



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC**
equip d'urbanisme ferrer - gaja

ful

19

3. ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**

BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
equip d'urbanisme **ferrer-gaja**

full n°

1991

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

I N D I C E

- 1.- OBJETIVO Y ALCANCE
- 2.- CARGAS DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO
- 3.- EVALUACION ECONOMICA DE CARACTER GENERAL
- 4.- VALORACION DEL SUELO
- 5.- VALORACION DEL SUELO A EFECTOS DE EXPROPIACIONES
- 6.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES DE NUEVA PLANTA
- 7.- EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- 8.- IDENTIFICACION DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR Y DE LOS SUJETOS DE LA FINANCIACION
- 9.- CARGAS RELATIVAS A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DE USO COMUNITARIO
- 10.- CARGAS DERIVADAS DE LA PROTECCION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO
- 11.- FICHAS DE CADA UNA DE LAS ACTUACIONES.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT FRANCISCO
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

1

1991

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. OBJETIVOS Y ALCANCE:

El estudio Económico-Financiero aparece dentro del Plan Especial de Protección y Reforma Interior, como uno de los documentos básicos del mismo, tal como se dispone en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Este documento debe garantizar la viabilidad de la ejecución del Plan en los plazos previstos por el mismo.

Su contenido, de acuerdo con lo establecido en la legislación del Régimen del Suelo, es el siguiente:

- Evaluación económica de la implantación de los servicios.
- Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
- Planteamiento de la forma de financiación.

Para la realización de las obras que corresponden a los sistemas generales de la estructura del Plan General de Valencia, (Teatro Principal, Universidad, Audiencia, Correos, Telefonica, Plaza de Toros y Ayuntamiento) este documento, señalará la entidad y organismos que asumirán las financiación de dichas obras. (Artículo 42.3 del R.P.).

Dada la especificidad de los Planes Especiales en que se aborda la Protección del patrimonio arquitectónico, es necesario abordar previamente los criterios y la metodología que debe presidir el tema de la protección de edificios y conjuntos urbanos.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

2

1991

2. CARGAS DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO

Las cargas derivadas del planeamiento, las dividimos en dos grupos:

1º Cargas relativas a la implantación o adecuación de servicios o equipamientos de uso comunitario.

2º Cargas derivadas de la protección del Patrimonio.

Vamos a analizar brevemente cada una de ellas.

2.1. Cargas de Servicios y Equipamientos.

Las cargas relativas a la implantación o adecuación de los servicios a equipamientos de uso comunitario, provienen de los costes siguientes:

- 1- Adquisición de suelo para dotaciones.
- 2- Adquisición de edificios destinados a servicios o equipamientos de uso comunitario.
- 3- Ejecución de equipamientos de nueva Planta o bien de rehabilitación de edificios ya existentes, destinados a equipamientos.
- 4- Ejecución de las obras de urbanización. Que incluye las demoliciones previas para la preparación del terreno, y la ejecución de las infraestructuras de servicios y las obras de pavimentación, amueblamiento urbano y jardinería.

2.2. Cargas derivadas de la protección del Patrimonio

Las cargas que se derivan de la Protección del Patrimonio, son las que sobrepasan la obligación legal de conservar los edificios en condiciones dignas.

Esta obligación de los propietarios de mantener los edificios en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, es general para todos los propietarios de edificios, estén o no protegidos por un catálogo. (Art. 181 de la ley del Suelo).



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT-SAN FRANCESC
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

3

1991

Es decir que la mera conservación del edificio, es una obligación inherente a la propiedad, y por tanto no tiene su origen en un plan de ordenación urbana.

Luego, no es una carga derivada del planeamiento, por ser anterior al mismo, y el Ayuntamiento puede exigir su cumplimiento sin conllevar derecho a indemnización alguna.

El deber de conservación de los edificios, para el ámbito de este Plan Especial del Barrio de Universitat-San Francesc ha sido regulado en los Capítulos 1 y 2 del Título IV de las Ordenanzas.

El límite del deber de conservación, se sitúa en la declaración del estado de ruina, que otorga al propietario el derecho a derribar.

Los edificios incluidos en el catálogo de protección, y a los que, por tanto, el Plan Especial no permite su demolición, deben ser conservados por la propiedad a pesar de su estado ruinoso.

Sólo en este caso, las inversiones necesarias para la conservación y mantenimiento del edificio en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, constituyen "cargas derivadas del planeamiento.

En este caso, las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios. (Artículo 33.5 de las Ordenanzas).

En el caso de edificios catalogados, que no tengan declaración expresa de ruina, el deber de conservación obliga a su propietario como en cualquier otro edificio.

Las inversiones correspondientes a esta conservación normal, no son cargas de planeamiento y no procede su inclusión en la evaluación económica del Plan.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

4

1991

Para los edificios protegidos no ruinosos, la única limitación que les impone el Planeamiento es el no poder ser derribados ni sustituidos. Esta limitación, entra dentro del estatuto de la propiedad resumido por la Ley del Suelo, y tampoco impide la explotación rentable del edificio, por lo que no da lugar a indemnizaciones.

3. EVALUACION ECONOMICA DE CARACTER GENERAL

3.1.-INTRODUCCION

Como queda expuesto en los apartados anteriores, se procura que los costes o cargas se obtengan, en algunos casos, en función del aprovechamiento urbanístico, de forma que se logre en las Unidades de Actuación la perecuación de beneficio por carga. En cada delimitación de Unidad de Actuación y en cada Pliego de Condiciones o Bases del Concurso que se especificará el aprovechamiento y la carga urbanística, por lo que su ejecución no repercute al erario público, salvo que se establezca un precio de adjudicación para cubrir demandas sociales. El equipamiento público correspondiente a las Unidades de Actuación será con cargo al erario público, y en casos señalados al adjudicatario de la concesión.

En los casos en que no se puedan delimitar Unidades de Actuación, se gestionará por Actuaciones Aisladas, en cuyo caso, al no haber equilibrio entre el aprovechamiento y la carga urbanística, será soportado por el erario público municipal.

En cuanto a los Equipamientos, tanto de las Unidades de Actuación como de las Actuaciones Aisladas, serán a cargo de fondos públicos, bien sea del Ayuntamiento, de la Comunidad Autónoma o en su caso de los adjudicatarios de la concesión.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓN
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

5

1991

3.2.- LOS MODULOS PARA EFECTUAR LA EVALUACION ECONOMICA

Se considera imprescindible aplicar módulos con arreglo a los cuales se efectúe la evaluación económica. Dichos módulos son meramente indicativos, en primer lugar porque son variables en el tiempo, y en segundo porque se requiere un ajuste a la realidad en el momento de su ejecución.

De conformidad con el artículo 77.2, g) y 3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, por remisión al artículo 55 del mismo texto reglamentario, la evaluación económica se expresa de forma aproximada, con relación a las diferencias que existen en función del momento en que hayan de implantarse los servicios, ejecutarse las obras, y, en su caso, iniciarse el justiprecio para la expropiación.

Existen organismos especializados para fijar el justiprecio con competencia propia atribuida por la Ley (en tasación inicial de Expropiación) y el precio tiene siempre carácter contradictorio. Por lo tanto, las cifras que se manejan en estos módulos son de carácter indicativo y cualquier utilización de las mismas con carácter absoluto está condenada al error. Los módulos pretenden establecer un estudio comparativo entre los costes y la financiación, y admite tal cantidad de variables, que tomado un sólo módulo fuera de su contexto comparativo carece de sentido.

4.- VALORACION DEL SUELO

Es el valor urbanístico previsto en la Ley del Suelo, 8/1990 de 25 de Julio, artículo 68 que textualmente dice:

"El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que en el momento de realizarse la valoración se hubieran adquirido."

Para la aplicación del valor urbanístico, según la Ley, se tiene en cuenta el aprovechamiento tipo y el grado de adquisición de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento, a edificar y a la edificación. Art. 11 a 29 de la ley 8/90.

Para fijar el aprovechamiento se parte del volumen edificable expresado en m³/m², o bien en m²/m². El artículo 88.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, textualmente dice:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT-SAN FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

6

1991

"La valoración se basará en el volumen corregido por los restantes conceptos, a cada uno de los cuales se le asignará un coeficiente debidamente justificado".

Los coeficientes se asignan al uso, situación. Para fijar el aprovechamiento se han aplicado los siguientes coeficientes:

- Uso asignado por el Plan en Conjunto Histórico-Artístico: 0'8.
- Situación en la zona antigua de la población y grado de urbanización: 0'9.
- Característica, clase y calidad de las edificaciones: 0'8.

Estos coeficientes deben entenderse con carácter comparativo con respecto a restantes zonas residenciales de la ciudad.

Para establecer los valores de adquisición de las edificaciones y solares en el Barrio de Universitat-San Francesc vamos a partir de dos fuentes oficiales:

- 1.- Cuadro de Valores del Suelo del Ayuntamiento de Valencia.
- 2.- Resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación.

4.1. Cuadro de Valores del Suelo:

El Ayuntamiento de Valencia en el Pleno de 29-7-88, aprobó un cuadro de valores del suelo, válido para el año 1989 en donde se detallan los valores del suelo para cada distrito y para cada barrio dentro del distrito.

Los valores del suelo a efectos de plusvalía y solares, se obtenían mediante la siguiente fórmula:

$$V_s = V_b \times S_b + V_p (n_p - 1) \times S_p$$



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL**
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
7

1991

Vs = Valor del suelo

Vb = Valor para los bajos según la tabla adjunta.

Vp = Valor de repercusión de pisos en la tabla adjunta

np = número de plantas que le asigne el planeamiento vigente al solar en particular.

Sb = Superficie edificable en planta baja.

Sp = superficie edificable por planta en pisos.

La tabla de valores de repercusión para el Barrio de Universitat-San Francesc corresponde al distrito nº 1 y al barrio nº 1.

distrito	barrio	sección	Vb	Vp
1	1	todas	16,000 pts	16,000 pts

Aunque estos valores ya no son de aplicación en 1991, si que nos sirven de referencia.

$$Vs = 16,000 \times Sb + 16,000 \times (n-1) \times Sp$$

4.2. Resolución del Jurado Provincial de Expropiación

Analizando las últimas resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación en barrios Ciutat Vella, tenemos que las valoraciones se realizan atendiendo a lo previsto en el Real Decreto 3148/78, como valor máximo de repercusión para las viviendas de VPO, y a partir de él, como máximo, estiman una minoración atendiendo a las especiales condiciones de los edificios en cada caso concreto.

Comparando las valoraciones del Jurado Provincial de Expropiación, en los expedientes: nº 30/87, nº 26/88 y nº 200/86, situados en C/ Ripalda, Alta, Sogueros, Doctor Chiarri, Marqués de Caro, Pozo y Centenar de la Ploma, tenemos los siguientes valores de repercusión:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT-SAN FRANCESC
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 EQUIP D'URBANISME ferrer-gaja

full n°

8

1991

Expedientes	Valor de reperc.	Aprovechamiento	Precio del m ²
Ex 30/87 =	5878 pt/m ²	1,647 m ² t/m ² s	= 9,681 pts/m ²
Ex 26/88 =	5973 pt/m ²	1,647 m ² t/m ² s	= 9,838 pts/m ²
Ex 200/86 =	5575 pt/m ²	1,731 m ² t/m ² s	= 9,651 pts/m ²

Si procedemos a la actualización de estos valores para el año 1991, dado que se trata de expedientes iniciados en los años 86, 87 y 88, los valores estimados entre 5.000 y 5.900 pasan a ser de 10.500 pts/m² y teniendo en cuenta que el aprovechamiento tipo fijado por el PERI vigente para todo el Barrio de Universitat-San Francesc es de 3,3242 m²t/m²s., tenemos que el precio del m² de suelo puede establecerse en:

Valor de repercusión	Aprovechamiento	Precio del m ² suelo
10,500 pt/m ²	3,3242 m ² t/m ² s	= 34.904 pt/m ²

Este valor, es para el suelo de los edificios antiguos del Barrio de Universitat-San Francesc que se han incluido en las Unidades de Actuación números uno a cuatro, cuyo estado en general es muy deficiente.

En el caso de edificios singulares, se ha hecho una valoración particularizada, en atención al estado físico del edificio y al uso singular existente.

4.3. Valoración aplicando el Decreto 3,148/78 para el año 1991

Módulo aplicable en 1991	76.781
Precio de venta (artº 11)	1,2 x 76.781 = 92.137 pt/m ²

Valor máximo al que podrá ascender la repercusión en VPO.

$$0,15 \times 0,80 \times 92.137 = 11.056 \text{ pt/m}^2.$$



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

9

1991

Teniendo en cuenta las condiciones de los edificios incluidos en las unidades de actuación, podemos rebajar este valor en la misma proporción que lo estima el Jurado de expropiación.

Este valor de 11.056 pts/m² se puede reducir a 7.743 pt/m² por lo que tendremos que el valor de repercusión por m² es:

Valor de repercusión = 7.743 pts/m² x 3,3242 m²/m² = 25.739
pts/m².

4.4 Conclusion

Por distintas técnicas de valoración, se llega a valores aproximados, entre 25.739. y 34.904 pts/m² del suelo en los solares de las unidades de actuación del barrio de Universitat-San Francesc.

A los efectos de este estudio, tomaremos el valor más alto de los obtenidos, o sea, 34.904 pts/m².

No obstante, debe hacerse constar que el justiprecio viene siempre referido a la fecha de iniciación del expediente expropiatorio, por lo que el módulo valor de suelo tiene sólo efectos indicativos, y comparativos con los restantes módulos.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL**
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°
 10

1991

5. VALORACION DEL VUELO A EFECTOS DE EXPROPIACIONES

Para fijar el módulo del valor de las edificaciones a efectos de expropiación, seguimos un proceso similar al utilizado por los Jurados Provinciales de Expropiación, que recoge la Orden Ministerial de 22 de Septiembre de 1982, y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 106 de la ley del Suelo, sobre la independencia entre la valoración del suelo y del vuelo.

El expediente 200/86 del Jurado Provincial de Valencia, para las calles Soqueros, Pozo, Alta, y Plaza del Centenar de la Ploma, y calle Ripalda, teniendo en cuenta que se trata de edificaciones antiguas que hay que derribar para proceder a edificar de nueva planta, y tomando también en consideración el estado actual de las edificaciones, estima los valores siguientes:

Expt. 200/86 - Finca nº 8	2,500 pts/m²
Expt. 200/86 - Finca nº 14	1,500 pts/m²
Expt. 200/86 - Finca nº 12	4,500 pts/m²
Expt. 200/86 - Finca nº 13	5,500 pts/m²
Expt. 30/87 -	2,000 pts/m²

El promedio de estas valoraciones se sitúa en 3,300 pts/m² y si lo actualizamos hasta 1991, podemos cifrarlo entre 5.874 pts/m² y 6.000 pts/m².

6. VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES DE NUEVA PLANTA

Para fijar los módulos de las edificaciones de nueva planta, recurrimos a los módulos mínimos de valoración fijados por el Colegio de Arquitectos, a partir del precio de venta de las Viviendas de protección Oficial.

El último módulo fijado, ha sido en Diciembre de 1.991, sobre el precio de venta de VPO, de 76.781 pts/m².

Módulo = 0,45 x 76.781 pt/m² = 34.551 pt/m²



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n

11

1991

Este módulo se aplica sobre los m² construidos y se corrige por coeficientes, según el municipio y categoría de calles. Para nuestro caso estimamos un coeficiente de 1,25.

$$1,25 \times 34.551 = 43.188 \text{ pts/m}^2$$

Por otro lado, ateniéndonos a la experiencia municipal, en la construcción de las viviendas de la UA-2., de las calles Fos y Mirto, el coste de la nueva construcción se ha fijado en los contratos, del orden de 45,000 pts/m², y para el año actual de 1991 podemos estimar como razonable un módulo de construcción de viviendas de VPO. de nueva planta de 50.000 pts/m².

6.1 Valoración de los equipamientos

Los módulos de valoración de los costes de los distintos equipamientos, los vamos a unificar, en función de los mismos criterios establecidos para su calificación.

El Plan distingue únicamente, entre edificios destinados a Centros Escolares y edificios destinados a Servicios Públicos.

Los módulos, los obtenemos aplicando unos coeficientes de mayoración, al módulo genérico de edificios de nueva planta.

$$\text{Centros Escolares} = 1,3 \times 50,000 = 65,000 \text{ pt/m}^2$$

$$\text{Servicios Públicos} = 1,2 \times 50,000 = 60,000 \text{ pt/m}^2$$

6.2 Valoración de las obras de rehabilitación

Para fijar el valor de las obras de rehabilitación partimos del módulo fijado anteriormente y lo corregimos por coeficientes, de conformidad con la Orden Ministerial de 22 de Septiembre de 1.982, en función de diferentes variables:

- En función de la antigüedad del edificio, según los valores de dicha Orden.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL**
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°
12

1991

- En función de su uso actual.
- En función del estado de la edificación que se establecen los siguientes valores.

Buen estado	0,6
Afectado en ornato	0,8
Afectado en salubridad	0,9
Afectado en estructura	1

Para fijar las valoraciones de la edificación con criterios objetivos y generales para toda la superficie del Plan, se ha obtenido a nivel de agregación de manzanas y es el resultado de coeficientes, metros cuadrados de superficie, parcelas edificadas y el número medio de plantas de las manzanas, para obtener un valor aproximativo (según el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento).

En función del estado de la edificación, se han establecido varios niveles de intensidad en las obras de Rehabilitación:

- Rehabilitación mínima	30,000 pt/m²
- Rehabilitación media	40,000 pt/m²
- Rehabilitación máxima	50,000 pt/m²
- Rehabilitación singular	65,000 pt/m²

Las obras que incluye cada nivel de rehabilitación son las siguientes:

6.2.1 Rehabilitación mínima:

Edificación en buen estado afectado solamente en el ornato.

Tipo de obras a realizar:

- Sustitución total o parcial de las redes de instalaciones básicas:
 - agua
 - desagües
 - electricidad.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓN
I REFORMA INTERIOR DEL**

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

equip d'urbanisme

ferrer - gaja

full n°

13

1991

- Reparación de las fachadas: revocos, molduras, aleros, balcones.
- Reparación de cubierta y azotea: Sustitución de canalones y bajantes. Impermeabilización y sustitución parcial del solado. 15% Reparación de goteras.
- Reparación de carpintería exterior, limpieza barnizado.
- Cuartos de aseo: Sustitución del chapado y sustitución de los aparatos sanitarios.
- Cocina: Sustitución del alicatado y construcción del nuevo banco y armariadas con fregadero y pila de lavar, desagüe para lavadora y calentador.
- Reparación de solados, y/o sustitución hasta un 25% de la superficie de la vivienda.
- Pintura interior total, con reparación de fisuras y eliminación de humedades.

6.2.2 Rehabilitación Media

- Edificación deficiente, con afección de ornato y salubridad.

Tipos de obras a realizar:

- Sustitución total de las redes de instalaciones básicas de agua y de electricidad.
- Reparación de las fachadas: reparación o sustitución del revoco hasta un 50% de la superficie, limpieza y empaste de fisuras, reparación de la ornamentación, pintura.
- Reparación de cubierta y azotea: sustitución de canalones y bajantes, impermeabilización y sustitución de solado hasta el 30% de la superficie.
- Reparación de carpintería exterior, e interior con sustitución hasta un 50% de los elementos. Limpieza, barnizado y pintado.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

14

1991

- Reparación de zaguán de acceso y escalera con sustitución parcial de elementos hasta un 15%. Pintura de los mismos.
- Cuartos de aseo: Ampliación del existente con derribo de tabiques, ventilación, sustitución total de los aparatos sanitarios (bañera, inodoro y lavabo), alicatado y solado de nuevo.
- Cocina: Ventilación forzada, renovación del banco, fregadero, pila de lavar. Nuevo solado y alicatado de la totalidad. Incorporar calentador, desagüe lavadora e instalación para frigorífico.
- Reparación y sustitución de solados hasta un 50%. Retabicación de los tabiques y obra adicional, para ventilar todas las habitaciones.
- Pintura interior total.

6.2.3 Rehabilitación Máxima

Sobre Edificación en mal estado o ruinoso, con afección del ornato, de la salubridad y de la estructura.

Tipos de obras a realizar:

- Sustitución total de las redes de instalaciones básicas de agua, electricidad y desagües. Sustitución del tendido para 220 voltios.
- Reparación de fachadas: Nueva ejecución del revoco, consolidación de balcones, limpieza y empaste de grietas, nueva ejecución o reparación de la ornamentación en más de un 50%. Pintura total.
- Reparación de cubierta y azotea: Sustitución de canchales y bajantes. Sustitución del tejado o reejecución de más del 50% del mismo. Impermeabilización y sustitución total del solado. Sustitución de la claraboya de la escalera.
- Reparación de carpintería exterior e interior, sustitución de más del 50% de sus elementos. Limpieza, barnizado o pintado de la totalidad.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**

BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC

equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

15

1991

- Reparación de la escalera y zaguán: Impermeabilización total del zaguán, sustitución total del solado, sustitución parcial de la barandilla. Reparación de la estructura de la escalera. Pintura y enlucido de los elementos comunes.

- Reparación de la estructura: reparación general hasta un 30% de sus elementos, incluso sustitución de alguna viga o pilar.

- Cuarto de Aseo: Reparación total o nueva creación con nuevos tabiques, ventilación, alicatado y solado total e instalación de los aparatos sanitarios (bañera, inodoro y lavabo).

- Cocina: Aumento de superficie o ejecución de nueva planta, nuevos tabiques, alicatado y solado total, ventilación, ejecución del banco a instalación nueva de fregadero, pila de lavar, calentador, desagüe de lavadora, e instalación de frigorífico.

- Reparación y sustitución de solados en grado mayor de 50% .

- Retabicación de varios tabiques y obra adicional para lograr que todas las habitaciones ventilen al exterior.

- Pintura interior total.

6.2.4 Rehabilitación Singular

En algunos casos excepcionales debido a la singularidad del edificio, se ha partido de un precio final de ejecución de la rehabilitación, consistente en una mayoración en un 40% de los precios de coste por m² según tarifas del Colegio de Arquitectos.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**

BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

16

1991

7. EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Los modulos para evaluar los costes de las obras de urbanización, se han tomado de los señalados en el Plan General de Valencia, en función del coste medio de las urbanizaciones integradas recientemente realizadas por el Ayuntamiento, y que varían entre 5,800 pts/m² y 6,000 pt/m².

Por otro lado, el Ayuntamiento exige a los privados, un modulo de garantía, para las urbanizaciones integrales de 6,400 pts/m².

La media entre ambas cifras, es de 6,200 pt/m² y es la que vamos a tomar como módulo de aplicación en la evaluación del coste de la urbanización.

Este módulo se aplicará para todo tipo de viales y plazas indistintamente de su ancho vial.

En los casos de reposición o renovación parcial de la urbanización, se aplicará un coeficiente corrector, según la intensidad de la reposición de los servicios.

Espacios Libres y Jardines

El coste de ejecución de los espacios libres y jardines, según los precios municipales, se considera como un aumento sobre el coste de la urbanización integral de 2,500 pts/m², que incluye la ejecución de la jardinería, mobiliario específico de juegos infantiles, etc.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

17

1991

B. IDENTIFICACION DE LAS ACTUACIONES A REALIZAR Y DE LOS SUJETOS DE LA FINANCIACION

La adscripción de las cargas de planeamiento a los distintos sujetos depende en primer lugar de los sistemas de actuación escogidos para la ejecución del Plan. En segundo lugar de los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el plan.

De acuerdo con los criterios para la gestión y ejecución del Plan expuestos en la Memoria, y con el objeto de obtener equipamientos, si se delimitarán Unidades de Actuación, el sistema de actuación sería el de compensación o cooperación, en todos aquellos casos donde se juzga posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados y su desarrollo por medio de la iniciativa privada. En los demás casos se recurriría al Sistema de Expropiación.

AREAS DE DISEÑO URBANO.

Con el objeto de mejorar y recualificar el espacio urbano se han delimitado una serie de entornos de actuación, denominados "Áreas de Diseño Urbano", en los que la actuación será fundamentalmente pública y directa. En el caso de que se formulen "Programas de Renovación Urbana" estos ámbitos podrán incorporarse.

- ADU 1.- Urbanización Plaza del Ayuntamiento.
- ADU 2.- Urbanización calles "Barrio de Pescadores"
- ADU 3.- Urbanización plaza de San Agustín.
- ADU 4.- Urbanización plaza Rodrigo Botet.
- ADU 5.- Urbanización plaza Colegio del Patriarca.
- ADU 6.- Urbanización plaza Alfonso el Marnanimo.
- ADU 7.- Urbanización Rinconada Fernando Garcia Sanchis.
- ADU 8.- Urbanización entorno Palacio de Justicia.
- ADU 9.- Urbanización plaza los Pinazo.
- ADU 10.- Urbanización calle de la Paz.
- ADU 11.- Urbanización calle Poeta Querol.
- ADU 12.- Urbanización calle San Vicente.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

18

1991

PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA

En el Área delimitada por las calles de la Paz, Comedias, Universitat, Pintor Sorolla y plaza de Alfonso el Magnánimo se formulará un Programa de Renovación Urbana de iniciativa pública. En esta zona los objetivos de este documento afectarían no sólo al espacio público, sino de modo muy especial a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

De forma meramente indicativa pueden adelantarse las siguientes actuaciones:

1. Actuaciones Privadas en Vivienda (subvencionadas y/o financiadas)
2. Actuaciones Públicas en Vivienda (tanto de nueva planta como de rehabilitación)
3. Edificios dotacionales y equipamientos
4. Mejora de infraestructuras (redes de servicios, alumbrado, alcantarillado,...)
5. Mejora del entorno urbano (pavimentación, mobiliario urbano, rehabilitación de fachadas, urbanización,...)
6. Adecuación de comercios (con ayudas, subvenciones y financiación específicas)

SUJETOS DE LA FINANCIACIÓN:

En general en las unidades de actuación por compensación el sujeto a quien correspondería financiar las cargas de planeamiento es la inversión privada, representada por la Junta de Compensación que agrupa a todos los propietarios afectados, o por el adjudicatario de la Expropiación.

El esquema de financiación se plantearía como hipótesis el de su autofinanciación puesto que el coste de edificación no se puede considerar como carga derivada de planeamiento sino precisamente como beneficio que otorga el Plan, esto es, la edificabilidad.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

19

1991

9. CARGAS RELATIVAS A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DE USO
COMUNITARIO

9.1 El Ayuntamiento

Debe llevar fundamentalmente la iniciativa de la ejecución del Plan, gestionando directamente la realización de los equipamientos y servicios comunitarios. No obstante en cuanto a la financiación de los mismos corresponderá a éste:

a. La adquisición y urbanización del terreno y edificios protegidos destinados a las dotaciones colectivas exceptuando aquellos edificios que ostentan ya titularidad pública o aquellos que sintenerla están utilizados o vinculados físicamente a algún organismo público. En ambos casos se excluye la participación del Ayuntamiento en la financiación de los mismos.

b. La ejecución de todos aquellos equipamientos con las excepciones:

1. En razón de la competencia de otras Administraciones en temas específicos como son educación, previsión y sanidad.

2. En razón de la categoría de protección Nivel 1, adjudicada a determinados edificios destinados a equipamientos para los que se propone la declaración de monumento, con lo que la tutela de los mismos corresponde a la Consellería de Cultura. (Audiencia, Colegio del Patriarca, Museo de Cerámica, Teatro Principal) En todos ellos se establece la solidaridad en la financiación de la ejecución entre el Ayuntamiento y las restantes Administraciones.

9.2 Consellería de Educación y Cultura

Colabora con el Ayuntamiento en la ejecución de equipamientos que incluyen algún edificio o elemento catalogado como N.1. (Universidad)

9.3 Consellería de Educación y Cultura

En razón de su competencia financia en su totalidad la ejecución de las obras relativas al mantenimiento de los centros de BUP Luis Vives y de los restantes centros escolares.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT S. FRANCISCO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

20

1991

9.4 Conselleria de Sanidad

En razón de su competencia financia la ejecución de la rehabilitación del Instituto de Previsión.

9.5 Conselleria de Industria

En razón de su competencia financia la construcción de la sede de dicha Conselleria en la calle de Colón.

9.6 Diputación Provincial

Se propone la financiación rehabilitación y acondicionamiento de la Plaza de toros.

9.7 La inversión privada

Asumirá en su caso la financiación de la Bolsa de Valores y aquellas otras obras que por su naturaleza directamente le corresponden.

Asimismo asumirá en su caso la repercusión por contribuciones especiales de las cargas debidas a la implantación de equipamientos y servicios que el Ayuntamiento determine y en las proporciones que establece la legislación vigente.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT S. FRANCISCO
SERVICIO FINANCIERO
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

21

1991

10. CARGAS DERIVADAS DE LA PROTECCION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

Los criterios expuestos en el apartado 2.2. sobre las cargas de protección, se concretan de forma diversa sobre los elementos incluidos en el catálogo según las categorías de protección puesto que implican diferentes grados de limitación al Estatuto de la Propiedad.

Las categorías de protección establecidas son las siguientes:

10.1. NIVEL 1

Se propone para todos los elementos que fueron declarados como Monumento Histórico-Artísticos por la Ley de 13 de Mayo de 1933 y para todos los demás de especial interés.

De este modo, si bien la obligación de mantener, conservar y restaurar el elemento protegido sigue correspondiendo al propietario, la vigilancia de que ésto se cumpla se traslada a la Administración Autonómica, a cuyo cargo puede correr totalmente la financiación y aportación de los medios necesarios para cumplir dicha obligación, así como recabar las medidas de fomento contenidas en la Ley 13/85 del Patrimonio Histórico Español y art.182.3 de la Ley del Suelo.

En cualquier caso, y de acuerdo con el criterio establecido de cargas de protección, sólo se incluirá en el estudio Económico Financiero los costes de conservación y restauración de los edificios catalogados como Nivel I que estuvieran en estado ruinosos, como tales cargas de protección, independientemente de aquéllos que por estar previsto por el Plan su uso como equipamientos comunitarios deban contabilizarse en concepto de cargas derivadas de planeamiento.

10.2. NIVEL 2

Los diversos casos que pueden presentarse son:

a) Los edificios en estado ruinoso.- En este caso parte de los costos de conservación y rehabilitación constituyen cargas derivadas del planeamiento, y su evaluación se efectúa en función del uso a que el Plan lo destine, incluyéndose en el Estudio Económico-Financiero.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT DE S. FRANCESCANTO
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

22

1991

a.1. Edificios destinados a uso público.- Se propone que en estos casos la expropiación atendiendo a dos objetivos: la conservación del Patrimonio Arquitectónico y la satisfacción de las necesidades dotacionales del barrio.

La financiación, tanto de la expropiación como de los costos de la rehabilitación y adecuación al uso a que esté destinado, correrán a cargo del Ayuntamiento, quien podrá decidir posteriormente la conveniencia o no de su repercusión por medio de contribuciones especiales.

a.2. Edificios de uso y dominio privado.- En este caso se podrá optar entre dos posibilidades:

a) Colaboración económica del Ayuntamiento con la propiedad para sufragar los costes de rehabilitación según acuerdo individualizado, y sobre la base de proyecto supervisado directamente por la Administración.

b) Expropiación del edificio con el mismo sistema de valoración y financiación que en el caso de edificio de uso público, con la salvedad de no proceder aquí la repercusión mediante contribuciones especiales salvo que su destino fuera dotacional.

b) Edificios en estado no ruinoso. En este caso los costes de conservación y rehabilitación no constituyen cargas derivadas del planeamiento, sino que entran dentro del deber de conservación de la propiedad.

b.1. Edificios destinados a uso público.- Procede aquí lo dicho para el nivel 1 en ruinas, destinado a uso público.

b.2. Edificios de uso y dominio privado.- La financiación de los costes de rehabilitación corresponde aquí a la propiedad, quien no obstante podrá acogerse a las fórmulas de cooperación según se establecen en el Plan en el apartado correspondiente.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
AREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL**

BARRI UNIVERSITARI DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

23

1991

10.3 NIVEL 3

En estos casos, en que la obligación de conservación afecta sólo al elemento protegido, permitiendo la reestructuración o incluso sustitución del resto del edificio, no procede de ninguna manera la consideración de los gastos como carga de planeamiento.

La posible cooperación económica del Ayuntamiento y Diputación (dictada por el Art. 182.3 de L.S.), sólo procedería en todo caso, en lo relativo a las inversiones necesarias para la conservación del elemento protegido.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

24

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.

1

ACTUACION

IDENTIFICACION

- | | |
|-----------------------|-----------------------------------|
| 1 DENOMINACION | Area de Diseño Urbano nº 1 |
| 2 SITUACION | Plaza del Ajuntament |
| 3 GESTION | |
| 4 PROMOCION | Iniciativa Pública |
| 5 ETAPA | Primer Cuatrienio - Primera Etapa |

SUELOS Y USOS

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| 6 AMBITO ACTUACION | 26.755 m ² |
| 7 SUELO PRIVADO | |
| 8 SUELO EQUIPAMIENTOS | |
| 9 SUELO ESPACIOS LIBRES | 21.793 m ² |
| 10 SUELO VIALES Y PLAZAS | 4.962 m ² |

EXPROPIACIONES / CESIONES m² Pts/m² Miles Pts.

- | | | | |
|------------------------------|---------------------|--|--|
| 11 SUELO | Propiedad Municipal | | |
| 12 VIVIENDA TECHO | | | |
| 13 LOCAL P.B. | | | |
| 14 NAVE-ALMACEN | | | |
| 15 TOTAL VUELO | | | |
| 16 TOTAL EXPROPIACION | | | |



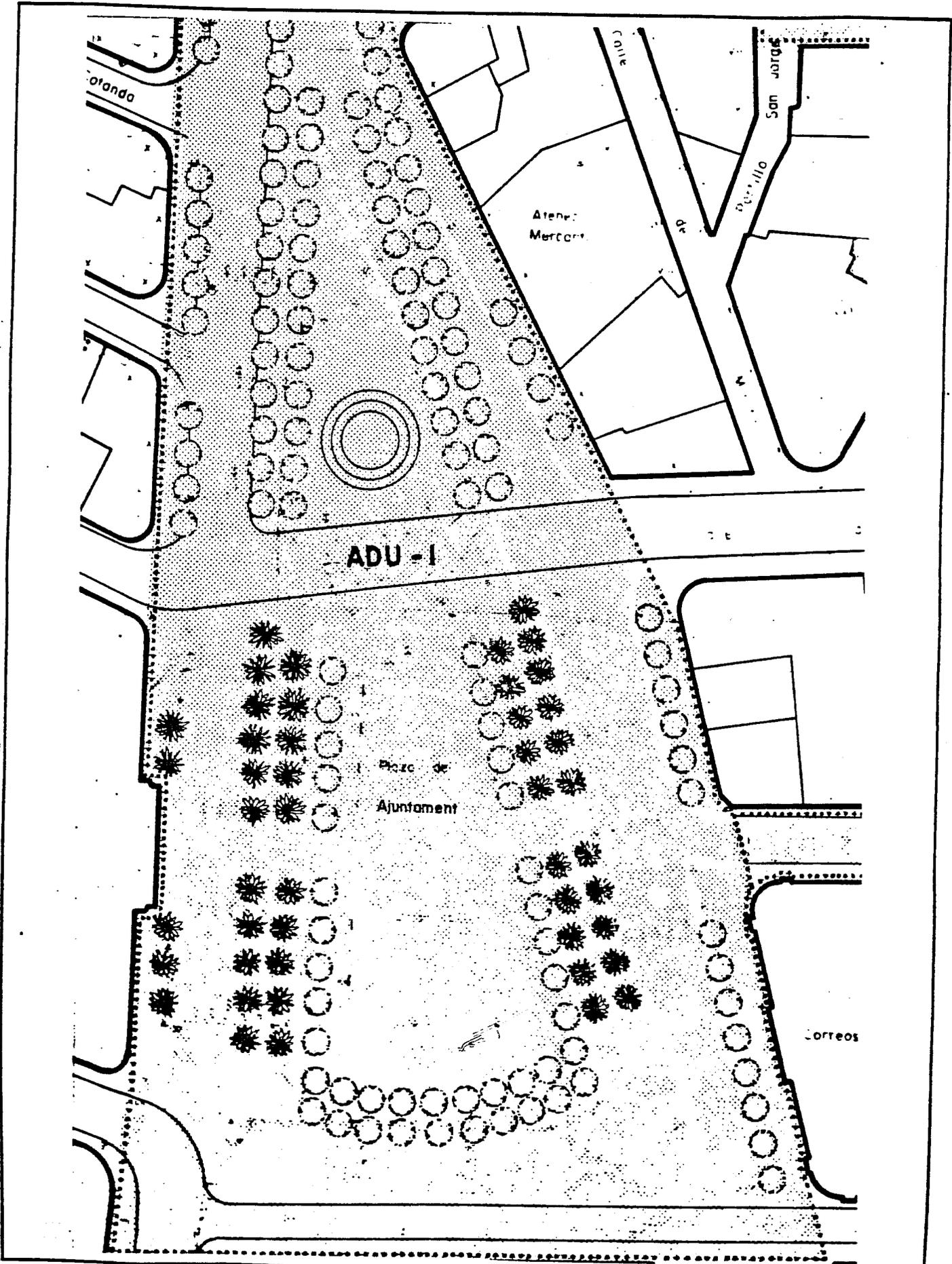
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL**
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

26

1991





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIORE DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

27

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.

2

ACTUACION

IDENTIFICACION

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| 1 DENOMINACION | Area de Diseño Urbano nº 2 |
| 2 SITUACION | C/ Correos, C/ Perez Pujol |
| 3 GESTION | |
| 4 PROMOCION | Iniciativa Pública |
| 5 ETAPA | Segundo Cuatrienio - Tercera Etapa |

SUELOS Y USOS

- | | |
|--------------------------|----------|
| 6 AMBITO ACTUACION | 3.351 m2 |
| 7 SUELO PRIVADO | - |
| 8 SUELO EQUIPAMIENTOS | - |
| 9 SUELO ESPACIOS LIBRES | - |
| 10 SUELO VIALES Y PLAZAS | 3.351 m2 |

EXPROPIACIONES / CESIONES

	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
--	----------------	--------------------	------------

- | | | | |
|-----------------------|---------------------|--|--|
| 11 SUELO | Propiedad Municipal | | |
| 12 VIVIENDA TECHO | | | |
| 13 LOCAL P.B. | | | |
| 14 NAVE-ALMACEN | | | |
| 15 TOTAL VUELO | | | |
| 16 TOTAL EXPROPIACION | | | |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL**

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC

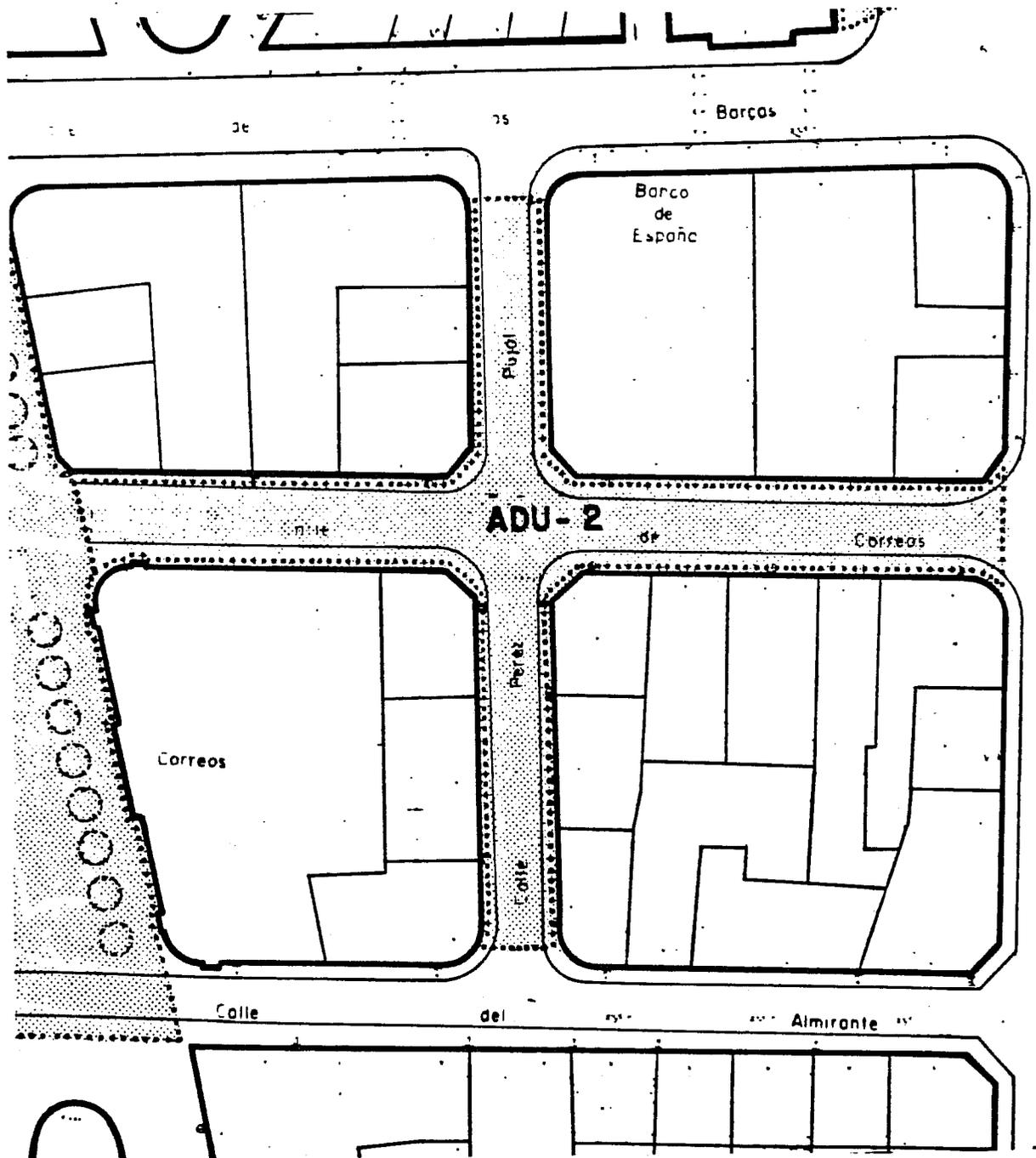
equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°
29

1991

A.D.U. - 2

BARRIO DE PESCADORES





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DE LA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

30

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.

3

ACTUACION

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION	Area de Diseño Urbano nº 3
2 SITUACION	Plaza San Agustin
3 GESTION	
4 PROMOCION	Iniciativa Pública
5 ETAPA	Primer Cuatrienio - Segunda Etapa

SUELOS Y USOS

6 AMBITO ACTUACION	3.879 m ²
7 SUELO PRIVADO	-
8 SUELO EQUIPAMIENTOS	-
9 SUELO ESPACIOS LIBRES	-
10 SUELO VIALES Y PLAZAS	3.879 m ²

EXPROPIACIONES / CESIONES

	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
--	----------------	--------------------	------------

11 SUELO	Propiedad Municipal		
12 VIVIENDA TECHO			
13 LOCAL P.B.			
14 NAVE-ALMACEN			
15 TOTAL VUELO			
16 TOTAL EXPROPIACION			

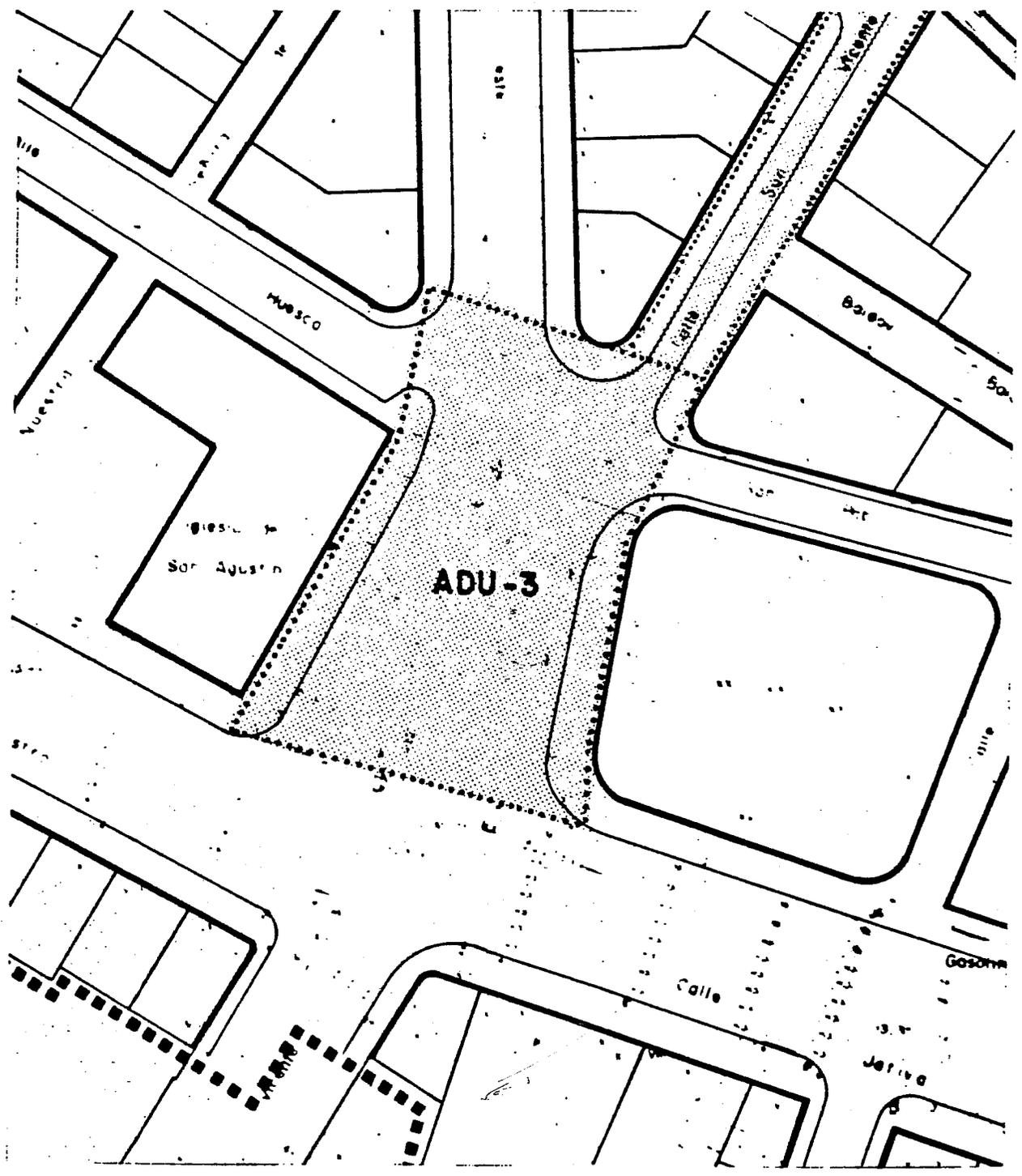


AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
 32
 1991

A.D.U. - 3
PL/. SAN AGUSTIN





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITARI DE FRANCESC
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 EQUIP D'URBANISME ferrer-gaja

full n°
33

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.

4

ACTUACION

IDENTIFICACION

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| 1 DENOMINACION | Area de Diseño Urbano nº 4 |
| 2 SITUACION | Plaza Rodrigo Botet |
| 3 GESTION | |
| 4 PROMOCION | Iniciativa Pública |
| 5 ETAPA | Primer Cuatrienio - Segunda Etapa |

SUELOS Y USOS

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 6 AMBITO ACTUACION | 1.700 m ² |
| 7 SUELO PRIVADO | - |
| 8 SUELO EQUIPAMIENTOS | - |
| 9 SUELO ESPACIOS LIBRES | 1.700 m ² |
| 10 SUELO VIALES Y PLAZAS | |

EXPROPIACIONES / CESIONES

	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
--	----------------	--------------------	------------

- | | | | |
|-----------------------|---------------------|--|--|
| 11 SUELO | Propiedad Municipal | | |
| 12 VIVIENDA TECHO | | | |
| 13 LOCAL P.B. | | | |
| 14 NAVE-ALMACEN | | | |
| 15 TOTAL VUELO | | | |
| 16 TOTAL EXPROPIACION | | | |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 EQUIP D'URBANISME ferrer-gaja

full n°

36

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.

5

ACTUACION

IDENTIFICACION

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| 1 DENOMINACION | Area de Diseño Urbano nº 5 |
| 2 SITUACION | Plaza Colegio del Patriarca |
| 3 GESTION | |
| 4 PROMOCION | Iniciativa Pública |
| 5 ETAPA | Segundo Cuatrienio - Tercera Etapa |

SUELOS Y USOS

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 6 AMBITO ACTUACION | 2.870 m ² |
| 7 SUELO PRIVADO | - |
| 8 SUELO EQUIPAMIENTOS | - |
| 9 SUELO ESPACIOS LIBRES | 2.870 m ² |
| 10 SUELO VIALES Y PLAZAS | - |

EXPROPIACIONES / CESIONES	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
---------------------------	----------------	--------------------	------------

- | | | | |
|-----------------------|--|--|--|
| 11 SUELO | | | |
| 12 VIVIENDA TECHO | | | |
| 13 LOCAL P.B. | | | |
| 14 NAVE-ALMACEN | | | |
| 15 TOTAL VUELO | | | |
| 16 TOTAL EXPROPIACION | | | |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL**

BARRI UNIVERSITAT AMERANCESC
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 EQUIP D'URBANISME SERVICIO DE PLANEAMIENTO
ferrer-gaja

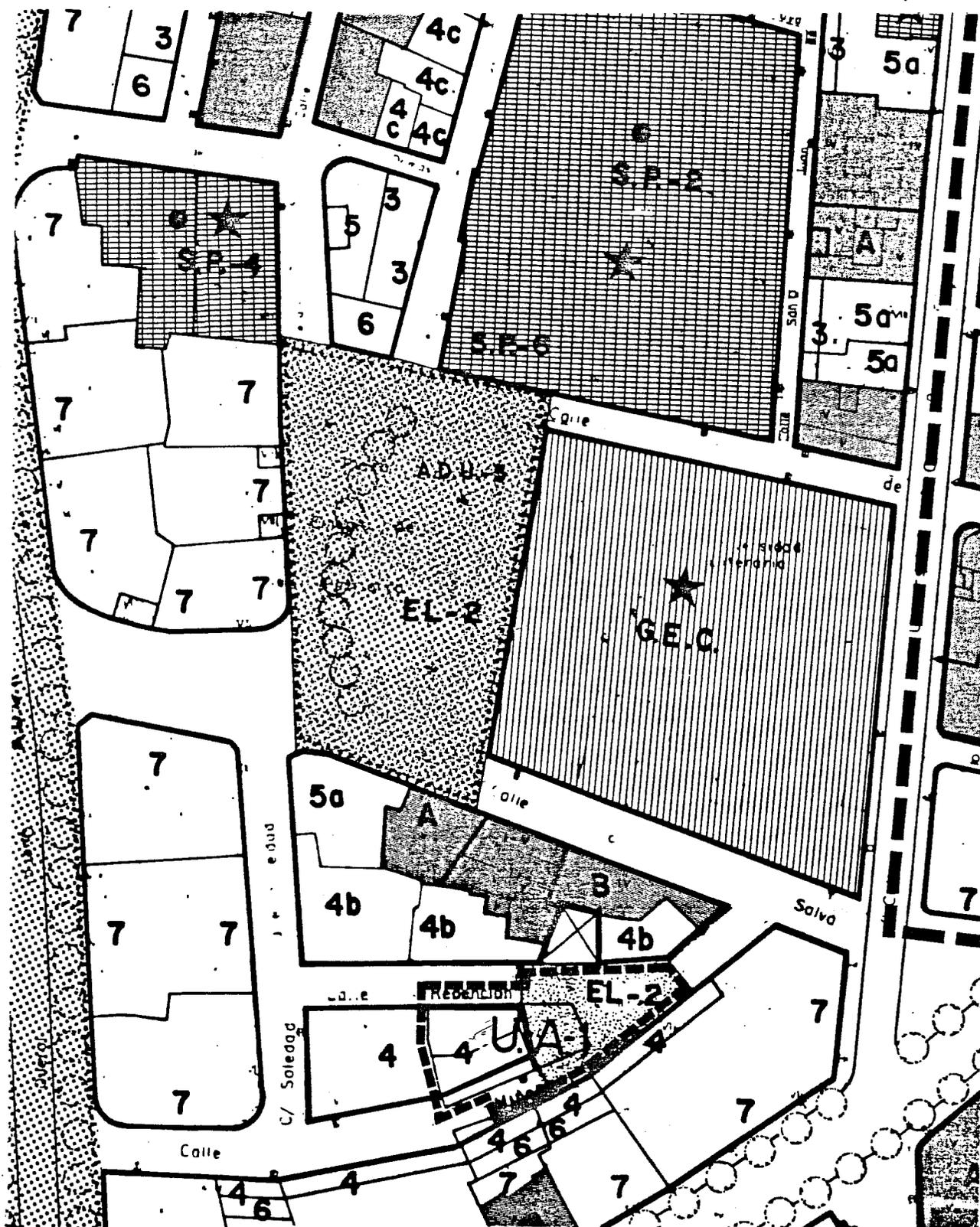
full n°

38

1991

A.D.U. - 5

PL/. PATRIARCA





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
 39

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.

6

ACTUACION

IDENTIFICACION

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| 1 DENOMINACION | Area Diseño Urbano nº 6 |
| 2 SITUACION | Plaza Alfonso El Magnánimo |
| 3 GESTION | |
| 4 PROMOCION | Iniciativa Pública |
| 5 ETAPA | Primer Cuatrienio - Segunda Etapa |

SUELOS Y USOS

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 6 AMBITO ACTUACION | 10.040 m ² |
| 7 SUELO PRIVADO | |
| 8 SUELO EQUIPAMIENTOS | 255 m ² |
| 9 SUELO ESPACIOS LIBRES | 5.844 m ² |
| 10 SUELO VIALES Y PLAZAS | 3.941 m ² |

EXPROPIACIONES / CESIONES

	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
--	----------------	--------------------	------------

- | | | | |
|-----------------------|---------------------|--|--|
| 11 SUELO | Propiedad Municipal | | |
| 12 VIVIENDA TECHO | | | |
| 13 LOCAL P.B. | | | |
| 14 NAVE-ALMACEN | | | |
| 15 TOTAL VUELO | | | |
| 16 TOTAL EXPROPIACION | | | |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

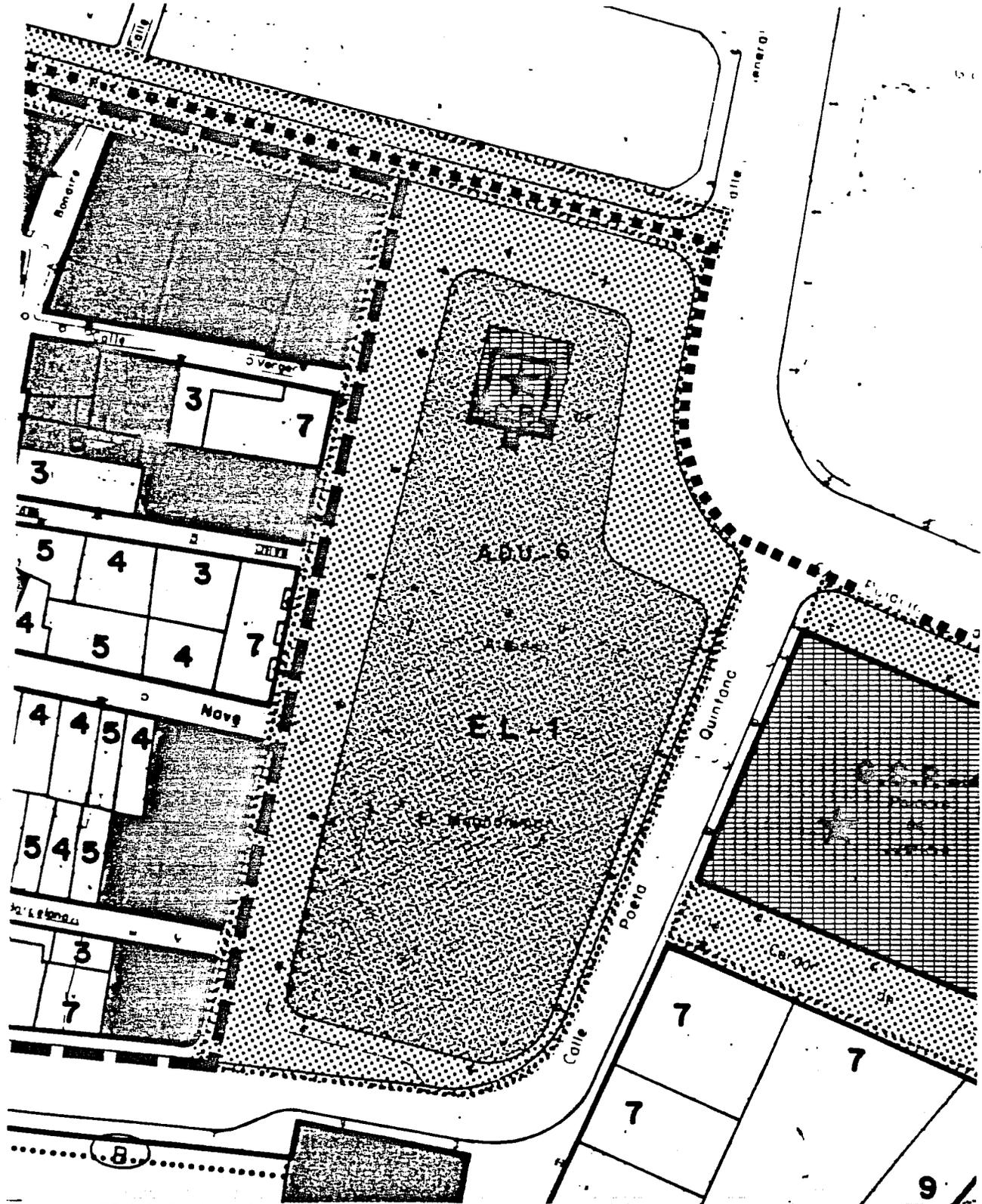
**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**
BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

41

1991

A.D.U. - 6
PARTERRE





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA ANTERIOR DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

42

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.

7

ACTUACION

IDENTIFICACION

- 1 DENOMINACION Area de Diseño Urbano nº 7
- 2 SITUACION Pz. Rinconada de Fernando Garcia Sanchis
- 3 GESTION
- 4 PROMOCION Iniciativa Pública
- 5 ETAPA Segundo Cuatrienio - Tercera Etapa

SUELOS Y USOS

- 6 AMBITO ACTUACION 975 m2
- 7 SUELO PRIVADO -
- 8 SUELO EQUIPAMIENTOS -
- 9 SUELO ESPACIOS LIBRES 975 m2
- 10 SUELO VIALES Y PLAZAS -

EXPROPIACIONES / CESIONES

m²

Pts/m²

Miles Pts.

- 11 SUELO Propiedad Municipal
- 12 VIVIENDA TECHO
- 13 LOCAL P.B.
- 14 NAVE-ALMACEN
- 15 TOTAL VUELO
- 16 TOTAL EXPROPIACION



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO

BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

43

1991

REHABILITACION VIVIENDAS	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
VIVIENDAS TECHO			
LOCALES TECHO			
TOTAL TECHO			

VIVIENDAS NUEVAS	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
VIVIENDAS TECHO			
LOCALES TECHO			
GARAJES TECHO			
TOTAL TECHO			

EQUIPAMIENTOS	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
EQUIPAMIENTOS TECHO			
ESPACIO LIBRE	975	8.500	8.287
GARAJE PUBLICO			
TOTAL			8.287

URBANIZACION	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
VIALES - PLAZAS			
PARQUES - JARDINES			
SUPERFICIES TOTAL			

TOTALES	Miles Pts.
TOTAL EXPROPIACION	
TOTAL OBRA	
TOTAL ACTUACION	8.287



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

45

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.

8

ACTUACION

IDENTIFICACION

- 1 DENOMINACION Area de Diseño Urbano nº 8
- 2 SITUACION C/ Colon, C/ Cerdan de Tallada C/ Poeta Quintana
- 3 GESTION
- 4 PROMOCION Iniciativa Pública
- 5 ETAPA Segundo Cuatrienio - Tercera Etapa

SUELOS Y USOS

- 6 AMBITO ACTUACION 3.094 m²
- 7 SUELO PRIVADO
- 8 SUELO EQUIPAMIENTOS
- 9 SUELO ESPACIOS LIBRES 720 m²
- 10 SUELO VIALES Y PLAZAS 2.374 m²

EXPROPIACIONES / CESIONES	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
11 SUELO Propiedad Municipal			
12 VIVIENDA TECHO			
13 LOCAL P.B.			
14 NAVE-ALMACEN			
15 TOTAL VUELO			
16 TOTAL EXPROPIACION			



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°

46

1991

REHABILITACION VIVIENDAS m² Pts/m² Miles Pts.

VIVIENDAS TECHO

LOCALES TECHO

TOTAL TECHO

VIVIENDAS NUEVAS m² Pts/m² Miles Pts.

VIVIENDAS TECHO

LOCALES TECHO

GARAJES TECHO

TOTAL TECHO

EQUIPAMIENTOS m² Pts/m² Miles Pts.

EQUIPAMIENTOS TECHO

ESPACIO LIBRE

GARAJE PUBLICO

TOTAL

URBANIZACION m² Pts/m² Miles Pts.

VIALES - PLAZAS 2.374 6.000 14.244

PARQUES - JARDINES 720 8.500 6.120

SUPERFICIES TOTAL 3.094 20.364

TOTALES **Miles Pts.**

TOTAL EXPROPIACION

TOTAL OBRA

TOTAL ACTUACION 20.364

TOTAL AMBITO ACTUACIONES



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

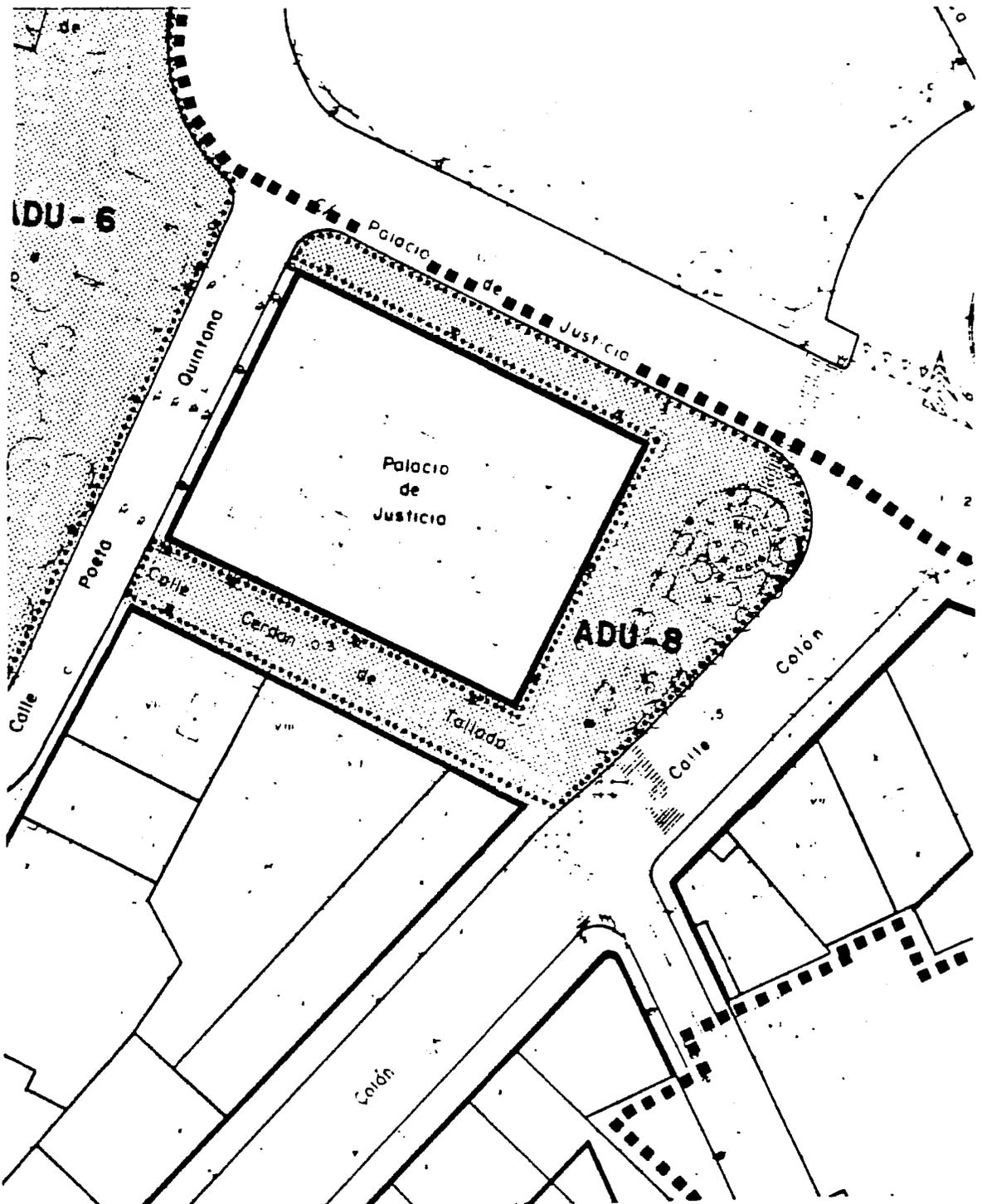
PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA INTERIOR DEL
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITAT S. FRANCISCO
equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

47

1991

A.D.U. - 8
ENTORNO PALACIO JUSTICIA





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA ANTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°
 48

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.
 9

ACTUACION

IDENTIFICACION

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| 1 DENOMINACION | Area de Diseño Urbano nº 9 |
| 2 SITUACION | Plaza Los Pinazo |
| 3 GESTION | |
| 4 PROMOCION | Iniciativa Pública |
| 5 ETAPA | Segundo Cuatrienio - Cuarta Etapa |

SUELOS Y USOS

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 6 AMBITO ACTUACION | 1.980 m ² |
| 7 SUELO PRIVADO | |
| 8 SUELO EQUIPAMIENTOS | |
| 9 SUELO ESPACIOS LIBRES | 1.156 m ² |
| 10 SUELO VIALES Y PLAZAS | 824 m ² |

EXPROPIACIONES / CESIONES

	m ²	Pts /m ²	Miles Pts.
--	----------------	---------------------	------------

- | | | | |
|-----------------------|---------------------|--|--|
| 11 SUELO | Propiedad Municipal | | |
| 12 VIVIENDA TECHO | | | |
| 13 LOCAL P.B. | | | |
| 14 HAVE-ALMACEN | | | |
| 15 TOTAL VUELO | | | |
| 16 TOTAL EXPROPIACION | | | |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

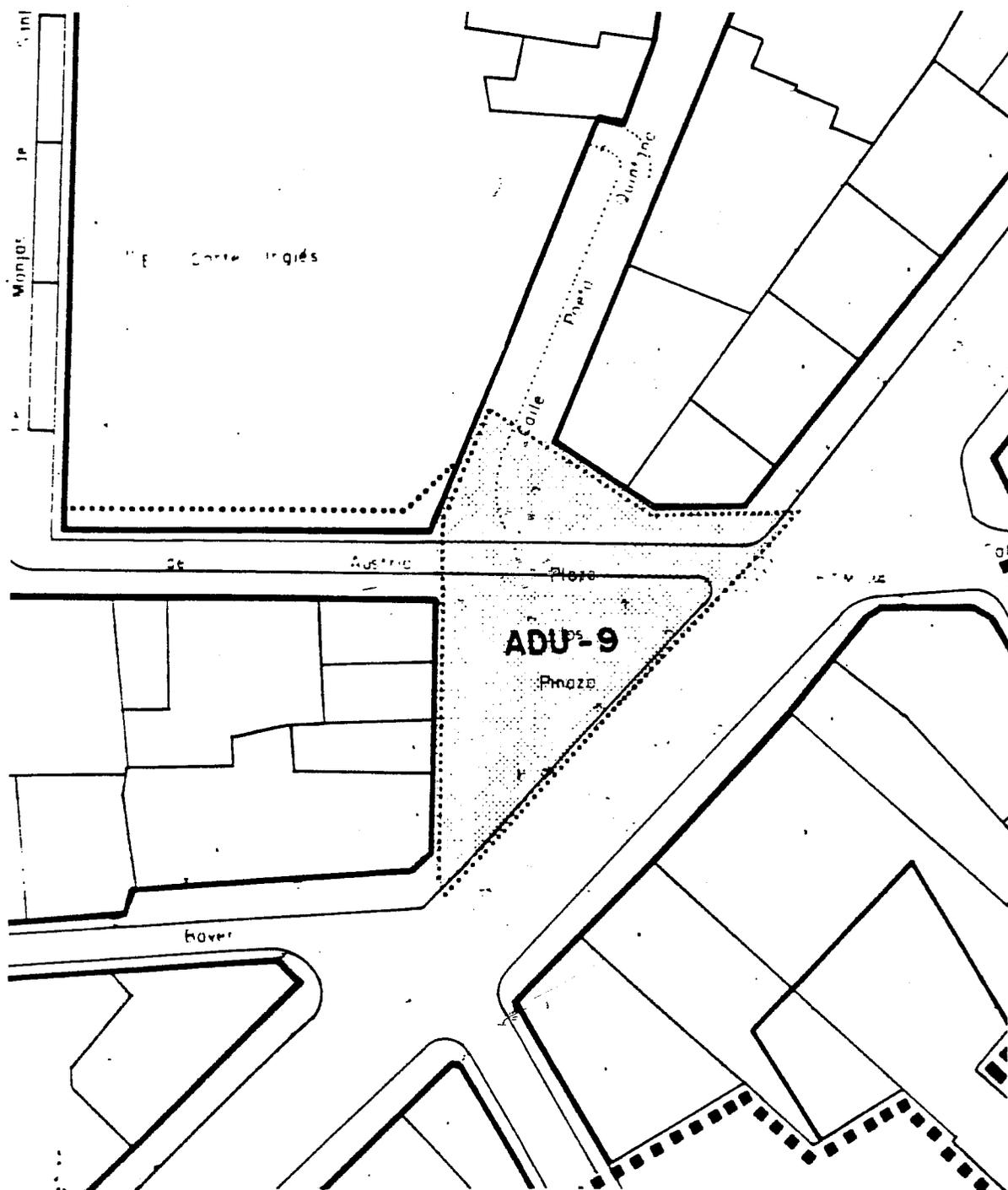
**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL**
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
BARRI UNIVERSITARI S. FRANCISCO
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

50

1991

A.D.U.-9
PL./ LOS PINAZO





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer - gaja

full n°
51

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.
10

ACTUACION

IDENTIFICACION

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| 1 DENOMINACION | Area de Diseño Urbano nº 10 |
| 2 SITUACION | C/ La Paz |
| 3 GESTION | |
| 4 PROMOCION | Iniciativa Pública |
| 5 ETAPA | Primer Cuatrienio - Primera Etapa |

SUELOS Y USOS

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 6 AMBITO ACTUACION | 3.161 m ² |
| 7 SUELO PRIVADO | - |
| 8 SUELO EQUIPAMIENTOS | - |
| 9 SUELO ESPACIOS LIBRES | - |
| 10 SUELO VIALES Y PLAZAS | 3.161 m ² |

EXPROPIACIONES / CESIONES

	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
--	----------------	--------------------	------------

- | | | | |
|-----------------------|---------------------|--|--|
| 11 SUELO | Propiedad Municipal | | |
| 12 VIVIENDA TECHO | | | |
| 13 LOCAL P.B. | | | |
| 14 NAVE-ALMACEN | | | |
| 15 TOTAL VUELO | | | |
| 16 TOTAL EXPROPIACION | | | |

ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 FORMA INTERIOR DEL
 UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 ferrer-gaja
 urbanisme

full n.
51

1991

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n.
52

1991

ACTUACION
 A.D.U.
10

ENDAS m.² Pts/m.² Miles Pts.

JUEVAS m.² Pts/m.² Miles Pts.

TECHO
 TECHO
 TECHO
 TECHO

EQUIPAMIENTOS m.² Pts/m.² Miles Pts.

EQUIPAMIENTOS TECHO
 ESPACIO LIBRE
 GARAJE PUBLICO
 TOTAL

URBANIZACION m.² Pts/m.² Miles Pts.

VIALES - PLAZAS	3.161	26.000	82.186
PARGUES - JARDINES			
SUPERFICIES TOTAL			82.186

TOTALES Miles Pts.

TOTAL EXPROPIACION			
TOTAL OBRA			
TOTAL ACTUACION			82.186

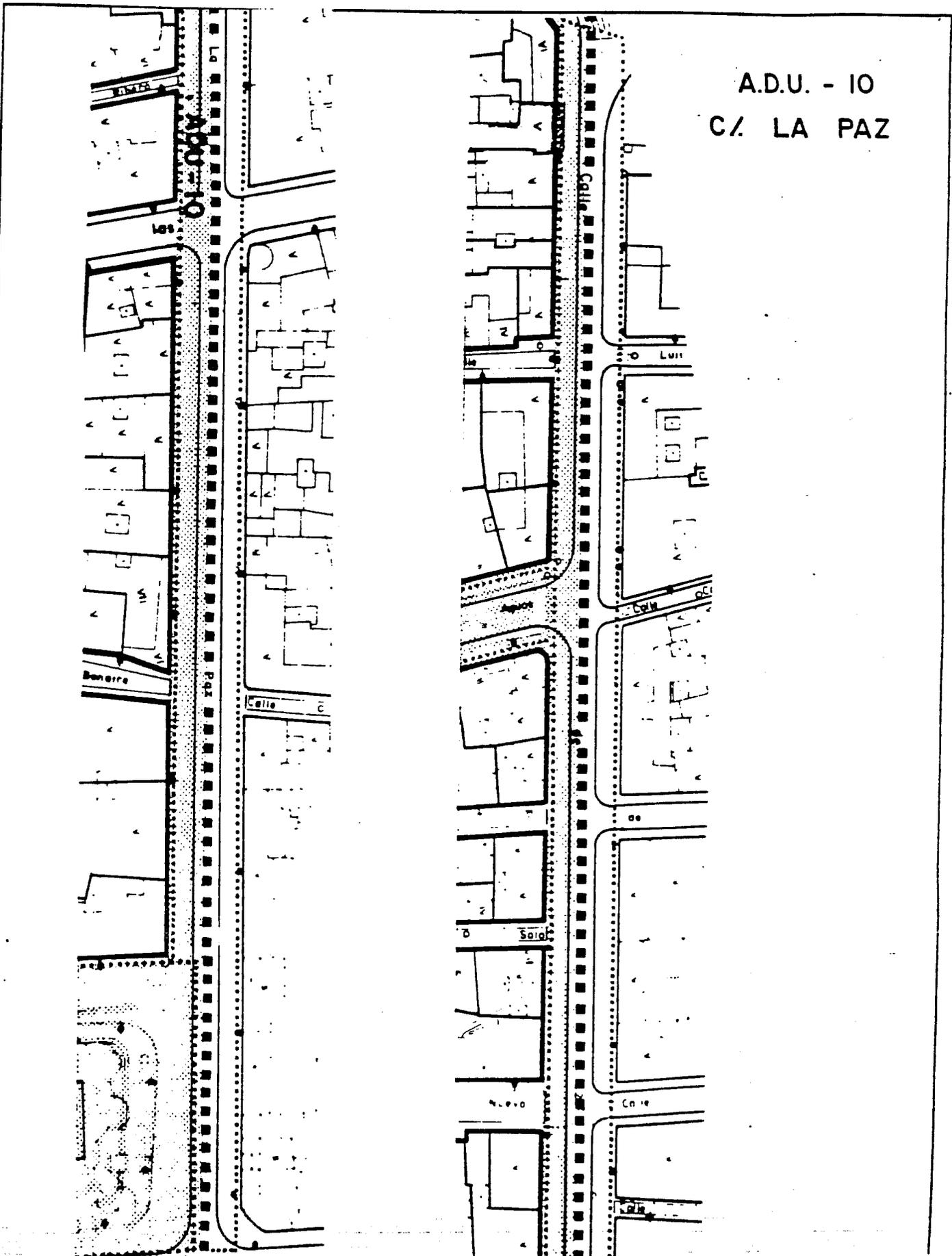


AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA ANTERIOR DEL
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n.
 53

1991





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

**PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**
 BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
 54

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.
 11

ACTUACION

IDENTIFICACION

- 1 DENOMINACION Area de Diseño Urbano nº 11
- 2 SITUACION C/ Poeta Querol, C/ Marqués de Dos Aguas
- 3 GESTION
- 4 PROMOCION Iniciativa Pública
- 5 ETAPA Segundo Cuatrienio - Cuarta Etapa

SUELOS Y USOS

- 6 AMBITO ACTUACION 7.160 m²
- 7 SUELO PRIVADO -
- 8 SUELO EQUIPAMIENTOS -
- 9 SUELO ESPACIOS LIBRES -
- 10 SUELO VIALES Y PLAZAS 7.160 m²

EXPROPIACIONES / CESIONES	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
---------------------------	----------------	--------------------	------------

- | | | | |
|-----------------------|---------------------|--|--|
| 11 SUELO | Propiedad Municipal | | |
| 12 VIVIENDA TECHO | | | |
| 13 LOCAL P.B. | | | |
| 14 NAVE-ALMACEN | | | |
| 15 TOTAL VUELO | | | |
| 16 TOTAL EXPROPIACION | | | |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

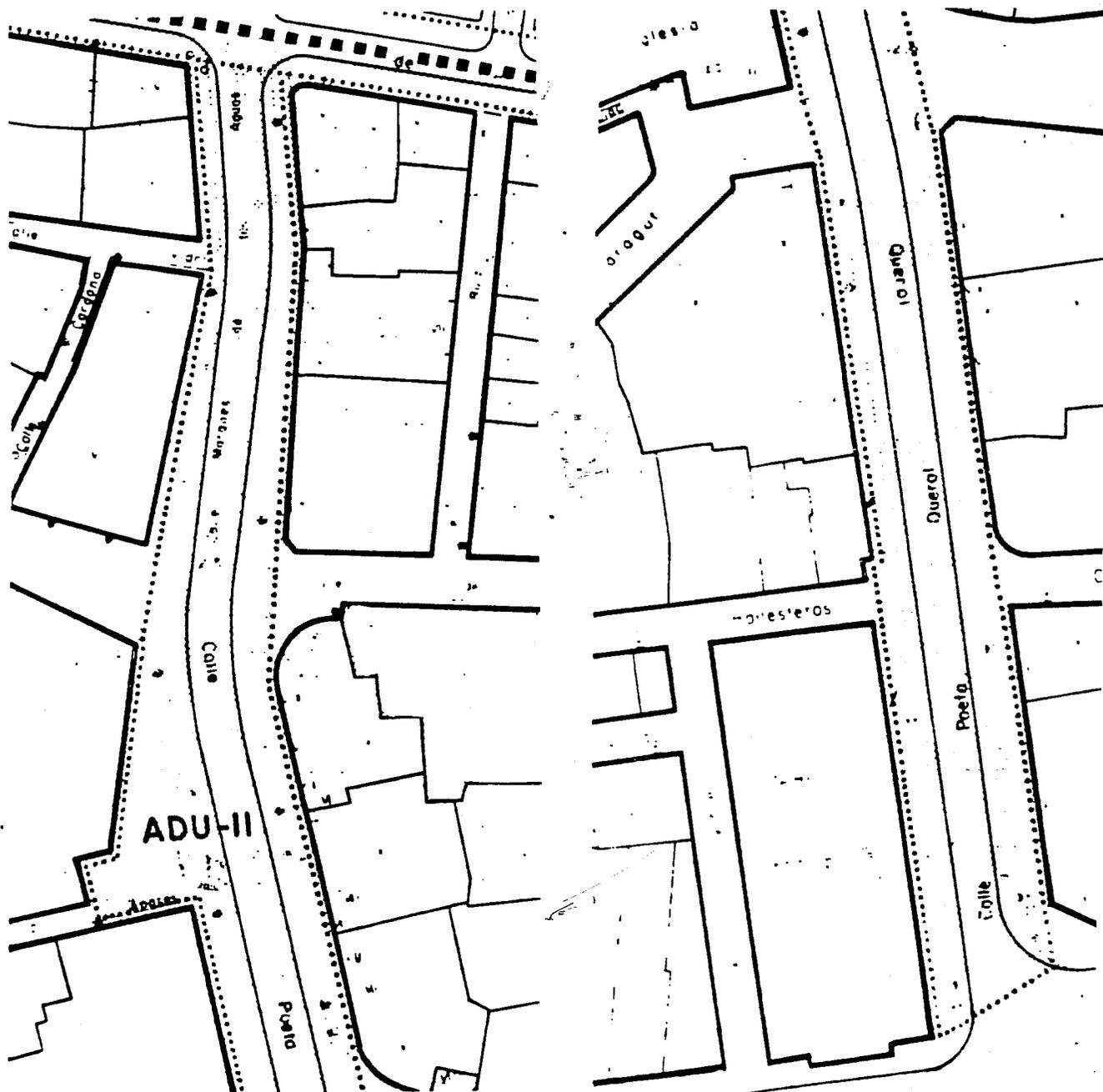
full n°

56

1991

A.D.U. - II

C/ POETA QUEROL





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
I REFORMA ANTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°

57

1991

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

A.D.U.

12

ACTUACION

IDENTIFICACION

1 DENOMINACION	Area de Diseño Urbano nº 12
2 SITUACION	C/ San Vicente
3 GESTION	
4 PROMOCION	Iniciativa Pública
5 ETAPA	Segundo Cuatrienio - Cuarta Etapa

SUELOS Y USOS

6 AMBITO ACTUACION	4.650 m ²
7 SUELO PRIVADO	-
8 SUELO EQUIPAMIENTOS	-
9 SUELO ESPACIOS LIBRES	-
10 SUELO VIALES Y PLAZAS	4.650 m ²

EXPROPIACIONES / CESIONES	m ²	Pts/m ²	Miles Pts.
---------------------------	----------------	--------------------	------------

11 SUELO	Propiedad Municipal		
12 VIVIENDA TECHO			
13 LOCAL P.B.			
14 NAVE-ALMACEN			
15 TOTAL VUELO			
16 TOTAL EXPROPIACION			



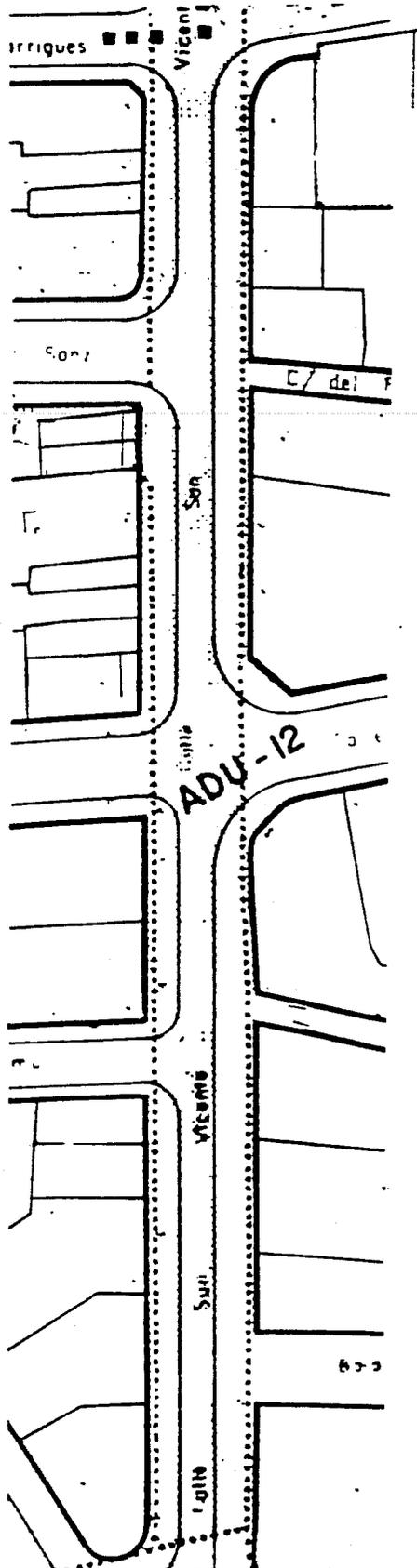
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 BARRI UNIVERSITAT - S. FRANCESC
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

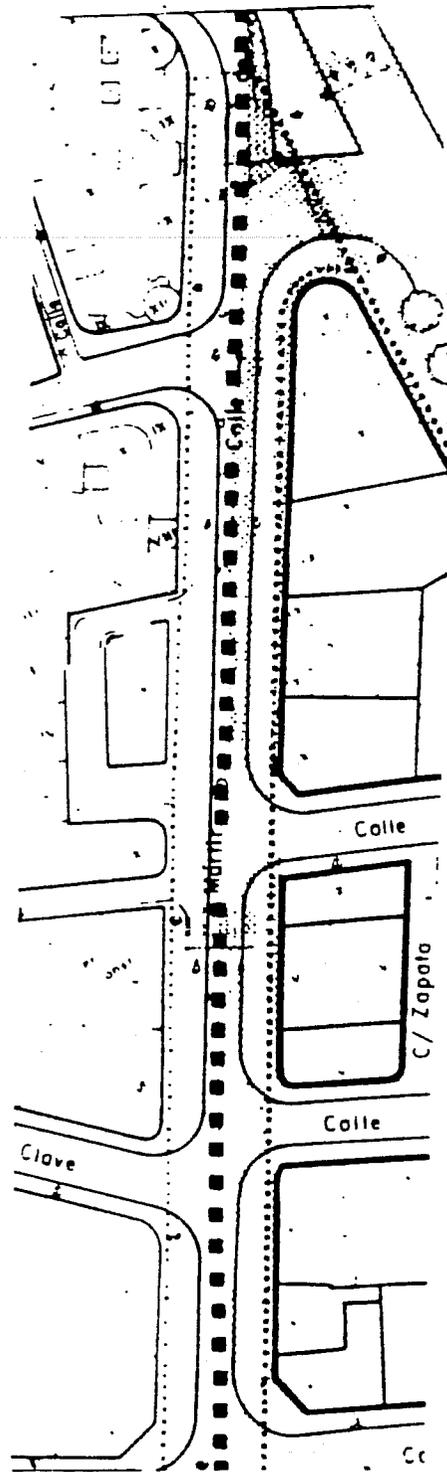
full n°

59

1991



A.D.U. - 12
 C/. SAN VICENTE





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 ÀREA D'URBANISME I MEDI AMBIENT

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ
 I REFORMA INTERIOR DEL
 BARRI UNIVERSITAT S. FRANCESC
 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
 SERVICI DE PLANEJAMENT
 equip d'urbanisme ferrer-gaja

full n°
 60

1992

