

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 22 de Noviembre de 1984

Valencia, 29 de Noviembre de 1984

PLAN ESPECIAL ~~SECRETARÍA GENERAL~~ INTERIOR PLAN PARCIAL 4-BIS

SECTOR DELIMITADO POR LAS CALLES ALCALDE GISBERT MICO,
AVUOVIA DEL SALER, CALLE EN PROYECTO Y GENERAL URRUTIA

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 4 de Marzo de 1985
Valencia,
El Secretario General



1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

1.3. ESTADO ACTUAL

1.4. DEMOGRAFIA

1.5. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

1.6. PARTICIPACION PUBLICA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. ANTECEDENTES Y PUNTO DE PARTIDA

2.2. OBJETIVOS

2.3. ORDENACION PROPUESTA

2.4. ORDENANZAS

2.5. CRITERIOS PARA LA GESTION

Realístrese a OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN

El Secretario,

3.- PLAN DE ETAPAS

4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

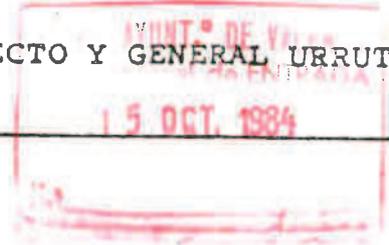
4.1. CRITERIOS GENERALES

4.2. METODOLOGIA DE LA VALORACION

4.3. RESULTADOS DE LA VALORACION Y FINANCIACION

5.- SISTEMAS DE ACTUACION

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PLAN PARCIAL 4-BIS
SECTOR DELIMITADO POR LAS CALLES ALCALDE GISBERT RICO
AUTOVIA DEL SALER, CALLE EN PROYECTO Y GENERAL URRUTIA



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO

Es objeto del presente documento la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del Plan Parcial 4-Bis y en el Sector delimitado por las calles Alcalde Gisbert Rico, Autovía del Saler, calle en Proyecto y General Urrutia.

Para la delimitación del área de reforma descrita, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- El ámbito del planeamiento vigente.
- El tratado de las infraestructuras viarias que se deducen del Plan General vigente.
- La zonificación prevista en el mismo planeamiento.
- El límite del suelo que merece la clasificación de urbano.

1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

El Plan General de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur, fué aprobado el día 30 de Junio de 1966 y en estos momentos constituye el marco de planeamiento dentro del cual quedaron inscritas las nuevas actuaciones.

El sector que nos ocupa en el mencionado Plan General, está contemplado como de ZONIFICACION ABERTA ALTA.

En cuanto a dotaciones, no se contemplan las normativas del Reglamento de Planeamiento, ya que sólo existe una previsión para zona escolar de 10,000 m².

Las características de la ordenación respecto a equipamientos, se desarrollan en el apartado 1.5 mereciendo especial interés destacar el aumento considerable de las dotaciones.

1.3 ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL

La zona objeto de estudio contiene en el límite Norte la calle de Alcalde Gisbert Rico, que está pavimentada en su mayor parte.

Por la parte central tal y como se señala en planos existe una zona edificada a VIII, I y X plantas.

El límite Este está claramente definido por la autovía del Salar y el resto del terreno lo constituyen zonas de cultivo y baldías.

No existen implantaciones industriales y las casas abandonadas que se encuentran dentro del área en cuestión no ofrecen ningún interés especial.

1.4 DEMOGRAFIA

La población que habita la zona consolidada supone aproximadamente 900 habitantes, con 240 viviendas.

El resto del Plan 4-Bis, en el sector que nos compete, se encuentra sin realizar. No existe ningún servicio público realizado ni realizable dentro de nuestro ámbito, por ello es por lo que las necesidades y demandas sociales del volumen de población futura a asentar en la zona, deberán tener una previsión prioritaria.

1.5 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El gran déficit que el planeamiento vigente contiene en equipamientos, lleva a la conclusión de incrementarlos en la medida de lo posible, de modo que se aproximen a los estándares que el Reglamento de Planeamiento atribuye al suelo, clasificado como urbanizable programado, si bien, en suelo urbano no constituyen una obligación el referirse a tales estándares.

En el siguiente cuadro comparativo, se evidencian las mejoras en cuanto a equipamientos y dotaciones se refiere.

	<u>PLAN PARCIAL</u> <u>ANTERIOR SIN</u> <u>REALIZAR</u>	<u>PROPUESTA</u> <u>P. E. R. I.</u>	<u>% VARIACION</u>
PREESCOLAR/GUARDERIA	0	1.707 m2 suelo	
ESCOLAR	10.000 m2	28.000 m2 suelo	+ 280
DEPORTIVO PRIVADO	0	855 m2 suelo	
SERVICIOS PUBLICOS	0	41.250 m2 construidos	
DEPORTIVO PUBLICO	0	6.315 m2 suelo	

El polideportivo de 6.315 m² es calificado como PUBLICO. Su construcción correrá a cargo de los propietarios del terreno, pero su mantenimiento así como el de todas las zonas de uso público del Plan correrá a cargo del Ayuntamiento, una vez se finalicen las correspondientes obras de urbanización.

Se crean asimismo sendos carriles de bicicletas que permiten la circulación alrededor de bloques y zonas ajardinadas.

Dicha circulación rodada se ha tenido presente dado el progresivo aumento de las bicicletas y de su conveniente inserción en la vida ciudadana.

1.6 PARTICIPACION PUBLICA

El presente P.E.R.I., se encuentra con el periodo de Información Pública cumplido (B.O.P. 24 Abril 1.984), en concepto de AVANCE. Dicho AVANCE fué dictaminado por la Comisión de Urbanismo y aprobado en el Pleno del día 12 de Abril de 1.984.

Se encuentra asimismo aprobado inicialmente (B.O.P. 12 Julio 1.984).

Se han realizado asimismo pequeñas modificaciones en las delimitaciones de unidades que no varían el coeficiente de aprovechamiento en ninguna de ellas.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 ANTECEDENTES Y PUNTO DE PARTIDA

El presente Plan Especial de Reforma Interior, se sitúa en el ámbito del Plan Parcial 4.bis. y afecta exclusivamente al suelo que tiene la clasificación de Suelo Urbano a tenor de las determinaciones que marca el decreto.

Se ha pretendido tener en cuenta y cumplir las determinaciones de la legislación del suelo y Ordenación Urbana, fundamentalmente Reforma de la Ley del Suelo del dos de Mayo de mil novecientos setenta y cinco y el Reglamento de Planeamiento, el Plan General de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur y el Programa de Actuación Municipal.

La propuesta de planeamiento, en su punto de partida se estructura en base a los siguientes puntos que se consideran motivadores de la redacción del Plan Especial:

- Las necesidades de desarrollar las determinaciones del Plan General.
- Los déficits dotacionales del área.

Como estamos tratando de Suelo Urbano, ninguna de las Juntas de Compensación formada tendrá que ceder el diez por ciento de aprovechamiento medio al Ayuntamiento.

2.2 OBJETIVOS

La definición de los objetivos de actuación en el planeamiento a nivel metodológico, suponen la justificación de las acciones concretas que se plasman en los documentos.

Los criterios se deducen necesariamente del reconocimiento de la prioridad tanto urbanística como social, de la atención a la población, tanto asentada como futura, del encauzamiento del crecimiento de la ciudad en este sector de modo que las condiciones de vida dispongan en la medida de lo posible de los equipamientos y servicios necesarios.

Las unidades de actuación que se han delimitado permitirán un sistema de gestión viable dentro de las actuales características de propiedad del suelo.

Sistemas de gestión que permitirán la obtención gratuita de equipamientos comunitarios municipales, así como la urbanización pertinente del área en cuestión.

2.3 ORDENACION PROPUESTA

La Ordenación que se propone sigue las directrices establecidas en el Programa de Actuación Municipal por el Ayuntamiento, ajustándose a las determinaciones del Plan General, y trata de concretar los objetivos expuestos en el apartado anterior.

En general, se trata de reordenar el suelo libre existente y que merece la clasificación de urbano, pudiendo distinguir dos zonas diferenciadas.

1. Zona consolidada que no sufre modificación alguna dentro de este planeamiento y que tiene una superficie de 15,071'50 m².

2- Zona de suelo libre que se propone ordenar con un total de 199.258'00 m² y con un coeficiente de aprovechamiento de 1'40.

Registro Gral de ENTRADA

15 OCT. 1984

Se han delimitado diez Unidades de Actuación para equilibrar las cargas y beneficios que se deducen del Plan, siendo el coeficiente de aprovechamiento de 1'40 para todas.

La viabilidad de la gestión del P.E.R.I. ha llevado a trazar las delimitaciones de las Unidades.:

La tipología edificatoria se deduce de las determinaciones que marca el Plan General, así como de la sucesión de plazas, jardines y áreas de cesión, de modo que se mantengan las alineaciones que establece el sistema viario.

La actuación propone diseminar las áreas de jardín y esparcimiento entre la edificación de modo que a nivel peatonal, sea más habitable dicho entorno creado. Se crean dos grandes plazas cruzadas por sendos ejes que son las que condicionan la distribución general del conjunto.

2.4 ORDENANZAS

A) El P.E.R.I., se regirá por las Ordenanzas vigentes actualmente, tanto en el Plan General como en el Plan Parcial 4-Bis.

B) Se tendrán en cuenta las siguientes Ordenanzas Especiales.

1- Las plantas bajas tendrán una altura máxima de 4'50 m.

2- Todo el posible uso del subsuelo se situará en

los límites grafiados en plano como zona de reserva de propiedad, de modo que toda superficie sobre ellos que no esté edificada en altura permanecerá de propiedad privada siendo su uso público, excepto en el deportivo privado cuyo uso será particular. (ver plano nº 11).

- 3- La longitud total de los miradores no será nunca superior a la mitad de la fachada, excepto cuando el número de estancias de las viviendas en aquella sea impar, en cuyo caso podrán extenderse hasta 60% por loo de la fachada.

El anterior cómputo de los miradores se realizará para el conjunto de cada intervención proyectual ya ocupe todo un bloque o parte de él. Todos los voladizos serán de 1'50 m.

- 4- Sobre la planta de cubierta, se admitirán sobresaliendo los cuartos de ascensores, las cajas de escalera así como cuartos de instalaciones que no excedan del 20% de la superficie de la última planta. Todas estas construcciones se realizarán con el mismo tratamiento que las fachadas.

- 5- En la zona Polideportiva, no se podrán construir frontones o elementos de características similares que impidan la visión de las viviendas circundantes.

- 6- Las posibles vallas de cerramiento de todas las cesiones realizadas, sólo podrán macizarse hasta 0'5 m. de altura sobre la cota cero, de modo que no constituyan una muralla para todos los caminos peatonales. A partir de 0'5 m. de altura las vallas serán metálicas, permitiendo su diseño la visión a través.

- 3
- 7 En todas las áreas de cesión para equipamientos la altura de cornisa máxima no excederá nunca los 12 m.
 - 8 En todas las fachadas de las edificaciones, se podrá construir un pórtico (pilares o puntos de apoyo de los edificios llegando al suelo) de altura libre, que no sobrepasará nunca la línea de los voladizos, 1,50 m. Dicho pórtico no se podrá cerrar y en él no se podrá realizar construcción alguna. La propiedad del pórtico será privada pero su uso será público. Las plantas bajas podrán retranquearse libremente de modo que pueda aumentar la anchura del mencionado pórtico sin por ello sobresar la línea de 1,50 m. de los voladizos. El pavimento del mencionado pórtico podrá ser translúcido de modo que permita la iluminación del subsuelo. En el supuesto de que una unidad constructiva se iniciase con pórtico o viceversa se construirá dicha unidad con la misma disposición y tratamiento.

2.5 CRITERIOS PARA LA GESTION

El texto refundido de la Ley del Suelo, en su artículo 117 señala que la ejecución de los planes, en suelo urbano, se realizará a través de actuaciones aisladas o delimitando unidades de actuación que permitan, la distribución justa entre los propietarios, de los beneficios y cargas derivadas del Planeamiento.

Es evidente que si se conjugan estos mecanismos con el objeto señalado en el programa de Actuación Municipal, de aplicar, en la medida de lo posible, sistemas de gestión, que permitan la obtención gratuita de equipamientos comunitarios, se define como conclusión la necesidad de utilizar el sistema de compensación.

Así pues, siguiendo estas directrices se ha procedido a delimitar unidades de actuación, teniendo en cuenta como criterios prioritarios los siguientes:

- que las cargas derivadas del Planeamiento reguladas en el art. 83 de la Ley del Suelo estén incluidas dentro de unidades, en la medida que lo permitan los beneficios de las mismas.

-que no existan dentro de la unidad, edificaciones consolidadas de acuerdo con el Plan, ya que ello dificultaría la gestión.

Al mismo tiempo, se han tenido en cuenta, los requisitos señalados en el art. 117 del texto refundido y son:

a) Que por las dimensiones y características de la ordenación son susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la ejecución del Plan.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

La metodología utilizada, se ha apoyado fundamentalmente en el cálculo del aprovechamiento que se deduce de la ordenación propuesta y que se estima en 1'40 m²/m², para pasar a continuación a delimitar las unidades, de las cuales se adjunta la hoja de características.

Desde nuestro punto de vista, entendemos que el hecho de asignar un aprovechamiento semejante, en cada uno de ellas supone una garantía en la equidad en la distribución de las cargas y los beneficios.

En consecuencia, el Plan prevé la cesión de todos los equipamientos públicos (menos un deportivo privado), incluidos en las unidades, eliminando la expropiación de dichas dotaciones. Asimismo, los espacios públicos de propiedad privada a que se refieren las Ordenanzas correspondientes afectan a pasos en viales no a equipamientos y dotaciones de cesión. (Ver plano de RESERVA DE PROPIEDAD n.11).

Las reservas de propiedad, tanto del deportivo privado(855 m2) como las de reserva de subsuelo no computan como cesión.

3.-- PLAN DE ETAPAS

=====

Como quiera que el Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) contiene la delimitación de polígonos o unidades de actuación, el presente PLAN DE ETAPAS determina el orden de prioridades para su ejecución señalando el sistema de actuación aplicable a cada polígono, todo ello según previene el vigente Reglamento de Planeamiento.

Todas las Unidades de Actuación, se desarrollarán por el sistema de Compensación.

Lindando con la Unidad de Actuación A, existe una zona importante edificada y consolidada por lo que tiene una parte edificada con extraordinarios accesos por distintos puntos, urbanización que colinda con la mayoría de viales y edificaciones ubicadas en el Plan. Dado que la ejecución se realizará en base a la innecesariedad de la Junta de Compensación por reparación voluntaria y gestión inmediata, se establece que todas las cesiones a realizar se practicarán durante los cuatro primeros años simultáneamente con las concesiones de licencias de urbanización y edificación de las distintas zonas dentro de la Unidad A, teniendo el mismo carácter prioritario en su ejecución, gestión y por consiguiente de cesiones, con el fin de conseguir accesos convenientes a las demás unidades.

La gestión y desarrollo de las Unidades E-G-B (B₁-B₂) y J, podrán simultanearse en la primera etapa cuatrienal con la Unidad A, ya que según el desarrollo de esta unidad, irán ad-

quiriendo colindancia con una infraestructura bastante para su desenvolvimiento, aplicándose la misma operativa que para la Unidad A en cuanto a la simultaneidad de realización de cesiones, con las concesiones de licencias de urbanización y edificación que no por zonas sino por unidades completas se irán solicitando.

Las Unidades F y H, se desarrollarán por el sistema de Compensación bien formando la correspondiente Junta de Compensación o también por reparcelación voluntaria previamente pactada por sus propietarios, comenzando en la primera etapa cuatrienal y terminando en una segunda etapa ya que su acceso inmediato lo tienen por la vía de acceso paralela a la Auto-
vía del Saler.

El resto de las Unidades, se desarrollarán y gestionarán en la 2ª Etapa cuatrienal mediante las correspondientes Juntas de Compensación si los propietarios no hubiesen solicitado con anterioridad la reparcelación voluntaria.

Una vez realizada la urbanización, la conservación futura de las cesiones correrá a cargo del Ayuntamiento.

4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

4.1 CRITERIOS GENERALES

El estudio económico-financiero, tiene por objeto la evaluación de los costes que originará la ejecución del Plan, así como determinación de los recursos, tanto privados como públicos, que deberán movilizarse para su financiación.

Lógicamente, dado el nivel de agregación con el que se trabaja, los resultados constituyen siempre una estimación global de los costes y de la participación de los diferentes agentes que intervienen en la ejecución. No obstante, ello permite el establecimiento de los criterios de financiación, programación y gestión de las actuaciones, en función de la capacidad económica disponible por parte de la Administración y de los particulares, comparada con el montante previsible y aproximado de la inversión que será necesario efectuar. Al mismo tiempo que, por su carácter legal, se comprometen y se completan las obligaciones económicas que se derivan de la aprobación del Plan, con la clara intención de asegurar, en todo caso, su viabilidad y eficacia.

De acuerdo con lo anterior, el estudio económico-financiero, se lleva a cabo mediante procedimiento que a continuación se enuncia:

4.2 METODOLOGIA DE LA VALORACION

La valoración se ha realizado diferenciando aquellos elementos que integran los costes de ejecución y que requieren las valoraciones mediante procedimientos no homogéneos. En todo caso, hay que advertir que el resultado será una estimación global que los posteriores proyectos de urbanización precisarán con mayor exactitud.

4.2.1 Valoración del suelo

Las juntas de compensación eliminarán en principio toda necesidad de expropiación.

De cualquier modo, se tomaría como precio inicial el valor medio de repercusión por metro cuadrado edificable del valor del suelo en la zona.

El anterior precio básico, valor de repercusión, se ha de modificar posteriormente en función del aprovechamiento urbanístico que el Plan permita, (expresado en m^2/m^2), esto es, alturas edificables.

Una vez determinado el valor del suelo en función de su aprovechamiento, el precio final se determina corrigiendo aquél mediante su ponderación por coeficientes que recogen el estado de la infraestructura, nivel de accesibilidad, grado de urbanización, etc. Estos coeficientes pueden aumentar o disminuir el valor individual de cada parcela en un porcentaje máximo del 15 por ciento, según el artículo 147 del Reglamento de Gestión.

Primero: Evaluación de los costes de la ejecución del PERI, en aplicación de las determinaciones contenidas en él. Al respecto, se consideran generadores de coste y objeto, por tanto, de valoración los siguientes aspectos:

-Las obras necesarias para la creación o construcción de equipamientos.

-Aquellas otras obras de urbanización tendentes a crear o mejorar la infraestructura de los servicios tales como: saneamiento, pavimentado, alumbrado, etc.

Segundo: Determinación del sujeto financiero que deberá asumir las diferentes cargas que representan los costes evaluados. El criterio general, consiste en distinguir entre aquella inversión que correrá a cargo del Sector Público y la que deberá soportar el conjunto de los particulares (constituido por quienes ostentan la propiedad del suelo). Asimismo, se descompone la inversión pública, señalando aquella que deberá sufragar la Corporación municipal, y separándola de la que se efectuará con cargo a los presupuestos de otros organismos o entidades de la Administración del Estado, en función de las participaciones habituales habidas anteriormente.

El criterio que orienta la imputación de los costes del planeamiento a los diferentes agentes sobre los que recaen aquéllos, viene indicado de forma más o menos directa y taxativa en la vigente legislación del Suelo y, especialmente, en los Reglamentos de Planeamientos y de Gestión Urbanística respectivamente. Con carácter general, la normativa vigente tiende a hacer recaer las cargas de planeamiento, en primer

lugar, sobre aquellos particulares que salen directamente beneficiados de la ejecución de aquél; y, en segundo, sobre la colectividad, representada por las entidades públicas de la Administración, por resultar indirectamente beneficiada por cualquier mejora que se realice en un área o barrio de la ciudad por la función social que ésta cumple.

La propuesta de la participación pública y privada se orienta, también, teniendo en cuenta la necesidad de aliviar y de no sobrecargar la Hacienda Local, por sobradas razones de todos conocidas, más allá de lo que por Ley y por la voluntad política expresamente manifestada está obligada a soportar. Para ello se ha intentado aprovechar, en la mayor medida posible y recomendable, los instrumentos que proporciona la legislación actual, lo que se traduce en la máxima introducción posible del sistema de gestión por Compensación, apoyado en las propuestas del Plan y en el régimen de la propiedad del suelo que permitían la delimitación de diez polígonos o unidades de actuación en el ámbito del Plan. Ello, sin perjuicio de la aplicación de la potestad reglamentaria que el Ayuntamiento tiene para, en su caso, una vez aprobado el Plan, sustituir el sistema de gestión propuesto si en los plazos establecidos no se hubiese iniciado el procedimiento para la ejecución del Plan (art. 158 del Reglamento de Gestión Urbanística).

CUADRO COMPARATIVO

	<u>PLAN PARCIAL ANTERIOR SIN REALIZAR</u>	<u>PROPUESTA</u>	<u>% VARIACION</u>
1) Superficie en Has	19'92	19'92	
2) Uso Comercial(en m2)	46.654'00	32.546'45	- 30'24
3) Uso Residencial (m2)	269.508'00	247.637'35	- 8'11
4) Total edificable(m2)	316.162'00	280.193'80	- 11'37
5) Nº Viviendas 3)/120	2.246'00	2.063'64	- 8'12
6) Densidad 5)/1)	111'00	103'60	- 6'66
7) Población 5) x 3'75	8.422'00	7.738'65	- 8'11
8) Aprovechamiento m2/m2	1'57	1'40	- 10'49

EQUIPAMIENTOS

9) Area de juegos		3.509'00	
10) Jardines (en m2)	42.403'50	30.762'00	- 27'45
11) Pre-escolar, Guarderías(m2)		1.707'00	
12) Escolar	10.000'00	28.000'00	+ 280'00
13) Servicios públicos		41.250'00	
14) Viales y aparcamientos	53.768'00	53.230'52	- 1'00
15) Deportivos		7.170'00	

UNIDAD A

1) SUPERFICIE		94.524'20 m2
2) CESIONES		
2.1 Area de juegos	1.199'00	
2.2 Jardín	15.955'00	
2.3 Escolar	13.538'00	
2.4 Guardería	1.707'00	
2.5 Servicio público	5.803'00	
2.6 Viario y aparcamiento	26.099'00	
2.7 Deportivo público	<u>6.315'00</u>	
TOTAL		70.616'20 m2*

3) USOS RESIDENCIALES, COMERCIALES Y DEPORTIVO

3.1 Ocupación en planta	14.388'55
3.2 Comercial	14.388'55
3.3 Residencial	118.530'05
3.4 TOTAL	132.918'60
3.5 Deportivo privado	855'00

RESERVA DE PROPIEDAD .. 23.908'00 m2

4) INDICES

4.1 Nº viviendas 3.3/120	987'75
4.2 Densidad 4.1/1	104'49
4.3 Población	3.703'12
4.4 Aprovechamiento 3.4/1 m2/m2	1'40

UNIDAD B

1) SUPERFICIE 6.485'63 m2

2) CESIONES

2.1 Jardín 552'00 m2

2.2 Servicio público 1.804'00 M2

2.3 Viario y aparcamiento 2.047'13 m2

TOTAL 4.403'13 m2

3) USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL

3.1 Ocupación en planta 1.140'00 m2

3.2 Comercial 1.140'00 m2

3.3 Residencial 7.980'00 m2

3.4 TOTAL 9.120'00 m2

RESERVA DE PROPIEDAD..... 2.082'50 m2

4) INDICES

4.1 Nº Viviendas 3.3/120 66'50

4.2 Densidad 4.1/1 102'54

4.3 Población 249'37

4.4 Aprovechamiento 3.4/1 m2/m2 1'40

UNIDAD C

1) SUPERFICIE 12.015'48 m2

2) CESIONES

2.1 Jardín	1.805'00	
2.2 Servicio público	3.628'90	
2.3 Viario y aparcamiento	<u>2.789'58</u>	
TOTAL		8.223'48 m2

3) USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL

3.1 Ocupación en planta	2.112'00 = 1056 x 2	
3.2 Comercial	2.112'00	
3.3 Residencial	14.784'00	
3.4 TOTAL	16.896'00	

RESERVA DE PROPIEDAD 3.792'00 m2

4) INDICES

4.1 Nº de viviendas 3.3/120	123'20	
4.2 Densidad 4.1/1	102'54	
4.3 Población	462'00	
4.4 Aprovechamiento 3.4/1		
m2/m2	1'40	



UNIDAD D

1) SUPERFICIE 6.869'65 m2

2) CESIONES

2.1 Area de juegos 784'00

2.2 Guardería

2.3 Viario y aparcamiento 4.685'65

TOTAL 5.469'65 m2

3) USO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DEPORTIVO

3.1 Ocupación en planta 966'00

3.2 Comercial 968'00

3.3 Residencial 8.694'00

3.4 TOTAL 9.660'00

RESERVA DE PROPIEDAD.. 1.400'00 m2

4) INDICES

4.1 Nº de viviendas 3.3/120 72'45

4.2 Densidad 105'47

4.3 Población 271'68

4.4 Aprovechamiento 3.4/1 m2/m2 1'40

UNIDAD E

1) SUPERFICIE 3.754'26 m2

2) CESIONES

2.1 Escolar 1.594'00

2.2 Viario y aparcamiento 1.093'26

TOTAL 2.687'26 m2

3) USOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES

3.1 Ocupación en planta 659'90

3.2 Comercial 659'90

3.3 Residencial 4.619'30

3.4 TOTAL 5.279'20

RESERVA DE PROPIEDAD 1.067'00 m2

4) INDICES

4.1 Nº de viviendas 3.3/120 38'49

4.2 Densidad 4.1/1 102'54

4.3 Población 144'33

4.4 Aprovechamiento 3.4/1

m2/m2 1'40

UNIDAD F

1) SUPERFICIE 21.061'24 m2

2) CESIONES

2.1 Area de juegos 539'00

2.2 Jardín 2.885'00

2.3 Escolar 4.278'00

2.4 Viario y Aparcamiento 6.983'63

TOTAL 14.685'63 m2

3) USOS RESIDENCIALES

3.1 Ocupación en planta 3.702'00

3.2 Comercial 3.702'00 *w²*

3.3 Residencial 25,914'00 *w²*

3.4 TOTAL 29.616'00 *w²*

RESERVA DE PROPIEDAD .. 6.478'00 m2

4) INDICES

4.1 Nº de viviendas 3.3/120 215'95

4.2 Densidad 4.1/1 102'53

4.3 Población 809'81

4.4 Aprovechamiento 3.4/1 m2/m2 1'40

1070
60
Suma

↑
↓

PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACION

1) UNIDAD A

Desbroce, explanación, pavimentación, señalización, aparcamiento, encintado de aceras y red peatonal	19.822.190'50
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	28.708.900'00
Red de alcantarillado	23.489.100'00
Redes de distribución de energía eléc- trica y alumbrado público	41.758.400'00
Jardinería	<u>15.955.000'00</u>
TOTAL UNIDAD A	129.733.590'50
=====	=====

2) UNIDAD B

Desbroce, explanación, pavimentación, señalización, aparcamiento, encintado de aceras y red peatonal	1.554.795'23
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	2.251.843'00
Red de alcantarillado	1.842.417'00
Redes de distribución de energía eléc- trica y alumbrado público	3.275.408'00
Jardinería	<u>552.000'00</u>
TOTAL UNIDAD B	9.476.463'23
=====	=====

3) UNIDAD C

Desbroce, explanación, pavimentación, señalización, aparcamiento, encintado de aceras y red peatonal	2.118.686'21
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	3.068.538'00
Redes de alcantarillado	2.510.622'00
Redes de distribución de energía eléc- trica y alumbrado público	4.463.328'00
Jardinería	<u>1.805.000'00</u>
 TOTAL UNIDAD C	 13.966.174'21
=====	=====

4) UNIDAD D

Desbroce, explanación, pavimentación,
señalización, aparcamiento, encintado
de aceras y red peatonal 3.558.751'17

Redes de abastecimiento de agua, riego
e hidrantes contra incendios 5.154.215'00

Red de alcantarillado 4.217.085'00

Redes de distribución de energía eléc-
trica y alumbrado público 7.497.040'00

TOTAL UNIDAD D 20.427.091'17
=====

5) UNIDAD E



Desbroce, explanación, pavimentación, señalización, aparcamiento, encintado de aceras y red peatonal	830.330'97
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	1.202.586'00
Red de alcantarillado	983.934'00
Redes de distribución de energía eléc- trica y alumbrado público	<u>1.749.216'00</u>
TOTAL UNIDAD E	4.766.066'97
=====	

6) UNIDAD F

Desbroce, explanación, pavimentación, señalización, aparcamiento, encintado de aceras y red peatonal 5.304.066'98

Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios 7.681.993'00

Red de alcantarillado 6.285.267'00

Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público 11.173.808'00

Jardinería 2.885.000'00

TOTAL UNIDAD F 33.330.134'98
=====

7) UNIDAD G



Jardinería 3.443.000'00

TOTAL UNIDAD G 3.443.000'00
=====

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 22 de Noviembre de 1984
Valencia, 29 de Noviembre de 1984
El Secretario General,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the official stamp and text.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 14 de Enero de 1985
Valencia,
4 MAR 1985
El Secretario General,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the official stamp and text.

8) UNIDAD H

Desbroce, explanación, pavimentación, señalización, aparcamiento, encientado de aceras y red peatonal	4.418.558'34
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	6.399.492'00
Red de alcantarillado	5.235.948'00
Redes de distribución de energía eléctri ca y alumbrado público	9.308.352'00
Jardinería	<u>2.797.000'00</u>
TOTAL UNIDAD H	28.159.350'34
=====	=====

9) UNIDAD I

Desbroce, explanación, pavimentación, señalización, aparcamiento, encintado de aceras y red peatonal	1.130.075'24
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	1.636.712'00
Red de alcantarillado	1.339.128'00
Redes de distribución de energía eléc- trica y alumbrado público	2.380.672'00
Jardinería	<u>2.520.000'00</u>

TOTAL UNIDAD I ... 9.006.587'24

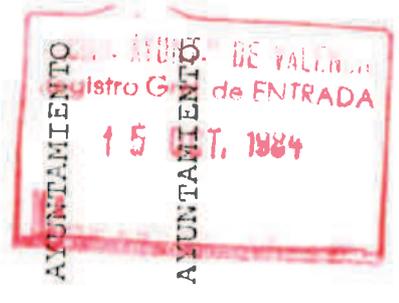
=====

10) UNIDAD J

Desbroce, explanación, pavimentación, señalización, aparcamiento, encintado de aceras y red peatonal	1.690.973'58
Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios	2.449.073'00
Red de alcantarillado	2.003.787'00
Redes de distribución de energía eléc- trica y alumbrado público	3.562.288'00
Jardinería	<u>805.000'00</u>
 TOTAL UNIDAD J	 10.511.121'58
=====	=====

DOTACION DE EQUIPAMIENTOS EN LAS UNIDADES DE ACTUACION

USO	SUPERFICIE M2	ADQUISICION SUELO	COSTES DE EJECUCION ₺	FINANCIACION
A) Area de juegos	1.199'00	Cesión 1.000'00	1.199.000'00	JUNTA COMPENSACION
Escolar	13.538'00	Cesión 11.000'00	148.918.000'00	Mº EDUCACION Y C.
Guarderfa	419'00	Cesión 11.000'00	18.777.000'00	AYUNTAMIENTO
Servicio público	5.803'00	Cesión 11.000'00	63.833.000'00	AYUNTAMIENTO
Deportivo público	6.315'00	Cesión 1.300'00	8.209.500'00	JUNTA COMPENSACION
Deportivo privado	855'00	Particular 1.300'00	<u>1.111.500'00</u>	JUNTA COMPENSACION
			213.712.000'00	
B) Servicio público	1.804'00	Cesión 11.000'00	19.844.000'00	
C) Servicio público	3.628'90	Cesión 11.000'00	39.917.900'00	



D) Area de juegos	784'00	Cesión	784.000'00	JUNTA COMPENSACION AYUNTAMIENTO
E) Escolar	1.594'00	Cesión	<u>17.534.000'00</u>	Mº EDUCACION Y C.
			17.534.000'00	
F) Area de juegos	539'00	Cesión	539.000'00	JUNTA COMPENSACION
Escolar	4.278'00	Cesión	<u>47.058.000'00</u>	Mº EDUCACION Y C.
			47.597.000'00	
G)	0		0	
H) Area de juegos	987'00	Cesión	987.000'00	JUNTA COMPENSACION
Servicio público	6.976'10	Cesión	<u>76.737.100'00</u>	AYUNTAMIENTO
			77.724.100'00	
I) Escolar	1.415'00	Cesión	15.565.000'00	JUNTA COMPENSACION
Servicio Público	2.163'00	Cesión	<u>23.793.000'00</u>	AYUNTAMIENTO
			39.358.000'00	

J) Escolar	7.175'00	Cesión	78.925.000'00	MR EDUCACION Y
Servicio Público	250'00		<u>2.750.000'00</u>	AYUNTAMIENTO
			<u>81.675.000'00</u>	

SUMA TOTAL GENERAL 566.482.000'00.
 =====



FINANCIACION

CARGAS DE PLANEAMIENTO

<u>SUJETO O ENTIDAD</u>	<u>PESETAS</u>	<u>%</u>	<u>CONCEPTO</u>	<u>PESETAS</u>	<u>%</u>
1.- INVERSION PRIVADA					
-Junta Compensación	291.215.452'00	35'12	-Ejecución Equipamientos	28.395.000'00	3'42
			-Obra Urbanizadora	262.820.452'00	31'70
2.- INVERSION PUBLICA					
-Municipal	245.652.000'00	29'62	-Ejecución Equipamientos	245.652.000'00	29'62
-Otros Organismos de la Administración	<u>292.435.000'00</u>	<u>35'26</u>	-Ejecución escolares	<u>292.435.000'00</u>	<u>35'26</u>
	829.302.452'00	100		829.302.452'00	100

5. SISTEMAS DE ACTUACION



Se elige como único sistema para desarrollar la gestión de todas las Unidades de Actuación, el SISTEMA DE COMPENSACION.

Valencia, Septiembre 1.984

EL ARQUITECTO,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line at the bottom.

