art. 15.1 y 15.2 del RD 314/2006), salvo una construcción provisional para dos años o menos, un edificio industrial, de defensa o agrícola no residencial de baja demanda energética y un edificio aislado de menos de 50 m² útiles en total (DB-HE, HE 0 y HE 1, apartado 1.2 b, c y d). Con B, la transmitancia no puede pasar de 0,56 W/m²K en muros y suelos en contacto con el aire exterior, 0,44 W/m²K en cubiertas en contacto con el aire exterior, 0,75 W/m²K en muros, suelos y cubiertas contra el terreno o un espacio no habitable, y 2,30 W/m²K en ventanas, contando marco, vidrio y cajón de persiana (DB-HE, tabla 3.1.1.a-HE1).**
Transmitancia (U)	**El calor que pasa por 1 m² por cada grado de diferencia entre dentro y fuera: cuanto más baja, más aísla.**

Alcance y límites del dato

Horas	**No cuentan nubes, nieblas, árboles ni edificios vecinos. A mediodía solar (12 h en el diagrama) el reloj marca las 12:54 el 15 de diciembre y las 13:59 el 15 de junio.**
Relieve	**Modelo Digital del Terreno del IGN, malla de 25 m: leído en píxeles de unos 15 m hasta 3,0 km y de 60 m hasta 20 km; poco fiable a menos de 100 m. Tapias, árboles y casas no están y pueden quitar más sol.**

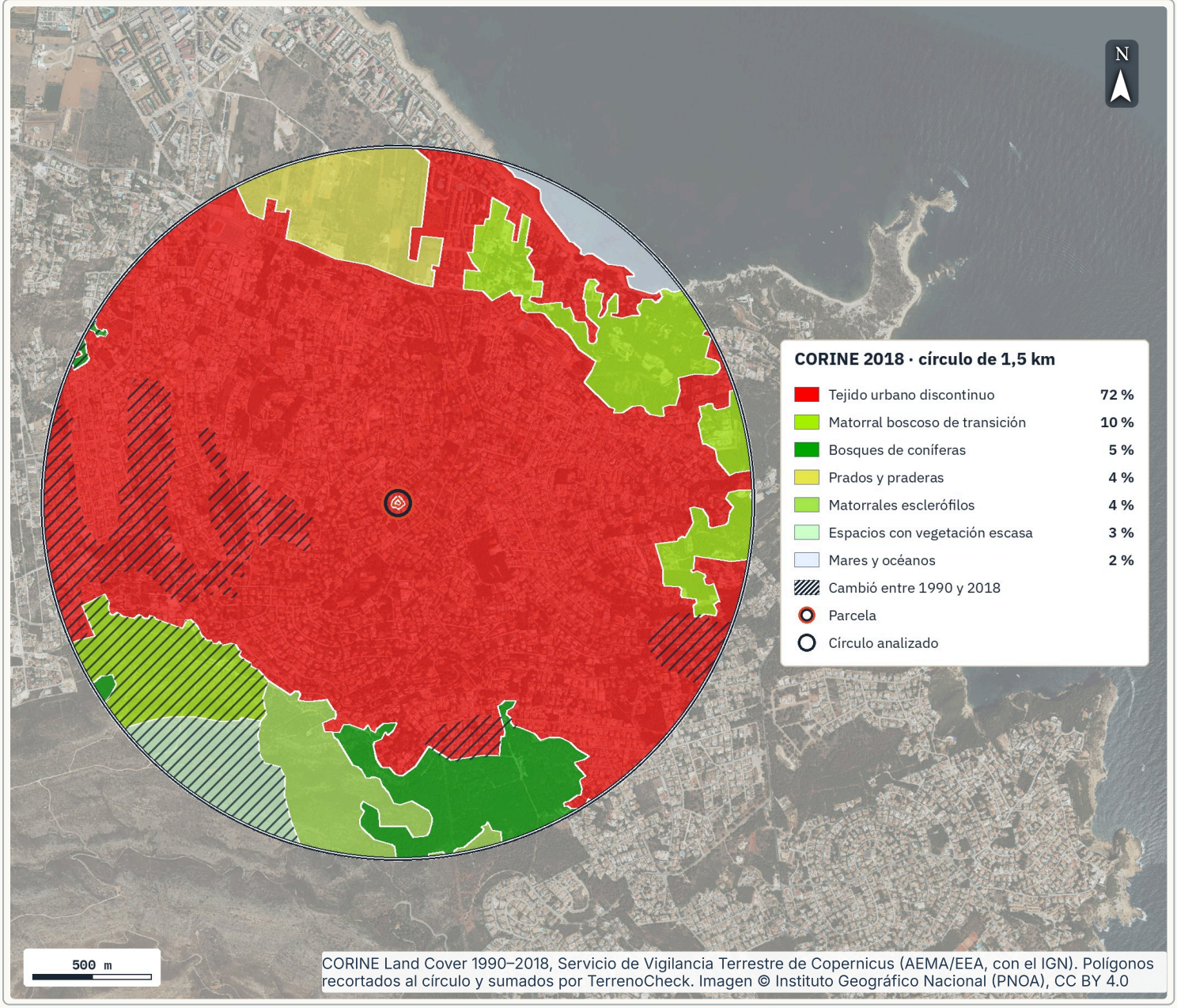
Cómo se midió. Horizonte desde el centro de la parcela, a 2 m del suelo, cada 5° y hasta 20 km; posición del sol calculada minuto a minuto el día 15 de cada mes y horas redondeadas a 10 min (curvas del 15 de junio y diciembre), con cielo despejado y sin edificios ni árboles.

Horizonte: Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Posición del sol: algoritmo de NOAA.
Zonas: CTE DB-HE, Anejo B; MDT del IGN (CC BY 4.0); posición solar NOAA

Usos del suelo y cambios

Superficies artificiales 2018: 509 ha.

Usos del suelo de CORINE 2018 en el círculo alrededor de la parcela; rayado, lo que cambió desde 1990



- Superficies artificiales 2018: **509 ha**
- Tejido urbano discontinuo: **72 %**
- Inventarios: no mide cambios: **−24 ha**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Desde 1990 se han artificializado 59 ha en 1,5 km alrededor de la parcela; en 2018 las superficies artificiales CORINE (incluyendo espacios abiertos en tejido urbano discontinuo) ocupaban 509 ha. El mayor cambio fue «Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos → Superficies artificiales»: 59 ha sumando los periodos 1990–2000 y 2006–2012. La mayor clase terrestre en 2018 era «Tejido urbano discontinuo» (72 % del círculo). Es un mapa del entorno en manchas de 25 ha, no de la parcela. La diferencia entre inventarios (2018 menos 1990) es −24 ha; puede incluir revisiones cartográficas y no mide el cambio real ni el saldo neto de urbanización.

FUENTES Y LÍMITES CORINE Land Cover 1990–2018, Servicio de Vigilancia Terrestre de Copernicus (AEMA/EEA, con el IGN). Polígonos recortados al círculo y sumados por TerrenoCheck. Imagen © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026.

ALREDEDOR

Usos del suelo y cambios: datos

Contexto

Usos en 2018

72 % · 509 ha	**Tejido urbano discontinuo (superficies artificiales).**
10 % · 74 ha	**Matorral boscoso de transición (zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos).**
5 % · 35 ha	**Bosques de coníferas (zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos).**
4 % · 31 ha	**Prados y praderas (zonas agrícolas). Otras 3 clases suman 9 %.**

Cambios 1990–2018

59 ha · 1990–2000 y 2006–2012	**Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos → Superficies artificiales.**
49 ha · 2012–2018	**Cambios dentro de zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos.**
Total cambiado (redondeado)	**108 ha, el 15 % del círculo.**
Redondeo	**Cada superficie se redondea por separado; la suma puede diferir del total redondeado.**

Qué significa para la compra

Artificialización	**Las capas de cambios registran 59 ha de conversiones a superficies artificiales (categoría CORINE más amplia que el suelo edificado). Es una suma de conversiones, no un saldo neto. Qué permite el plan en la parcela, en la pág. 35.**
Bosque cerca	**El bosque y el matorral boscoso ocupan el 15 % del círculo. Si la parcela es terreno forestal o monte público se indica en la pág. 44.**

Límites del dato

Escala	**Manchas de 25 ha o más (cambios desde 5 ha) y elementos lineales de al menos 100 m de ancho: no dice nada de la propia parcela.**
Fechas	**Inventarios de 1990, 2000, 2006, 2012 y 2018. Lo cambiado después de 2018 no aparece.**

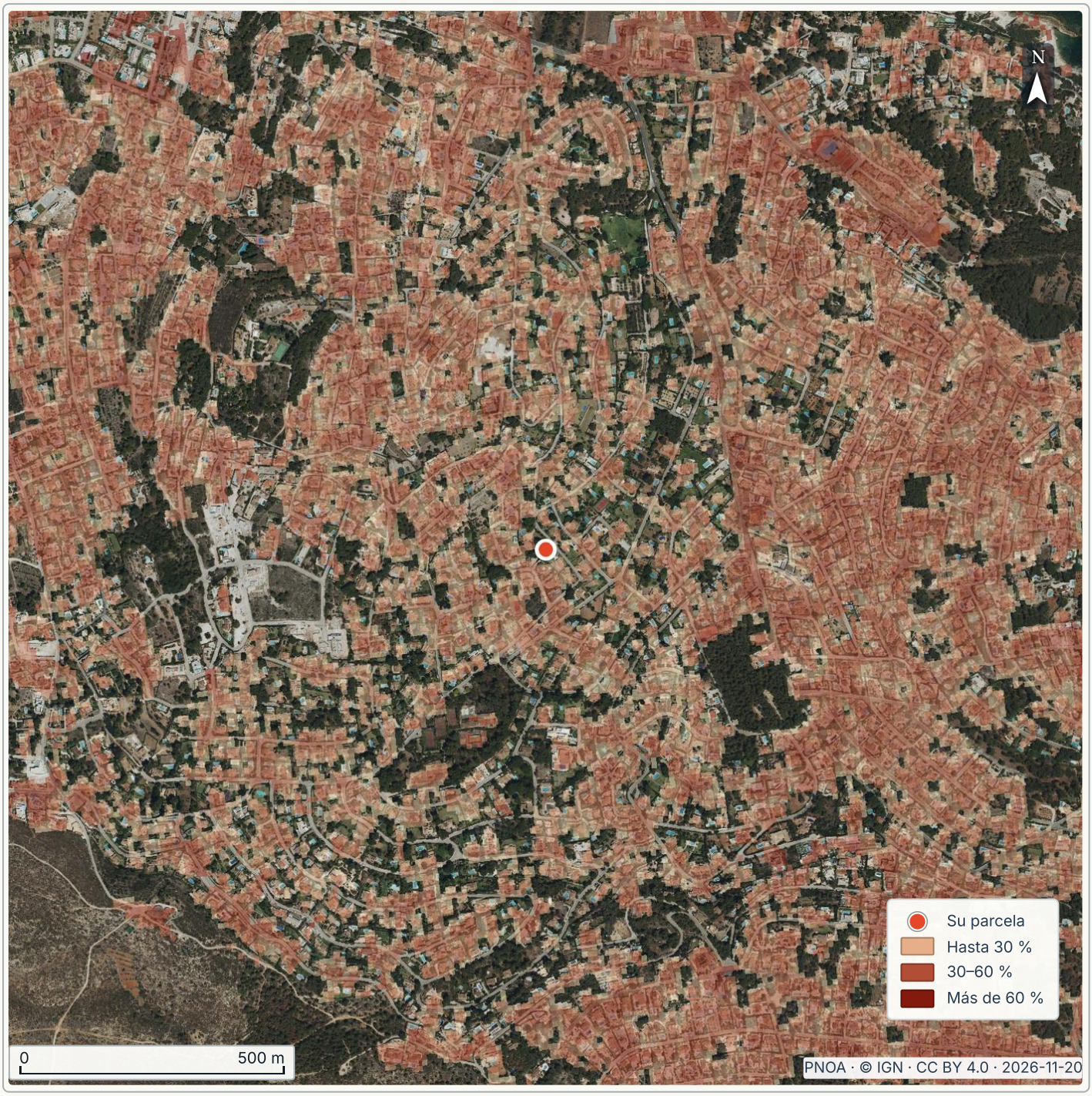
Cómo se midió. Polígonos de CORINE recortados a un círculo de 1,5 km con centro en la parcela y sumados por clase. Los cambios salen de las capas de cambios 1990–2018, no de restar los dos mapas.

CORINE Land Cover 1990–2018, Servicio de Vigilancia Terrestre de Copernicus (AEMA/EEA, con el IGN). Polígonos recortados al círculo y sumados por TerrenoCheck. image.discomap.eea.europa.eu. Imagen © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Elaboración propia; Copernicus CLC

Suelo sellado

¿Cuánto hormigón y asfalto rodea la parcela?

Suelo sellado



- Parte de la parcela: **3 %**
- Suelo sellado más próximo: **0 m**
- Ancho del mapa: **2,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

En 2018 la capa de Copernicus marcaba algún grado de sellado en el 3 % de la parcela y en el 54 % del mapa. Más sellado significa más escorrentía y calles más calientes en verano.

ANTES DE COMPRAR

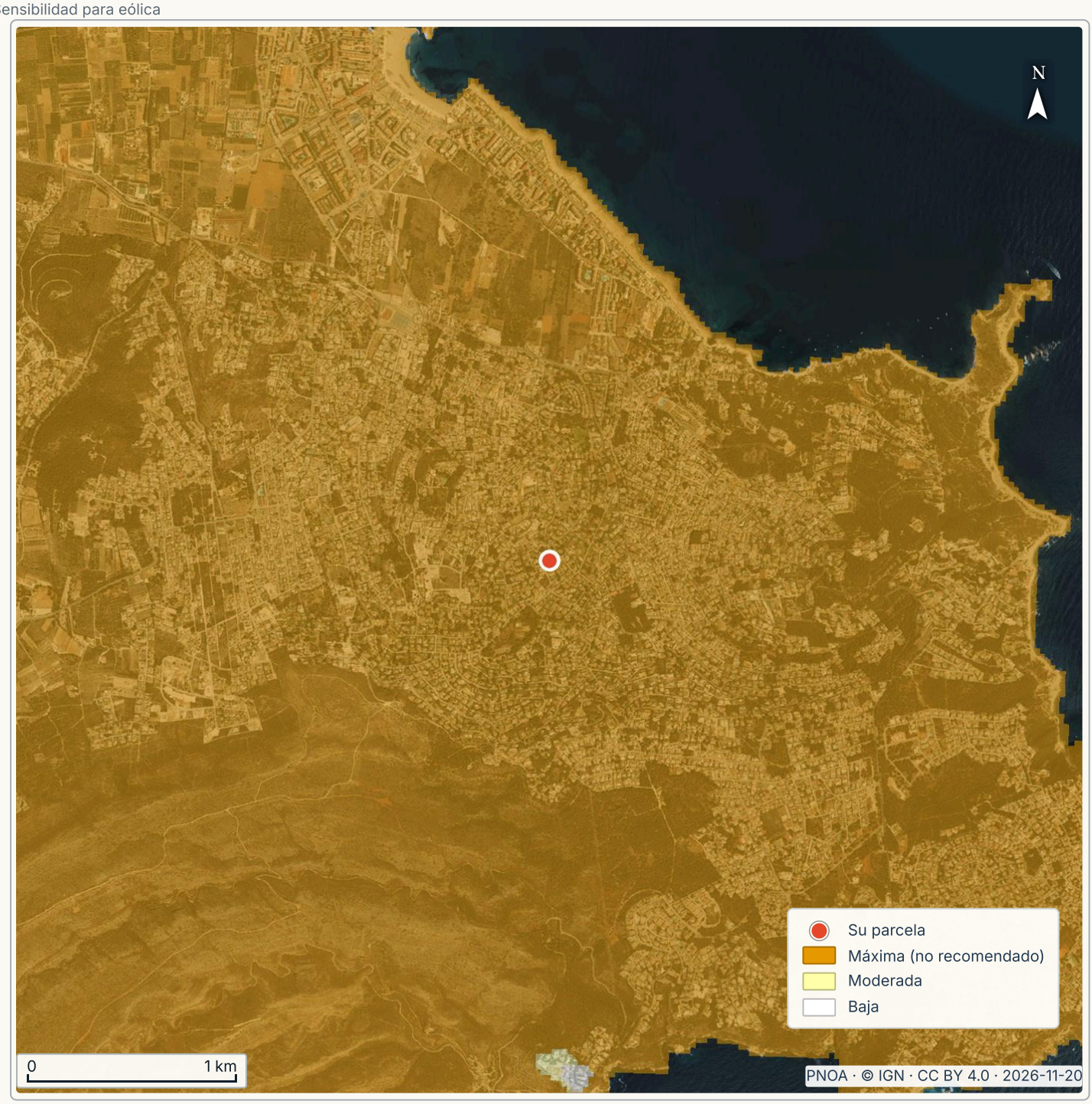
El ayuntamiento. Pregunte si la red de pluviales de la calle tiene capacidad para las tormentas.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: Copernicus, densidad de suelo sellado 2018; consulta 20/11/2026; https://land.copernicus.eu/; dato público reutilizado citando la fuente.

Sensibilidad para eólica

¿Podría instalarse un parque eólico en los alrededores?

Sensibilidad para eólica



- Lectura en la parcela: **Máxima (no recomendado)**
- Zona clasificada más próxima: **0 m**
- Ancho del mapa: **5,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La zonificación estatal da a este punto una sensibilidad ambiental para la eólica: Máxima (no recomendado). Una clase baja facilita el trámite; no significa que haya un proyecto.

ANTES DE COMPRAR

El ayuntamiento. Pregunte si hay proyectos de energía en trámite en el término municipal.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, zonificación ambiental para energías renovables: eólica; consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; dato público reutilizado citando la fuente.

Sensibilidad para solar

¿Podría instalarse una planta solar en los campos de alrededor?

Sensibilidad para solar



- Lectura en la parcela: **Máxima (no recomendado)**
- Zona clasificada más próxima: **0 m**
- Ancho del mapa: **5,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La zonificación estatal da a este punto una sensibilidad ambiental para la fotovoltaica: Máxima (no recomendado). Una clase baja facilita el trámite; no significa que haya un proyecto.

ANTES DE COMPRAR

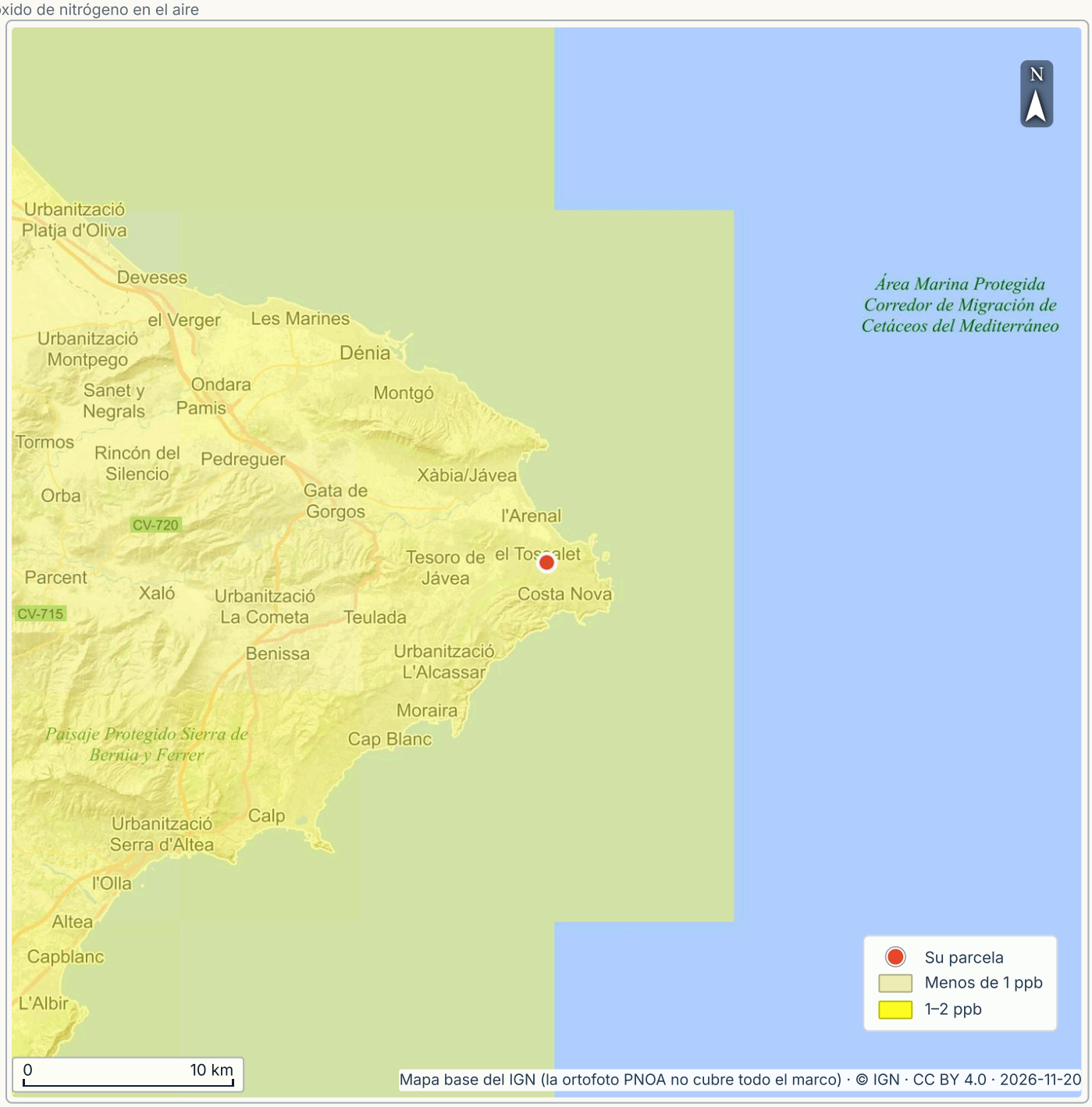
El ayuntamiento. Pregunte si hay plantas solares en trámite en el término municipal.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, zonificación ambiental para energías renovables: fotovoltaica; consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; dato público reutilizado citando la fuente.

Dióxido de nitrógeno en el aire

¿Cuánta contaminación de tráfico e industria hay en el aire de la zona?

Dióxido de nitrógeno en el aire



- Lectura en la parcela: **1–2 ppb**
- Celda más próxima: **0 m**
- Ancho del mapa: **50 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El modelo de la NASA a partir de satélites estima en la zona de la parcela una media de 1–2 ppb de dióxido de nitrógeno (NO2) a nivel del suelo en 2010–2012. Es el promedio de una cuadrícula de unos 10 km, no una medición actual ni de la calle.

ANTES DE COMPRAR

El ayuntamiento. Pida los datos de la estación de calidad del aire más cercana: este mapa es un promedio antiguo y regional.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: Geddes et al., Global 3-Year Running Mean Ground-Level NO2 Grids 2010–2012 (NASA SEDAC, CIESIN, servida por NASA GIBS); consulta 20/11/2026; https://www.earthdata.nasa.gov/centers/sedac-daac; dato público reutilizado citando la fuente.

OTRAS COMPROBACIONES

Comprobaciones sin mapa propio

Contexto

Cada fila dice si la fuente respondió. «Sin comprobar» significa que no hay dato, no que no haya riesgo.

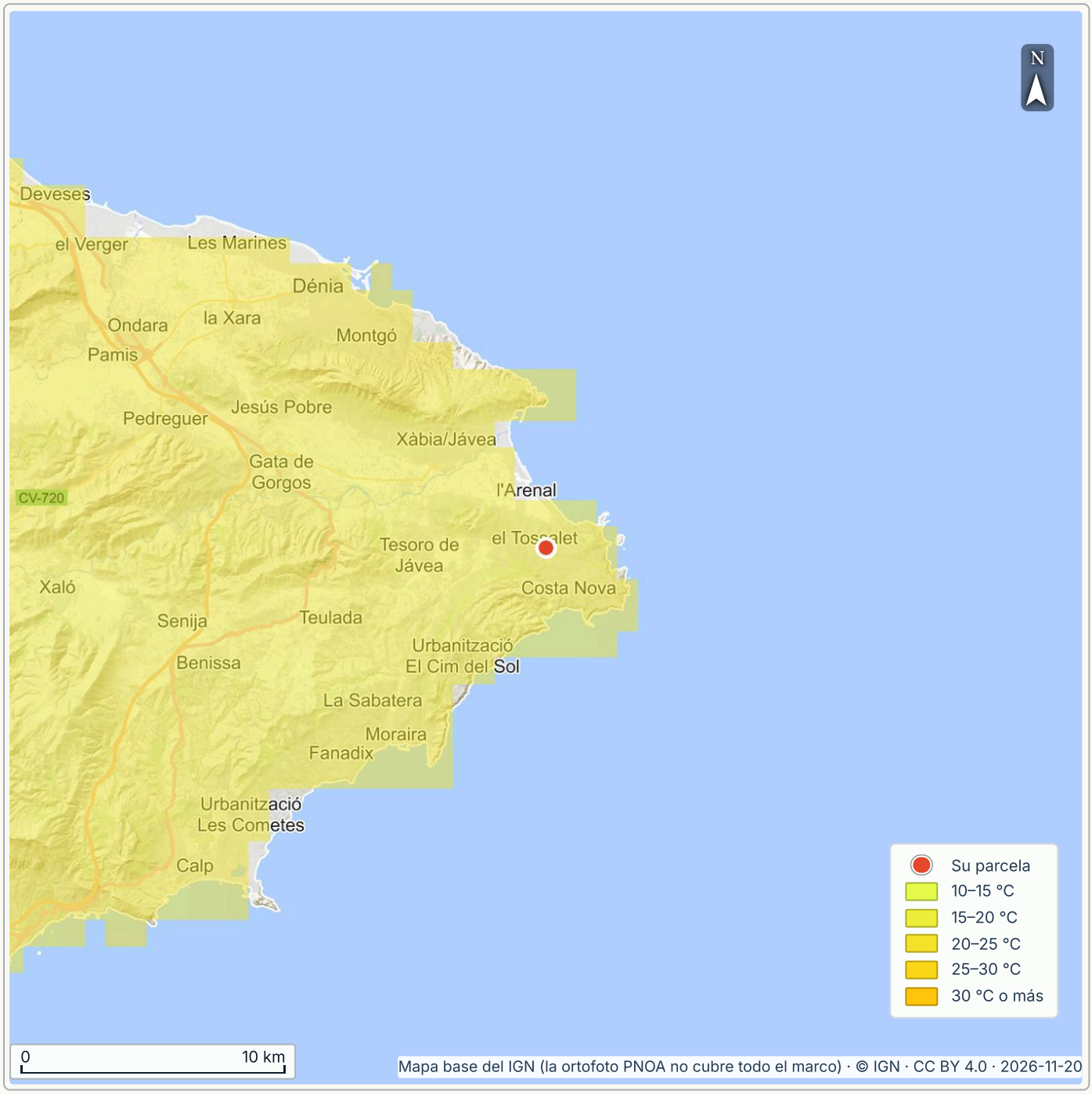
TEMA	RESULTADO	FUENTE	FECHA
Depuradora más cercana	Sin comprobar: la fuente respondió, pero el mapa no se pudo dibujar con seguridad.	MITECO	20/11/2026
Balsas mineras	La fuente no publica nada en un mapa de 10,0 km de ancho centrado en la parcela. Eso no prueba que no exista.	IGME	20/11/2026
Escombreras	La fuente no publica nada en un mapa de 10,0 km de ancho centrado en la parcela. Eso no prueba que no exista.	IGME	20/11/2026
Vertederos	La fuente no publica nada en un mapa de 20 km de ancho centrado en la parcela. Eso no prueba que no exista.	MITECO	20/11/2026
Lodos de depuradora	La fuente no publica nada en un mapa de 20 km de ancho centrado en la parcela. Eso no prueba que no exista.	MITECO	20/11/2026
Protección de agua potable	La fuente no publica nada en un mapa de 20 km de ancho centrado en la parcela. Eso no prueba que no exista.	MITECO	20/11/2026
Densidad de población	El modelo mundial de población da a la zona de la parcela 475–550 hab./km² en 2020. Reparte la población de cada unidad censal por igual, así que es una media de la zona, no de la calle. Sin mapa propio en este informe.	NASA SEDAC (GPW v4)	20/11/2026
Erosión del suelo por la lluvia	La fuente respondió, pero no da un valor para la parcela; por eso no hay mapa propio. Eso no prueba que el valor sea nulo.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026

Fuentes públicas indicadas en cada fila.

Noches de verano: calor del suelo

¿Se refresca la zona por la noche en verano?

Noches de verano: calor del suelo



- Lectura en la parcela: **20 °C**
- Celda más próxima: **0 m**
- Ancho del mapa: **40 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El satélite midió en la zona de la parcela una temperatura mínima de la superficie de 20 °C por la noche, en julio y agosto de 2013. Es la superficie (tejados, asfalto, tierra, vegetación) en una cuadrícula de 1 km, no la temperatura del aire.

ANTES DE COMPRAR

El arquitecto. Pregunte cómo evacúa la casa el calor por la noche: ventilación cruzada, aislamiento y orientación.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: CIESIN, Universidad de Columbia, Global Summer Land Surface Temperature Grids 2013, mínima nocturna (NASA SEDAC, servida por NASA GIBS); consulta 20/11/2026; https://www.earthdata.nasa.gov/centers/sedac-daac; dato público reutilizado citando la fuente.

CAPÍTULO 3 · RESUMEN

Clase de suelo y urbanismo

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 35–40

Contexto: 2 Por comprobar: 2

Revisar antes

A tener en cuenta: Según el Sistema de Información Urbana del Ministerio (SIU), toda la parcela está en suelo urbano. Por comprobar: usos y obras permitidos.

Urbano	+2,4 %	ZU	1990
Clase de suelo en el SIU	Población 2014–2023	Uso SIGPAC	Plan General

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Urbanismo: clase de suelo.** Según el Sistema de Información Urbana del Ministerio (SIU), toda la parcela está en suelo urbano.	p. 35
CONTEXTO	**El municipio.** Xàbia/Jávea gana población: 29.760 habitantes en 2023 (el último año de los datos del MITECO que usa este informe), un 2,4 % más que en 2014.	p. 37
CONTEXTO	**Uso agrícola (SIGPAC).** En el punto consultado de la parcela, el SIGPAC da zona urbana (ZU).	p. 39
REVISAR ANTES	**Usos y obras permitidos.** No dé por edificable la finca ni por legal una obra por su inscripción catastral.	p. 36

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- Según el Sistema de Información Urbana del Ministerio (SIU), toda la parcela está en suelo urbano. (pág. 35) Al ayuntamiento. Pida certificado o cédula urbanística de la parcela: clase y categoría del suelo, usos, parcela mínima y ordenanza, y si hay cambios del plan aprobados o en trámite. Es un derecho del ciudadano (art. 5 d del RDL 7/2015). (pág. 35) Para consultarlo antes. Consulte el plan del municipio en el Registro de planeamiento urbanístico de la Comunidad Valenciana.

Las 6 páginas de datos de este capítulo

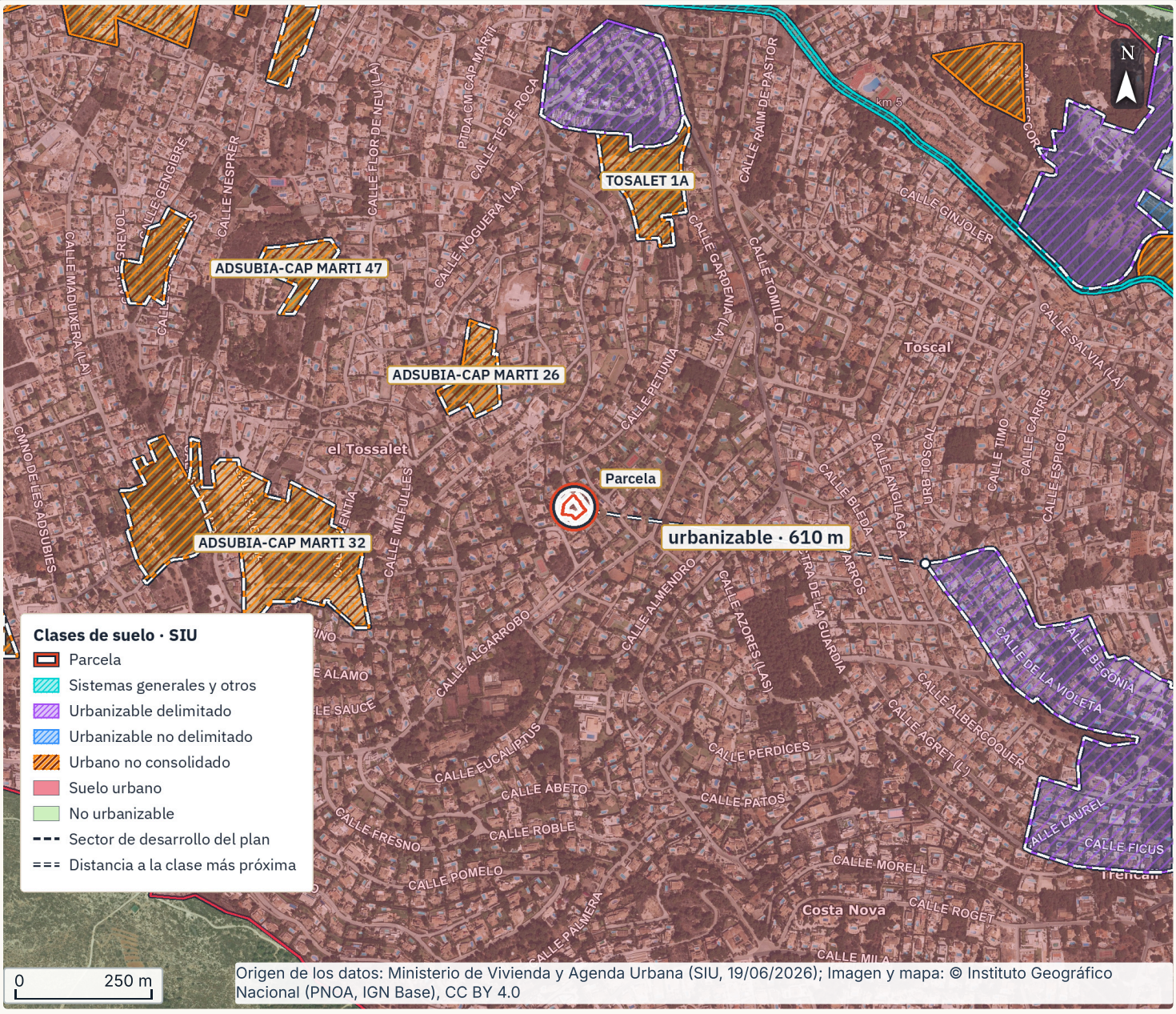
35 Urbanismo: clase de suelo
36 Urbanismo: clase de suelo: datos
37 El municipio: población y servicios
38 El municipio: población y servicios: datos
39 Uso agrícola (SIGPAC)
40 Uso agrícola (SIGPAC): datos

Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

Urbanismo: clase de suelo

Según el Sistema de Información Urbana del Ministerio (SIU), toda la parcela está en suelo urbano.

Clases de suelo del Sistema de Información Urbana y sectores de desarrollo



- Clase de suelo en el SIU: **Urbano**
- Clase en el Catastro: **Urbana**
- Plan General: **1990**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Plan vigente según el SIU: Plan General de 1990; el SIU actualizó sus clases de suelo el 04/11/2025. Es una clase homogeneizada a partir del plan municipal; la que obliga es la del plan, y la certifica el ayuntamiento.

Qué se puede construir (altura, ocupación, usos) lo fija la ordenanza del plan para esta manzana, no la clase.

ANTES DE COMPRAR

Al ayuntamiento. Pida certificado o cédula urbanística de la parcela: clase y categoría del suelo, usos, parcela mínima y ordenanza, y si hay cambios del plan aprobados o en trámite. Es un derecho del ciudadano (art. 5 d del RDL 7/2015).

FUENTES Y LÍMITES Origen de los datos: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (SIU, 19/06/2026); Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

CLASE DE SUELO Y URBANISMO

Urbanismo: clase de suelo: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

Si la obra nueva requiere licencia expresa, obténgala antes de empezar (art. 11.4 b del RDL 7/2015).

Clase de suelo en el SIU

En la parcela	**Suelo urbano en toda la parcela.**
Según el Catastro	**Urbana, como el SIU (Sistema de Información Urbana): para el Catastro es urbano el suelo que el plan clasifica como urbano (art. 7.2 a de la Ley del Catastro). Es una clase fiscal: no prueba que la parcela sea solar.**
Plan vigente	**Xàbia/Jávea: Plan General de 1990, según la edición del SIU de 19/06/2026. Clases de suelo del municipio actualizadas a 04/11/2025; un cambio posterior no aparece aquí.**
Suelo urbanizable más próximo	**A 610 m al este, término de Xàbia/Jávea.**
Sectores hasta 1 km (14)	**El más cercano: «ADSUBIA-CAP MARTI 26» (UAACM26), clase del plan: urbano no consolidado, estado registrado del desarrollo: urbanizado o en urbanización, a 210 m. Hay 13 más a menos de 1 km.**

Qué supone para construir

Suelo urbanizado	**La ley estatal (RDL 7/2015) llama suelo urbanizado al integrado legalmente en la malla urbana que está urbanizado según el plan, tiene las infraestructuras y servicios operativos para los usos existentes o previstos, conectados en red o que puede obtener solo con obras de conexión a instalaciones preexistentes, o está edificado en la proporción de espacios aptos que fije la ley autonómica (art. 21.3). La clase urbana del SIU no prueba esa situación ni que la parcela sea solar: lo acredita el ayuntamiento.**
Licencia	**Las segregaciones y divisiones se rigen por la ley autonómica aplicable; confirme con el ayuntamiento el régimen de silencio y las autorizaciones exigibles. Las obras de nueva planta y las casas prefabricadas requieren autorización expresa en los supuestos previstos por la legislación estatal. La edificabilidad que prevé el plan no es por sí misma del propietario: la adquiere al construir, y siempre que cumpla los deberes y levante las cargas de su régimen (art. 11.2).**

Alcance y límites del dato

Clase homogeneizada	**El Ministerio reduce la clasificación de cada plan a seis clases comunes. Cada ley autonómica usa sus propios nombres y categorías (rústico, no urbanizable genérico o especial, núcleo rural).**
Qué no dice	**La categoría del suelo rústico, la ordenanza, la edificabilidad ni si lo construido tiene licencia. Tampoco las afecciones de otras leyes (costas, carreteras, aguas), que tienen sus capítulos.**

Qué preguntar y a quién

Para consultarlo antes. Consulte el plan del municipio en el Registro de planeamiento urbanístico de la Comunidad Valenciana.

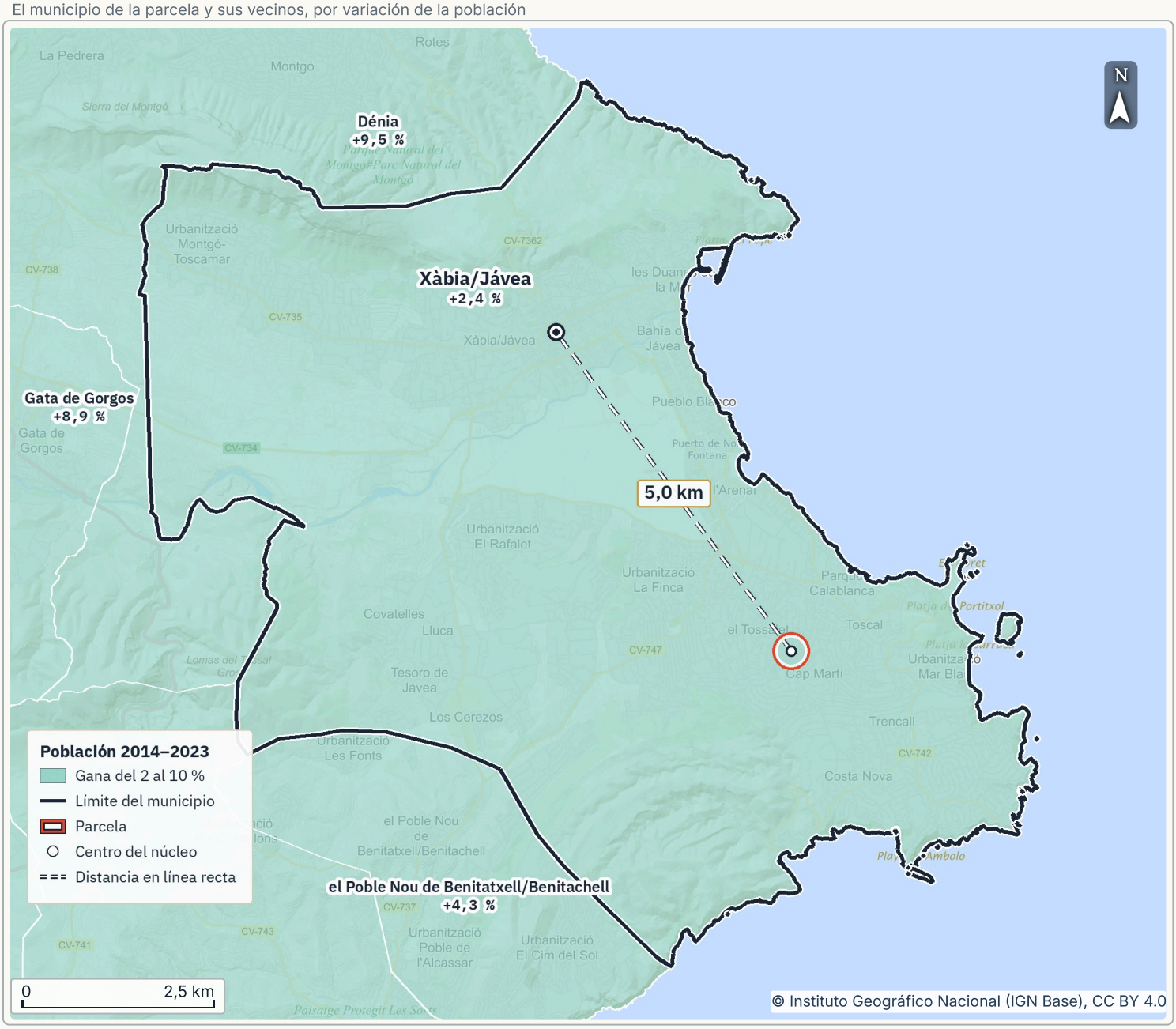
Cómo se midió. Clases del SIU leídas en un recuadro de 1 km alrededor de la parcela y cruzadas con su contorno; suelo urbano y urbanizable más próximos buscados hasta 20 km; sectores del plan a menos de 1 km.

Origen de los datos: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (SIU, 19/06/2026); datos del municipio a 04/11/2025. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; MIVAU, Sistema de Información Urbana; RDL 7/2015

El municipio: población y servicios

Población 2014–2023: +2,4 %.

El municipio de la parcela y sus vecinos, por variación de la población



- Población 2014–2023: **+2,4 %**
- Renta neta por hogar (2020): **24.863 €**
- Al centro de Xàbia: **5,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Xàbia/Jávea gana población: 29.760 habitantes en 2023 (el último año de los datos del MITECO que usa este informe), un 2,4 % más que en 2014. En la provincia de Alicante/Alacant, la mitad de los municipios ganó un 4,5 % o más.

Hospital más cercano al municipio según el MITECO (2022): Hospital de Denia, público.

ANTES DE COMPRAR

Al ayuntamiento. Pregunte si se admite vivienda y hay agua, alcantarillado y recogida de basura.

Salud y colegio. Consulte el centro de salud y la zona escolar de la dirección; la cercanía puntúa cuando faltan plazas (Ley Orgánica 2/2006, art. 84.2).

FUENTES Y LÍMITES MITECO, Reto Demográfico. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Fondo: IGN Base; PNOA tiene huecos fuera de su cobertura en este encuadre. Imagen consultada: 2026-11-15.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

CLASE DE SUELO Y URBANISMO

El municipio: población y servicios: datos

Contexto

Más sobre el mapa

Los datos son del municipio: desde la parcela, los servicios pueden quedar más lejos.

El 44,0 % de los empadronados es extranjero (2022). Mediana de los municipios de la provincia: 17,7 %.

Población y renta de Xàbia/Jávea

Habitantes	**29.760 en 2023 y 434 por km². En 2014 eran 29.067: +2,4 %. Mediana de los municipios de la provincia: +4,5 %.**
Edad	**Edad media de 45,8 años en 2023 y 23,4 % con 65 años o más en 2022. Mediana de los municipios de la provincia: 46,7 años y 23,2 %.**
Extranjeros	**44,0 % de los empadronados en 2022. Mediana de los municipios de la provincia: 17,7 %.**
Renta por hogar	**24.863 € netos de media en 2020. Mediana de los municipios de la provincia: 24.741 €.**

Servicios

Hospital	**Hospital de Denia (público). Dato del municipio, no de la parcela: 19 min en coche (MITECO, 2022), desde un punto que no se publica. Mediana de los municipios de la provincia: 15 min.**
Autovía	**AP-7. Dato del municipio, no de la parcela: 19 min en coche (MITECO, 2022), desde un punto que no se publica. Mediana de los municipios de la provincia: 8 min.**
En el municipio	**14 farmacias (2023) y 8 colegios de primaria (2022). Recuentos de esos años: confirme en el ayuntamiento qué sigue abierto.**

Alcance y límites del dato

Datos del municipio	**Cifras del municipio entero, no de la parcela, que está a 5,0 km en línea recta del centro de Xàbia.**
Mediana	**La de los 141 municipios de la provincia de Alicante/Alacant, sin ponderar por población.**
Hospitales	**Hospital y si es público o privado: Catálogo Nacional de Hospitales 2025.**
Empadronados	**Cuentan los inscritos en el padrón (Ley 7/1985, art. 15); quien vive aquí sin empadronarse no aparece.**

Qué preguntar y a quién

En la visita. Haga el trayecto hasta el centro, el colegio y la farmacia, y mire qué autobús pasa cerca.

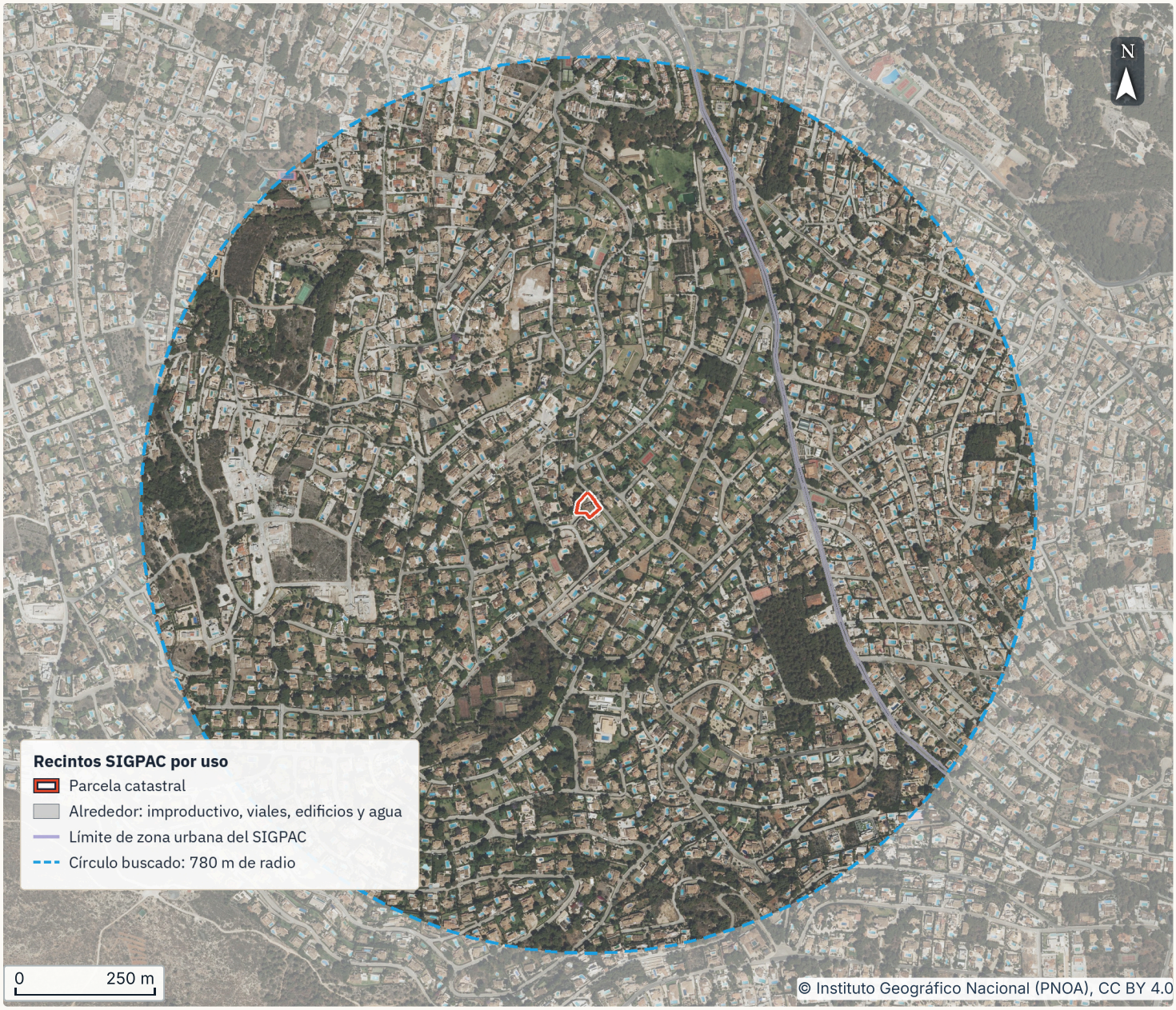
Cómo se midió. Indicadores del municipio que contiene el centro de la parcela; municipios vecinos coloreados por su variación de población; distancia en línea recta.

Indicadores municipales del Reto Demográfico, MITECO (capa id_municipios_23), reutilización libre citando la fuente (aviso legal del MITECO, Ley 37/2007). Capital del municipio: obra derivada de NGMEP CC-BY 4.0 ign.es. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0

Uso agrícola (SIGPAC)

En el punto consultado de la parcela, el SIGPAC da zona urbana (ZU).

Recintos del SIGPAC en 780 m alrededor de la parcela, por uso



- Uso SIGPAC: **ZU**
- Suelo agrario en 780 m: **0 %**
- Recinto agrario a menos de 780 m: **Ninguno**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Ningún recinto agrario figura en un círculo de 780 m de radio desde el centro de la parcela.

El SIGPAC identifica las parcelas para las ayudas de la PAC y da a cada recinto un uso, agrario o no. No es la clasificación urbanística ni prueba quién es el dueño (RD 1047/2022, arts. 8.7 y 19.1).

ANTES DE COMPRAR

Al ayuntamiento. Pregunte qué clase de suelo le da el plan, que ni el SIGPAC ni el Catastro dicen.

FUENTES Y LÍMITES FEGA, SIGPAC (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), SIGPAC, campaña en uso (el servicio no publica su año), licencia CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

CLASE DE SUELO Y URBANISMO

Uso agrícola (SIGPAC): datos

Contexto

Más sobre el mapa

Figurar como zona urbana en el SIGPAC no dice la clase de suelo; la fija el plan municipal.

Lo que registra el SIGPAC

Uso SIGPAC	**En el punto consultado, zona urbana (ZU): un recinto genérico (parcela 9000 del polígono 10) que reúne el suelo urbano sin dividirlo por fincas.**
Recinto agrario	**Ninguno en el círculo de 780 m de radio desde el centro de la parcela: ninguno de los recintos de las teselas leídas, que cubren ese círculo entero, es de cultivo, pasto o invernadero. Se revisan uno a uno, no por la malla de puntos.**
En 780 m alrededor	**De los puntos de una malla cada 22 m, aproximadamente: zona urbana 100 %.**

Qué implica

Uso SIGPAC	**El SIGPAC da un uso a todo el territorio, agrario o no: entre los no agrícolas están la zona urbana, los viales, las edificaciones y el agua (RD 1047/2022, anexo IV). No dice la clase de suelo, que fija el plan municipal, ni quién es el dueño (art. 8.7).**
Fincas rústicas	**La unidad mínima de cultivo y el retracto de colindantes de la Ley 19/1995 (arts. 24 y 27) rigen para fincas rústicas; el Catastro da esta parcela como urbana.**

Alcance y límites del dato

Campaña	**La que el FEGA tiene en uso el día de la consulta. El servicio no publica el año de la campaña, así que la referencia es esa fecha.**
Zona urbana	**El SIGPAC no divide este suelo por fincas: no da la superficie ni un uso propio de esta parcela.**
Ganado y cultivos	**El SIGPAC no registra ganado ni granjas, y el uso de un recinto no dice qué se sembró este año.**

Cómo se midió. Recinto en un punto interior de la parcela (servicio de consultas del FEGA). Alrededor, todos los recintos de las teselas del FEGA en un círculo de 780 m de radio, uno a uno; los porcentajes, sobre una malla de puntos cada 22 m.

Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), SIGPAC, campaña en uso (el servicio no publica su año), licencia CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; FEGA, SIGPAC, campaña en uso el día de la consulta (el servicio no publica su año); RD 1047/2022 y Ley 19/1995 (BOE); Elaboración propia

CAPÍTULO 4 · RESUMEN

Costa, montes y vías pecuarias

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 42–47

A su favor: 2 Contexto: 1

Contexto

La parcela queda a 1,2 km del deslinde de costas, fuera de los 500 m mínimos de la zona de influencia; el plan urbanístico puede ampliarla. Solo contexto, sin valorar su efecto en la compra: montes públicos y terreno forestal.

1,2 km
Deslinde de costas

880 m
Monte público más próximo

880 m
Eje de la vía pecuaria más próxima

2011
Año de aprobación del deslinde

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
A SU FAVOR	**Costa y dominio público.** La parcela queda a 1,2 km del deslinde de costas, fuera de los 500 m mínimos de la zona de influencia; el plan urbanístico puede ampliarla.	p. 42
CONTEXTO	**Montes públicos.** El monte público más próximo es La Granadella, a 880 m de la parcela.	p. 44
A SU FAVOR	**Vías pecuarias.** En la Red General de Vías Pecuarias del MITECO ningún trazado cruza la parcela; la más próxima es la Colada de Cabañes, a 880 m.	p. 46

Las 6 páginas de datos de este capítulo

42 Costa y dominio público
43 Costa y dominio público: datos
44 Montes públicos y terreno forestal
45 Montes públicos y terreno forestal: datos
46 Vías pecuarias
47 Vías pecuarias: datos

Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Costa y dominio público

Deslinde de costas: 1,2 km.

Deslinde de costas alrededor de la parcela



- Deslinde de costas: **1,2 km**
- Fecha de lectura de la capa: **15/11/2026**
- Año de aprobación del deslinde: **2011**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela queda a 1,2 km del deslinde de costas, fuera de los 500 m mínimos de la zona de influencia; el plan urbanístico puede ampliarla.

ANTES DE COMPRAR

Al ayuntamiento. Pregunte qué anchura da el plan a la zona de influencia: la ley fija 500 m como mínimo y el plan puede ampliarla (art. 30.1).

FUENTES Y LÍMITES MITECO, deslindes de costas (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Deslindes de costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

COSTA, MONTES Y VÍAS PECUARIAS

Costa y dominio público: datos

A su favor

Más sobre el mapa

La servidumbre de protección llega por regla general a 100 m de la ribera del mar, hasta 200 m si se amplía (Ley 22/1988, art. 23); puede quedar en 20 m en orillas de ríos con marea y en suelo urbano anterior a la ley (art. 23.3 y disposición transitoria tercera). La zona de influencia llega a 500 m como mínimo (art. 30).

La anchura de la zona de influencia la fija el plan y puede pasar de 500 m: pregúntelo en el ayuntamiento.

La servidumbre dibujada procede de la línea publicada. No confirma la ribera de esta parcela ni la aplicación del régimen general: pida el deslinde y el régimen transitorio a Costas.

Deslinde más próximo

Deslinde	**DES01/08/03/0001, aprobado por orden ministerial de 05/04/2011.**
Término municipal	**Jávea (Alicante).**
Distancia	**A 1,2 km del borde de la parcela, al noreste.**

Qué supone para la compra

Ley de Costas	**Sus limitaciones alcanzan el dominio público, la servidumbre de protección (por regla general 100 m desde la ribera del mar, hasta 200 m si se amplía, art. 23) y la zona de influencia (500 m como mínimo, art. 30). La parcela queda fuera de las tres según los deslindes publicados, salvo que el plan amplíe la zona de influencia. La anchura de la zona de influencia la fijan el plan general del municipio y los planes territoriales (art. 30.1). Es lo que muestran los datos, no un certificado de Costas.**
Compraventa	**Si queda fuera del dominio público y de la servidumbre de protección, como muestran los deslindes, una obra en la parcela no necesita autorización de Costas (un vertido al dominio público sí, arts. 30.2 y 57), y el Estado no tiene tanteo ni retracto sobre la finca por esta ley (disp. adic. 3.ª); en la zona de influencia sí lo tiene sobre los yacimientos de áridos (art. 29.2).**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Los deslindes de Costas: dominio público, ribera del mar y servidumbre de protección, aprobados o en tramitación. Tránsito e influencia se miden desde la ribera.**
Sin deslinde	**El dominio público lo marca el terreno: hasta donde llegan los mayores temporales, con las marismas, y las playas con las dunas necesarias para su estabilidad y la defensa de la costa (art. 3.1).**
Precisión	**Costas no publica la precisión de sus líneas: la distancia es orientativa y no fija ningún límite legal. Si es de pocos metros, se confirma con el plano del deslinde.**

Qué preguntar y a quién

Al Servicio Provincial de Costas en Alicante. Pregunte si hay un deslinde aprobado o en revisión que llegue a la finca. Sede y teléfono: «Directorio de Demarcaciones y Servicios provinciales», en miteco.gob.es.

Al notario. Pregunte si la nota simple menciona un deslinde o una servidumbre de costas, que lo compare con el deslinde aprobado: este prevalece sobre el Registro (Ley 22/1988, art. 13). Ante una diferencia, confírmelo con Costas.

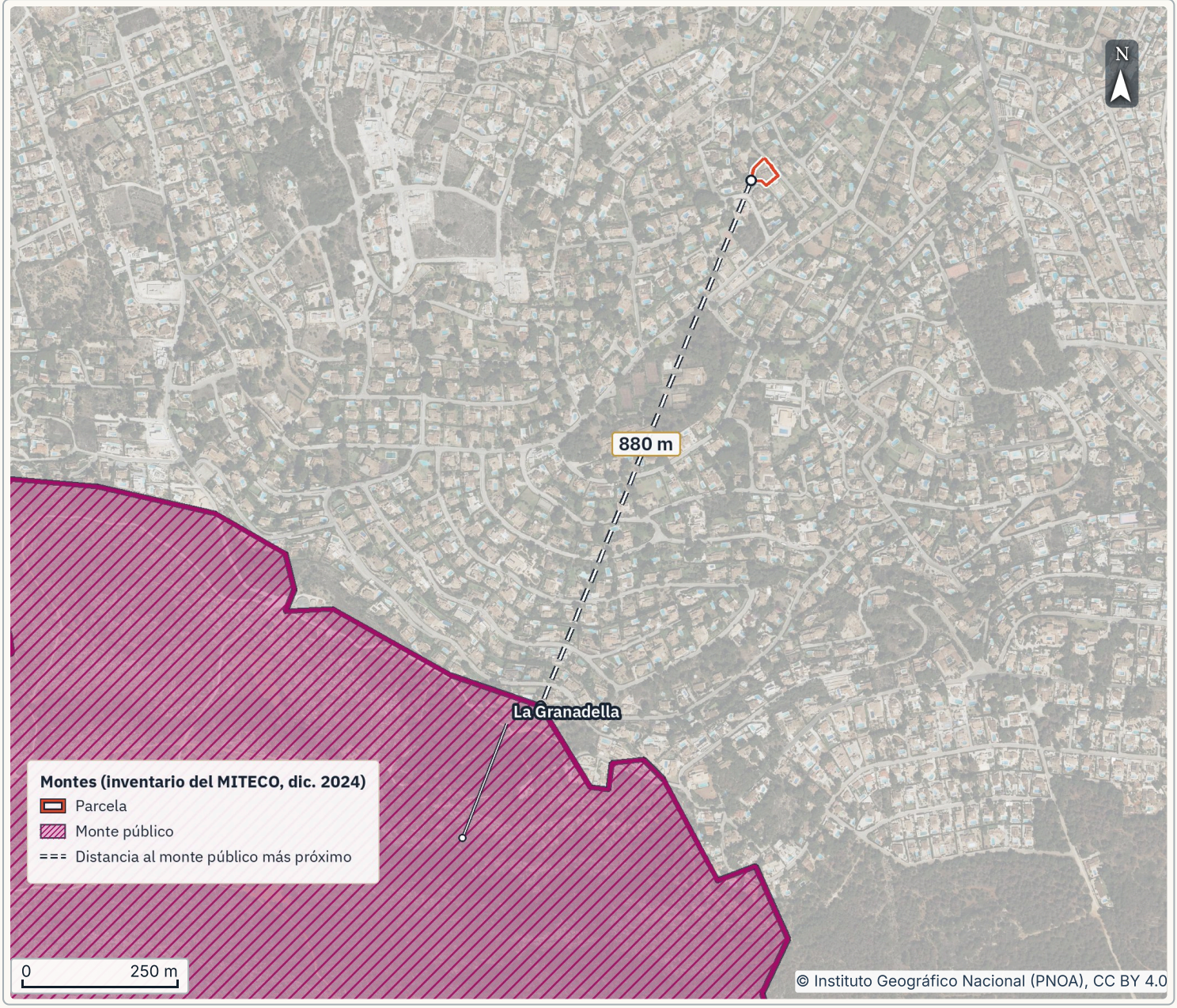
Cómo se midió. Línea de deslinde más próxima, buscada en radios crecientes desde la parcela; distancia borde a borde en proyección horizontal (Ley 22/1988, disp. adic. 1.ª).

Deslindes de costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, deslindes de costas; Ley 22/1988 (BOE)

Montes públicos y terreno forestal

El monte público más próximo es La Granadella, a 880 m de la parcela.

Montes públicos alrededor de la parcela



- Monte público más próximo: **880 m**
- Montes demaniales del municipio: **4**
- Clase en el Catastro: **Urbana**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El monte público más próximo en el inventario del MITECO queda a 880 m; ningún contorno de monte público toca la parcela.

Si el acceso a la parcela cruza un monte, pregunte si el camino es público.

ANTES DE COMPRAR

A la Generalitat Valenciana. Pregunte a su servicio forestal (www.gva.es) si algún monte público linda con la parcela o con su acceso.

Al notario. Pregunte si algún lindero de la escritura es un monte público.

FUENTES Y LÍMITES MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales y Catálogo de Montes de Utilidad Pública. Consultado el 15/11/2026; catálogo descargado del MITECO el 25/09/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

COSTA, MONTES Y VÍAS PECUARIAS

Montes públicos y terreno forestal: datos

Contexto

Monte público más próximo

Nombre	**La Granadella.**
Titular y régimen	**El ayuntamiento u otra entidad local (el inventario no da su nombre); catalogado de utilidad pública, dominio público forestal.**
Relación con la parcela	**Fuera, a 880 m del borde más próximo, al sur.**
Deslinde	**El inventario registra un deslinde total, sin fecha.**
Montes demaniales en el término municipal	**El inventario registra 4 montes demaniales en Xàbia/Jávea, entre ellos La Granadella y La Plana de San Jerónimo de Justa.**
Terreno forestal en la parcela	**Urbana en el Catastro, que es una clase fiscal. Si el plan la clasifica como suelo urbano, no es monte (Ley 43/2003, art. 5.2 b); si no, pregúntelo al ayuntamiento.**

Qué implica

Registro	**En Xàbia/Jávea hay montes demaniales. Para inmatricular la finca o inscribir un exceso de cabida (más superficie de la que figura en la nota simple), pregunte al Registro si debe pedir el informe favorable de los titulares de los montes demaniales de Xàbia/Jávea, y del órgano forestal por los catalogados (Ley 43/2003, art. 22.1). Debe aclararse si la finca es monte o linda con uno de los supuestos del artículo; este inventario no permite descartarlo. Si no hay respuesta en tres meses desde que lo pide el registrador, vale como favorable (art. 22.2); en montes catalogados, la Administración puede pedir después que se corrija la inscripción (art. 22.3).**

Qué cambiaría el resultado

Un monte como lindero	**Si la nota simple o la escritura citan un monte como lindero, es un indicio de que la finca linda con él aunque este mapa no lo muestre; compruébelo con el deslinde del monte. Si la finca linda con un monte público o está enclavada en él (sea o no monte), la Administración titular del monte público puede tener derecho de tanteo (comprar antes que nadie, al precio y en las condiciones notificados) y de retracto (quedarse con la finca en lugar del comprador después de la venta) (Ley 43/2003, art. 25.2).**
Informe para el Registro	**Para inmatricular o inscribir un exceso de cabida, el art. 22.1 exige informe favorable si la finca es monte, linda con monte demanial o linda con un monte en un término municipal con montes demaniales; de los titulares de esos montes y, para los catalogados, del órgano forestal.**
Clasificación del plan	**Si el plan no clasifica la parcela como suelo urbano y en ella crecen árboles o matorral, puede ser monte (art. 5.1 y 5.2 b); pregúntelo al ayuntamiento.**

Alcance y límites del dato

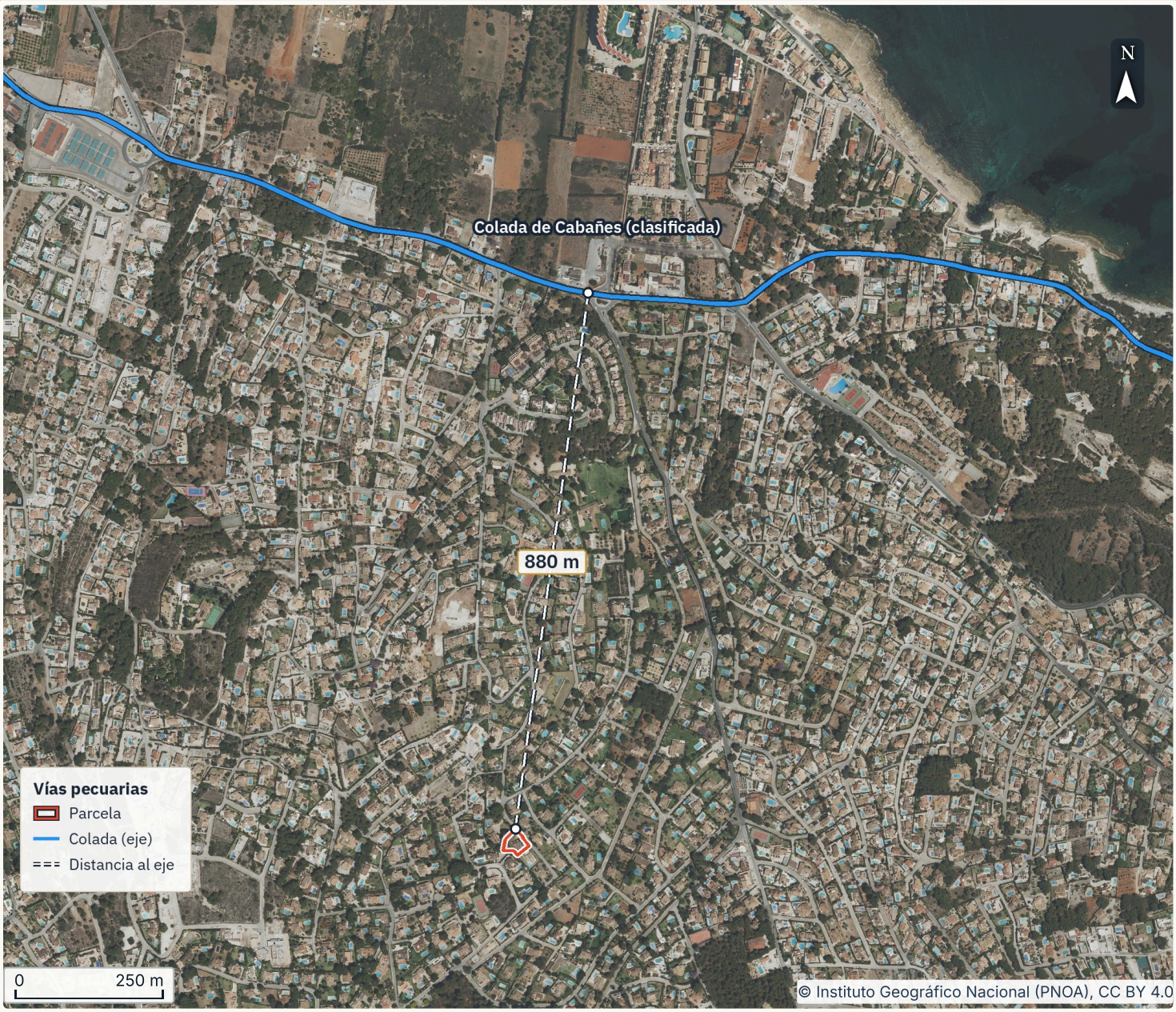
Qué cubre	**Montes públicos, vecinales y los privados declarados protectores (art. 24); no los demás montes privados.**
Fecha de los datos	**Diciembre de 2024. El MITECO lo marca en actualización: un monte catalogado o deslindado después puede faltar.**
Precisión	**Escala 1:50.000 y contornos simplificados a 10 m. A menos de 25 m no se distingue entre lindar y estar cerca. Término municipal del IGN; cuenta el monte que entra 50 m o más.**
Cobertura	**El inventario registra 200 montes públicos en la provincia de Alicante, con los datos que envía cada comunidad autónoma.**

Método: Monte público más próximo, buscado en radios crecientes; distancia borde a borde. A menos de 25 m, posible colindancia, pendiente de comprobar.
Fuentes: MITECO, Inventario Español de Patrimonios Forestales y Catálogo de Montes de Utilidad Pública; datos de diciembre de 2024, en actualización.
Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Catálogo de Montes de Utilidad Pública (dic. 2024) y Catastro; término municipal: IGN

Vías pecuarias

En la Red General de Vías Pecuarias del MITECO ningún trazado cruza la parcela; la más próxima es la Colada de Cabañes, a 880 m.

Vías pecuarias alrededor de la parcela



- Eje de la vía pecuaria más próxima: **880 m**
- Vías a menos de 500 m: **Ninguna**
- Trazado que cruce la parcela: **Ninguno**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Si alguna vía linda con la finca, lo dicen su clasificación y su deslinde, no este mapa.

Las vías pecuarias son dominio público de la comunidad autónoma: inalienables, imprescriptibles e inembargables (Ley 3/1995, art. 2).

FUENTES Y LÍMITES MITECO, Red General de Vías Pecuarias (dic. 2024). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; © Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (datos de dic. 2024). Consultado el 26/09/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

COSTA, MONTES Y VÍAS PECUARIAS

Vías pecuarias: datos

A su favor

Vía pecuaria más próxima

Vía	**La Colada de Cabañes, tramo del término de Xàbia/Jávea (Alicante), código 03082028600 en la Red General.**
Tipo	**Colada: su anchura la fija el acto de clasificación (Ley 3/1995, arts. 4.3 y 7). Este informe no la tiene, así que el mapa no le dibuja franja.**
Estado legal	**Clasificada el 27/01/1969. La clasificación fija su existencia, anchura y trazado (art. 7). No consta deslinde en la Red General (dic. 2024); confírmelo con la comunidad autónoma.**
Distancia	**El eje pasa a 880 m del borde de la parcela, al norte.**

Qué supone para la compra

Lo que muestra el mapa	**Ningún trazado de la Red General cruza la parcela. La vía más próxima queda a 880 m. Una vía pecuaria es dominio público (art. 2).**
Lo que no prueba	**Que la finca esté libre: una vía no clasificada sigue siendo vía pecuaria (disp. adic. 1.ª) y puede no figurar en la Red General. La clasificación dice qué vías hay y su anchura (art. 7); el deslinde, por dónde va su límite (art. 8.1).**

Alcance y límites del dato

Qué recoge	**Las vías que las comunidades autónomas envían a la Red General, con su tipo y su estado legal. Dibuja el eje de cada vía, no sus límites; algunos descansaderos y abrevaderos figuran como un contorno cerrado, su superficie.**
Anchura	**La Red General publica ejes, no los límites ni la anchura de cada vía. La ley fija anchuras totales máximas: cañadas 75 m, cordeles 37,5 m y veredas 20 m (art. 4.1). La anchura real la fija la clasificación y los límites, el deslinde (arts. 7–8).**
Cobertura	**La Red General no tiene vías de Illes Balears, Canarias ni Galicia; de Asturias, Cantabria y el País Vasco tiene muy pocas. Una vía antigua sin clasificar puede no figurar.**

Cómo comprobarlo

A la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación de la Generalitat Valenciana	**Pregunte si hay alguna vía pecuaria clasificada en el término de Xàbia/Jávea que cruce la finca o linde con ella. Si la hay, pida el acto de clasificación con su anchura y el plano del deslinde, si existe. Catálogo y visor: mediambient.gva.es, apartado Vías pecuarias.**
En el Catastro	**Los caminos y otros bienes de dominio público figuran a menudo como parcelas aparte, con número 9000 o superior. Mire si alguna linda con la finca y cómo se llama.**
En la nota simple	**Si algún lindero es un camino, una cañada (hasta 75 m de ancho), un cordel (hasta 37,5 m) o una vereda (hasta 20 m), pida su clasificación y su deslinde, que prevalecen sobre este mapa.**

Cómo se midió. Vía más próxima en la copia de la Red General de Vías Pecuarias (datos de dic. 2024) descargada del MITECO el 26/09/2026; distancia del borde de la parcela a su eje.

© Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (datos de dic. 2024). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; MITECO, Red General de Vías Pecuarias (dic. 2024), copia descargada (la fecha es la de la descarga); Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (BOE)

CAPÍTULO 5 · RESUMEN

Naturaleza protegida

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 49–56

Por comprobar: 3

Revisar antes

El espacio protegido más próximo está a 910 m (Natura 2000). A tener en cuenta: El espacio de la Red Natura 2000 más próximo está a 910 m de la parcela: el espacio ZEC/LIC y ZEPA ES5213018, Penya-segats de la Marina. Entre las figuras de protección distintas de Natura 2000, el espacio más próximo está a 2,8 km: Cova del Llop Mari (cueva protegida). Por comprobar: PORN y zonas periféricas.

910 m
Espacio protegido más próximo · Natura 2000

2,8 km
Otra figura: espacio más próximo

1,3 km
Segundo espacio Natura 2000

3,5 km
Siguiente espacio protegido

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Red Natura 2000.** El espacio de la Red Natura 2000 más próximo está a 910 m de la parcela: el espacio ZEC/LIC y ZEPA ES5213018, Penya-segats de la Marina.	p. 49
REVISAR ANTES	**Espacios protegidos.** Entre las figuras de protección distintas de Natura 2000, el espacio más próximo está a 2,8 km: Cova del Llop Mari (cueva protegida).	p. 51
REVISAR ANTES	**PORN y zonas periféricas.** La consulta de polígonos protegidos no cubre estas comprobaciones.	p. 101–102

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- El espacio de la Red Natura 2000 más próximo está a 910 m de la parcela: el espacio ZEC/LIC y ZEPA ES5213018, Penya-segats de la Marina. (pág. 49) A la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Pregunte a su consejería o departamento de medio ambiente si la parcela está dentro o cerca de un espacio protegido (Natura 2000 o autonómico), qué autorizaciones pediría su obra y qué plan de gestión tiene el espacio más próximo. (pág. 49) Al ayuntamiento. Pregunte si el plan urbanístico añade alguna protección ambiental sobre la parcela.
- Entre las figuras de protección distintas de Natura 2000, el espacio más próximo está a 2,8 km: Cova del Llop Mari (cueva protegida). (pág. 51) A la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Pregunte a su departamento de medio ambiente si la parcela está en el ámbito del plan de ordenación (PORN) de Cova del Llop Mari o de Fons Marins del Cap de Sant Antoni o en una zona periférica de protección de alguno de ellos, y qué autorización pediría su obra. (pág. 51)

Las 8 páginas de datos de este capítulo

49 Red Natura 2000
50 Red Natura 2000: datos
51 Espacios naturales protegidos
52 Espacios naturales protegidos: datos
53 Cubierta arbórea
54 Coníferas o frondosas
55 Riqueza de especies
56 Bosques conectados

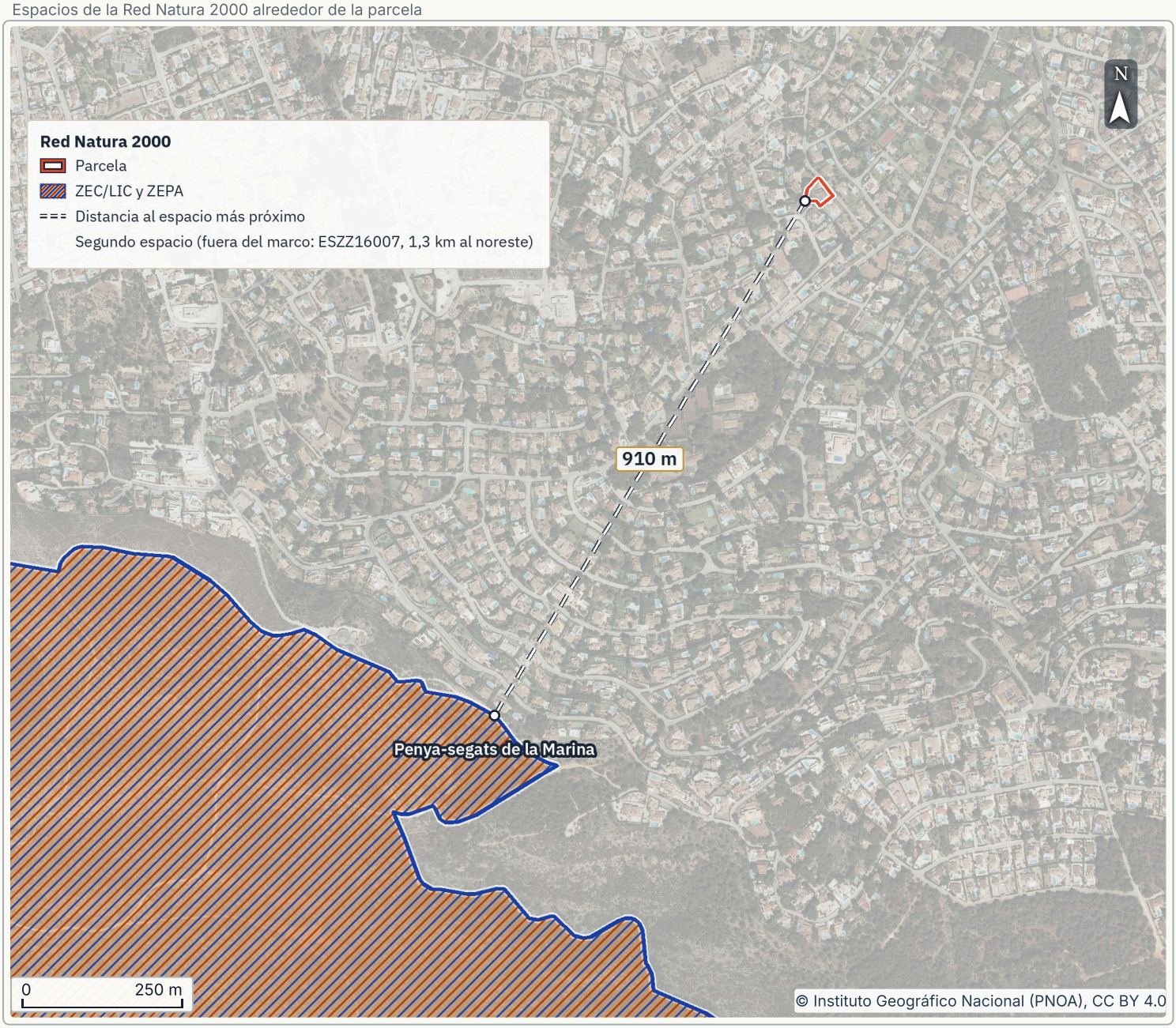
Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Red Natura 2000

El espacio de la Red Natura 2000 más próximo está a 910 m de la parcela: el espacio ZEC/LIC y ZEPA ES5213018, Penya-segats de la Marina.

Espacios de la Red Natura 2000 alrededor de la parcela



- Espacio Natura 2000 más próximo: **910 m**
- Superficie Natura 2000: **942 ha**
- Segundo espacio Natura 2000: **1,3 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela no se cruza con ningún espacio en la base europea Natura 2000 (versiones del 15/12/2022 al 11/12/2024, según el espacio), de límites simplificados.
Que una obra deba evaluarse depende de su efecto sobre el espacio, no de la distancia (Ley 42/2007, art. 46.4).

ANTES DE COMPRAR

A la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Pregunte a su consejería o departamento de medio ambiente si la parcela está dentro o cerca de un espacio protegido (Natura 2000 o autonómico), qué autorizaciones pediría su obra y qué plan de gestión tiene el espacio más próximo.

FUENTES Y LÍMITES EEA / MITECO, Red Natura 2000 (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

NATURALEZA PROTEGIDA

Red Natura 2000: datos

Revisar antes

Espacios más próximos

Nombre	**Penya-segats de la Marina (ES5213018).**
Tipo	**ZEPA (Directiva Aves) y lugar de la Directiva Hábitats: LIC, o ZEC si ya está declarado. La base europea no lo distingue.**
Relación con la parcela	**Fuera, a 910 m del borde más próximo.**
Superficie Natura 2000	**942 ha según la base europea; la norma de declaración puede dar otra cifra.**
Segundo espacio	**ZEC/LIC y ZEPA ESZZ16007, Espacio marino de la Marina Alta, a 1,3 km. Espacio marino de la red (tipología según la base de datos EEA/MITECO), gestionado por la Administración General del Estado.**

Qué implica

Planes y proyectos	**Todo plan o proyecto ajeno a la gestión de un espacio Natura 2000 que pueda afectarlo de forma apreciable, solo o junto con otros, necesita una evaluación de sus repercusiones, también si está fuera del espacio: cuenta el efecto, no la distancia (Ley 42/2007, art. 46.4).**
Dentro del espacio	**La ley pide para cada ZEC y ZEPA un plan o instrumento de gestión (art. 46.1), que puede limitar edificaciones, cercados, caminos o cambios de cultivo. Lo aprueba la administración competente: en tierra, la comunidad autónoma; en el mar, el Estado, salvo competencia autonómica por continuidad ecológica con el espacio terrestre protegido, avalada por la mejor evidencia científica (art. 6.4).**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Solo la Red Natura 2000. Los espacios protegidos autonómicos (parques, parajes, reservas) están en la pág. 51. Los montes públicos están en la pág. 44.**
Fecha de los datos	**Versiones de la base europea Natura 2000 publicadas del 15/12/2022 al 11/12/2024 (según el espacio) por la Agencia Europea de Medio Ambiente, con los datos enviados por España.**
Precisión	**El servicio europeo entrega los límites simplificados a la escala del mapa. Confirme una distancia de pocos metros con la cartografía oficial de la comunidad autónoma.**

Qué preguntar y a quién

Al ayuntamiento. Pregunte si el plan urbanístico añade alguna protección ambiental sobre la parcela.

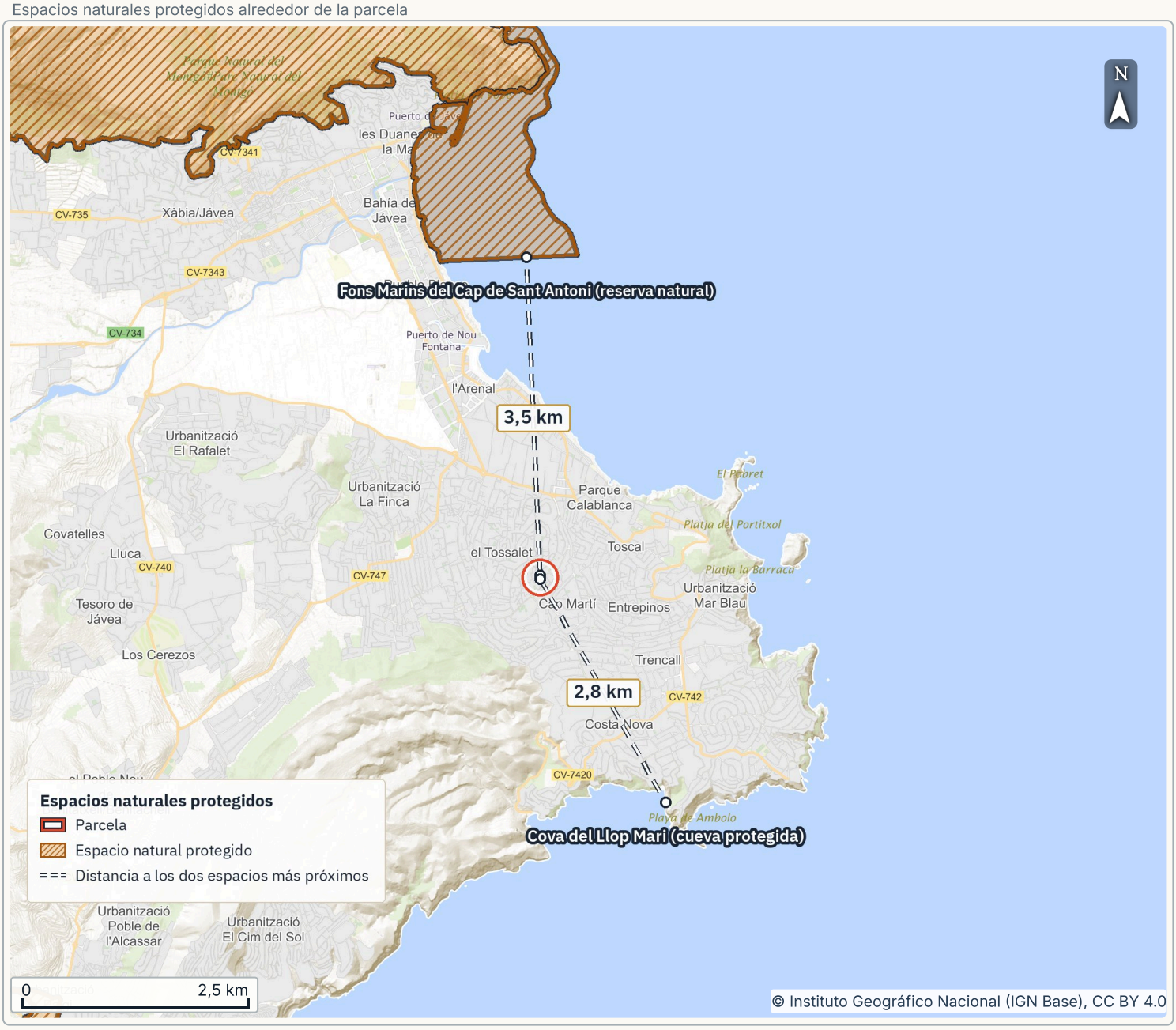
Cómo se midió. Espacio más próximo, buscado en radios crecientes; distancia borde a borde.

Red Natura 2000 de España (datos notificados por el MITECO), servicio de la Agencia Europea de Medio Ambiente, licencia CC BY 4.0 (© Agencia Europea de Medio Ambiente; datos del MITECO). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Espacios naturales protegidos

Entre las figuras de protección distintas de Natura 2000, el espacio más próximo está a 2,8 km: Cova del Llop Mari (cueva protegida).

Espacios naturales protegidos alrededor de la parcela



- Otra figura: espacio más próximo: **2,8 km**
- Fecha de lectura de la capa: **15/11/2026**
- Siguiente espacio protegido: **3,5 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La distancia es al límite del espacio. No se ha comprobado si la parcela entra en el ámbito de un plan de ordenación (PORN) o en una zona periférica de protección (Ley 42/2007, arts. 20 y 38).

El siguiente espacio más próximo es Fons Marins del Cap de Sant Antoni (reserva natural), a 3,5 km.

ANTES DE COMPRAR

A la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Pregunte a su departamento de medio ambiente si la parcela está en el ámbito del plan de ordenación (PORN) de Cova del Llop Mari o de Fons Marins del Cap de Sant Antoni o en una zona periférica de protección de alguno de ellos, y qué autorización pediría su obra.

FUENTES Y LÍMITES AEMA / MITECO, inventario NatDA (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0; AEMA, inventario NatDA v23 (datos del MITECO), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Fondo: IGN Base; PNOA tiene huecos fuera de su cobertura en este encuadre. Imagen consultada: 2026-11-15.

NATURALEZA PROTEGIDA

Espacios naturales protegidos: datos

Revisar antes

Espacio más próximo

Nombre	**Cova del Llop Mari.**
Figura	**Cueva protegida. Declarado en 2006, según el inventario.**
Relación con la parcela	**Fuera, a 2,8 km del borde más próximo.**
Gestión	**Quién lo gestiona lo fija su norma.**
Segundo espacio	**Fons Marins del Cap de Sant Antoni (reserva natural), a 3,5 km.**

Qué implica

Régimen	**Cueva protegida: la ley valenciana protege todas las cuevas (Ley 11/1994, art. 16), fuera de sus espacios naturales protegidos. Su norma fija su régimen, también si una venta se comunica.**
Fuera del espacio	**El mapa mide la distancia al límite del espacio. Si tiene plan de ordenación (PORN), este fija su propio ámbito, que puede no coincidir con ese límite, y su declaración puede fijar una zona periférica de protección (arts. 20 y 38). Ninguno de los dos se ha comprobado aquí.**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Los espacios que España notifica a la Agencia Europea de Medio Ambiente. La Red Natura 2000 está en la pág. 49; los árboles singulares y las reservas marinas de pesca no se muestran.**
Fecha de los datos	**Inventario NatDA, versión 23, con lo notificado hasta mayo de 2025 (registro con fecha 07/05/2025). Un espacio declarado después puede faltar.**
Figura	**Traducida del código europeo. El nombre exacto y los límites legales están en la norma de declaración.**
Precisión	**Límites simplificados a la escala del mapa; confirme una distancia corta con la cartografía de la comunidad.**

Cómo se midió. Espacio más próximo, buscado en radios crecientes hasta 150 km; distancia borde a borde.

AEMA, inventario NatDA v23 (datos del MITECO), CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (IGN Base), CC BY 4.0; Ley 42/2007 (BOE)

Cubierta arbórea

¿Cuánto arbolado hay en la parcela y alrededor?

Cubierta arbórea



- Parte de la parcela: **100 %**
- Arbolado más próximo: **0 m**
- Ancho del mapa: **2,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

En 2018 el 100 % de la parcela coincidía con celdas de 10 m con arbolado detectado (de densidad variable según la leyenda) y el 77 % del mapa. Revise las franjas contra incendios y permisos de tala.

ANTES DE COMPRAR

El ayuntamiento. Pregunte qué permiso hace falta para cortar árboles en esta parcela.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: Copernicus, densidad de cubierta arbórea 2018; consulta 20/11/2026; https://land.copernicus.eu/; dato público reutilizado citando la fuente.

Coníferas o frondosas

¿Qué clase de bosque hay cerca?

Coníferas o frondosas



- Parte de la parcela: **100 %**
- Masa forestal más próxima: **0 m**
- Ancho del mapa: **2,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La capa de bosque de 2018 cubre el 100 % de la parcela.

ANTES DE COMPRAR

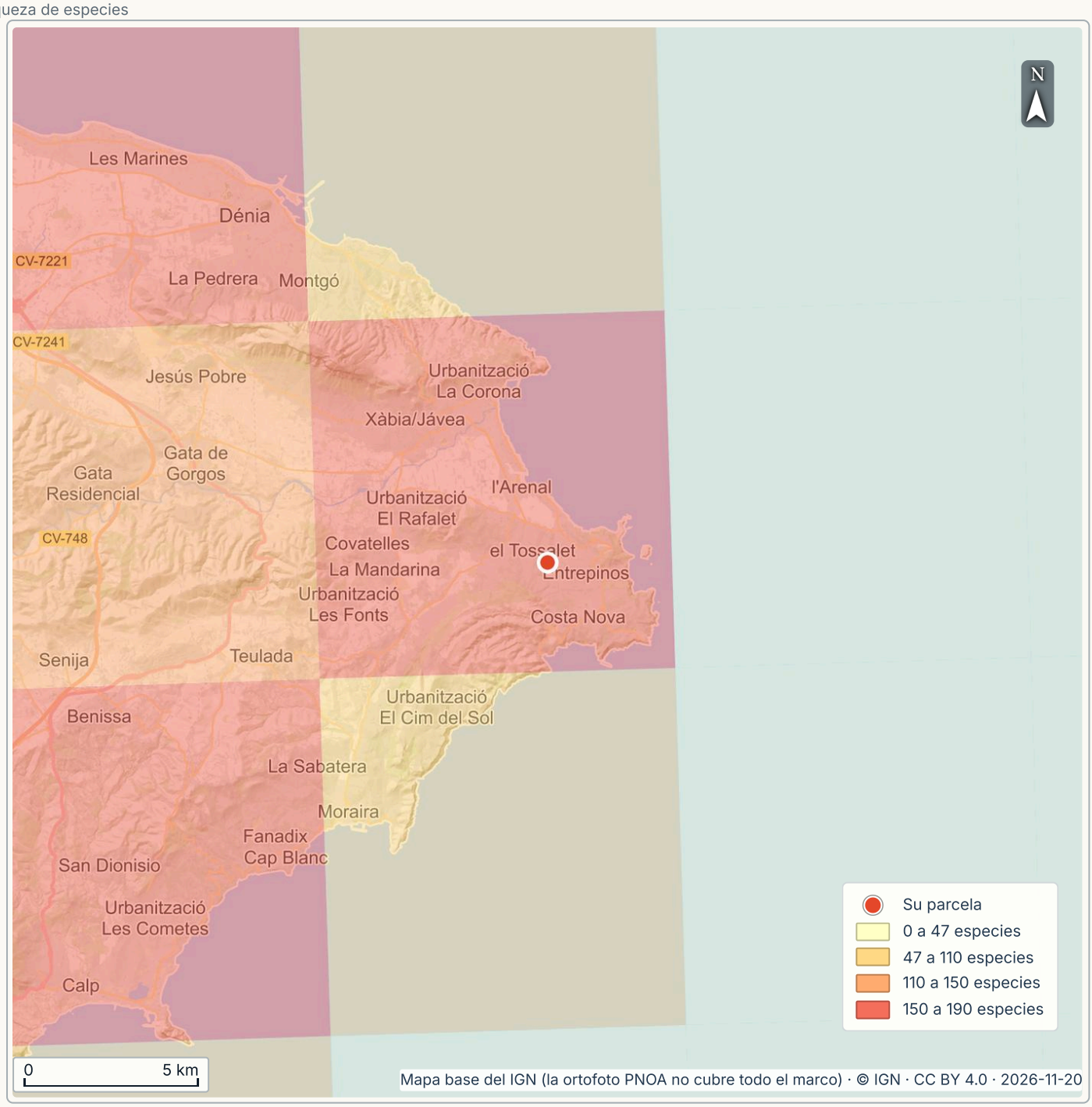
El servicio forestal. Pregunte qué franja de seguridad se exige entre edificios y monte.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: Copernicus, tipo de bosque 2018; consulta 20/11/2026; https://land.copernicus.eu/; dato público reutilizado citando la fuente.

Riqueza de especies

¿Cuántas especies se han registrado en la zona?

Riqueza de especies



- Lectura en la parcela: **31SBC59**
- Cuadrícula más próxima: **0 m**
- Ancho del mapa: **30 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

En la cuadrícula de 10 km de la parcela (31SBC59) el inventario nacional registra 168 especies.

ANTES DE COMPRAR

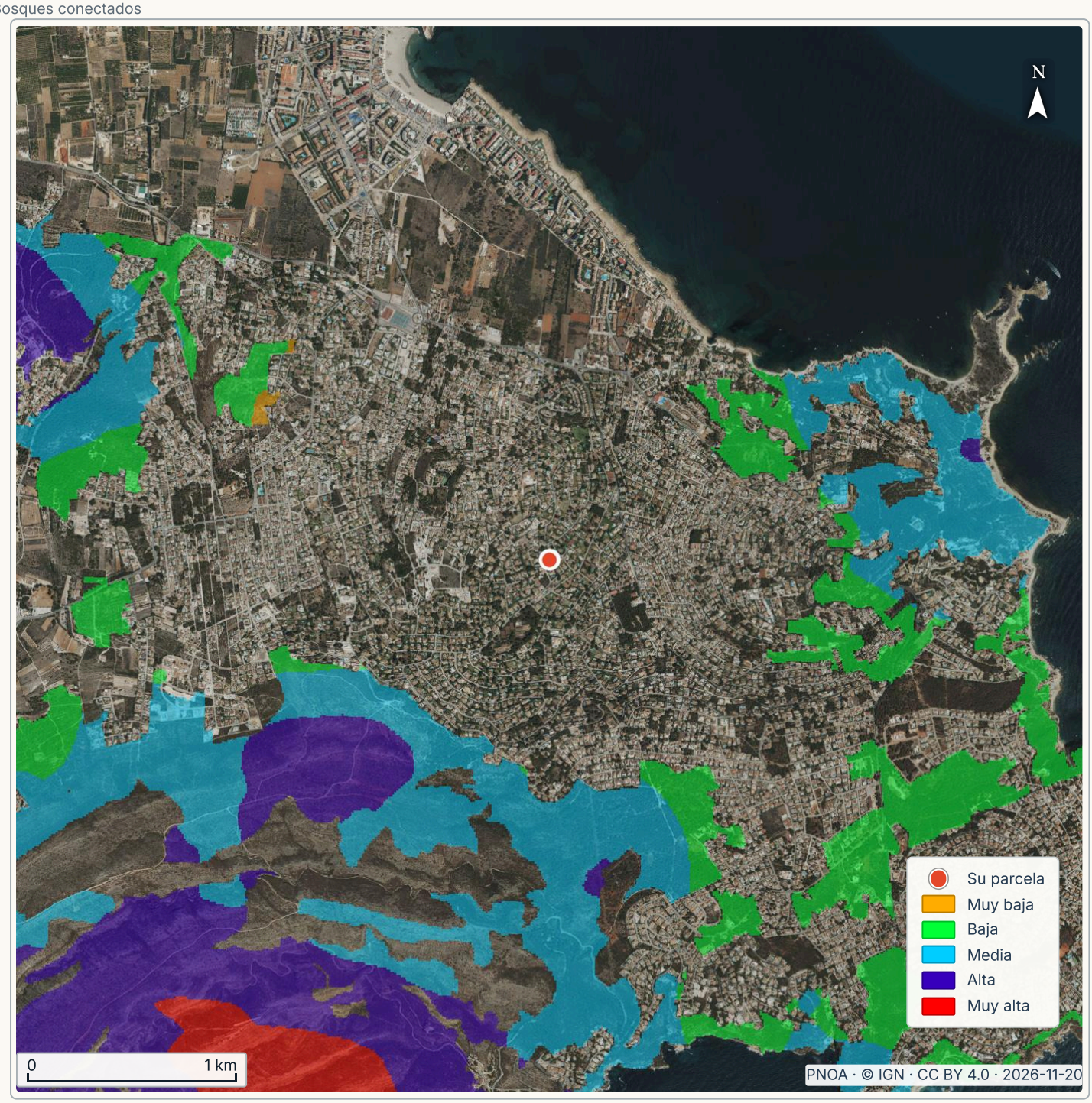
La consejería de medio ambiente. Pregunte si alguna especie protegida de la cuadrícula limita obras, desbroces o calendarios de trabajo.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, riqueza de especies por cuadrícula de 10 km; consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales.html; dato público reutilizado citando la fuente.

Bosques conectados

¿Está el bosque cercano conectado con otros bosques?

Bosques conectados



- Parte de la parcela: **0 %**
- Bosque evaluado más próximo: **860 m**
- Ancho del mapa: **5,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La mancha de bosque evaluada más próxima queda a unos 860 m de la parcela.

ANTES DE COMPRAR

El servicio forestal de la comunidad autónoma. Pregunte si un vallado o una tala necesitan autorización aquí.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, conectividad forestal; consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales.html; dato público reutilizado citando la fuente.

CAPÍTULO 6 · RESUMEN

El terreno

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 58–67

A su favor: 1 · Contexto: 1 · Por comprobar: 3

Revisar antes

A tener en cuenta: Pendiente local media 10 % y máxima 20 %; pida al topógrafo y al arquitecto que evalúen cimentación y movimientos de tierras. Bajo la parcela, el mapa geológico del IGME señala suelo fino y caliza: margas, calizas arenosas y arcillas (Tap). Por comprobar: resistencia del terreno.

10 %
Pendiente media en la parcela

Suelo fino y caliza
Unidad bajo la parcela

0,05 g
Aceleración sísmica básica

Ninguna
Zona I o II de radón del CTE

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Pendiente del terreno.** Pendiente local media 10 % y máxima 20 %; pida al topógrafo y al arquitecto que evalúen cimentación y movimientos de tierras.	p. 58
REVISAR ANTES	**Geología y terreno.** Bajo la parcela, el mapa geológico del IGME señala suelo fino y caliza: margas, calizas arenosas y arcillas (Tap).	p. 60
CONTEXTO	**Sismicidad.** La norma sismorresistente da a Xàbia/Jávea una aceleración sísmica básica de 0,05 g.	p. 62
A SU FAVOR	**Radón.** Xàbia/Jávea no figura entre los municipios de las zonas I y II del DB HS 6 del Código Técnico de la Edificación: el Código no exige a una casa nueva protección frente al radón.	p. 66
REVISAR ANTES	**Resistencia del terreno.** La cartografía regional no confirma las condiciones de cimentación de la parcela.	p. 60

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- Pendiente local media 10 % y máxima 20 %; pida al topógrafo y al arquitecto que evalúen cimentación y movimientos de tierras. (pág. 58) A un ingeniero técnico en topografía. Pida un levantamiento con curvas de nivel si prevé construir o hacer una piscina. Al ayuntamiento. Pregunte si el plan limita la edificación por pendiente y cómo la mide. A un arquitecto. Pida coste orientativo de muros, accesos y movimiento de tierras.
- Bajo la parcela, el mapa geológico del IGME señala suelo fino y caliza: margas, calizas arenosas y arcillas (Tap). (pág. 60) A un geólogo o ingeniero geotécnico. Pida un estudio geotécnico de la parcela; antes de comprar, si el precio depende de poder edificar. Al ayuntamiento. Pregunte si hay estudios geotécnicos de parcelas vecinas y si se conocen hundimientos, deslizamientos o rellenos en la zona. Al vendedor. Pregunte si hay grietas en muros o soleras, rellenos antiguos o pozos en la finca. **Usted:** Si va a edificar, encargue un estudio geotécnico antes de diseñar la cimentación: bajo la parcela el mapa describe «suelo fino y caliza» y la cimentación puede costar más. (pág. 60)

Las 10 páginas de datos de este capítulo

58 Pendiente del terreno · 59 Pendiente del terreno: datos · 60 Geología y terreno · 61 Geología y terreno: datos · 62 Sismicidad · 63 Sismicidad: datos · 64 Sismicidad: datos (sigue) · 65 Radón · 66 Radón: datos · 67 Deslizamientos registrados

Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

Pendiente del terreno

Pendiente local media 10 % y máxima 20 %: media y máximo de las pendientes de las celdas del modelo.

Pendiente del terreno y curvas de nivel alrededor de la parcela



- Pendiente media en la parcela: **10 %**
- Desnivel dentro de la parcela: **5 m**
- Terreno de más del 30 %: **67 m**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El terreno de más del 30 % más próximo está a 67 m.

Según el modelo de elevación, el terreno vierte hacia el norte (umbría). Es la orientación del suelo, no un cálculo de horas de sol: los edificios de alrededor dan su propia sombra. Las horas de sol están en la pág. 23.

Cotas entre 33 y 38 m; desnivel de 5 m dentro del contorno.

ANTES DE COMPRAR

A un ingeniero técnico en topografía. Pida un levantamiento con curvas de nivel si prevé construir o hacer una piscina.

Al ayuntamiento. Pregunte si el plan limita la edificación por pendiente y cómo la mide.

A un arquitecto. Pida coste orientativo de muros, accesos y movimiento de tierras.

FUENTES Y LÍMITES Elaboración propia sobre el MDT del IGN. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

EL TERRENO

Pendiente del terreno: datos

Revisar antes

Medición

Pendiente en la parcela	**Pendiente local media 10 % y máxima 20 %: media y máximo de las pendientes de las celdas del modelo.**
Cotas	**Entre 33 y 38 m sobre el nivel del mar; desnivel de 5 m dentro del contorno.**
Terreno de más del 30 %	**El terreno de más del 30 % más próximo está a 67 m.**
Cota de cada vértice	**A 33 m; E 34 m; F 34 m; H 34 m; I 38 m; K 36 m; M 37 m; N 34 m. Orientativo, no es una nivelación.**
Perfil del lado H–I	**De 34,42 m en H a 37,65 m en I, a 25,30 m en línea recta: 12,8% de pendiente neta entre extremos, en el lado más largo de la parcela.**
Orientación	**Según el modelo de elevación, el terreno vierte hacia el norte (umbría). Es la orientación del suelo, no un cálculo de horas de sol: los edificios de alrededor dan su propia sombra. Las horas de sol están en la pág. 23.**
Curvas de nivel	**Cada 5 m; las más marcadas, cada 25 m.**

Qué significa cada clase

Menos del 5 %	**Terreno casi llano en el modelo. El movimiento de tierras lo deciden el proyecto, el suelo y el drenaje.**
5–15 %	**Pendiente suave. Si hace falta escalonar o nivelar, y cuánto, depende del proyecto, del levantamiento topográfico y del estudio geotécnico.**
15–30 %	**Pendiente marcada. Puede hacer falta contener tierras o adaptar los accesos; solo el proyecto, con topografía y estudio geotécnico, dice si es así y cuánto cuesta.**
Más del 30 %	**Algunos planes municipales limitan la edificación en pendientes fuertes. El umbral y la forma de medirlo cambian de un municipio a otro.**

Alcance y límites del dato

Modelo	**Cotas del Modelo Digital del Terreno del IGN, malla de 5 m sacada del vuelo LiDAR del PNOA, en metros enteros y leída en píxeles de unos 4 m. La fecha del vuelo cambia de una zona a otra.**
Cálculo	**La pendiente se mide con una base de unos 14 m y se suaviza con las celdas vecinas: la máxima es la del modelo suavizado y puede haber tramos más empinados.**
Precisión	**Muros, taludes y bancales pequeños no aparecen: es la forma del terreno, no un levantamiento topográfico.**

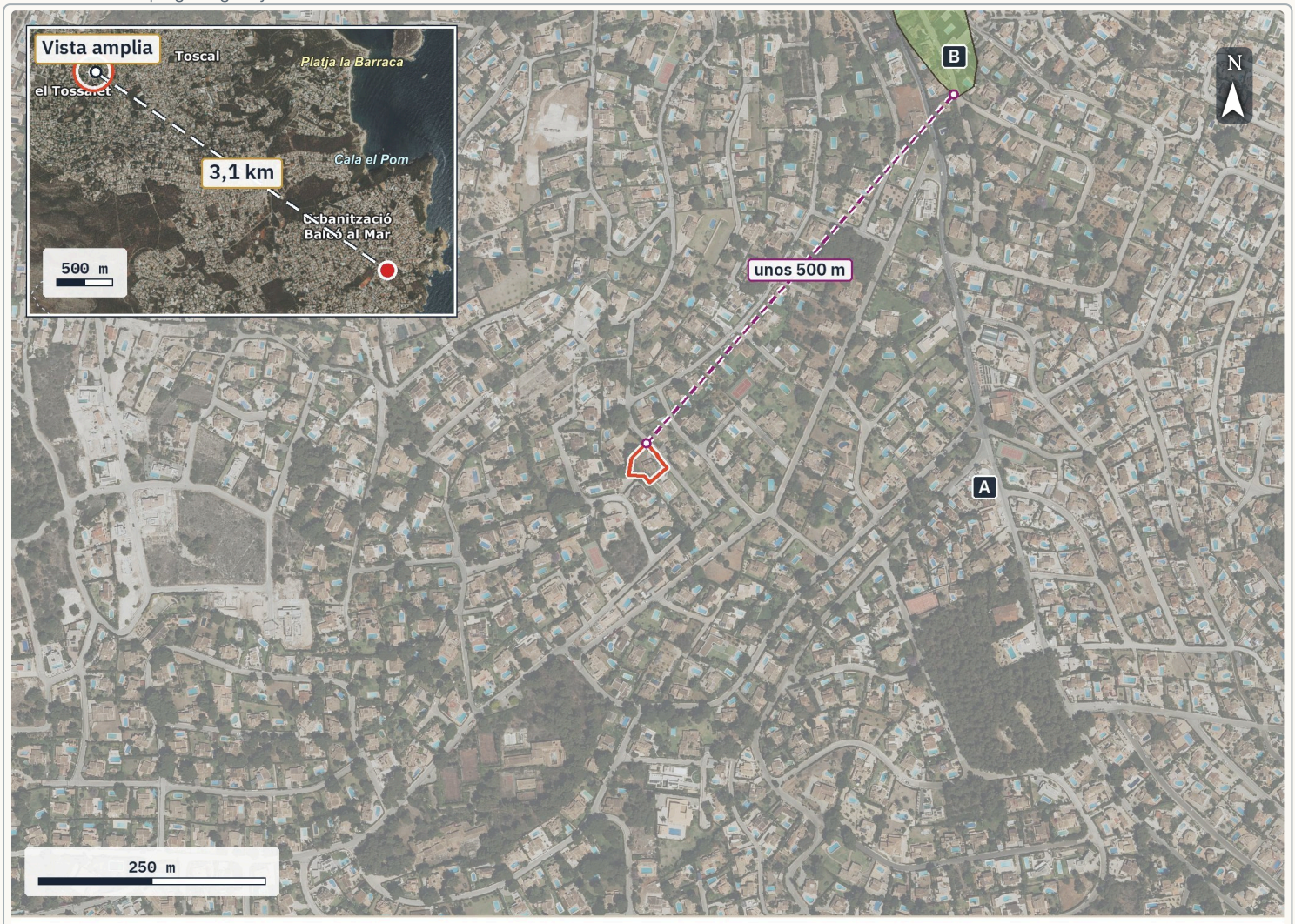
Cómo se midió. Pendiente sobre el modelo de elevación con una base de unos 14 m; clases de 5, 15, 30 y 50 %.

Modelo Digital del Terreno MDT05 y MDT25 (PNOA-LiDAR), © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Elaboración propia

Geología y terreno

Bajo la parcela, el mapa geológico del IGME señala suelo fino y caliza: margas, calizas arenosas y arcillas (Tap).

Unidades del mapa geológico y movimientos del terreno inventariados



Geología (IGME, MAGNA 50 1:50.000)

- Parcela
- A · Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap)
- B · Arcillas y arcillas encostradas
- Contacto entre unidades
- Movimiento inventariado (BD_MOVES): en la vista amplia
- Distancia al movimiento (vista amplia)
- Distancia a otra unidad

- Unidad bajo la parcela: **Suelo fino y caliza**
- Mapa regional de arcillas · 1:1 000 000 · no determina el suelo de la parcela: **Clase 2 de 4**
- Movimiento del terreno inventariado más próximo: **3,1 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Suelo fino (margas o arcillas) con niveles calizos o detríticos: donde predomine el suelo fino puede asentar bajo carga y cambiar de volumen con la humedad; qué material domina en el punto exacto lo fija el estudio geotécnico.

Contacto con otra unidad a unos 500 m, al noreste: suelo fino (arcillas y arcillas encostradas).

ANTES DE COMPRAR

A un geólogo o ingeniero geotécnico. Pida un estudio geotécnico de la parcela; antes de comprar, si el precio depende de poder edificar.

Al ayuntamiento. Pregunte si hay estudios geotécnicos de parcelas vecinas y si se conocen hundimientos, deslizamientos o rellenos en la zona.

FUENTES Y LÍMITES IGME (MAGNA 50 1:50.000, BD_MOVES). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

EL TERRENO

Geología y terreno: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

Arcillas expansivas, mapa regional 1:1.000.000: riesgo de expansividad bajo a moderado (clase 2 de 4).

Qué hay bajo la parcela

Unidad geológica	**Margas, calizas arenosas y arcillas (Tap). Edad: sin dato.**
Arcillas expansivas (mapa regional)	**Mapa 1:1.000.000: riesgo de expansividad bajo a moderado (clase 2 de 4).**
Movimiento del terreno más próximo	**A 3,1 km, al sureste. Desprendimiento, «Desprendimiento en Jávea», estado en el inventario: reparado, fecha de inicio: 30/10/2011, certeza de la localización: alta.**

Qué implica para los cimientos

Para cimentar	**Suelo fino (margas o arcillas) con niveles calizos o detríticos: donde predomine el suelo fino puede asentar bajo carga y cambiar de volumen con la humedad; qué material domina en el punto exacto lo fija el estudio geotécnico. Es lo que dibuja el mapa; el estudio geotécnico dice cómo se comporta en la parcela.**
Estudio geotécnico	**Una vivienda u otro edificio nuevo sujeto al CTE necesita un estudio geotécnico al empezar el proyecto. Por regla general exige al menos tres puntos de reconocimiento, salvo justificación (DB SE-C, 3.1(3) y 3.2.1(4)). Lo firma el proyectista u otro técnico competente (CTE, DB SE-C, 3.1(5–6)).**

Alcance y límites del dato

Escala	**Mapa 1:50.000: un milímetro son 50 m y un contacto puede estar desplazado decenas de metros. Solo dibuja los rellenos extensos, sin su espesor, y no muestra la profundidad de cada capa ni el agua del subsuelo.**
Arcillas	**Mapa regional 1:1.000.000: un aviso para la zona, no un dato de la parcela.**
Inventario	**BD_MOVES reúne los movimientos que el IGME conoce por estudios, prensa e informes, y sigue en construcción. Que no haya ninguno cerca no prueba que el terreno sea estable.**
Fecha de los datos	**IGME MAGNA 50, consulta alternativa porque GEODE no permite consultas. Leído el 15/11/2026. La fecha de la hoja y la edad de la unidad no se facilitan en esta consulta. Consulta: info.igme.es/visor (MAGNA).**

Qué preguntar y a quién

Al vendedor. Pregunte si hay grietas en muros o soleras, rellenos antiguos o pozos en la finca.

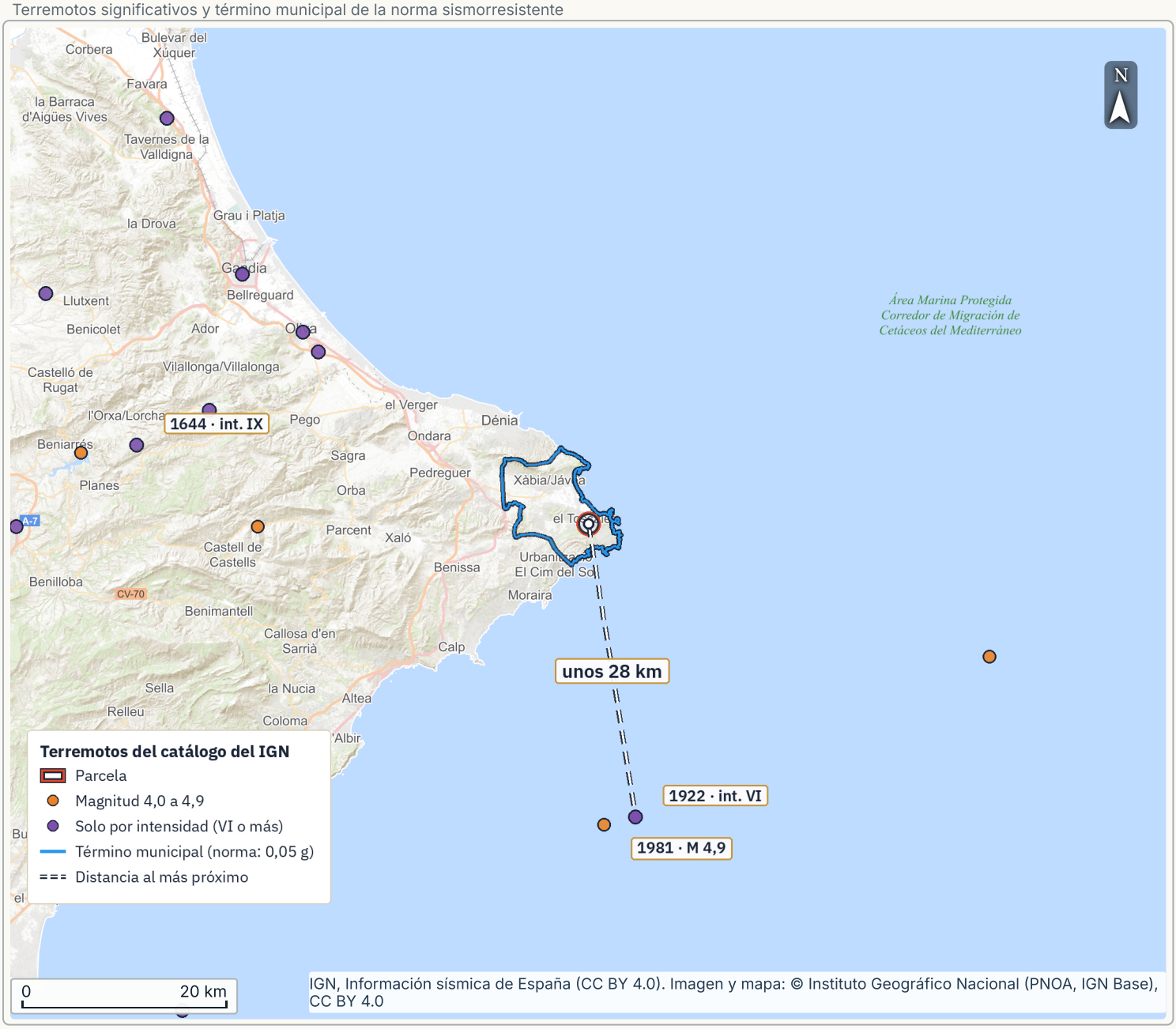
Cómo se midió. Unidades del mapa 1:50.000 que tocan la parcela, con su parte aproximada de la superficie; movimiento inventariado más próximo, buscado en radios crecientes, distancia borde a borde.

IGME, MAGNA 50 1:50.000, mapa de arcillas expansivas 1:1.000.000 y BD_MOVES. Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

Sismicidad

La norma sismorresistente da a Xàbia/Jávea una aceleración sísmica básica de 0,05 g.

Terremotos significativos y término municipal de la norma sismorresistente



- Aceleración sísmica básica: **0,05 g**
- Estudio del IGN de 2015: **0,13 g**
- Terremoto significativo más próximo: **28 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El terremoto significativo más próximo del catálogo del IGN es de 1922, de intensidad máxima VI, a unos 28 km. Su epicentro, deducido de los daños descritos en documentos, puede desviarse varios kilómetros. La intensidad es la del lugar más afectado, no la de la parcela.

ANTES DE COMPRAR

A un arquitecto. Pregunte, con 0,05 g, qué aceleración de cálculo tendría su casa en este terreno, qué estructura propone y cuánto sube el coste. Y si conviene calcularla con los 0,13 g del estudio del IGN de 2015 en vez del mínimo de la norma. Para fijarla hace falta un estudio geotécnico.

FUENTES Y LÍMITES IGN, Información sísmica de España (CC BY 4.0). Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

EL TERRENO

Sismicidad: datos

Contexto

Más sobre el mapa

Con 0,05 g, la estructura de una casa nueva de pocas plantas debe calcularse para el sismo salvo que tenga pórticos bien arriostrados (estructura de pilares y vigas trabada en todas las direcciones) (apartado 1.2.3). Es la aceleración del municipio, no la de cálculo de la obra, que depende además del terreno y del edificio. Máximo en España: 0,25 g.

Mayor intensidad a menos de 50 km: IX (destructor), 26/06/1644, a unos 44 km.

Mayor magnitud a menos de 50 km: 4,9 (mbLg), 05/03/1981, a 29 km; intensidad máxima V (fuerte).

11 terremotos significativos a menos de 50 km en el catálogo completo del IGN, entre 1598 y 1984.

Norma sismorresistente

Aceleración sísmica básica	**Xàbia/Jávea: 0,05 g, con coeficiente de contribución K = 1,0, que tiene en cuenta los distintos tipos de terremoto esperados en la zona (apartado 2.1). Figura en el anejo 1 de la NCSE-02.**
Proyecto de obra	**La memoria de todo proyecto lleva un apartado de «Acciones sísmicas», necesario para el visado y la licencia (apartado 1.3.1).**
Qué exige la norma	**Con 0,05 g, la norma se aplica a las edificaciones de importancia normal (una vivienda, por ejemplo) salvo a las de pórticos bien arriostrados (estructura de pilares y vigas trabada en todas las direcciones); aun así se aplica a edificios de más de siete plantas si su aceleración de cálculo llega a 0,08 g. No se aplica a las de importancia moderada (su derrumbe difícilmente causaría víctimas). Hay que prever el efecto del sismo en terrenos potencialmente inestables y, donde la norma se aplica, no se admiten adobe, tapial ni mampostería en seco (apartado 1.2.3).**
Estudio del IGN de 2015	**0,13 g en el centro de la parcela, en roca y para un periodo de retorno de 475 años, en el mapa de peligrosidad sísmica del IGN (Áreas de peligrosidad 2015-PGA-475) que propone el anejo nacional del Eurocódigo 8. Es informativo: el proyectista parte de la aceleración sísmica básica de la norma, 0,05 g, del mapa de 2002, y con ella, el terreno y los coeficientes de la norma obtiene la aceleración de cálculo.**

Método: Valor de la norma leído en el centro de la parcela. Terremotos de magnitud 4,0 o más o de intensidad VI o más, buscados en radios crecientes.
Fuentes: IGN, Información sísmica de España, CC BY 4.0; NCSE-02 (anexo del Real Decreto 997/2002). Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; capa del IGN; IGN, Información sísmica de España, catálogo de terremotos

EL TERRENO

Sismicidad: datos (sigue)

Contexto

Terremotos registrados

El más próximo	**Intensidad máxima VI (levemente dañino) el 15/09/1922, a unos 28 km de la parcela, en la zona «Mar Mediterráneo».**
Mayor intensidad a menos de 50 km	**Intensidad máxima IX (destructor) el 26/06/1644, a unos 44 km de la parcela, al sureste de Lorcha/L'Orxa (Alicante).**
Mayor magnitud a menos de 50 km	**Magnitud 4,9 (mbLg) e intensidad máxima V (fuerte) el 05/03/1981, a 29 km de la parcela y a 20 km de profundidad, en la zona «Mediterráneo-Levante Sur».**
En 50 km	**11 terremotos significativos a menos de 50 km en el catálogo del IGN, entre 1598 y 1984.**

Alcance y límites del dato

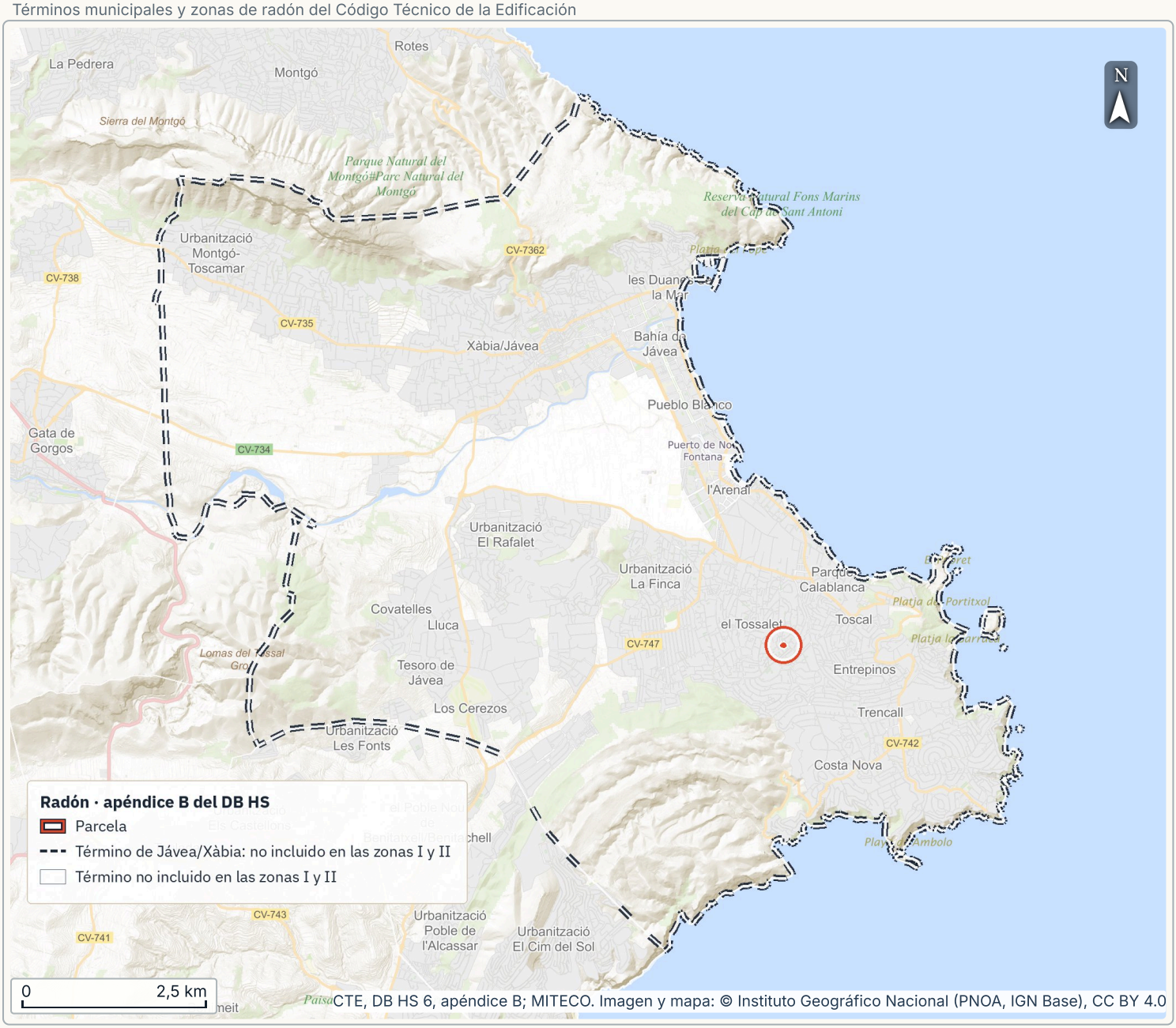
Valor por municipio	**La norma da un valor por término municipal, no por parcela. Su mapa es de 2002 y guarda los términos municipales de entonces.**
Periodo de retorno	**475 años no es un plazo ni una predicción. Es la sacudida que se supera, de media, una vez cada 475 años: un 10 % de probabilidad de superarla en 50 años.**
Catálogo	**Terremotos de magnitud 4,0 o más o de intensidad máxima VI o más. Entre paréntesis, el tipo de magnitud (Mw, mb, mbLg, MD): no todos se calculan igual.**
Intensidad	**Escala EMS-98, de I a XII, en el lugar más afectado, no en la parcela. Con V la sacudida es fuerte, con VI hay daños leves y con VII se agrietan muchos edificios de adobe o piedra.**
Epicentros	**El catálogo nombra la capital municipal más cercana al epicentro. Antes de 1900, o sin magnitud, la posición sale de los daños descritos y puede desviarse varios kilómetros; su distancia se da redondeada.**
Ficha de cada terremoto	**La ficha y, cuando existe, la intensidad que se sintió en cada pueblo, en www.ign.es/web/ign/portal/sis-catalogo-terremotos.**

Método: Valor de la norma leído en el centro de la parcela. Terremotos de magnitud 4,0 o más o de intensidad VI o más, buscados en radios crecientes.
Fuentes: IGN, Información sísmica de España, CC BY 4.0; NCSE-02 (anexo del Real Decreto 997/2002). Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; capa del IGN; IGN, Información sísmica de España, catálogo de terremotos

Radón

Zona I o II de radón del CTE: Ninguna.

Términos municipales y zonas de radón del Código Técnico de la Edificación



- Zona I o II de radón del CTE: **Ninguna**
- Año de la casa: **1967**
- Término con zona de radón: **Ninguno**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Xàbia/Jávea no figura entre los municipios de las zonas I y II del DB HS 6 del Código Técnico de la Edificación: el Código no exige a una casa nueva protección frente al radón. Ningún término a menos de 60 km está en esas zonas.

ANTES DE COMPRAR

Al vendedor. Pregunte si se ha medido el radón en la casa, con qué detectores y durante cuánto tiempo, y pida el informe del laboratorio.

A un laboratorio acreditado. Pida una medición en la casa con el método del apéndice C. Aquí el Código no la exige, pero solo así se sabe cuánto radón hay dentro.

FUENTES Y LÍMITES CTE, DB HS 6, apéndice B; MITECO. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; CTE, DB HS 6 y apéndice B, texto de 14/06/2022, codigotecnico.org. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

EL TERRENO

Radón: datos

A su favor

Más sobre el mapa

Estar fuera de esas zonas no es una medida: el apéndice B recoge los términos donde el Consejo de Seguridad Nuclear ve probable superar 300 Bq/m³ sin protección.

Solo una medición permite conocer la concentración de radón en la casa.

Zona de radón del municipio

Municipio	**Xàbia/Jávea (Alicante/Alacant), código INE 03082. No figura en el apéndice B. Ningún término a menos de 60 km está en las zonas I o II.**
Qué recoge el apéndice B	**Los términos donde, según las medidas del Consejo de Seguridad Nuclear, es probable que un edificio sin protección supere el nivel de referencia: 300 Bq/m³ de promedio anual de radón en las habitaciones (apéndice B, párrafo 1; HS 6, apartado 2).**

Qué exige a una obra aquí

Casa nueva o reforma	**El HS 6 no se aplica: solo rige en los términos del apéndice B (apartado 1). Si quiere protegerse igualmente, sirven de referencia las soluciones de zona I: una barrera frente al radón entre el terreno y los locales habitables, o una cámara de aire ventilada (apartado 3, párrafo 1 a).**
Barrera	**Una lámina de al menos 2 mm con coeficiente de difusión del radón menor que 10^{-11} m²/s no necesita cálculo de espesor (apartado 3.1.1, párrafo 2); aun así debe ser continua, con juntas, encuentros y pasos de tubos sellados y sin fisuras (párrafo 3). Es una parte de la solución, que define y justifica el proyecto.**

Alcance y límites del dato

Cómo se mide	**Detectores en dormitorios y salas de estar, expuestos al menos dos meses y analizados por un laboratorio acreditado por ENAC u otro organismo nacional de acreditación designado según la normativa europea; en las zonas climáticas de invierno C, D y E, mejor en la temporada de calefacción (apéndice C del DB HS, apartados 2.2, 3.1 y 3.3).**
Mediciones	**Este informe no ha leído mediciones de radón de la parcela ni de su entorno. La zona sale solo del apéndice B, que clasifica términos municipales enteros por la probabilidad de superar el nivel de referencia, no parcelas.**

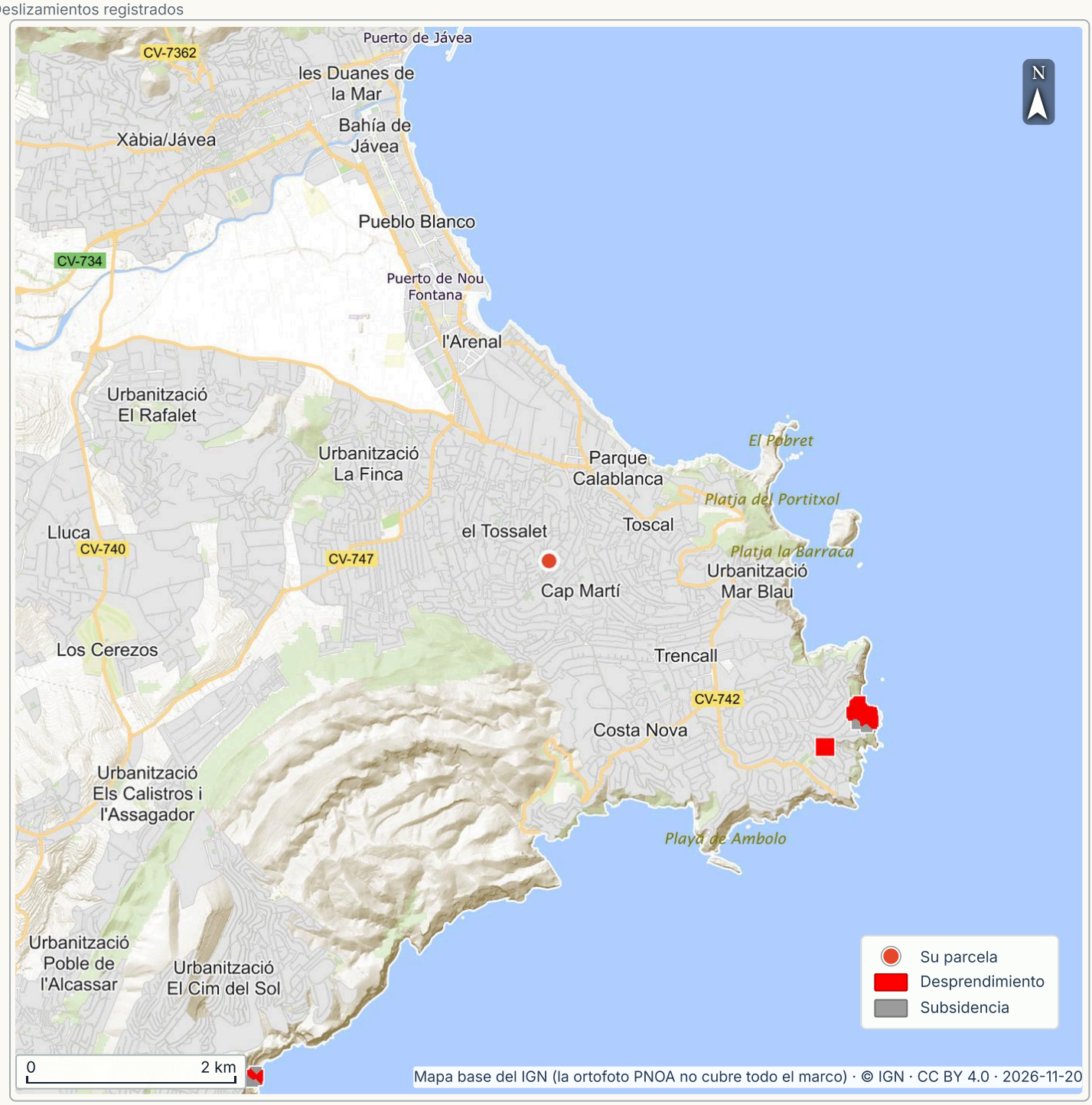
Cómo se midió. Término municipal leído en el centro de la parcela; su zona, en la tabla del apéndice B, por código INE. Al no tener zona, búsqueda del término con zona más próximo hasta 60 km.

CTE, DB HS 6 y apéndice B, texto de 14/06/2022, codigotecnico.org; MITECO, términos municipales, gis.miteco.gob.es. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0; CTE, DB HS (texto de 14/06/2022), apéndice B; CTE, DB HS (texto de 14/06/2022), sección HS 6

Deslizamientos registrados

¿Se ha movido el terreno cerca de aquí?

Deslizamientos registrados



- Parte de la parcela: **0 %**
- Movimiento de terreno más próximo: **3,1 km**
- Ancho del mapa: **10,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El movimiento del terreno registrado más próximo queda a unos 3,1 km de la parcela. El inventario no es completo: su ausencia no prueba nada.

ANTES DE COMPRAR

El geólogo o geotécnico. Pida que el estudio del suelo analice la estabilidad de la ladera.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: IGME, base de datos de movimientos del terreno (BDMoves); consulta 20/11/2026; https://mapas.igme.es/; dato público reutilizado citando la fuente.

CAPÍTULO 7 · RESUMEN

Agua e inundaciones

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 69–81

Por comprobar: 3

Revisar antes

A tener en cuenta: La parcela queda fuera de las zonas inundables fluviales cartografiadas; la más próxima (T = 10 años) está a 970 m de la parcela. La parcela está en la zona vulnerable a nitratos Xàbia; confirme si las reglas agrícolas afectan al uso previsto. Por comprobar: lluvia y cauces sin estudiar.

970 m
Zona inundable fluvial T = 10 años

Bueno
Estado de la masa

4,1 km
Zona de policía de cauces

Dentro
Zona vulnerable a nitratos

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Zonas inundables.** La parcela queda fuera de las zonas inundables fluviales cartografiadas; la más próxima (T = 10 años) está a 970 m de la parcela.	p. 69
REVISAR ANTES	**Aguas subterráneas.** La parcela está en la zona vulnerable a nitratos Xàbia; confirme si las reglas agrícolas afectan al uso previsto.	p. 71
REVISAR ANTES	**Lluvia y cauces sin estudiar.** Las zonas inundables no cubren la lluvia sobre la parcela ni los arroyos sin estudiar.	p. 101–102

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- La parcela queda fuera de las zonas inundables fluviales cartografiadas; la más próxima (T = 10 años) está a 970 m de la parcela. (pág. 69) Al organismo de cuenca. Pregunte a la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es) si la parcela está en zona inundable, de flujo preferente o de policía, y si su obra necesita autorización. Al ayuntamiento. Pregunte si el plan limita usos o alturas por riesgo de inundación. Al vendedor. Pregunte si la finca se ha inundado alguna vez, si hubo partes al seguro y qué póliza tiene.
- La parcela está en la zona vulnerable a nitratos Xàbia; confirme si las reglas agrícolas afectan al uso previsto. (pág. 71) Al organismo de cuenca. Pregunte a la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es) si la finca tiene un pozo o un derecho de agua inscrito en el Registro de Aguas o en el Catálogo de aguas privadas, y con qué volumen (Ley de Aguas: concesiones, art. 59; Registro de Aguas, art. 80; pozos y manantiales interiores de hasta 7.000 m³ al año, art. 54.2). (pág. 71) Al vendedor. Pida la documentación del pozo, si lo hay: inscripción o comunicación, volumen y uso.

Las 13 páginas de datos de este capítulo

69 Zonas inundables
70 Zonas inundables: datos
71 Aguas subterráneas y nitratos
72 Aguas subterráneas y nitratos: datos
73 Aguas subterráneas y nitratos: datos
74 Tramos con riesgo de inundación
75 Cauces cercanos
76 Estado del río más cercano
77 Recarga de acuíferos
78 Terrenos húmedos
79 Salinidad del agua subterránea
80 Vertidos autorizados
81 Pozos y puntos de agua

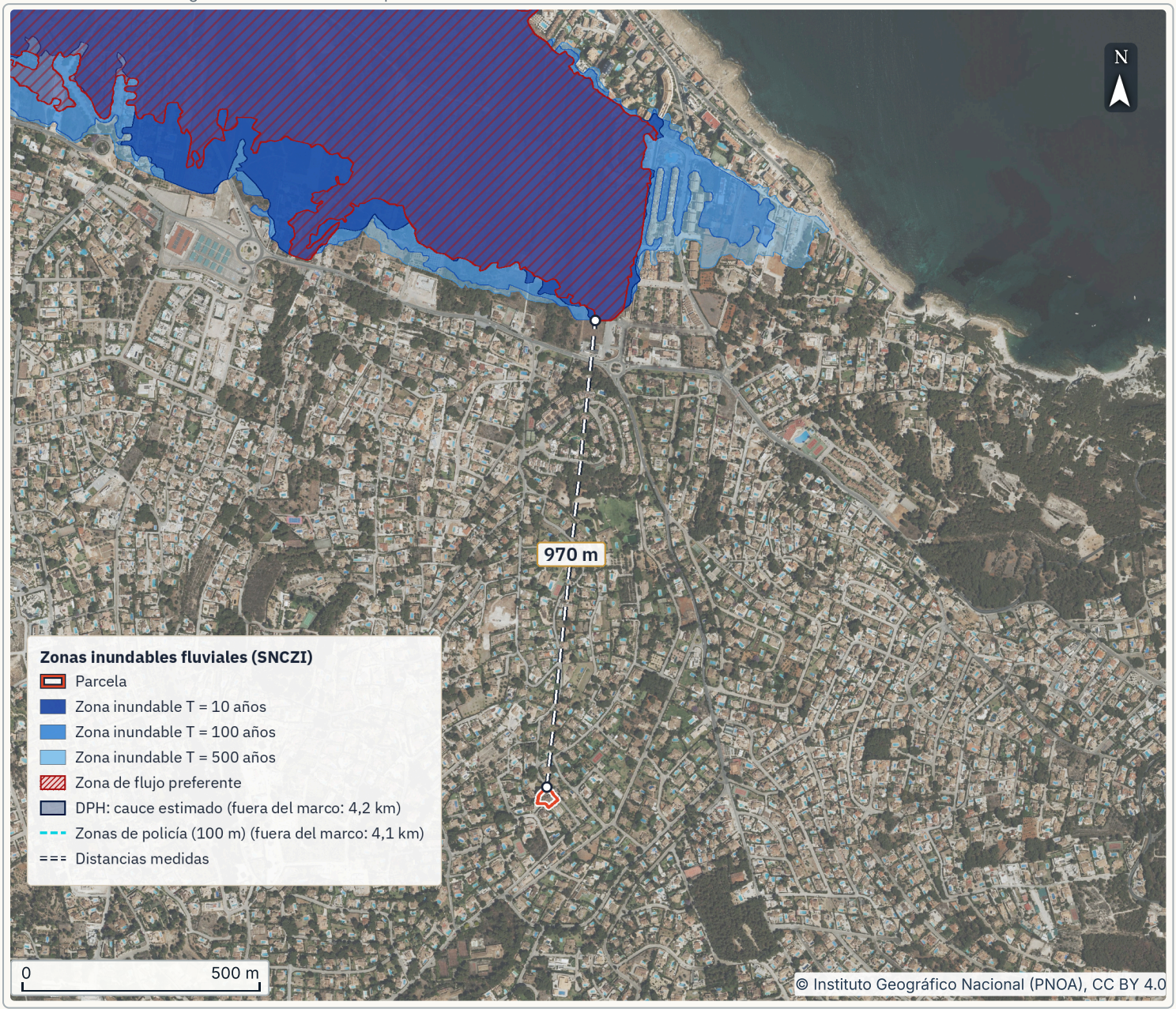
Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Zonas inundables

La parcela queda fuera de las zonas inundables fluviales cartografiadas; la más próxima (T = 10 años) está a 970 m de la parcela.

Zonas inundables de origen fluvial alrededor de la parcela



- Zona inundable fluvial T = 10 años: **970 m**
- Fecha de lectura de la capa: **15/11/2026**
- Zona de policía de cauces: **4,1 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela no toca ninguna capa del SNCZI: zonas inundables de 10, 100 y 500 años, flujo preferente, cauce y zona de policía. Estar fuera no descarta inundaciones de arroyos no estudiados ni de lluvia.

Estudio de origen: SNCZI. Zonas Inundables del Sistema Marina Alta, aprobado el 01/11/2011.

ANTES DE COMPRAR

Al organismo de cuenca. Pregunte a la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es) si la parcela está en zona inundable, de flujo preferente o de policía, y si su obra necesita autorización.

Al ayuntamiento. Pregunte si el plan limita usos o alturas por riesgo de inundación.

FUENTES Y LÍMITES MITECO, SNCZI (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

AGUA E INUNDACIONES

Zonas inundables: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

La zona de flujo preferente más próxima está a la misma distancia.

Organismo de cuenca: la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es).

Distancias medidas

T = 10, 100 y 500 años y flujo preferente	**A 970 m, al norte, Río Gorgos. Coinciden al redondear la distancia.**
Zona de policía (100 m desde el cauce)	**A 4.068 m, al noroeste, Río Gorgos.**
DPH cartográfico estimado (no deslindado)	**A 4.168 m, al noroeste, Río Gorgos.**
DPH deslindado	**Ninguno en la capa del SNCZI en 30 km; puede haber deslindes que no figuren en ella. El límite del cauce solo está estimado.**

Qué significa cada zona

Periodo de retorno	**Una zona T = 100 años se inunda de media una vez cada cien años: un 1 % cada año. T = 500 cubre crecidas excepcionales (Real Decreto 903/2010).**
Zona de flujo preferente	**La vía de intenso desagüe y la franja donde la crecida de 100 años causaría daños graves (más de 1 m de calado, más de 1 m/s o un producto de más de 0,5 m²/s). Ahí se limitan las construcciones nuevas (Reglamento del DPH, arts. 9.2 y 9 bis a 9 quáter).**
Zona de policía	**Franja de 100 m a cada lado del cauce (Ley de Aguas, art. 6.1.b); su anchura puede modificarse o ampliarse en los casos del art. 6.2 y del art. 9.2 del Reglamento del DPH. Construir o mover tierras en ella necesita, según la obra, autorización administrativa previa o declaración responsable ante el organismo de cuenca (Reglamento del DPH, art. 9.4, que remite al art. 78 y siguientes). No hace falta autorización si ese organismo informó el plan urbanístico y el plan recoge sus previsiones; el proyecto se le comunica igualmente (art. 78 ter.1). Compruebe en el formulario de la cuenca el preaviso y la fecha de inicio; la presentación no significa que pueda empezar inmediatamente. Rige junto a todo cauce público; el SNCZI solo la dibuja en los tramos que estudió.**
Seguro	**El Consorcio cubre la inundación extraordinaria con póliza en vigor y prima pagada de un ramo con su recargo (incendio, multirriesgo u otros daños), para los mismos bienes y sumas (RDL 7/2004, arts. 6–8). Para fenómenos naturales rige una carencia de 7 días naturales desde la emisión o el efecto posterior. Se exceptúan sustitución sin interrupción (salvo aumento o nueva cobertura), revalorización automática e imposibilidad acreditada de contratar antes por falta de interés asegurable (RD 300/2004, art. 8).**

Alcance y límites del dato

Qué cubre	**Solo inundación fluvial, en los tramos de río estudiados. Arroyos, ramblas y barrancos pequeños a menudo no están cartografiados: estar lejos de una zona dibujada no significa que no haya riesgo. No entran las inundaciones marinas ni las de lluvia sobre el propio terreno.**
Cauce	**El cauce de una corriente natural, continua o discontinua, es dominio público hidráulico (DPH) por ley, esté deslindado o no: el terreno que cubren las máximas crecidas ordinarias (Ley de Aguas, arts. 2 y 4). Queda fuera el cauce privado: el que solo lleva lluvia ocasional y cruza, desde su origen, únicamente fincas particulares (art. 5.1). La capa «estimado» aproxima ese límite; los tramos mostrados como «DPH deslindado» cuentan con un deslinde aprobado incorporado a esta capa (art. 95), pero la ausencia en ella no descarta otros deslindes aprobados.**
Precisión	**Celda del modelo del estudio: MDT de 2 × 2 m procedente del LIDAR del PNOA (IGN); no es la exactitud del límite.**
Antigüedad	**Estudio aprobado el 01/11/2011. Obras o rellenos posteriores no aparecen.**

Método: Zona más próxima de cada capa, buscada en radios crecientes; distancia borde a borde. Fuentes: MITECO, Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), licencia CC BY 4.0 (fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Aguas subterráneas y nitratos

Estado de la masa: Bueno.

Masas de agua subterránea y zonas vulnerables alrededor de la parcela



- Estado de la masa: **Bueno**
- Nitratos: bajo 37,5 mg/l: **19,2 mg/l**
- Zona vulnerable a nitratos: **Dentro**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La parcela está sobre la masa de agua subterránea Depresión de Benissa, en buen estado cuantitativo y químico según el plan hidrológico 2022–2027 (datos de 2018–2019). Está en la zona vulnerable a nitratos Xàbia.

ANTES DE COMPRAR

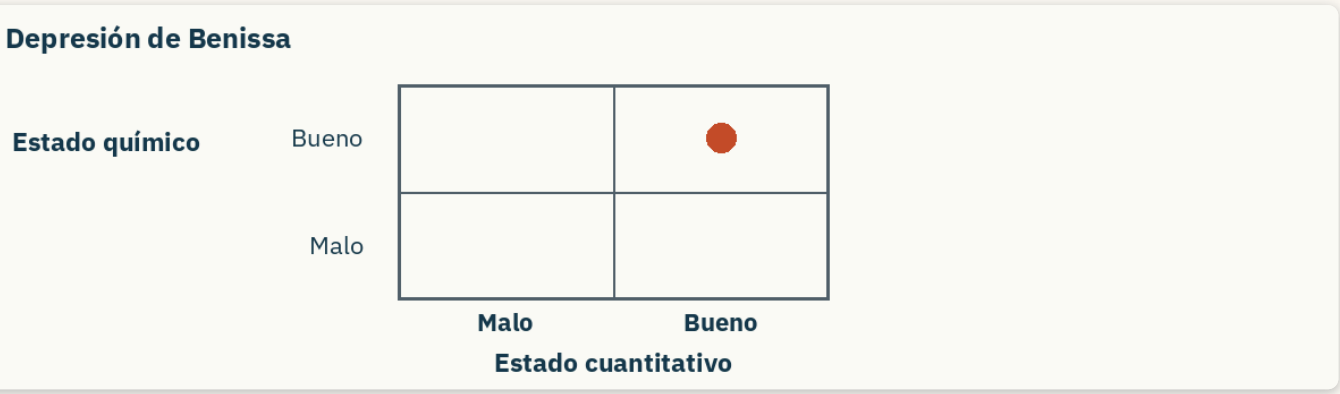
Al organismo de cuenca. Pregunte a la Confederación Hidrográfica del Júcar (www.chj.es) si la finca tiene un pozo o un derecho de agua inscrito en el Registro de Aguas o en el Catálogo de aguas privadas, y con qué volumen (Ley de Aguas: concesiones, art. 59; Registro de Aguas, art. 80; pozos y manantiales interiores de hasta 7.000 m³ al año, art. 54.2).

FUENTES Y LÍMITES MITECO (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

AGUA E INUNDACIONES

Aguas subterráneas y nitratos: datos

Revisar antes



Punto: estados de la masa publicados en el plan; no mide agua o calidad en un pozo.

Más sobre el mapa

Un pozo de hasta 7.000 m³ al año para la propia finca se comunica al organismo de cuenca antes de abrirlo, y este puede prohibirlo si faltan documentos, si las obras no son adecuadas o si la derivación es ilegal; con más volumen hace falta concesión (Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, arts. 54.2 y 59; Reglamento del DPH, art. 88).

Masa bajo la parcela

Masa	**Depresión de Benissa (ES080MSBT080-179), demarcación Júcar.**
Estado cuantitativo	**Bueno (datos de 2018).**
Estado químico	**Bueno (datos de 2018–2019).**
Declaración	**No está declarada en riesgo (Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, art. 56). Con esa declaración, un pozo nuevo necesitaría autorización del organismo de cuenca (Reglamento del DPH, art. 84.2).**
Intrusión salina	**El plan no registra impacto por intrusión salina en esta masa en lo que comunicó a la Comisión Europea.**
Límite del dato	**El plan traza masas regionales: no dice si bajo esta finca hay agua ni cuánta. Para estimarlo hace falta un estudio hidrogeológico con sondeo y ensayo de bombeo, y aun así el caudal puede cambiar con los años.**

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), servicio WFS: masas de agua subterránea y su estado (planes 2022–2027), masas declaradas en riesgo, zonas vulnerables a nitratos (julio de 2025) y red de control de nitratos 2020–2023, licencia CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

AGUA E INUNDACIONES

Aguas subterráneas y nitratos: datos

Revisar antes

Nitratos

Zona vulnerable	**Dentro de la zona Xàbia, designada por la Generalitat Valenciana (publicada el 31/01/2000; capa del MITECO de julio de 2025).**
Punto de control	**Pozo Camping (08-180-CA046), a 4,0 km: 19,2 mg/l de media en 2020–2023 (máx. 27,3). La media está por debajo de los 37,5 mg/l, el nivel por encima del cual el agua subterránea cuenta como afectada por nitratos (RD 47/2022, art. 3.2.b) y de los 50 mg/l del agua de consumo (RD 3/2023, anexo I, parte B). Es el agua de ese punto, no la de esta parcela; la de un pozo aquí solo la dice su propio análisis.**

Qué implica

Pozo de hasta 7.000 m³/año	**Se comunica al organismo de cuenca antes de abrirlo, con sus datos y la prueba de propiedad; el organismo lo inscribe, o lo prohíbe si faltan documentos, si las obras no son adecuadas o si la derivación es ilegal (Reglamento del Dominio Público Hidráulico [DPH], arts. 85 y 88). El límite suma todos los pozos y manantiales interiores del predio y por encima hace falta concesión (Ley de Aguas, arts. 54.2 y 59; Reglamento del DPH, art. 87.1).**
Cauces y distancias	**Dentro de la zona de policía de un cauce público (por regla general 100 m desde el cauce; el ancho puede variar), el pozo necesita autorización (Reglamento del DPH, art. 87.4). Entre pozos, la distancia la fija primero el plan hidrológico de la cuenca, que puede dar otras cifras: pregunte a la Confederación Hidrográfica del Júcar. Si el plan no dice nada, con un caudal máximo instantáneo inferior a 0,15 l/s queda a 10 m de otro pozo en suelo urbano y a 20 m en suelo no urbanizable (que muchas comunidades llaman hoy suelo rústico); con más caudal, a 100 m (Reglamento del DPH, art. 87.2).**
Al comprar	**Si la finca ya tiene un pozo de uso propio, el cambio de dueño se comunica al organismo de cuenca (Reglamento del DPH, art. 85.3).**
En zona vulnerable	**En suelo urbano la zona vulnerable no obliga al comprador; solo a quien cultiva o cría ganado, que cumple el programa de actuación: épocas sin abonar y un tope de estiércol, en general 170 kg de nitrógeno por hectárea y año (RD 47/2022, arts. 6 y 7, anexos 2 y 3).**

Qué preguntar y a quién

Al vendedor. Pida la documentación del pozo, si lo hay: inscripción o comunicación, volumen y uso.

Cómo se midió. Masa bajo la parcela o la más próxima, buscada en radios crecientes hasta 60 km; igual para las zonas vulnerables; punto de control activo más próximo hasta 30 km.

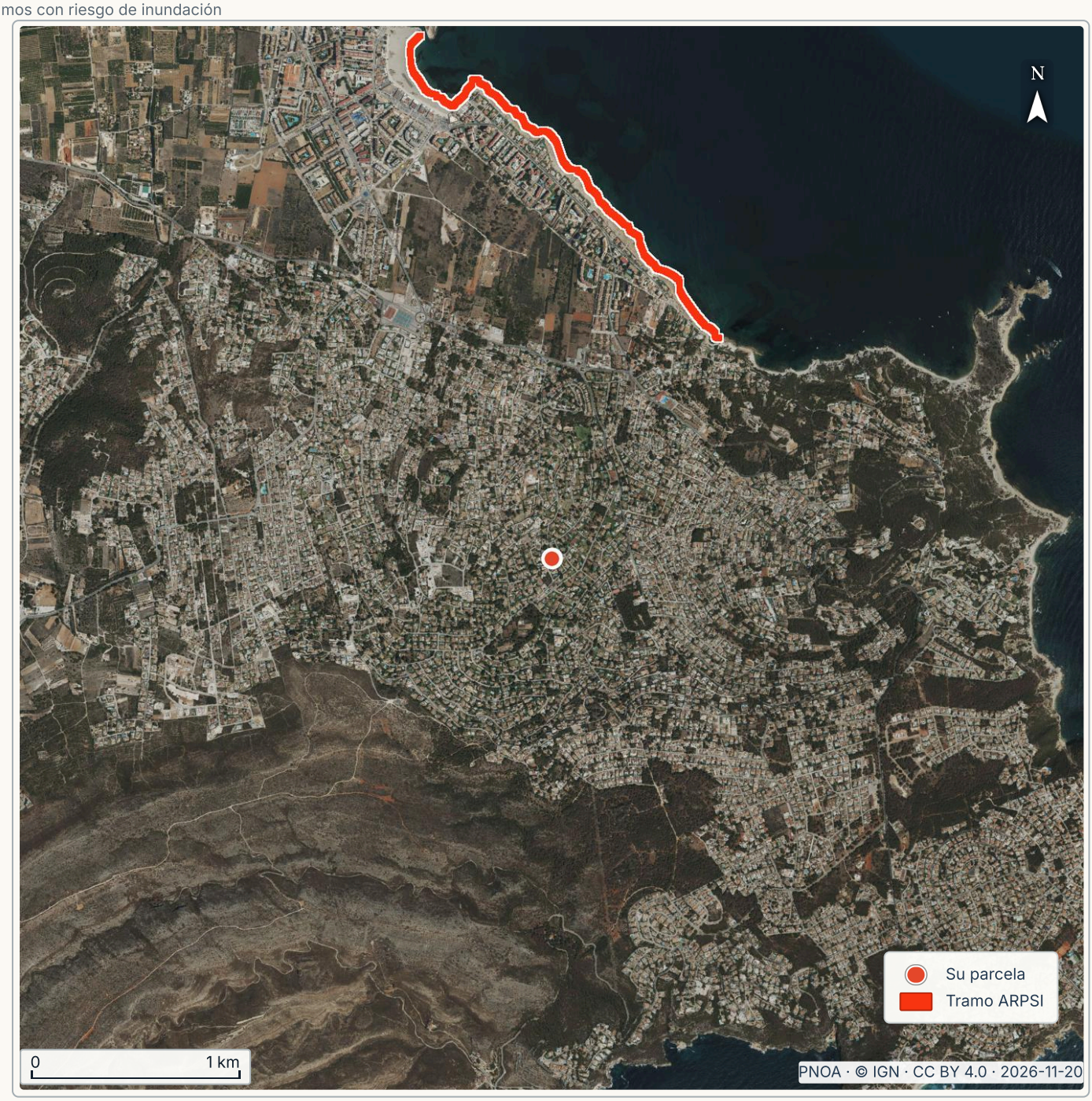
Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), servicio WFS: masas de agua subterránea y su estado (planes 2022–2027), masas declaradas en riesgo, zonas vulnerables a nitratos (julio de 2025) y red de control de nitratos 2020–2023, licencia CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Tramos con riesgo de inundación

¿Está cerca un tramo de río o de costa que el Estado clasifica como de riesgo significativo?

Tramos con riesgo de inundación



- Parte de la parcela: **0 %**
- Tramo con riesgo más próximo: **1,3 km**
- Ancho del mapa: **5,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El tramo ARPSI más próximo queda a unos 1,3 km de la parcela. Los planes de gestión del riesgo se centran en estos tramos.

ANTES DE COMPRAR

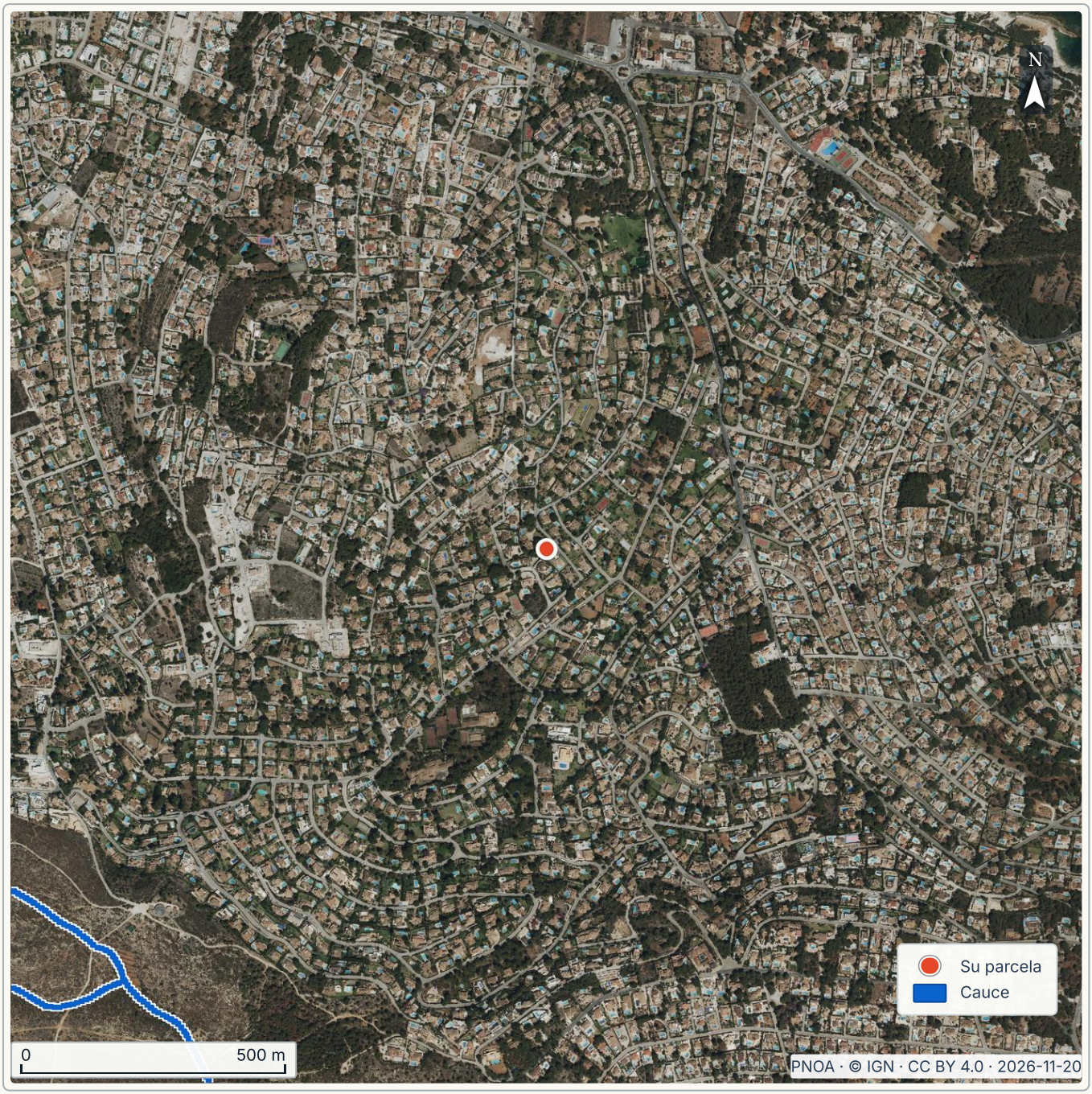
El organismo de cuenca. Pregunte si hay obras o medidas previstas en ese tramo que afecten a la zona.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI); consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; dato público reutilizado citando la fuente.

Cauces cercanos

¿Pasa un cauce por la parcela o cerca de ella, aunque baje seco casi todo el año?

Cauces cercanos



- Parte de la parcela: **0 %**
- Ancho del mapa: **2,0 km**
- Cauce más próximo del IGN: **980 m**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

En el inventario del IGN, el cauce cartografiado más próximo queda a unos 980 m de la parcela. Junto a un cauce público, las obras a menos de 100 m de la orilla necesitan, según la obra, autorización o declaración responsable ante el organismo de cuenca, salvo que ese organismo haya informado el plan urbanístico y el plan recoja sus previsiones. Las estimaciones de cauces del SNCZI se muestran por separado (pág. 69); esta distancia no las incluye.

ANTES DE COMPRAR

El organismo de cuenca. Pregunte si el cauce más próximo es público y si la parcela entra en su zona de policía.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: IGN, red hidrográfica INSPIRE; consulta 20/11/2026; https://www.idee.es/; dato público reutilizado citando la fuente.

Estado del río más cercano

¿Cómo está de limpio el río más próximo?

Estado del río más cercano



- Parte de la parcela: **0 %**
- Tramo de río más próximo: **4,2 km**
- Ancho del mapa: **10,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El río evaluado más próximo queda a unos 4,2 km de la parcela; el mapa muestra su estado oficial en el ciclo 2022–2027.

ANTES DE COMPRAR

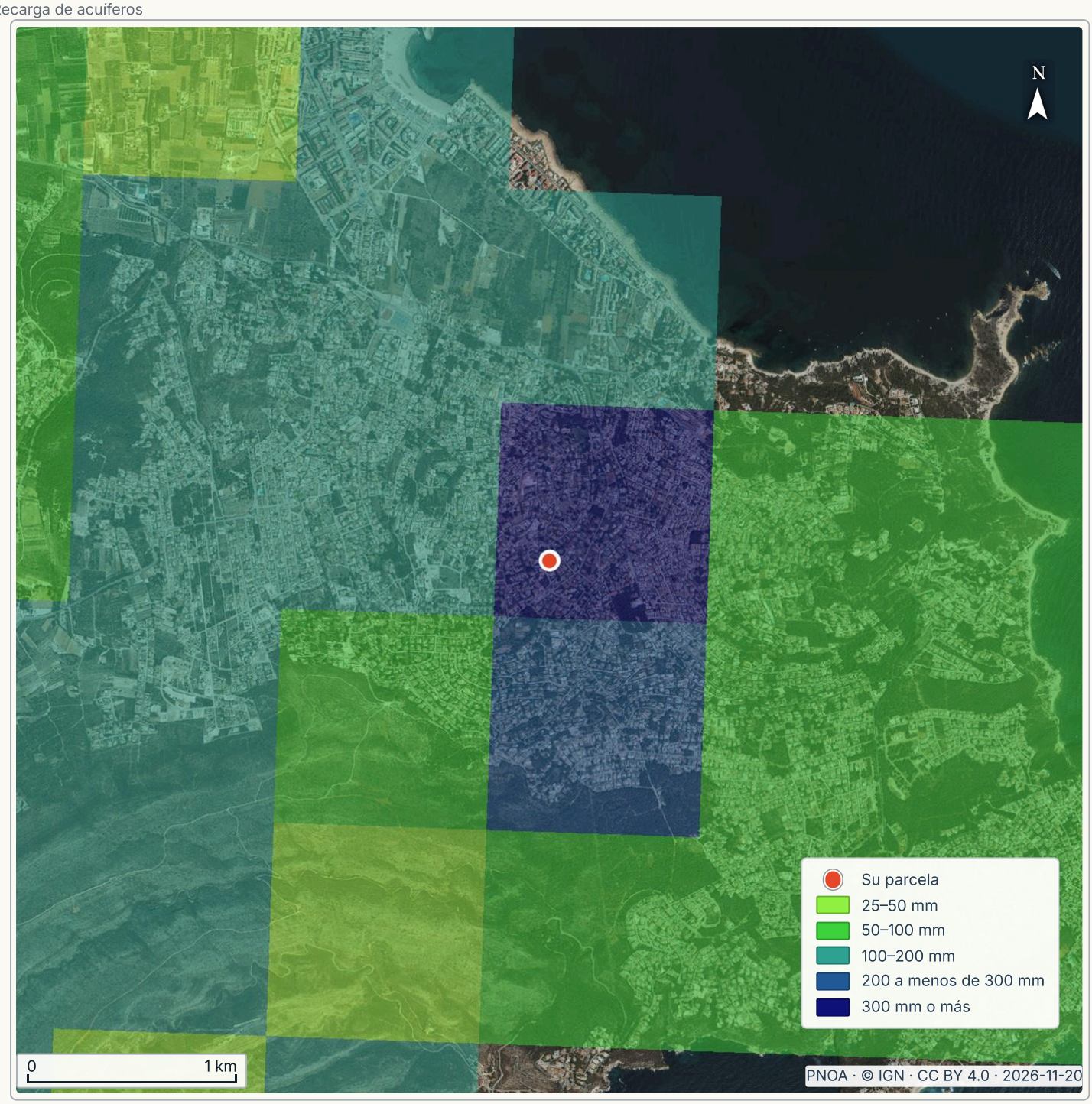
El organismo de cuenca. Pregunte si hay vertidos autorizados aguas arriba de la zona.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, estado global de las masas de agua superficial, ciclo 2022–2027; consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; dato público reutilizado citando la fuente.

Recarga de acuíferos

¿Cuánta lluvia llega cada año al acuífero bajo esta zona?

Recarga de acuíferos



- Lectura en la parcela: **300 mm/año**
- Dato de recarga más próximo: **0 m**
- Ancho del mapa: **5,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El mapa del ministerio da aquí una recarga media de 300 mm al año. Es una media regional de 1940 a 2006, no un aforo de un pozo.

ANTES DE COMPRAR

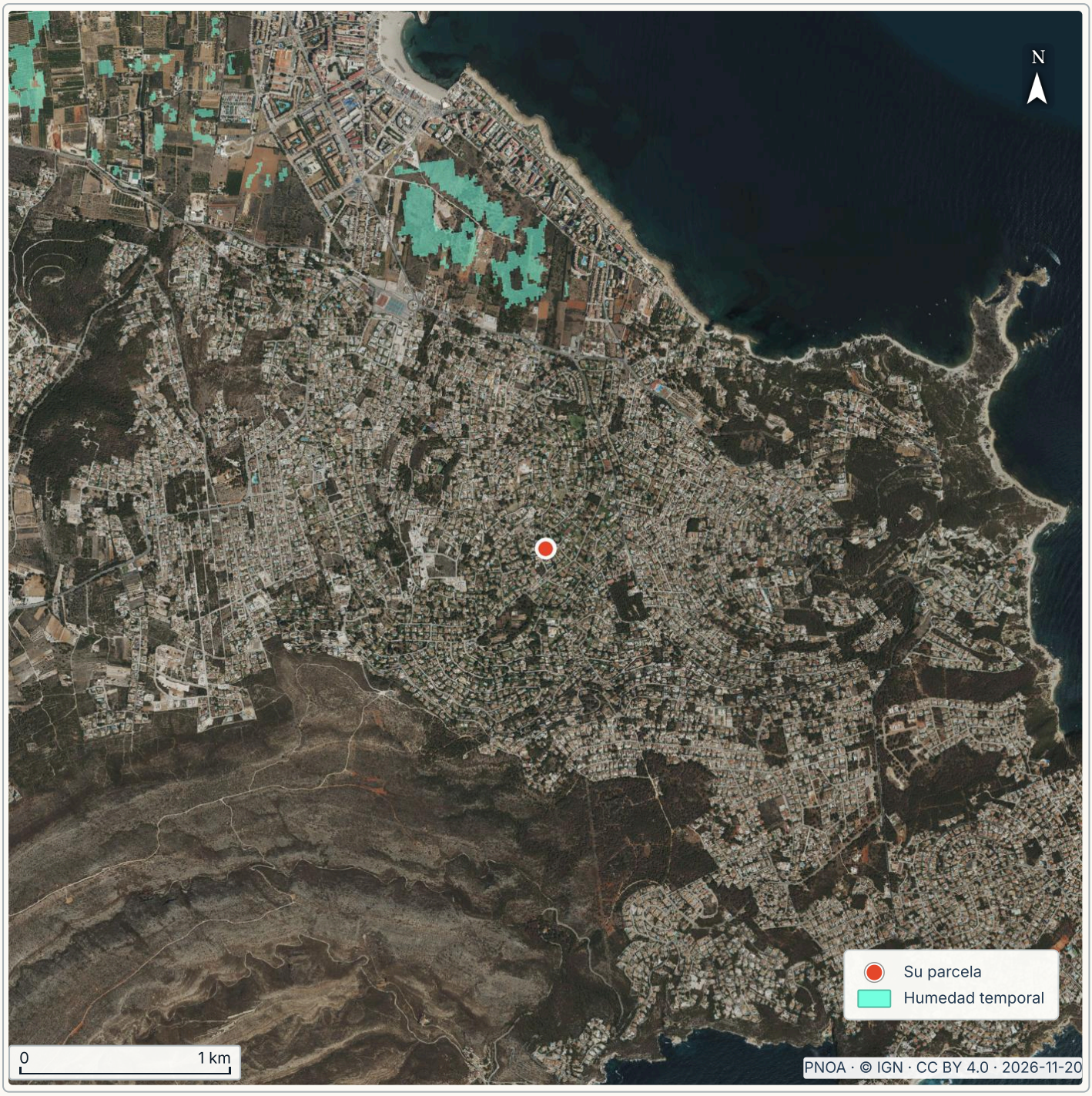
El organismo de cuenca. Pregunte qué caudal le autorizaría para un pozo en esta parcela y qué trámite exige.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, recarga de acuíferos, serie 1940/41–2005/06; consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; dato público reutilizado citando la fuente.

Terrenos húmedos

¿Hay zonas que se encharcan cerca?

Terrenos húmedos



- Parte de la parcela: **0 %**
- Ancho del mapa: **5,0 km**
- Zona húmeda más próxima: **1,1 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La zona de agua o humedad más próxima queda a unos 1,1 km de la parcela. Visítela tras varios días de lluvia.

ANTES DE COMPRAR

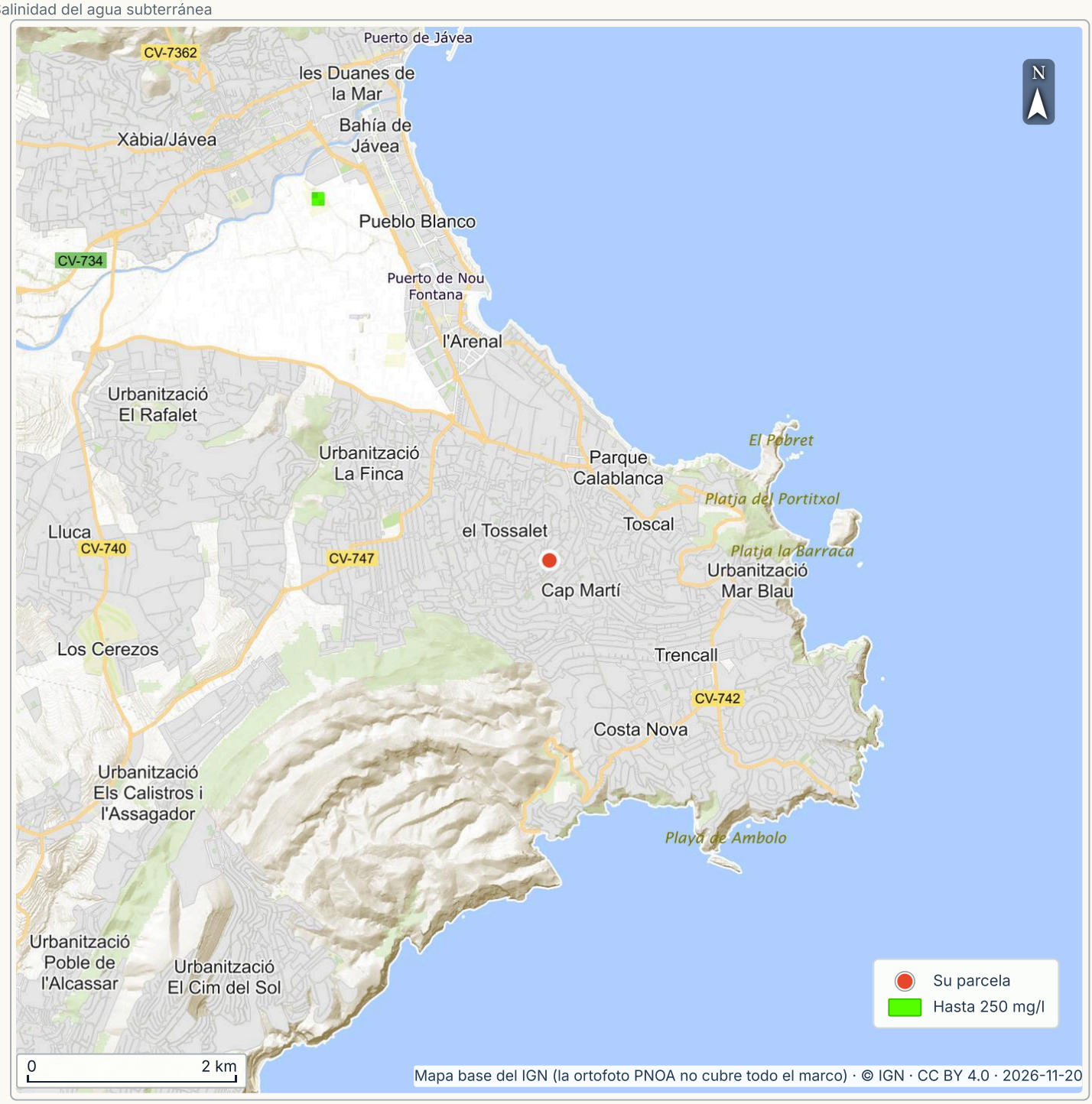
El vendedor. Pregunte si la parcela se encharca y dónde.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: Copernicus, agua y humedad 2018; consulta 20/11/2026; https://land.copernicus.eu/; dato público reutilizado citando la fuente.

Salinidad del agua subterránea

¿Tiene sal el agua de los pozos de la zona?

Salinidad del agua subterránea



- Parte de la parcela: **0 %**
- Ancho del mapa: **10,0 km**
- Dato de salinidad más próximo: **4,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El punto de control más próximo de la red de intrusión salina queda a unos 4,0 km de la parcela. Sirve de aviso para quien piense regar con un pozo.

ANTES DE COMPRAR

El organismo de cuenca. Pregunte por la conductividad del agua en los pozos de esa masa de agua.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, intrusión salina en aguas subterráneas, 2024; consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; dato público reutilizado citando la fuente.

Vertidos autorizados

¿Se vierte agua residual autorizada cerca de la parcela?

Vertidos autorizados



- Parte de la parcela: **0 %**
- Vertido autorizado más próximo: **1,4 km**
- Ancho del mapa: **5,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El vertido autorizado más próximo queda a unos 1,4 km de la parcela. Es un registro de autorizaciones, no una medida de contaminación.

ANTES DE COMPRAR

El organismo de cuenca. Pida el titular y el tipo del vertido más próximo.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, Censo Nacional de Vertidos; consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig.html; dato público reutilizado citando la fuente.

Pozos y puntos de agua

¿Hay pozos o manantiales inventariados cerca?

Pozos y puntos de agua



- Sobre la parcela: **No**
- Pozo o punto de agua más próximo: **610 m**
- Ancho del mapa: **2,0 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El punto de agua inventariado más próximo queda a unos 610 m de la parcela. El inventario sitúa ese punto; no prueba que un pozo nuevo aquí dé agua ni autoriza a extraerla.

ANTES DE COMPRAR

El organismo de cuenca. Pregunte si en esta zona se autorizan pozos nuevos y con qué límite de caudal.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: IGME, base de datos de puntos de agua; consulta 20/11/2026; https://mapas.igme.es/; dato público reutilizado citando la fuente.

CAPÍTULO 8 · RESUMEN

Riesgos del entorno

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 83–88

A su favor: 1 · Contexto: 1 · Por comprobar: 2

Revisar antes

A tener en cuenta: La zona quemada más próxima, detectada por satélite en septiembre de 2016 (631 ha, término de Xàbia/Jávea), queda a 960 m de la parcela. Por comprobar: historial de incendios incompleto.

960 m
Zona quemada más próxima

631 ha
Superficie de ese incendio

1996–2015
Años sin mapa de incendios

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Incendios forestales.** La zona quemada más próxima, detectada por satélite en septiembre de 2016 (631 ha, término de Xàbia/Jávea), queda a 960 m de la parcela.	p. 83
CONTEXTO	**Industria y emisiones.** En el registro europeo de emisiones industriales (v16, 20/02/2026) no consta ninguna instalación a menos de 10 km de la parcela. Fuente: AEMA (pág. 108).	p. 108
A SU FAVOR	**Minas y canteras.** Derecho minero más próximo, 7,0 km; cantera o mina más próxima, 7,4 km; canteras o minas a 5 km, 0. Fuente: MITECO e IGN (pág. 108).	p. 108
REVISAR ANTES	**Historial de incendios incompleto.** La cobertura publicada no permite descartar incendios durante todo el período mínimo legal de 30 años.	p. 101–102

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- La zona quemada más próxima, detectada por satélite en septiembre de 2016 (631 ha, término de Xàbia/Jávea), queda a 960 m de la parcela. (pág. 83) A la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Pregunte a su servicio forestal si la parcela ha ardido desde 1996 (los datos de este informe empiezan en 2016) y qué limitaciones tiene por ello. Al ayuntamiento. Pregunte si el municipio tiene plan ante incendios forestales (obligatorio donde lo fije el plan autonómico), en qué zona de riesgo deja la parcela y qué autoprotección pide (Directriz básica de planificación de protección civil ante el riesgo de incendios forestales, Acuerdo del Consejo de Ministros de 21/04/2026, BOE-A-2026-9159, apartado 2.7). (pág. 84) Al vendedor. Pregunte si la finca ha ardido alguna vez y cuándo.

Las 6 páginas de datos de este capítulo

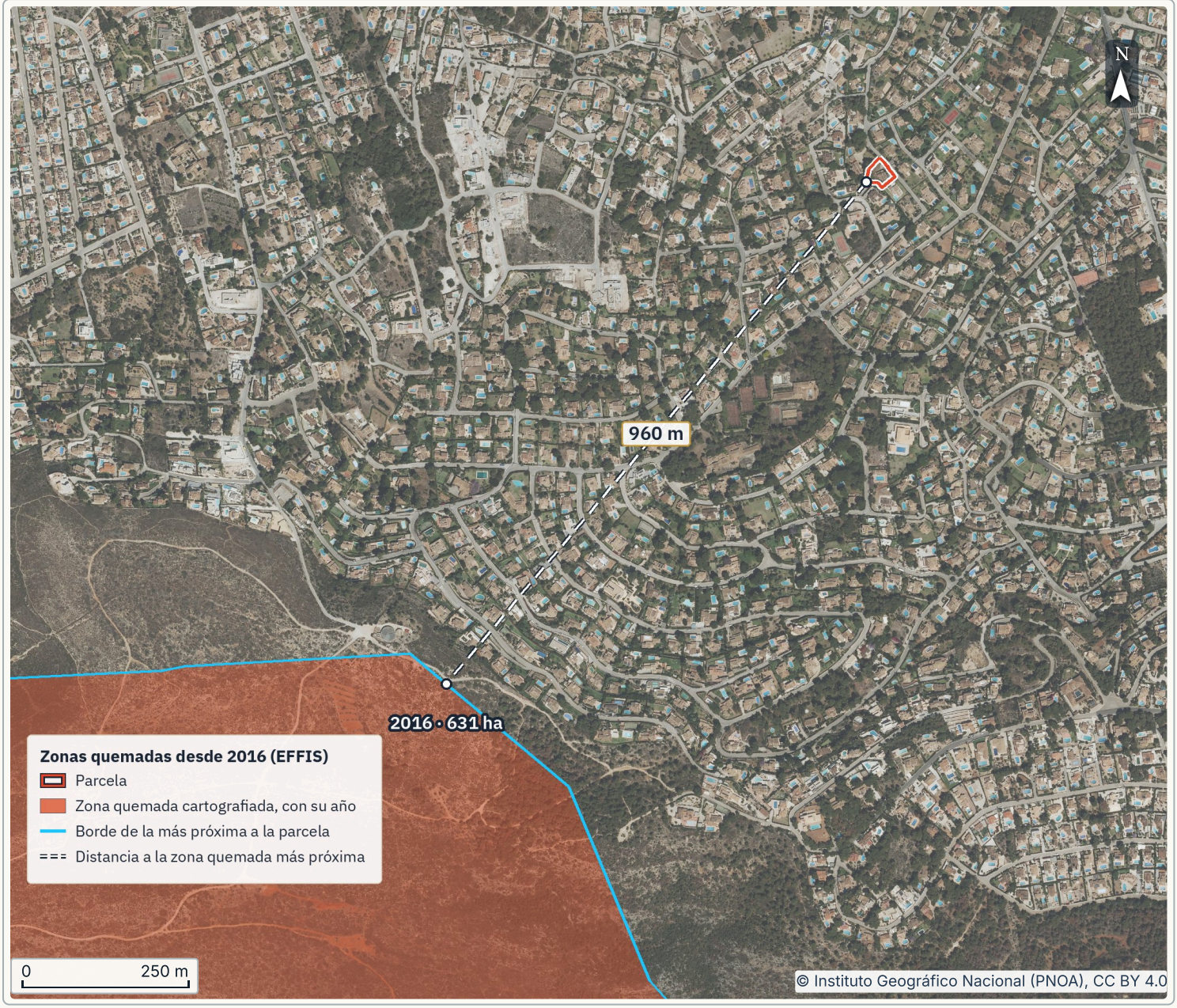
83 Incendios forestales
84 Incendios forestales: datos
85 Incendios forestales en el municipio
86 Calor del suelo en verano
87 Comprobaciones sin mapa propio
88 Aceleración sísmica del suelo

Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

Incendios forestales

Zona quemada más próxima: 960 m.

Zonas quemadas por incendios alrededor de la parcela



- Zona quemada más próxima: **960 m**
- Años sin mapa de incendios: **1996–2015**
- Superficie de ese incendio: **631 ha**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

La zona quemada más próxima, detectada por satélite en septiembre de 2016 (631 ha, término de Xàbia/Jávea), queda a 960 m de la parcela.

ANTES DE COMPRAR

A la Generalitat Valenciana (www.gva.es). Pregunte a su servicio forestal si la parcela ha ardido desde 1996 (los datos de este informe empiezan en 2016) y qué limitaciones tiene por ello.

FUENTES Y LÍMITES EFFIS (Copernicus, Comisión Europea) (CC BY 4.0 (© Unión Europea, EFFIS)). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

RIESGOS DEL ENTORNO

Incendios forestales: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

Según EFFIS, la zona quemada en 2016 queda a 960 m y no se superpone a la parcela. El borde trazado por satélite puede desviarse unos cientos de metros. Eso no descarta la prohibición general de cambiar el uso del monte quemado (Ley 43/2003, art. 50.1.a) por otro incendio: uno más antiguo o más pequeño puede faltar en el mapa.

Con un incendio tan cerca, pregunte al ayuntamiento si tiene plan ante incendios forestales y si pone la parcela en zona de riesgo.

Zonas quemadas más próximas

Más próxima	**Detectada por satélite el 04/09/2016, 631 ha, término de Xàbia/Jávea. A 960 m del borde de la parcela, al suroeste.**
Qué ardió	**Según EFFIS, del área quemada: 100 % vegetación natural (bosque, matorral, pastos).**

Qué dice la ley

Prohibición	**En el terreno forestal que ha ardido, el art. 50.1 de la Ley 43/2003, de Montes, prohíbe «a) El cambio de uso forestal al menos durante 30 años» y «b) Toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal» en el plazo que fije la ley autonómica. Los 30 años son la regla general; las excepciones del artículo no son automáticas.**
A qué terrenos	**Solo a terreno forestal: con árboles, arbustos, matorral o herbáceas (art. 5.1); también yermos, roquedos y arenales (5.1 a), un cultivo abandonado que cumpla las condiciones y plazos de la ley autonómica y ya tenga signos claros de monte (5.1 c) y los demás casos del art. 5.1. No lo son los terrenos de cultivo, el suelo urbano ni los que excluya la comunidad autónoma (art. 5.2).**
Cerca del monte	**La comunidad autónoma fija normas de seguridad para edificaciones en terrenos forestales y sus inmediaciones, y medidas propias en la zona de contacto entre casas y monte (interfase urbano-forestal, art. 44.3).**

Alcance y límites del dato

Periodo	**Este servicio recoge zonas quemadas desde 2016. No aparece un incendio de 1996 a 2015; si fue en monte, su prohibición puede seguir vigente.**
Tamaño	**EFFIS, por satélite, cartografía zonas de unas 30 ha o más; desde 2018, con imágenes Sentinel-2, también muchas menores. Los incendios pequeños pueden faltar.**
Precisión	**Perímetros trazados con píxeles de 20 m (Sentinel-2) a 250 m (MODIS): a pocos cientos de metros el mapa no basta. Las fechas son las del satélite, no las del inicio y la extinción.**
Valor	**EFFIS es una referencia europea, no un registro oficial. Si un terreno es forestal y si ardió lo confirma la comunidad autónoma. El mapa muestra lo que ya ardió, no el riesgo de incendio de hoy.**

Qué preguntar y a quién

Al ayuntamiento. Pregunte si el municipio tiene plan ante incendios forestales (obligatorio donde lo fije el plan autonómico), en qué zona de riesgo deja la parcela y qué autoprotección pide (Directriz básica de planificación de protección civil ante el riesgo de incendios forestales, Acuerdo del Consejo de Ministros de 21/04/2026, BOE-A-2026-9159, apartado 2.7).

Al vendedor. Pregunte si la finca ha ardido alguna vez y cuándo.

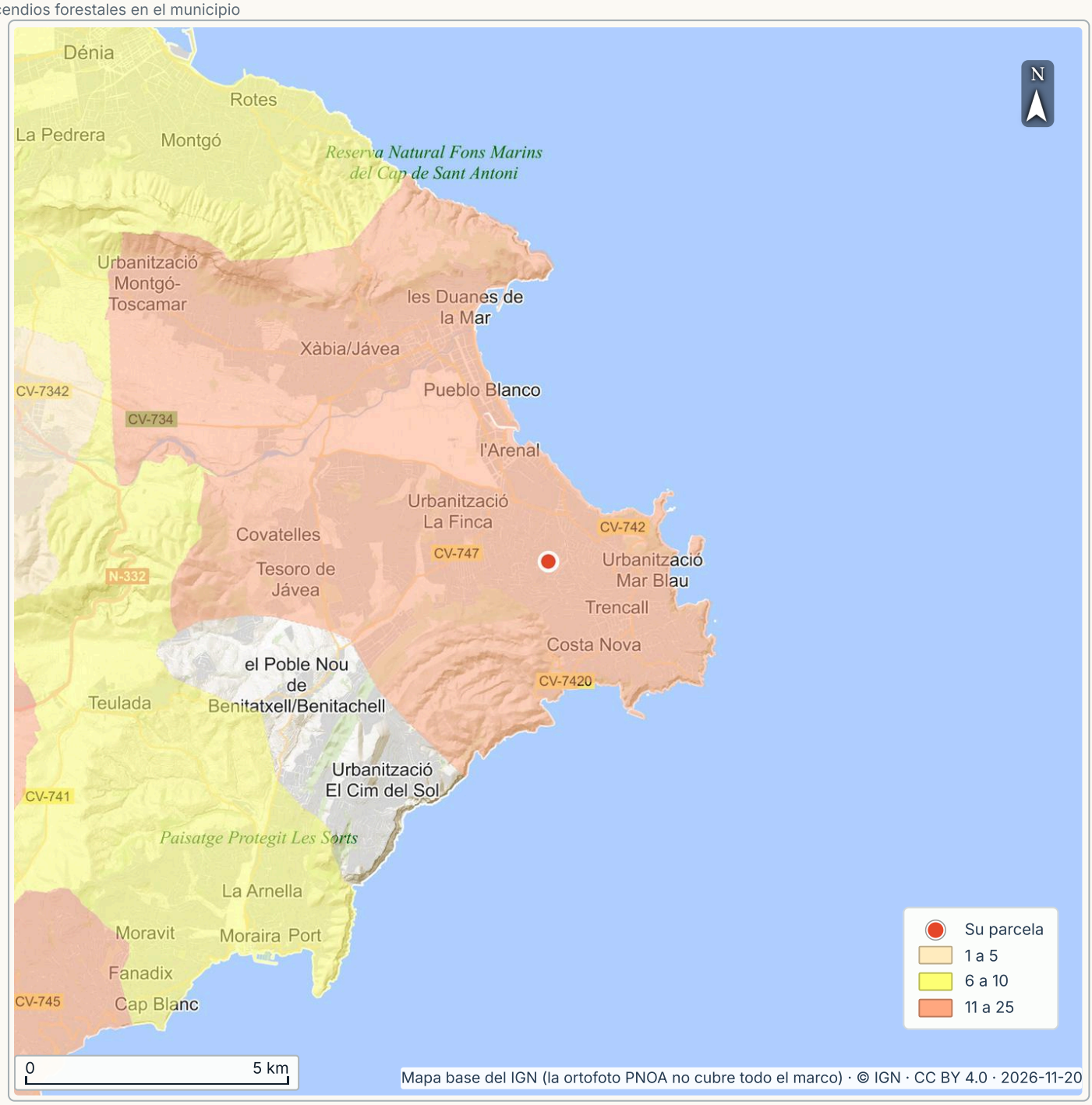
Cómo se midió. Zona quemada más próxima, buscada en radios crecientes hasta 60 km; distancia borde a borde.

Sistema Europeo de Información sobre Incendios Forestales (EFFIS), Centro Común de Investigación de la Comisión Europea, Copernicus, licencia CC BY 4.0 (© Unión Europea, EFFIS). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; EFFIS (Copernicus, Comisión Europea)

Incendios forestales en el municipio

¿Con qué frecuencia se declaran incendios en este municipio?

Incendios forestales en el municipio



- Incendios 2006–2015: **15**
- Ancho del mapa: **20 km**
- Municipio más próximo con datos: **0 m**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Entre 2006 y 2015 se registraron 15 incendios forestales y conatos en el municipio de Xàbia/Jávea. El color de cada municipio indica ese total.

ANTES DE COMPRAR

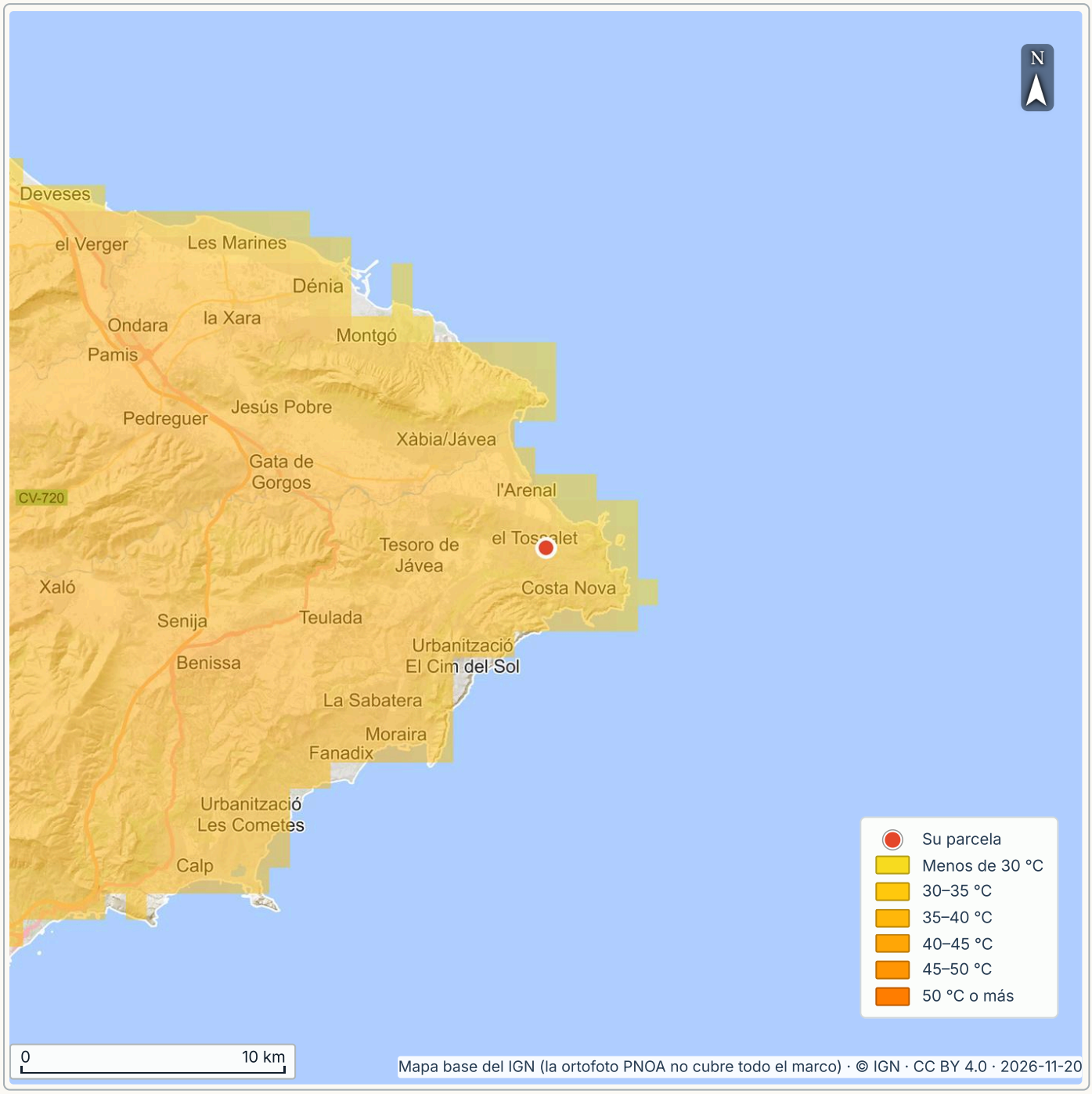
El ayuntamiento. Pregunte si la parcela debe mantener una franja limpia de vegetación y qué exige el plan local contra incendios.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: MITECO, estadística general de incendios forestales: incendios y conatos por municipio, 2006–2015; consulta 20/11/2026; https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/inventarios-nacionales.html; dato público reutilizado citando la fuente.

Calor del suelo en verano

¿Cuánto se calienta la zona en verano?

Calor del suelo en verano



- Lectura en la parcela: **36 °C**
- Celda más próxima: **0 m**
- Ancho del mapa: **40 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El satélite midió en la zona de la parcela una temperatura máxima de la superficie de 36 °C en julio y agosto de 2013. Es la superficie (tejados, asfalto, tierra, vegetación) en una cuadrícula de 1 km, no la temperatura del aire.

ANTES DE COMPRAR

El arquitecto. Pregunte qué aislamiento, sombra y orientación necesita la casa para el calor de verano de la zona.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: CIESIN, Universidad de Columbia, Global Summer Land Surface Temperature Grids 2013, máxima diurna (NASA SEDAC, servida por NASA GIBS); consulta 20/11/2026; https://www.earthdata.nasa.gov/centers/sedac-daac; dato público reutilizado citando la fuente.

OTRAS COMPROBACIONES

Comprobaciones sin mapa propio

Contexto

Cada fila dice si la fuente respondió.

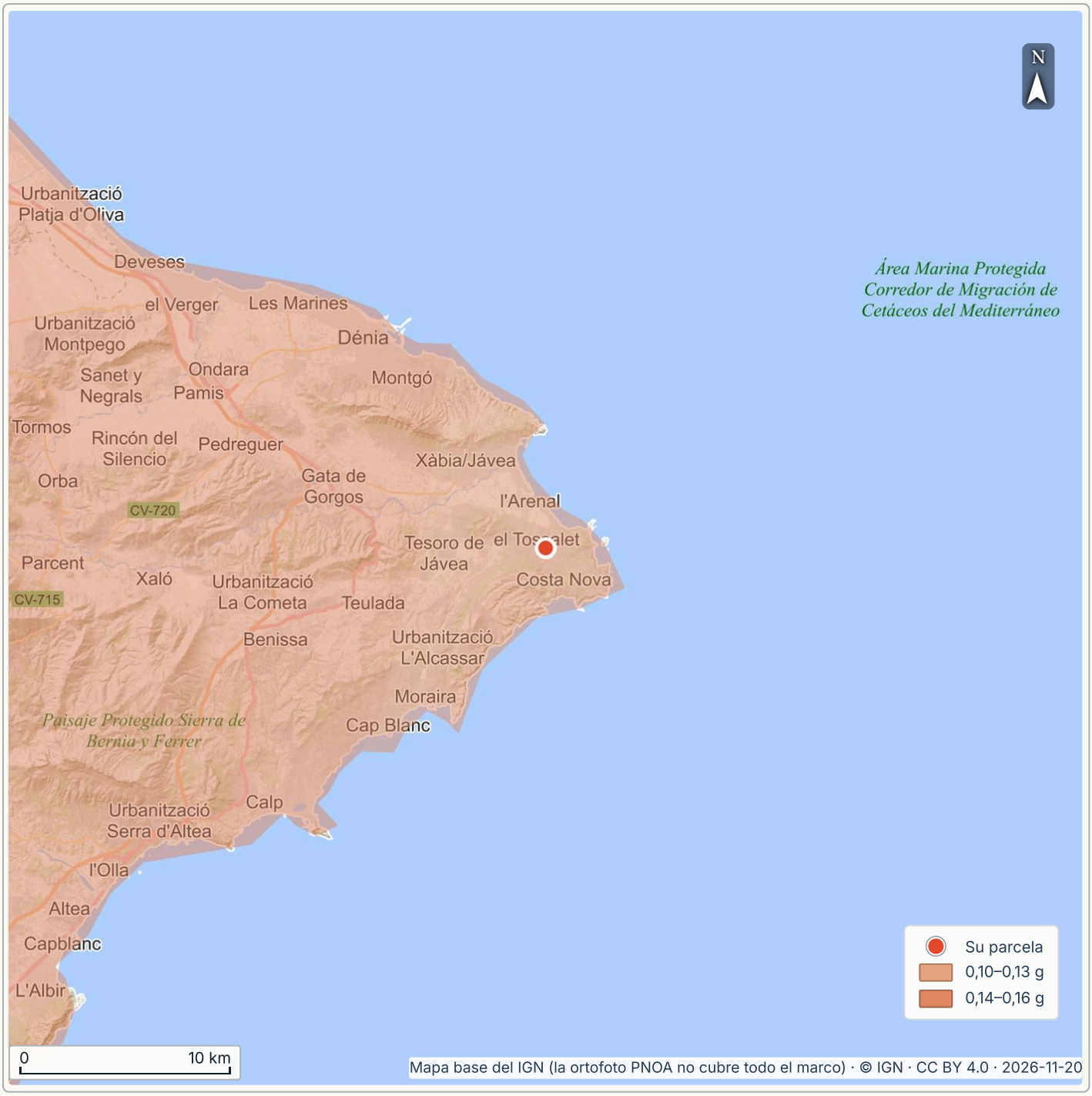
TEMA	RESULTADO	FUENTE	FECHA
Erosión por el viento	La fuente respondió, pero no da un valor para la parcela; por eso no hay mapa propio. Eso no prueba que el valor sea nulo.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Deslizamientos de ladera posibles	La fuente respondió, pero no da un valor para la parcela; por eso no hay mapa propio. Eso no prueba que el valor sea nulo.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Unidad de paisaje	La parcela está en una unidad del Atlas de los Paisajes de España (MITECO). Sin mapa propio en este informe.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Arcilla en el suelo	La fuente respondió, pero no da un valor para la parcela; por eso no hay mapa propio. Eso no prueba que el valor sea nulo.	ISRIC SoilGrids	20/11/2026
Agua que retiene el suelo	La fuente respondió, pero no da un valor para la parcela; por eso no hay mapa propio. Eso no prueba que el valor sea nulo.	ISRIC SoilGrids	20/11/2026
Humedales inventariados	La fuente no publica nada en un mapa de 20 km de ancho centrado en la parcela. Eso no prueba que no exista.	MITECO (IEPNB)	20/11/2026
Industria con emisiones registradas	La fuente no publica nada en un mapa de 20 km de ancho centrado en la parcela. Eso no prueba que no exista.	MITECO	20/11/2026

Fuentes públicas indicadas en cada fila.

Aceleración sísmica del suelo

¿Cuánto puede sacudir un terremoto en esta zona?

Aceleración sísmica del suelo



- Lectura en la parcela: **0,13 g**
- Zona más próxima: **0 m**
- Ancho del mapa: **50 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

El estudio de peligrosidad sísmica del IGN da para la parcela una aceleración máxima del suelo (PGA) de 0,13 g, sobre roca y para un periodo de retorno de 475 años. Es un valor regional, no el cálculo de un edificio.

ANTES DE COMPRAR

El ingeniero de estructuras. Pregunte con qué aceleración sísmica se calcula la estructura y si el proyecto tiene en cuenta el tipo de suelo.

FUENTES Y LÍMITES Fuente: IGN, peligrosidad sísmica 2015 (PGA475), aceleración máxima del suelo en roca para 475 años; consulta 20/11/2026; https://www.ign.es/web/ign/portal/sis-peligrosidad-sismica; dato público reutilizado citando la fuente.

CAPÍTULO 9 · RESUMEN

Accesos y redes

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 90–94

A su favor: 1 Por comprobar: 3

Revisar antes

A tener en cuenta: La vía «HERCULES», municipal según el IGN, a 2 m. En junio de 2025 la fibra hasta el hogar llegaba al 89,9 % de los hogares de Xàbia/Jávea, y los operadores declaraban cobertura de 100 Mbps o más para el 95,2 %. Por comprobar: acceso legal; agua, saneamiento y electricidad; conexión de internet.

7,7 km
Carretera del Estado

89,9 %
Hogares con fibra (FTTH)

2 m
Vía local más próxima

4,9 km
Al centro de la zona elegible 2024 más cercana

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
REVISAR ANTES	**Carreteras y ferrocarril.** La vía «HERCULES», municipal según el IGN, a 2 m.	p. 90
REVISAR ANTES	**Internet y fibra.** En junio de 2025 la fibra hasta el hogar llegaba al 89,9 % de los hogares de Xàbia/Jávea, y los operadores declaraban cobertura de 100 Mbps o más para el 95,2 %.	p. 93
A SU FAVOR	**Alta tensión.** La línea aérea de alta tensión más próxima que dibuja la BTN, de 100 a 150 kV, pasa a 6,4 km de la parcela, fuera de la franja donde el reglamento prohíbe edificar. Fuente: IGN, BTN (pág. 108).	p. 108
REVISAR ANTES	**Acceso legal.** Un camino dibujado no acredita el derecho de paso. **Agua, saneamiento y electricidad.** Condicione la compra a los servicios que necesita. **Conexión de internet.** Un porcentaje municipal o una zona subvencionable no acredita conexión en esta parcela.	p. 101–102

POR RESOLVER ANTES DE LA SEÑAL

- La vía «HERCULES», municipal según el IGN, a 2 m. (pág. 90)
- En junio de 2025 la fibra hasta el hogar llegaba al 89,9 % de los hogares de Xàbia/Jávea, y los operadores declaraban cobertura de 100 Mbps o más para el 95,2 %. (pág. 93) A los operadores. Pida que comprueben por la dirección o la referencia catastral qué red llega (fibra, cable o radio) y qué velocidad dan. Al vendedor. Pregunte qué contrato de internet tiene la casa, con qué operador y a qué velocidad; una factura reciente lo muestra.

Las 5 páginas de datos de este capítulo

90 Carreteras y ferrocarril
91 Carreteras y ferrocarril: datos
92 Carreteras y ferrocarril: datos (sigue)
93 Internet: fibra y banda ancha fija
94 Internet y fibra: datos

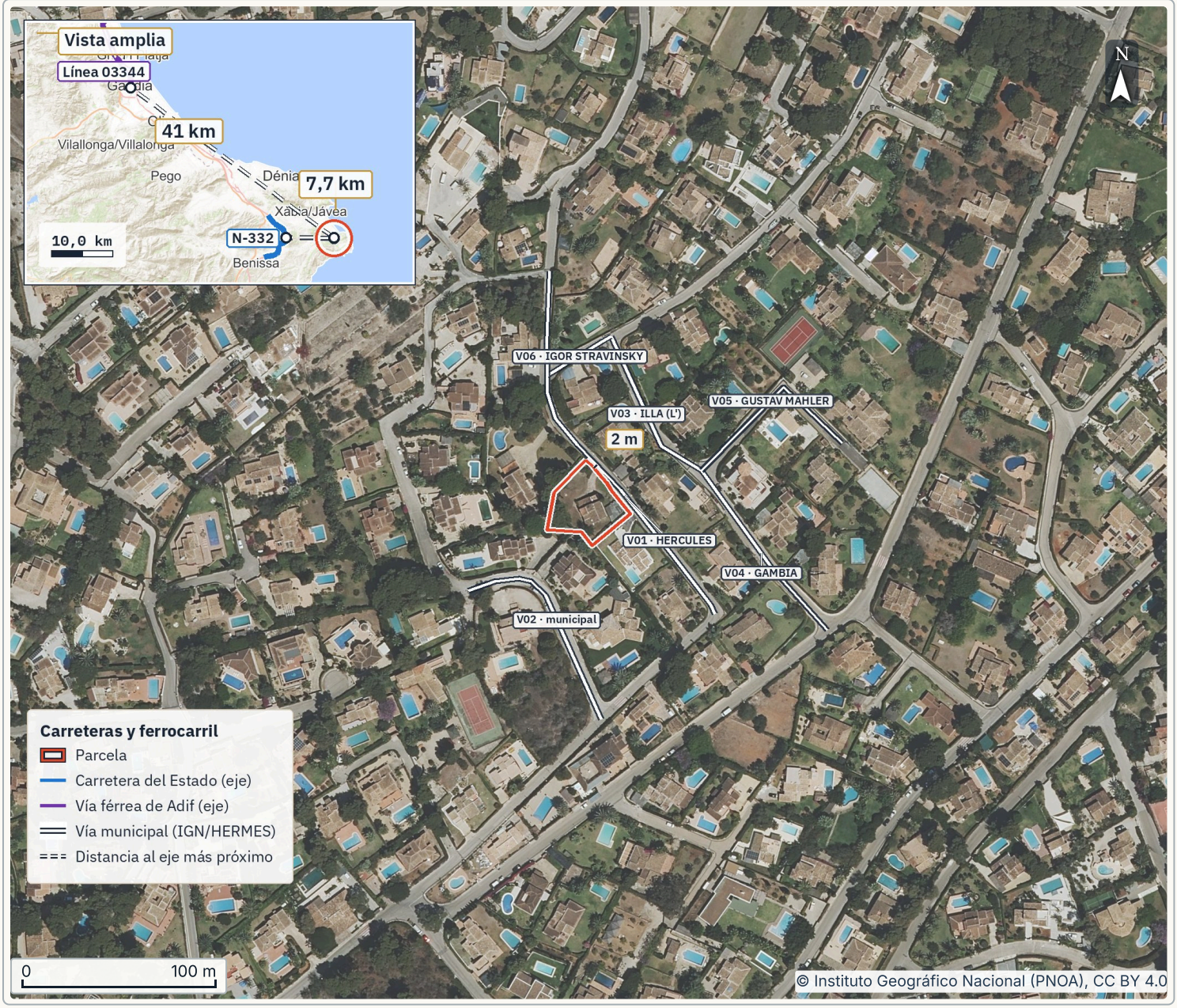
Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

Carreteras y ferrocarril

La vía «HERCULES», municipal según el IGN, a 2 m.

Vías junto a la parcela y, en la vista amplia, la carretera del Estado o la vía de Adif más próxima



- Carretera del Estado: **7,7 km**
- Vía de Adif: **41 km**
- Vía local más próxima: **2 m**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

Revisar antes: confirme el titular y la línea de edificación o el retranqueo de las vías junto a la parcela.

FUENTES Y LÍMITES Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES; IGN (CC BY 4.0). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; IGN, redes de transporte, CC BY 4.0, scne.es. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

ACCESOS Y REDES

Carreteras y ferrocarril: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

La vía «HERCULES», municipal según el IGN, a 2 m. La ley estatal no le fija zonas; el retranqueo lo marca el plan del ayuntamiento. Pida al ayuntamiento que confirme que es municipal y qué alineación y qué retranqueo se aplican a la parcela.

A estas distancias, la parcela queda fuera de las zonas de protección de la carretera del Estado y la línea de Adif más próximas. La ley mide desde el borde de la vía, no desde el eje; aquí no cambia nada.

Todas las vías a 50 m o menos

V01	**HERCULES. Categoría: calle o camino municipal. Titular: Ayuntamiento (IGN RT). Distancia al eje: 2 m. VIAL_TR30820001055.**
V02	**Sin nombre publicado. Categoría: calle o camino municipal. Titular: Ayuntamiento (IGN RT). Distancia al eje: 27 m. VIAL_TR30820013206.**
V03	**ILLA (L'). Categoría: calle o camino municipal. Titular: Ayuntamiento (IGN RT). Distancia al eje: 33 m. VIAL_TR30820001069.**
V04	**GAMBIA. Categoría: calle o camino municipal. Titular: Ayuntamiento (IGN RT). Distancia al eje: 42 m. VIAL_TR30820001014.**
V05	**GUSTAV MAHLER. Categoría: calle o camino municipal. Titular: Ayuntamiento (IGN RT). Distancia al eje: 42 m. VIAL_TR30820001045.**
V06	**IGOR STRAVINSKY. Categoría: calle o camino municipal. Titular: Ayuntamiento (IGN RT). Distancia al eje: 47 m. VIAL_TR30820001068.**
V07	**JAUME BAÇO. Categoría: calle o camino municipal. Titular: Ayuntamiento (IGN RT). Distancia al eje: 47 m. VIAL_TR30820001086.**

Antes de comprar: vías junto a la parcela

Ayuntamiento	**Ayuntamiento: ¿qué línea de edificación, alineación o retranqueo se aplica aquí y afecta a la parcela?**

Carretera del Estado y vía férrea más próximas

Carretera del Estado	**Carretera N-332, a 7,7 km del eje. Clase en el catálogo: convencional.**
Vía férrea de Adif	**Línea férrea 03344 de Adif (Silla–Gandia), a 41 km del eje.**
Vías locales	**La vía «HERCULES», municipal según el IGN, a 2 m. Titular y clase son los del IGN. Quién es su titular lo confirma el ayuntamiento.**

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES (reutilización con cita de la fuente); IGN, redes de transporte, CC BY 4.0, scne.es. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Elaboración propia; Ley 37/2015 y Ley 38/2015 (BOE)

ACCESOS Y REDES

Carreteras y ferrocarril: datos (sigue)

Revisar antes

Qué supone para la compra

Carreteras del Estado	**La zona de afección llega a 100 m del borde de la explanación en autopistas y autovías y a 50 m en las demás (Ley 37/2015, art. 32); a 7,7 km no limita la parcela. La explanación acaba donde el talud o el terraplén de la vía toca el terreno.**
Ferrocarril	**La zona de protección llega a 70 m del borde de la explanación, 20 m en suelo urbano o urbanizable delimitado, sectorizado o programado (Ley 38/2015, art. 14.2, redacción de la Ley 26/2022); a 41 km, la parcela queda fuera de la zona de protección de la línea.**
Calle o camino municipal «HERCULES»	**La ley estatal no le fija zonas; el retranqueo lo marca el plan del ayuntamiento. Pida al ayuntamiento que confirme que es municipal y qué alineación y qué retranqueo se aplican a la parcela.**

Qué cambiaría el resultado

Una carretera en proyecto	**Una vez aprobado definitivamente el estudio informativo o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, sus zonas ya rigen (Ley 37/2015, art. 28.3). Pregunte en el ayuntamiento si alguna pasará cerca.**
Un ferrocarril autonómico	**No figura en estos datos; si pasa cerca, pregunte a su titular.**
Otras carreteras	**Las autonómicas, insulares y provinciales tienen su propia ley y sus propias distancias: pregúntelas a la Generalitat Valenciana o a la diputación provincial, según de quién sea la carretera.**

Alcance y límites del dato

Medida	**Del borde de la parcela al eje de la vía. La ley mide desde el borde de la explanación, de la calzada o de la plataforma, que queda más cerca: el margen real es menor.**
Qué cubre	**Carreteras del catálogo estatal y líneas de Adif del Ministerio de Transportes; vías locales del IGN a menos de 200 m. No analiza las zonas de las carreteras autonómicas, insulares o provinciales ni casi ningún ferrocarril autonómico.**
Fecha de los datos	**Carreteras, válidos desde el 27/10/2025; ferrocarril, desde el 17/08/2026. Una vía en proyecto no aparece.**

Cómo se midió. Carretera del Estado y línea de Adif más próximas, buscadas hasta 60 km; distancia del borde de la parcela al eje de la vía.

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, HERMES (reutilización con cita de la fuente); IGN, redes de transporte, CC BY 4.0, scne.es. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; Elaboración propia; Ley 37/2015 y Ley 38/2015 (BOE)

Internet: fibra y banda ancha fija

Hogares con fibra (FTTH): 89,9 %.

Hogares con fibra hasta el hogar por municipio (junio de 2025) y parcelas de las zonas elegibles de 2024 para ayudas



- Hogares con fibra (FTTH): **89,9 %**
- Con 100 Mbps o más: **95,2 %**
- Al centro de la zona elegible 2024 más cercana: **4,9 km**

QUÉ SIGNIFICA PARA SU PARCELA

En junio de 2025 la fibra hasta el hogar llegaba al 89,9 % de los hogares de Xàbia/Jávea, y los operadores declaraban cobertura de 100 Mbps o más para el 95,2 %. La parcela no figura en la relación de zonas elegibles de 2024 para ayudas; el centro de la más cercana de esa relación está a 4,9 km.

ANTES DE COMPRAR

A los operadores. Pida que comprueben por la dirección o la referencia catastral qué red llega (fibra, cable o radio) y qué velocidad dan.

Al vendedor. Pregunte qué contrato de internet tiene la casa, con qué operador y a qué velocidad; una factura reciente lo muestra.

FUENTES Y LÍMITES SETELECO, cobertura de banda ancha; MITECO. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; SETELECO, Cobertura Banda Ancha España 2021–2025 y zonas elegibles 2024, digital.gob.es, reutilización libre citando la fuente. Consultado el 15/11/2026. Imagen consultada: 2026-11-15.

ACCESOS Y REDES

Internet y fibra: datos

Revisar antes

Más sobre el mapa

Es el dato del municipio, no de la parcela: una casa aislada puede quedar fuera de la red.

Antes de firmar, pida a los operadores que comprueben la dirección y al vendedor, su contrato de internet.

Cobertura declarada en Xàbia/Jávea, junio de 2025, en % de hogares

Fibra hasta el hogar	**89,9 % de los hogares; 86,9 % en 2024 y 89,3 % en 2023. Media de España: 95,9 %.**
Velocidad	**100 Mbps o más (columna «Cob. 100Mbps condiciones máxima demanda»): 95,2 %; 1 Gbps o más: 82,6 %. Con la red a plena carga, con el 20 % de los usuarios conectados a la vez.**
Por tecnología	**Hogares con cada red, sin velocidad mínima: cable (HFC) 0 %; inalámbrico fijo 98,8 %; móvil 4G 100 %; 5G 100 %.**

Zonas elegibles para ayudas (2024)

Esta parcela	**No figura. El centro de la parcela más cercana de la relación está a 4,9 km, en Xàbia/Jávea.**
Qué recoge	**Zonas sin cobertura que dé «más de 100 Mbps de descarga en condiciones de máxima demanda en 2024», contando la red existente y los planes a tres años de los operadores, tras una consulta pública. Marca dónde se podían dar ayudas públicas, no qué conexiones hay.**
En Xàbia/Jávea	**7 parcelas en la relación, con 7 viviendas.**
Vigencia	**Es la última relación en la web del Ministerio (la de 2025 no estaba publicada el 27/09/2026). Las obras posteriores pueden haber llevado red a parcelas de la lista, y no figurar no garantiza la conexión.**

Qué garantiza la Ley 11/2022

Servicio universal	**La ley garantiza a todo consumidor, esté donde esté, una conexión fija a internet de banda ancha a precio asequible, de al menos 10 Mbit/s de bajada (art. 37.1 a). La ley manda subirla por real decreto a 30 Mbit/s tan pronto como sea posible.**
Quién la presta	**Donde el mercado no la asegura, el Ministerio designa operadores que deben atender todas las solicitudes razonables de acceso (art. 40.1).**
100 Mbit/s	**La ley pide al Gobierno medidas para llevar 100 Mbit/s a todos (disposición adicional trigésima): es un objetivo, no una velocidad garantizada a cada casa.**

Cómo se midió. Término municipal en el centro de la parcela; su cobertura, en la tabla del Ministerio (código INE). La parcela, por su referencia catastral en la relación de 2024.

SETELECO, Cobertura Banda Ancha España 2021–2025 y zonas elegibles 2024, digital.gob.es, reutilización libre citando la fuente; MITECO, términos municipales, gis.miteco.gob.es. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0; SETELECO, cobertura de banda ancha 2021–2025, hoja Municipio_%hogar

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

CAPÍTULO 10 · RESUMEN

La compra

RESUMEN DE LAS PÁGINAS 96–99

Contexto: 3

Contexto

Lo que cuesta comprar aquí y cómo se hace, paso a paso. Vale para cualquier parcela de esta comunidad; lo propio de esta parcela está en los capítulos anteriores.

Qué dicen los datos

LECTURA	CONCLUSIÓN	PÁGINA
CONTEXTO	**Precios de la zona e impuestos locales:** las medias oficiales de la zona y qué impuestos locales se han podido consultar.	p. 96
CONTEXTO	**Impuestos y gastos:** qué impuestos paga el comprador aquí, con su tipo, su plazo y la norma.	p. 97–98
CONTEXTO	**Costes sobre 100.000 €:** el cálculo completo sobre un precio de 100.000 €, con notaría y Registro.	p. 99

Las 4 páginas de datos de este capítulo

96 Precios de la zona e impuestos locales
97 Impuestos y gastos
98 Impuestos y gastos (sigue)
99 Costes sobre 100.000 €

Redactado el 20 nov 2026 a partir de las páginas de datos citadas. Cada cifra se contrasta con las páginas de datos del informe. Es una lectura de datos públicos, no un levantamiento topográfico, una tasación ni un asesoramiento jurídico.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LA COMPRA

Precios de la zona e impuestos locales

Guía de compra

Medias oficiales de la zona, no el precio de esta parcela: el informe no la valora.

Medias oficiales

DATO	MEDIA	ÁMBITO Y FECHA
Vivienda libre, media de la provincia	2.021 €/m²	Provincia de Alicante, 2.º trimestre de 2026
Suelo urbano, precio medio de compraventa	371 €/m²	Provincia de Alicante, 2.º trimestre de 2026
Tierra agraria, media de todos los usos	19.037 €/ha	Comunidad autónoma, año 2024
Precio de la vivienda, variación en un año	+13 %	Comunidad autónoma, 2.º trimestre de 2026

IMPUESTO	DÓNDE PREGUNTAR
IBI e ICIO	Este municipio no consta en el fichero estatal de Hacienda. Pregunte en el ayuntamiento.

MIVAU, valor tasado de la vivienda y precios de suelo urbano, 2.º trimestre de 2026; MAPA, Encuesta de Precios de la Tierra 2024; INE, Índice de Precios de Vivienda, 2.º trimestre de 2026; Ministerio de Hacienda, tipos de los tributos locales 2026. Consultados el 05/11/2026.

LA COMPRA

Impuestos y gastos

Guía de compra

Lo que paga el comprador en Comunitat Valenciana y la norma que lo fija.

Dos compras, distintos gastos



Sumas de los ejemplos sobre 100.000 €. Abajo, las hipótesis y la suma de cada vía.

Qué se paga

CONCEPTO	QUÉ SE APLICA Y NORMA
Qué impuesto	Si vende un particular: ITP (impuesto de transmisiones patrimoniales). Venta empresarial: normalmente IVA y AJD, en vez de ITP. El suelo no edificable sin urbanizar ni en urbanización y las segundas o posteriores entregas de edificios pueden estar exentos de IVA: entonces, ITP. Confirme con el notario si cabe renunciar a la exención y si se hizo. Ley 37/1992, art. 20.Uno.20.º y 22.º y 20.Dos; RDLeg 1/1993, art. 7.5
ITP, tipo general	9 % de la base imponible (tipo general de la comunidad). Si el valor del inmueble supera 1.000.000 €, se aplica el 11 % a toda la base imponible. Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), art. 13.Uno; Ley 5/2025, art. 33 (desde 01/06/2026)
Sobre qué se paga	Para ITP: la mayor de estas magnitudes: valor de referencia del Catastro, valor declarado y precio. Si no existe valor de referencia o no puede certificarse, la mayor entre precio, valor declarado y valor de mercado (RDLeg 1/1993, art. 10.2). El mínimo también rige para AJD cuando su base depende del valor del inmueble (art. 30.1), no para IVA. RDLeg 1/1993, arts. 10.2 y 30.1
Tipos reducidos	Tipos reducidos para vivienda: existen tipos reducidos para determinados compradores jóvenes, familias numerosas o monoparentales, personas con discapacidad y viviendas protegidas, sujetos a condiciones. Confirme su aplicación con el notario o gestor. Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), art. 13.Dos a 13.Cinco
AJD (escritura)	Tipo general con IVA, sin renuncia a una exención: 1,4 % sobre la base imponible. La cuota variable de AJD no se paga junto con ITP. AJD si se renuncia válidamente a la exención: 2 % (renuncia; Ley 37/1992, art. 20.Dos). La escritura de compra de la vivienda habitual puede tributar al 0,1 % en lugar del tipo general; confirme con el notario si se cumplen las condiciones. Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), arts. 14.Uno, 14.Dos, 14.Cuatro; Ley 5/2025, art. 34 (desde 01/06/2026); RDLeg 1/1993, art. 31.2
IVA	10 % (vivienda nueva) en una venta empresarial sujeta y no exenta. Un solar sin vivienda tributa al 21 %, y al 4 % la vivienda de protección oficial de régimen especial o de promoción pública que vende su promotor. Normalmente lo cobra e ingresa el vendedor; con renuncia válida a la exención, el comprador que actúa como empresario o profesional declara el IVA por inversión del sujeto pasivo y no lo paga al vendedor. Ley 37/1992, arts. 91.Uno.1.7.º, 91.Dos.1.6.º y 90.Uno; arts. 88.Uno y 84.Uno.2.º.e

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

LA COMPRA

Impuestos y gastos (sigue)

Guía de compra

Qué se paga (sigue)

CONCEPTO	QUÉ SE APLICA Y NORMA
Plazo para pagar	Un mes desde el devengo, en la oficina tributaria de la Generalitat Valenciana. ITP: el día del acto o contrato gravado, incluido un contrato privado anterior (art. 49.1.a); si una condición suspensiva u otra limitación aplaza la adquisición, el día en que desaparece (art. 49.2). AJD: desde la formalización de la escritura (RDLeg 1/1993, art. 49.1.b). Ley 13/1997 (Comunitat Valenciana), art. 14 ter.1
Quién lo presenta	El comprador (o su gestoría o notario por encargo). Para inscribir, acredite el pago si hay deuda, o la exención o no sujeción y la presentación fiscal que corresponda; el asiento de presentación puede practicarse antes. RDLeg 1/1993, arts. 8.a y 29; Ley Hipotecaria, arts. 254.1 y 255
Retención del 3 %	Si el vendedor es contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente: el comprador retiene el 3 % del precio y lo ingresa en la Agencia Tributaria con el Modelo 211 en un mes desde la venta. Es parte del precio, no un coste más. No se retiene si acredita su sujeción a IRPF o al Impuesto sobre Sociedades mediante certificado de la Administración tributaria. RDLeg 5/2004, art. 25.2; RD 1776/2004, art. 14.2.a y 14.3
Plusvalía municipal	La plusvalía no se paga si se acredita que no aumentó el valor del suelo; aun así, se declara la transmisión y se aportan los títulos de adquisición y venta (art. 104.5). Declaración: 30 días hábiles. Si hay cuota, con autoliquidación se paga en ese plazo; con liquidación municipal, en el plazo notificado. La paga el vendedor. Si el vendedor es una persona física no residente fiscal en España, el comprador responde ante el ayuntamiento como sustituto del contribuyente (art. 106.2): pacte en el contrato o escritura su retención o reintegro (no opera como la retención legal del 3 % del IRNR). Los coeficientes máximos del art. 107.4 cambian desde el 1 de diciembre de 2026 (Real Decreto-ley 29/2026, art. 10, convalidado por el Congreso el 12 de noviembre de 2026); el ayuntamiento aplica los de su ordenanza dentro de esos máximos. RDLeg 2/2004, arts. 104.5, 106.2, 108.1 y 110.2.a; arts. 110.4 y 110.5; RDL 29/2026, art. 10
IBI	Tipos generales: urbana, 0,4 %–1,1 %; rústica, 0,3 %–0,9 %, con posibles incrementos del art. 72.3. El tipo municipal se aplica a la base liquidable (valor catastral tras las reducciones legales). Consulte la ordenanza y las bonificaciones. Se devenga el 1 de enero por todo el año; el plazo de pago lo fija el calendario del órgano recaudador. La finca responde del IBI impagado del vendedor. RDLeg 2/2004, arts. 64.1, 66–72 y 75

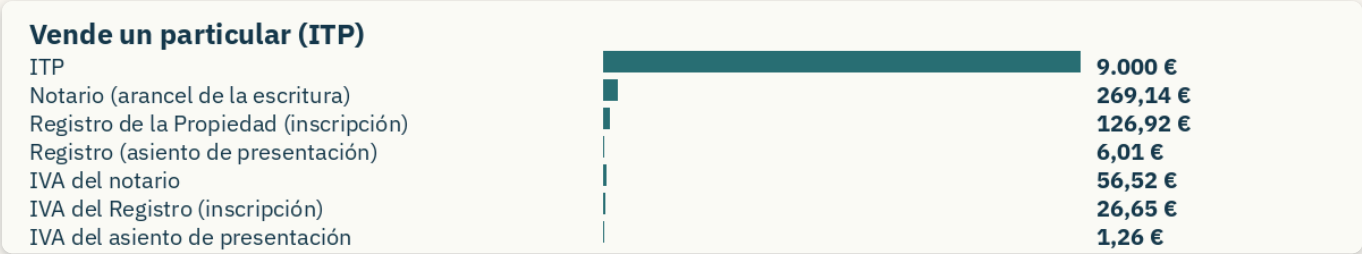
Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

LA COMPRA

Costes sobre 100.000 €

Guía de compra

Ejemplo con un precio de 100.000 €, no el de esta parcela: con los tipos de Comunitat Valenciana suma 9.486,50 €. Calcúlelo con su propio precio; el informe no valora la parcela.



Comparación de las partidas del ejemplo; no es una valoración de esta parcela.

Vende un particular (ITP)

PARTIDA	CÁLCULO	IMPORTE
ITP	100.000 € × 9 % = 9.000 €	9.000 €
Notario (arancel de la escritura)	90,15 € hasta 6.010,12 €, más 4,5 ‰, 1,5 ‰ y 1 ‰ por tramos hasta 100.000 € = 283,31 €; menos la rebaja del 5 % = 269,14 €	269,14 €
Registro de la Propiedad (inscripción)	24,04 € hasta 6.010,12 €, más 1,75 ‰, 1,25 ‰ y 0,75 ‰ por tramos hasta 100.000 € = 133,60 €; menos la rebaja del 5 % = 126,92 €	126,92 €
Registro (asiento de presentación)	RD 1427/1989, anexo I, número 1	6,01 €
IVA del notario	269,14 € × 21 % = 56,52 €	56,52 €
IVA del Registro (inscripción)	126,92 € × 21 % = 26,65 €	26,65 €
IVA del asiento de presentación	6,01 € × 21 % = 1,26 €	1,26 €
Inmobiliaria	Pida los honorarios por escrito antes de reservar.	–
Total	9.000 € + 269,14 € + 126,92 € + 6,01 € + 56,52 € + 26,65 € + 1,26 € = 9.486,50 €, más copias, folios extra e inmobiliaria.	**9.486,50 €**

Cómo leer el ejemplo

Ejemplo con precio y valor declarado de 100.000 €, no de esta parcela. Supone que el valor de referencia no es superior; si falta o no puede certificarse, supone también que el valor de mercado no es superior. Si lo son, ajuste la base de ITP y, cuando corresponda, AJD (RDLeg 1/1993, arts. 10.2 y 30.1); no la del IVA.

El total incluye el arancel de notario y Registro, el asiento de presentación y su IVA del 21 %, pero no copias ni folios extra. Supone que el comprador asume también la escritura original por pacto. Sin pacto, el vendedor paga el otorgamiento y el comprador la primera copia (Código Civil, art. 1455). Revise las arras.

Si el vendedor tributa por IRNR sin establecimiento permanente: el comprador retiene 3.000 € (3 %) del precio y los ingresa con el Modelo 211. No es un coste añadido.

Vivienda nueva del promotor: 10 % de IVA (+ AJD)

10.000 € + 1.400 € + 269,14 € + 126,92 € + 6,01 € + 56,52 € + 26,65 € + 1,26 € = 11.886,50 €, más copias, folios extra e inmobiliaria.

Este ejemplo supone una vivienda que vende nueva el promotor: IVA al 10 % (vivienda nueva) y AJD general, sin renuncia a exención. Un solar edificable sin vivienda tributa al 21 %: 11.000 € más sobre este precio. La vivienda de protección oficial de régimen especial o de promoción pública que vende su promotor tributa al 4 % (Ley 37/1992, art. 91.Dos.1.6.º).

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

VISITA A LA PARCELA

Qué comprobar en la visita

5 puntos que mirar

Lleve esta página a la visita. Cada número identifica una comprobación; si la marca está desplazada, siga su línea hasta el punto señalado. La página citada amplía la explicación.



En la parcela

- **1. La casa** El Catastro dice: 227 m² construidos en total (todas las plantas), de 1967. Compare tamaño y uso con lo que ve. Página 13.
- **2. La entrada** Donde la parcela toca una calle o camino municipal (IGN). Compruebe que es de uso público y que por aquí se entra. Página 90.
- **3. Flujo preferente** El borde más cercano a la zona de flujo preferente, a 970 m. Tras la lluvia, busque marcas de agua y barro. Página 69.
- **4. La esquina baja** Esquina A, la más baja, 5 m por debajo de la I. Tras la lluvia, mire si el agua se estanca o arrastra tierra. Página 58.
- **5. Lado H–I** El lado más largo, 25,3 m. Recórralo de H a I: compruebe si la valla o el muro siguen esta línea. Página 11.

ALREDEDOR

- Ruido y olores: vuelva un día laborable y un fin de semana por la noche.
- Agua: abra los grifos y busque el contador y la arqueta del alcantarillado.
- Cobertura móvil: haga una llamada desde cada habitación.

PIDA AL VENDEDOR

- Nota simple reciente del Registro de la Propiedad
- Licencia de obra y de primera ocupación de la casa
- Certificado de eficiencia energética
- Último recibo del IBI y facturas de luz y agua

CUÁNDO IR

Un día laborable por la mañana. Tráfico, obras y ruido de trabajo alrededor.

Un fin de semana de verano. Gente, aparcamiento y música de temporada.

Después de llover fuerte. Dónde se queda el agua en la parcela y en la calle.

QUÉ LLEVAR

Papel. Esta página y el plano con los lados de la parcela (página 11).

Un móvil. Fotos de cada habitación, el tejado, los contadores y las grietas.

Una cinta de 30 m. Para medir la casa y su distancia a cada lindero.

Foto: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0. Contorno, lados y construcciones del Catastro (DGC). Los puntos salen, por reglas, de los datos de este informe.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

LÍMITES HONESTOS

Qué queda por comprobar

16 lagunas

Un dato que falta no es un resultado limpio. Cuando una fuente no respondió, o la información no es pública, la laguna figura aquí con la persona que puede cerrarla.

4 no son datos públicos | 1 comprobación parcial | 11 abiertas

TEMA	POR QUÉ SIGUE ABIERTA	QUIÉN LO CIERRA	ESTADO
Fallas activas	Pendiente de comprobar: el mapa de fallas activas (base QAFI del IGME).	IGME (Instituto Geológico y Minero de España)	Pendiente
Ruido sin evaluar	Mapa o zonificación acústica municipal y comprobación en la visita. La ausencia de un mapa estratégico no demuestra un entorno silencioso.	Ayuntamiento	Pendiente
Zonas de Defensa	Confirmación de las servidumbres aeronáuticas militares aplicables. PLINUR no publica estas zonas y este informe no las ha comprobado.	Ministerio de Defensa	Pendiente
Titularidad y cargas	Nota simple reciente y título de propiedad. No entregue señal sin confirmar vendedor, finca y cargas.	Registro, Notaría	Pendiente de documentación
Licencias de la casa	Si se concedieron, la licencia de obra y la de primera ocupación obran en el archivo del ayuntamiento y no se publican en línea: pídalas o consúltelas allí.	Ayuntamiento, Vendedor	Pendiente de documentación
Lo que permite el plan	El informe lee la clase de suelo del SIU; lo que se puede construir en esta parcela lo dice la cédula o certificado urbanístico del ayuntamiento.	Ayuntamiento	Parcial
Agua, saneamiento y electricidad	Respuesta escrita de disponibilidad, capacidad y coste de acometidas. Condicione la compra a los servicios que necesita.	Ayuntamiento, Vendedor	Pendiente de documentación
Resistencia del terreno	Lo que aguanta el terreno bajo una cimentación lo dice un estudio geotécnico en la parcela (CTE DB SE-C), no un mapa.	Geotécnico	Pendiente de documentación

LÍMITES HONESTOS

Qué queda por comprobar

16 lagunas

TEMA	POR QUÉ SIGUE ABIERTA	QUIÉN LO CIERRA	ESTADO
Acceso legal	Título de acceso o servidumbre inscrita y confirmación de camino público. Un camino dibujado no acredita el derecho de paso.	Registro, Ayuntamiento	Pendiente
Piscinas y anexos sin Catastro	Comparación en la visita y con la ortofoto; licencias de lo construido. El BTN25 no recoge piscinas ni anexos: que no aparezcan no prueba que no existan.	Ayuntamiento, Vendedor	Pendiente
Lluvia y cauces sin estudiar	Respuesta del vendedor sobre entradas de agua; visita tras lluvias fuertes. Las zonas inundables no cubren la lluvia sobre la parcela ni los arroyos sin estudiar.	Confederación Hidrográfica del Júcar, Vendedor	Pendiente
PORN y zonas periféricas	Confirmación de los planes de recursos naturales y zonas periféricas aplicables. La consulta de polígonos protegidos no cubre estas comprobaciones.	Generalitat Valenciana	Pendiente
Historial de incendios incompleto	Certificación forestal del historial no cubierto por las capas consultadas. La cobertura publicada no permite descartar incendios durante todo el período mínimo legal de 30 años.	Generalitat Valenciana	Pendiente
Conexión de internet	Disponibilidad, tecnología y coste por escrito para la dirección exacta. Un porcentaje municipal o una zona subvencionable no acredita conexión en esta parcela.	Operadores de internet	Pendiente
Clima a largo plazo	Este informe comprueba el soleamiento y la zona climática del CTE; no calcula series anuales de temperatura y lluvia ni proyecciones climáticas.	AEMET (Agencia Estatal de Meteorología)	Pendiente
Depuradora más cercana	La fuente respondió, pero el mapa no se pudo dibujar con seguridad.	MITECO	Pendiente

EL AYUNTAMIENTO

A quién preguntar en Xàbia/Jávea

8 oficinas

Las oficinas que intervienen en la compra y los papeles que conviene tener antes de pagar.

Oficinas y organismos

OFICINA U ORGANISMO	QUÉ PREGUNTAR ALLÍ	CONTACTO
Registro de la Propiedad	Preguntas propias de esta parcela, en las págs. 101–102.	https://www.registradores.org/
Ayuntamiento de Xàbia/Jávea	Preguntas propias de esta parcela, en las págs. 13, 101–102.	https://xabia.sedelectronica.es/
Geotécnico	Preguntas propias de esta parcela, en la pág. 60.	Contacte directamente al técnico.
Confederación Hidrográfica del Júcar	Preguntas propias de esta parcela, en las págs. 101–102.	https://reg.redsara.es/
Generalitat Valenciana	Preguntas propias de esta parcela, en las págs. 101–102.	https://reg.redsara.es/
Operadores de internet	Preguntas propias de esta parcela, en las págs. 101–102.	Contacte directamente al operador.
Ministerio de Defensa	Preguntas propias de esta parcela, en las págs. 101–102.	https://sede.defensa.gob.es/acceda/procedimientos/
Notario	Preguntas propias de esta parcela, en las págs. 101–102.	https://www.notariado.org/

Documentos que pedir

DOCUMENTO	EMISOR	QUÉ RESPONDE
Nota simple informativa	Registro de la Propiedad (también en línea). Arancel del registrador: 3,01 € por finca, más IVA (pedida en línea, la tarifa del portal es mayor)	Quién es el titular, la descripción inscrita y las cargas: hipotecas, embargos, servidumbres.
Certificación catastral descriptiva y gráfica	Sede Electrónica del Catastro	Linderos, superficie, uso y clase (urbana o rústica). El certificado con titular y valor catastral lo obtiene el titular, una persona con su autorización o quien tenga acceso por ley. Pídaselo al vendedor; la consulta descriptiva y gráfica pública omite esos datos.
Cédula urbanística o certificado urbanístico	Ayuntamiento de Xàbia/Jávea. Tasa según la ordenanza municipal	Clase de suelo, qué se puede construir y si hay expedientes de disciplina abiertos.
Certificado de deudas del IBI y último recibo pagado	Ayuntamiento u organismo recaudador; lo aporta el vendedor	El certificado confirma si hay deudas pendientes del IBI. El último recibo pagado sirve de apoyo, pero no prueba que no haya atrasos.
Certificado de eficiencia energética	El vendedor (lo registra en la comunidad autónoma)	La calificación energética de la casa; una copia se une al contrato. No hace falta en edificios aislados de menos de 50 m².
Licencia de obra y licencia de primera ocupación	El vendedor; si no las tiene, el archivo del Ayuntamiento de Xàbia/Jávea	Que lo construido coincide con la licencia y puede habitarse, con licencia de primera ocupación o declaración responsable cuando la sustituya. La inscripción de la obra nueva no prueba por sí sola la legalidad urbanística.

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal. Contactos oficiales comprobados el 19/10/2026.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

PAQUETE DE PREGUNTAS

Preguntas para la notaría

Guía de compra

Indique la referencia catastral, adjunte el plano y solicite respuesta escrita.

Preguntas propias de esta parcela

¿Con qué título o servidumbre inscrita se accede a la parcela, y es público el camino de acceso? (págs. 101–102)

Motivo: Un camino dibujado no acredita el derecho de paso.

¿Puede facilitar una nota simple reciente y el título de propiedad, con las cargas inscritas? (págs. 101–102)

Motivo: No entregue señal sin confirmar vendedor, finca y cargas.

Para enviar o llevar a la cita

¿Coinciden titularidad, cargas y descripción registral con lo que se transmite? ¿Qué documentos faltan para la escritura?

¿Cómo se acreditará el acceso y cómo se resolverán las diferencias de superficie o linderos?

¿Qué condiciones de las arras siguen pendientes y cómo quedan reflejadas antes de firmar?

Respuesta escrita y documentos

Persona y cargo: _____ Fecha: _____

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

PAQUETE DE PREGUNTAS

Preguntas para el ayuntamiento

Guía de compra

Indique la referencia catastral, adjunte el plano y solicite respuesta escrita.

Preguntas propias de esta parcela

¿Con qué título o servidumbre inscrita se accede a la parcela, y es público el camino de acceso? (págs. 101–102)

Motivo: Un camino dibujado no acredita el derecho de paso.

¿Hay piscinas, anexos u otras obras que no figuren en el Catastro, y con qué licencia se hicieron? (págs. 101–102)

Motivo: El BTN25 no recoge piscinas ni anexos: que no aparezcan no prueba que no existan.

¿Qué usos y obras se permiten en la parcela y qué licencias tienen las construcciones, si las hay? (pág. 13)

Motivo: No dé por edificable la finca ni por legal una obra por su inscripción catastral.

¿Hay agua, saneamiento y electricidad para la parcela, con qué capacidad y qué cuestan las acometidas? (págs. 101–102)

Motivo: Condicione la compra a los servicios que necesita.

¿Qué zona acústica asigna el ayuntamiento a la parcela y qué niveles de ruido admite? (págs. 101–102)

Motivo: La ausencia de un mapa estratégico no demuestra un entorno silencioso.

Para enviar o llevar a la cita

¿Qué certificado identifica el régimen urbanístico, el uso permitido y las condiciones de edificación de esta referencia?

¿Constan licencias, expedientes de disciplina, cargas de urbanización o cesiones pendientes?

¿Qué acometidas y autorizaciones necesita el uso o la obra que propongo?

Respuesta escrita y documentos

Persona y cargo: _____ Fecha: _____

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

PAQUETE DE PREGUNTAS

Preguntas para el vendedor

Guía de compra

Indique la referencia catastral, adjunte el plano y solicite respuesta escrita.

Preguntas propias de esta parcela

¿Hay piscinas, anexos u otras obras que no figuren en el Catastro, y con qué licencia se hicieron? (págs. 101–102)

Motivo: El BTN25 no recoge piscinas ni anexos: que no aparezcan no prueba que no existan.

¿Ha entrado agua en la parcela con lluvias fuertes o desde algún cauce cercano? (págs. 101–102)

Motivo: Las zonas inundables no cubren la lluvia sobre la parcela ni los arroyos sin estudiar.

¿Hay agua, saneamiento y electricidad para la parcela, con qué capacidad y qué cuestan las acometidas? (págs. 101–102)

Motivo: Condicione la compra a los servicios que necesita.

Para enviar o llevar a la cita

¿Qué fincas, referencias, edificios y derechos de acceso se incluyen exactamente en el precio?

¿Puede entregar los títulos, recibos, licencias y contratos de suministro y explicar sus discrepancias con el Catastro?

¿Acepta que las respuestas pendientes se documenten como condiciones de las arras, con plazo y consecuencias pactadas?

Respuesta escrita y documentos

Persona y cargo: _____ Fecha: _____

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

PAQUETE DE PREGUNTAS

Preguntas para otros organismos

Guía de compra

Indique la referencia catastral, adjunte el plano y solicite respuesta escrita.

Geotécnico

Si va a edificar, encargue un estudio geotécnico antes de diseñar la cimentación: bajo la parcela el mapa describe «suelo fino y caliza» y la cimentación puede costar más. (pág. 60)

Motivo: Bajo la parcela, el mapa geológico del IGME señala suelo fino y caliza: margas, calizas arenosas y arcillas (Tap).

¿Existe un estudio geotécnico de la parcela que sirva para el proyecto y la cimentación? (pág. 60)

Motivo: La cartografía regional no confirma las condiciones de cimentación de la parcela.

Confederación Hidrográfica del Júcar

¿Pasa junto a la parcela algún cauce sin estudio de inundabilidad o sin deslinde, y llega su zona de policía a la parcela? (págs. 101–102)

Motivo: Las zonas inundables no cubren la lluvia sobre la parcela ni los arroyos sin estudiar.

Generalitat Valenciana

¿Qué planes de recursos naturales o zonas periféricas de protección se aplican a la parcela? (págs. 101–102)

Motivo: La consulta de polígonos protegidos no cubre estas comprobaciones.

¿Ha ardido la parcela en algún incendio forestal en los años que no cubren las capas consultadas? (págs. 101–102)

Motivo: La cobertura publicada no permite descartar incendios durante todo el período mínimo legal de 30 años.

Operadores de internet

¿Qué conexión de internet hay en esta dirección, con qué tecnología y a qué coste? (págs. 101–102)

Motivo: Un porcentaje municipal o una zona subvencionable no acredita conexión en esta parcela.

Ministerio de Defensa

¿Afecta a la parcela alguna servidumbre aeronáutica militar? (págs. 101–102)

Motivo: PLINUR no publica estas zonas y este informe no las ha comprobado.

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

ALCANCE DE LAS COMPROBACIONES

Registro de comprobaciones

Consulta realizada

Consultas sin incidencia señalada en la parcela, incluidas las búsquedas sin coincidencias. Cada fila conserva el resultado y su fuente.

TEMA	RESULTADO Y FUENTE
Costas y dominio público marítimo-terrestre	La parcela queda a 1,2 km del deslinde de costas, fuera de los 500 m mínimos de la zona de influencia; el plan urbanístico puede ampliarla. Deslinde de costas: 1,2 km · Zona de influencia: Fuera del mínimo · Año de aprobación del deslinde: 2011 · Deslindes de costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, CC BY 4.0. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Consulta: 15/11/2026
Vías pecuarias	En la Red General de Vías Pecuarias del MITECO ningún trazado cruza la parcela; la más próxima es la Colada de Cabañes, a 880 m. Eje de la vía pecuaria más próxima: 880 m · Trazado que cruce la parcela: Ninguno · Vías a menos de 500 m: Ninguna · © Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Red General de Vías Pecuarias (datos de dic. 2024). Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Consulta: 26/09/2026
Servidumbres aeronáuticas	Según PLINUR, el aeropuerto más próximo es el de Alicante-Elche Miguel Hernández, con su punto de referencia a 84 km, y el límite de sus servidumbres aeronáuticas queda a 55 km de la parcela. Límite de las servidumbres: 55 km · Aeropuerto más próximo (punto de referencia): 84 km · Altura con acuerdo de AESA: 100 m · PLINUR, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (plinur.transportes.gob.es), reutilización autorizada citando la fuente y su fecha de actualización. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Consulta: 15/11/2026
Líneas eléctricas de alta tensión	La línea aérea de alta tensión más próxima que dibuja la BTN, de 100 a 150 kV, pasa a 6,4 km de la parcela, fuera de la franja donde el reglamento prohíbe edificar. Línea de alta tensión: 6,4 km · Líneas cartografiadas: Aéreas · Tensión de esa línea: 100–150 kV · IGN, Base Topográfica Nacional (BTN), tema Energía, fecha de descarga 26/06/2026, Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es, centrodedescargas.cnig.es. Imagen: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA), CC BY 4.0 · Consulta: 27/09/2026

TEMA	RESULTADO Y FUENTE
Instalaciones industriales y emisiones	En el registro europeo de emisiones industriales (v16, 20/02/2026) no consta ninguna instalación a menos de 10 km de la parcela. Instalación más cercana: 22 km · A menos de 5 / 10 km: 0 / 0 · Emisiones sobre el umbral: 1 de 1 · Agencia Europea de Medio Ambiente, Industrial Reporting database v16 (20/02/2026), sdi.eea.europa.eu, CC BY 4.0. Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0 · Consulta: 27/09/2026
Minas y canteras	Ningún derecho minero vigente o en trámite del Catastro minero cubre la parcela. Derecho minero más próximo: 7,0 km · Cantera o mina más próxima: 7,4 km · Canteras o minas a 5 km: 0 · © MITECO, Catastro minero, geoportal.minetur.gob.es, CC BY 4.0; Obra derivada de BTN CC-BY 4.0 ign.es (BTN de 26/06/2026). Imagen y mapa: © Instituto Geográfico Nacional (PNOA, IGN Base), CC BY 4.0 · Consulta: 15/11/2026
Terremotos y tsunamis	El catálogo del IGN recoge 3 maremotos en la costa de Alicante. Fuente: catálogo de maremotos del IGN, Instituto Geográfico Nacional; consultado el 2026-10-16.

Una consulta sin coincidencias no acredita la ausencia de riesgos fuera de la cobertura o fecha del registro.

Fuente y fecha de consulta junto a cada resultado. No incluye fuentes que no respondieron.

ANTES DE COMPRAR

Antes de pagar la señal

Por cerrar

Lo que conviene tener cerrado antes de que salga dinero de su cuenta. Lo que quede abierto va al contrato de arras como condición con fecha, con devolución de la señal si la respuesta no llega o es mala.

En toda compra

QUÉ CERRAR	QUIÉN	POR QUÉ
Nota simple leída: el vendedor es el titular y las cargas se cancelan en la escritura	Usted o su abogado	Una hipoteca o embargo sin cancelar pasa con la finca.
Catastro y Registro describen la misma parcela	Usted o su abogado	Si la superficie o los linderos no coinciden, aclárelo antes, no después.
Respuesta escrita del ayuntamiento sobre lo que se puede construir	Usted, en el ayuntamiento	Lo que diga el vendedor no obliga al ayuntamiento.

QUÉ CERRAR	QUIÉN	POR QUÉ
NIF disponible y NIE solicitado con antelación si es extranjero	Usted	Para comprar necesita NIF y debe constar en la escritura. Si es extranjero, solicite el NIE con antelación; si aún no lo tiene, consulte con la AEAT la asignación de NIF.
Contrato de arras revisado: tipo de arras, importe, fecha de escritura, gastos	Su abogado	Con arras del art. 1454, el comprador puede desistir perdiendo la señal y el vendedor devolviéndola doblada; el contrato debe decir de qué tipo son y quién paga notario y Registro y, si el suelo es urbano a efectos del IBI, plusvalía.

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

ANTES DE COMPRAR

Antes de pagar la señal (sigue)

Por cerrar

En toda compra (sigue)

QUÉ CERRAR	QUIÉN	POR QUÉ
Certificado sin deudas del IBI y último recibo pagado	El vendedor y el ayuntamiento u organismo recaudador	Compruebe el certificado municipal: el último recibo pagado no descarta atrasos del IBI.
Impuestos calculados y dinero previsto (ITP o IVA y AJD, notario, Registro)	Usted, con su gestoría	El plazo de ITP corre desde el día del acto o contrato gravado, incluido un contrato privado anterior (salvo condición suspensiva o limitación); el de AJD, desde el acto formalizado.
Señal por transferencia a la cuenta del titular que figura en el contrato	Usted	Deja prueba del pago al IBAN indicado; pida certificado de titularidad bancaria para confirmar que la cuenta pertenece al propietario inscrito.

QUÉ CERRAR	QUIÉN	POR QUÉ
Residencia fiscal del vendedor acreditada	Su abogado	Si el vendedor tributa por IRNR sin establecimiento permanente, usted retiene el 3 % del precio y lo ingresa en la Agencia Tributaria con el Modelo 211 en el plazo de un mes desde la venta. Si el vendedor es una persona física no residente y el suelo es urbano a efectos del IBI, usted, como sustituto del contribuyente, ingresa en el ayuntamiento la plusvalía que resulte; el impuesto sigue siendo del vendedor.
Licencias de la casa y obra nueva inscrita	El vendedor, revisado por su abogado	Una casa sin licencia ni obra nueva declarada puede no poder inscribirse ni legalizarse.

En esta parcela

QUÉ CERRAR	QUIÉN	LO QUE LO PIDE
Las demás preguntas de esta compra	Cada organismo	Con sus destinatarios, motivos y páginas, en los formularios completos de preguntas (pág. 104 y siguientes).

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

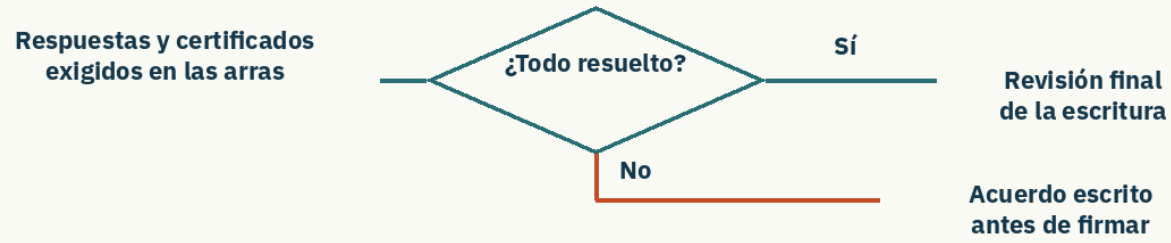
DECISIONES DE LA COMPRA

Antes de la escritura

Guía de compra

Documentos, responsables y cuestiones para resolver.

Las condiciones de las arras antes de firmar



Si queda una condición pendiente, acuerde por escrito cómo resolverla antes de otorgar la escritura. Las demás comprobaciones siguen debajo.

COMPROBACIÓN	QUIÉN	DOCUMENTO O CONDICIÓN
Identidad y facultad de vender	Notaría	Pida al notario que compruebe titularidad, cargas, representación, estado civil y qué consentimientos proceden. Lleve la nota simple y el borrador de escritura.
Objeto de la compraventa	Notaría y vendedor	Identifique todas las fincas y referencias incluidas, sus linderos, superficie y acceso. Resuelva las discrepancias con el Catastro antes de firmar.
Condiciones de las arras	Su abogado	Compruebe las respuestas y certificados exigidos por las arras. Si queda una condición pendiente, acuerde por escrito cómo se resuelve antes de otorgar la escritura.
Pagos y entrega	Notaría y vendedor	Concuerde precio, medios de pago, cancelación de cargas, impuestos y entrega de posesión. Conserve justificantes y la documentación para liquidar e inscribir.

Anote las comprobaciones

COMPROBACIÓN	FECHA Y RESPONSABLE	DOCUMENTO O RESPUESTA RECIBIDA
Identidad y facultad de vender	_____	_____
Objeto de la compraventa	_____	_____
Condiciones de las arras	_____	_____
Pagos y entrega	_____	_____

Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

DECISIONES DE LA COMPRA

Antes de iniciar las obras

Guía de compra

Documentos, responsables y cuestiones para resolver.

COMPROBACIÓN	QUIÉN	DOCUMENTO O CONDICIÓN
Proyecto y uso permitido	Ayuntamiento y arquitecto	Pida al ayuntamiento el certificado urbanístico de esta parcela y pregunte qué proyecto y autorización corresponden a la actuación concreta. La clase catastral no autoriza obras.
Linderos y terreno	Topógrafo y geotécnico	Pida a los técnicos que replanteen linderos, acceso y cotas, y que definan la investigación geotécnica del proyecto. Las medidas del informe no sustituyen un levantamiento.
Autorizaciones sectoriales	Ayuntamiento y organismo competente	Pregunte a los organismos competentes qué autorizaciones corresponden a la actuación, a la vista de las incidencias de agua, costa, monte o espacios protegidos de los capítulos.
Servicios y presupuesto	Promotor y suministradoras	Confirme por escrito capacidad y coste de acometidas, gestión de tierras y residuos, seguridad y acceso de obra. Presupueste las condiciones reales de la parcela.

Anote las comprobaciones

COMPROBACIÓN	FECHA Y RESPONSABLE	DOCUMENTO O RESPUESTA RECIBIDA
Proyecto y uso permitido	_____	_____
Linderos y terreno	_____	_____
Autorizaciones sectoriales	_____	_____
Servicios y presupuesto	_____	_____

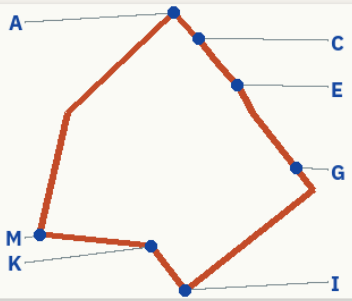
Leyes estatales y autonómicas en el BOE y los boletines oficiales, consultadas del 20/10/2026 al 19/11/2026. No es asesoramiento jurídico ni fiscal.

ANEXO · GEOMETRÍA ORIGINAL

Registro de lados y vértices

ETRS89 / UTM

ETRS89 / UTM · EPSG:25831. Coordenadas del vértice inicial; longitudes en metros. Perímetro exterior: 128,38 m. E1: A–N. E: exterior; X: hueco excluido.



Dónde están los lados de esta hoja

Rojo: esta hoja

Gris: resto del límite

X: hueco excluido

Geometría catastral original, sin simplificar. Misma escala en ambos ejes.

LADO	M	E (M)	N (M)	LADO	M	E (M)	N (M)
A→B	4,77	256502,81	4293074,22	H→I	25,30	256524,46	4293046,79
B→C	0,81	256506,10	4293070,76	I→J	0,18	256504,57	4293031,16
C→D	3,96	256506,68	4293070,19	J→K	8,50	256504,48	4293031,32
D→E	5,51	256509,23	4293067,16	K→L	17,13	256499,28	4293038,04
E→F	4,32	256512,78	4293062,94	L→M	0,13	256482,23	4293039,72
F→G	11,43	256514,81	4293059,13	M→N	19,51	256482,10	4293039,72
G→H	4,24	256521,81	4293050,10	N→A	22,58	256486,35	4293058,76

DGC: 2001-10-30; consulta: 2026-11-15; PNOA © IGN (CC BY 4.0); consulta: 2026-11-15

FUENTES

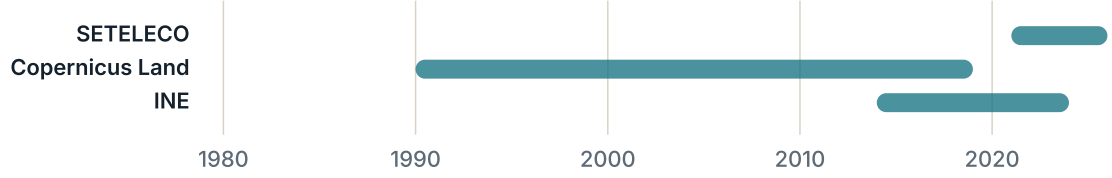
Fuentes y fechas

10 organismos

Cada cifra de este informe sale de estas fuentes, consultadas en la fecha indicada.

ORGANISMO	QUÉ SE USÓ	LICENCIA	CONSULTA
SETELECO (Ministerio para la Transformación Digital)	Cobertura de banda ancha 2021–2025 y zonas elegibles 2024 Datos	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia	2026-11-15
Copernicus Land Monitoring Service	CORINE Land Cover 1990/2018 y cambios Datos Generated using European Union's Copernicus Land Monitoring Service information. (texto literal de atribución de la licencia)	Acceso completo, abierto y gratuito (Reglamento Delegado (UE) 1159/2013), con atribución Licencia	2026-11-15
INE	Códigos municipales; población 2014–2023 y renta publicada, a través de MITECO; Índice de Precios de Vivienda, 2.º trimestre de 2026 Datos Elaboración propia con datos extraídos del sitio web del INE: www.ine.es (cita exigida por el aviso legal del INE (CC BY 4.0))	CC BY 4.0 · datos originales INE Licencia	2026-11-05/15
Dirección General del Catastro	Parcelas y edificios INSPIRE; datos descriptivos no protegidos Datos	Licencia de datos del Catastro, con cita Licencia	2026-11-15
Instituto Geográfico Nacional (IGN)	PNOA actual e histórico, IGN Base, MDT, BTN25, NGMEP y geofísica; Cauces cercanos; Aceleración sísmica del suelo Datos	CC BY 4.0 Licencia	2026-09-26/11-20
MITECO	SNCZI, costas, aguas, montes, vías pecuarias, indicadores municipales, PRTR; Vertederos; Lodos de depuradora; Depuradora más cercana; Tramos con riesgo de inundación; Estado del río más cercano; Recarga de acuíferos; Sensibilidad para eólica; Sensibilidad para solar; Salinidad del agua subterránea; Vertidos autorizados; Protección de agua potable; Industria con emisiones registradas Datos	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia	2026-09-25/11-20
Agencia Europea de Medio Ambiente (EEA)	Natura 2000, NatDA v23 e Industrial Reporting Datos	CC BY 4.0 Licencia	2026-09-27/11-15
BOE	Textos legales estatales y autonómicos; CTE y NCSE-02 Datos	Texto legal, sin derechos de autor (LPI, art. 13) Licencia	2026-10-20/11-19
OpenStreetMap contributors	Lugares cotidianos del extracto local Geofabrik España; estado OSM indicado en las tablas Datos	ODbL 1.0 Licencia	2026-11-15
Mapbox	Mapbox Streets v12: solo fondos cartográficos de las dos nuevas vistas de servicios Datos	Mapbox Terms of Service (paid) Licencia	2026-11-20

Fuentes seleccionadas: qué periodo describen



El periodo de cada serie corresponde a los datos, no a la fecha de consulta. Catastro y capas en servicio: versión y consulta indicadas en cada mapa. PNOA: año de vuelo cuando el IGN lo identifica; no se atribuye el año de consulta al vuelo.

Cómo se hicieron las lecturas y hasta dónde llega la información pública disponible: página 115.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8

FUENTES

Fuentes, parte 2

13 fuentes más

Otras fuentes consultadas para esta parcela. La página 114 recoge las capas principales de los mapas.

ORGANISMO	QUÉ SE USÓ	LICENCIA	CONSULTA
EFFIS (Copernicus, JRC)	EFFIS: perímetros de áreas quemadas desde 2016 Datos	CC BY 4.0 Licencia	2026-11-15
CN IGME	MAGNA 50 1:50.000, mapa regional de arcillas y BDMoves; Deslizamientos registrados; Balsas mineras; Escombreras; Pozos y puntos de agua Datos Origen de los datos: ©CN Instituto Geológico y Minero de España (IGME) (texto exigido por la licencia CN IGME)	Licencia de datos CN IGME (2022) Licencia	2026-11-15/20
Ministerio de Transportes	HERMES: carreteras y ferrocarril; PLINUR: servidumbres aéreas Datos	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia	2026-11-15
FEGA (SIGPAC)	SIGPAC: recintos, usos, pendientes e incidencias Datos	CC BY 4.0 Licencia	2026-11-15
Ministerio de Sanidad	Catálogo Nacional de Hospitales 2025 Datos	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia	2026-11-15
MIVAU (SIU)	Sistema de Información Urbana, edición 19/06/2026; valor tasado de la vivienda y precios de suelo, 2.º trimestre de 2026 Datos	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia	2026-11-05/15
Ministerio de Industria y Turismo	Catastro minero: derechos y explotaciones Datos	CC BY 4.0 Licencia	2026-11-15
Ministerio de Agricultura (MAPA)	Encuesta de Precios de la Tierra 2024 Datos	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia	2026-11-05
Ministerio de Hacienda	Tipos de los tributos locales 2026 Datos	Reutilización con cita (Ley 37/2007) Licencia	2026-11-05
Copernicus CLMS	Cubierta arbórea; Suelo sellado; Coníferas o frondosas; Terrenos húmedos Datos Generated using European Union's Copernicus Land Monitoring Service information (HRL2018). (texto literal de atribución de la licencia)	Acceso completo, abierto y gratuito (Reglamento Delegado (UE) 1159/2013), con atribución Licencia	2026-11-20
MITECO, Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad	Incendios forestales en el municipio; Riqueza de especies; Erosión del suelo por la lluvia; Erosión por el viento; Deslizamientos de ladera posibles; Unidad de paisaje; Bosques conectados; Humedales inventariados Datos	CC BY 4.0 Licencia	2026-11-20
CIESIN, Columbia University (NASA SEDAC)	Densidad de población; Calor del suelo en verano; Dióxido de nitrógeno en el aire; Noches de verano: calor del suelo Datos	CC BY 4.0 Licencia	2026-11-20
ISRIC SoilGrids	Arcilla en el suelo; Agua que retiene el suelo Datos	CC BY 4.0 Licencia	2026-11-20

PERMISOS

- Ortofotos y mapas de fondo: PNOA y MTN © Instituto Geográfico Nacional, CC BY 4.0.

INFORMACIÓN PÚBLICA NO DISPONIBLE

- Todas las fuentes utilizadas en estos resultados respondieron. Los temas que este informe no lee están en las págs. 101–102.

CÓMO SE HICIERON LAS LECTURAS

- Cada mapa marca la parcela con su contorno catastral o, en los mapas de escala más amplia, con un punto.
- Las distancias se miden desde el límite catastral, salvo indicación distinta.

es-e-59cd713d-d22e31467cf8