



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO**

**PLAN DE ETAPAS  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO  
GESTION DEL PLAN**

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO

### PLAN DE ETAPAS

### ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DEL PLAN

### GESTION DEL PLAN

Dicho Documento fue aprobado definitivamente  
por el Exmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 13 de Noviembre de 1980  
Valencia,

El Secretario General,

P.O.

### 3.- PLAN DE ETAPAS

El Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo contiene la delimitación de Unidades de Actuación y de Actuaciones Aisladas, como instrumento para la ejecución del Planeamiento, que se llevará a cabo en su totalidad dentro del primer cuatrienio a partir de la aprobación definitiva del mismo.

El presente Plan de Etapas determina el orden de prioridades para su ejecución y desarrollo, señalando en cada caso el Sistema de Actuación aplicable a cada Polígono o Unidad, todo ello según previene el vigente Reglamento de Planeamiento y el de Gestión Urbanística.

Todas las Unidades de Actuación, se desarrollarán por el Sistema de Cooperación.

Las Unidades de Actuación del Plan se ejecutarán en el primer cuatrienio, mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de Reparcelación, que deberán contemplar los criterios del Art. 99 de la Ley del Suelo. En el caso que fuese de aplicación el art. 125,2 de la Ley del Suelo, se procederá según el art. 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la Reparcelación.

Las Actuaciones Aisladas del Plan, se ejecutarán mediante expropiación en los primeros cuatro años de vigencia del Plan.

Para la valoración de las fincas se establecerán los criterios señalados en el art. 105 y 108 de la Ley del Suelo.

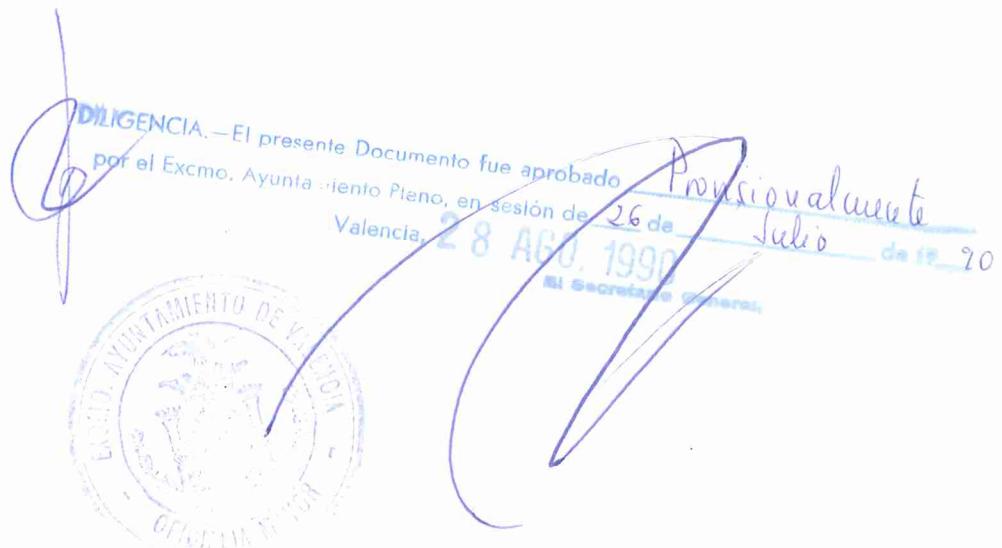
La valoración de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos. Artículos 24 a 47 y 85 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 y 25 a 47 y 101 a 103 de su

Reglamento de 26 de Abril de 1.957 y artículos 135 a 137 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Una vez ejecutado el Pla, incluso realizada la Urbanización, la conservación de las cesiones efectuadas correrá a cargo del Ayuntamiento.

PLAN DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO

4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DEL PLAN.



#### 4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DEL PLAN

##### I

El presente Estudio Económico-Financiero, tiene por objeto la evaluación del coste que previsiblemente originará la ejecución del Plan propuesto, y determinar las fuentes de financiación que, de acuerdo con lo legalmente establecido, proveerán los recursos necesarios para sufragar dicho coste. Con ello se completa el documento de Planeamiento garantizando - inicialmente su eficacia, al comprometer a los diferentes agentes urbanos que interesan e intervienen en la gestión y ejecución del Plan.

La elaboración del Estudio Económico-Financiero se lleva a cabo mediante el procedimiento general que a continuación se expone:

1º.- Evaluación de los costes de la ejecución del PERI, en función de las determinaciones propuestas en otros apartados del mismo. Entre éstas, se consideran generadoras de coste - y objeto, por tanto, de valoración los siguientes aspectos.

-La dotación de suelo necesario para la articulación del Paseo Marítimo con la Ciudad a través de los barrios próximos Cabañal y Malvarrosa, en cuyos ámbitos se ubicarán equipamientos y zonas verdes de interés general.

-Las obras de urbanización necesarias para la creación o construcción de dichos equipamientos

-Aquellas otras obras de urbanización general del ámbito del Pla, que comprenderán infraestructuras generales (colectores generales de

Cabañal y Malvarrosa) y la obra de urbanización general.

-La obra de Paseo Marítimo estricto que comprende la construcción de la franja litoral del - Plan y espigón del Puerto.

2.-Determinación del sujeto financiero a quién corresponde la asunción de las cargas que representan los costes así evaluados. El criterio general obliga a distinguir entre aquella inversión que correrá a cargo del Sector Público y la que deberá soportar el conjunto de los particulares -constituído éste último por quienes ostentan la propiedad del suelo.

Finalmente, se distingue entre la inversión que deberá ser sufragada por la Hacienda Municipal y la que se realizará con cargo a los Presupuestos de otros organismos, en función de la participación recogida mediante Convenio con el Ministerio de Obras Públicas, Dirección General de Costas -en cuanto a la obra del Paseo Marítimo de la Ciudad- y en cuanto al Ministerio de Hacienda, Dirección General del Patrimonio del Estado. -en cuanto a la aportación por la propiedad de los solares resultantes de la desafectación del dominio público, de acuerdo con las determinaciones del Plan.

El criterio general, la normativa vigente en materia de suelo, 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 sobradadas 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 intenta aprovechar, en la mayor medida posible y recomendable, los instrumentos que proporciona la legislación actual antes mencionada, lo que se traduce en la máxima introducción posible del sistema de Gestión por Cooperación, apoyado en las propuestas del Plan y en el régimen de la propiedad del suelo que permitirán la delimitación de los Polígonos o Unidades de Actuación, por ser suelo urbano, en el ámbito - del Plan.

En los casos que no ha sido posible la delimitación de polígonos, esto es, aquellos constituidos por Actuaciones Aisladas que no permiten su integración en Unidades que reunan los requisitos exigidos por la Ley del Suelo, se ha generalizado la intervención directa de la Administración, mediante la utilización del sistema expropiatorio y sin menoscabo de la repercusión sobre la propiedad del suelo, en los supuestos que sea obligatorio legalmente, de los costes por aquélla asumidos.

## II

La evaluación de los costes se ha realizado diferenciando aquellos elementos que integran en costes e ejecución y que requieren valoraciones por procedimientos no homogéneos. El resultado es una estimación global que deberá concretarse mediante la redacción de los posteriores proyectos de urbanización.

1.- Valoración del Suelo. A efectos de cálculo, se han tenido en cuenta las consideraciones contenidas en los art. 144 y s.s. del Reglamento de Gestión Urbanística, de forma análoga a los estudios más recientes:

- Como precio inicial, se ha tomado el valor básico más alto por metro cuadrado de suelo en la zona. Ello debido al carácter unitario y global que a partir de la aprobación del Plan, tendrá todo el ámbito del mismo. Este dato de partida tiene su origen en el listado de valores del suelo a efectos de fiscalidad de origen urbano elaborado y aprobado por la Corporación y ratificado definitivamente por el Ministerio de Hacienda. Dicho valor reune todas las condiciones de realismo, dado que en su determinación han intervenido factores que incluían los precios de mercado más recientes.
- Una vez terminado el valor del suelo en función de su aprovechamiento, por cuanto que no varía, dado que el índice general de aprovechamiento de las Unidades de Actuación es de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; podrá ser corregido 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% , según el artículo 147 del Reglamento -- de Gestión. Las Unidades con aprovechamiento - superior serán propiedad de Patrimonio del Estado y con el exceso de aprovechamiento previsto disminuir las cargas del Plan Especial.

2.- Estimación del coste de ejecución de infraestructuras y de creación de equipamientos.

Los módulos utilizados proceden de los siguientes:

- Módulo medio de 6.000 ptas./m<sup>2</sup> de ejecución de urbanización media municipal, que incluye elementos de jardinería y todos aquellos propios - de la urbanización interna de las Unidades , tales como alumbrado, pavimentación, aceras, zonas verdes etc.
- Módulo de 35.000.- ptas./m<sup>2</sup> construido para el cálculo de los costes de edificación de Servicios Públicos.
- Módulo de 8.000,- ptas./m<sup>2</sup> de ejecución de la urbanización del Paseo Marítimo estricto, que incluye el Espigón del Puerto.
- Respecto al coste de construcción del Proyecto de Colector Cabañal-Malvarrosa se ha tomado el coste del proyecto ya redactado, 2.000 millones de pesetas.

### III

Los cuadros siguientes recogen las diferentes paetidas que integran los costes en pesetas que conlleva la ejecución del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo de Valencia, junto a cada una de ellas, se asigna el sujeto o entidad que asumirá la financiación inicial de las cargas.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente  
por el Exmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de Julio de 1990  
Valencia, 28 AGO. 1990

El Secretario General.



PLAN DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO

5.- GESTION DEL PLAN

## 5.- GESTION DEL PLAN

El Texto Refundido de la Ley del Suelo en su art. 117 señala que la ejecución de los planes, en su 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 Planteamiento.

Es evidente que si se conjugan estos mecanismos con el objetivo 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 los sistemas de compensación y cooperación en la mayor medida posible.

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 incluídas dentro de Unidades, en la medida que lo permitan los beneficios de las mismas.
- Que en las Unidades se recojan las edificaciones consolidadas, de acuerdo con las previsiones del Plan, para con ello facilitar su ejecución mediante, en los casos que proceda, realizar reparcelaciones económicas por estar más del 50 % del suelo consolidado.

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.

En cuanto a la propiedad del suelo en el Paseo Marítimo, nos encontramos dos casos distintos:

- 1º) Sonas que por ser propiedad privada y estar muy repartida, requieren para la ejecución del Plan, de técnicas reparceladoras que solo serán viables si es la propia Administración la que tome la iniciativa, por ello es adecuado la ejecución de dichas Unidades mediante el Sistema de cooperación; el Plan así lo contempla.
- 2º) Zonas que por estar en la actualidad afectadas al dominio público de Costas, pasarán una vez desafectadas a ser propiedad de Patrimonio del Estado, con lo cual en determinadas áreas del Paseo Marítimo ordenado por el Plan y con clasificación de Suelo Urbano, el único propietario de solares será el Estado, en consecuencia, se delimitan Unidades de Actuación que serán en algún caso de propietario único, a los solos efectos de fases de ejecución de las obras de urbanización y de la requerida participación del Ayuntamiento en el exceso de aprovechamiento que en ellas se ha producido por la sola eficacia del Plan Municipal.

La metodología utilizada se ha apoyado fundamentalmente en el cálculo del aprovechamiento que se deduce de la ordenación propuesta y que se estima en 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para todo el ámbito del Plan, para pasar a continuación a delimitar las unidades, de los cuales se adjunta la hoja de características técnicas.

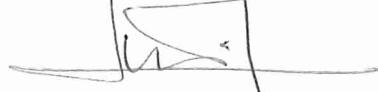
Desde nuestro punto de vista, entendemos que el hecho de asignar un aprovechamiento semejante, en cada una de ellas, supone una garantía de la equidad en la distribución de las cargas y los beneficios, en la medida que todo el suelo situado dentro de las unidades sea cual sea el uso -- asignado es acreedor de un aprovechamiento que oscila alrededor de - 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> salvo en las Unidades de Patrimonio del Estado que deberá asumir parte de los costes del Plan y en las que se fija un mayor aprovechamiento.

En consecuencia, el Plan prevé la cesión de todos los equipamientos públicos, incluidos en las Unidades, eliminando la expropiación de los mismos.

Por último existen determinados equipamientos o zonas verdes que no han sido incluidos en alguna Unidad de Actuación, debido al alto grado de consolidación existente, o la particularidad de su situación. Para la ejecución de los mismos se prevé la expropiación como Actuaciones Aisladas.

VISUENCIÓN DICIEMBRE 1990

POR EL EQUIPO REDACTOR



## PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

## CUADRO RESUMEN UNIDADES DE ACTUACION

BARRIOS

CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD		TOTAL	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
SUPERFICIE	M2	357919	29915	33099	33039	37096	31755	26892	41650	44073	38290	42110
VERDE	M2	23554	16020	1132	468	0	0	2016	0	1284	1884	750
VIARIO	M2	160534	4317	22577	12121	22712	20670	10764	14926	18921	14985	18541
URBANIZACION	M2	184088	20337	23709	12589	22712	20670	12780	14926	20205	16869	19291
ESCOLAR	M2	27771	0	0	0	0	0	2856	10770	7650	6495	0
SERVICIOS	M2	13396	0	0	240	220	0	2346	4505	0	0	6085
MANZANAS	M2	132664	9578	9390	20210	14164	11085	8910	11449	16218	14926	16734
OCCUPACION	%		53%	100%	91%	44%	76%	58%	86%	61%	23%	26%
SOLAR	M2	70639	9578	8536	8796	10728	6435	7619	6957	3785	3843	4383
TERCIARIO	M2 TECHO	52388	29512	0	17504	0	0	2057	0	0	0	3315
COMERCIAL	M2 TECHO	41825	0	8436	0	7235	8210	4101	6296	2440	2989	2118
RESIDENCIAL	M2 TECHO	116466	0	16027	0	23875	15598	15174	15696	10737	10461	8897
TOTAL TECHO	M2 TECHO	210679	29512	24463	17504	31110	23808	21332	21992	13177	13450	14331
REPERCUSION	PTS/M2 TECHO	5243	4135	5815	4315	4380	5209	3595	4072	9200	7525	8077
Nº VIVIENDAS	VIVIENDAS	971	0	134	0	199	130	126	131	89	87	74
DENSIDAD	VIVIENDAS/Ha	27,12	0,00	40,35	0,00	53,63	40,93	47,02	31,40	20,30	22,77	17,61
APROVECHAMIENTO	M2 TECHO/M2	0,59	0,99	0,74	0,53	0,84	0,75	0,79	0,53	0,30	0,35	0,34
CESION/TECHO 1	M2/M2 TECHO	1,07	0,69	0,97	0,73	0,74	0,87	0,84	1,37	2,11	1,74	1,77
CESION/TECHO 2	M2/M2 TECHO	0,87	0,69	0,97	0,72	0,73	0,87	0,60	0,68	1,53	1,25	1,35
SISTEMA ACTUACION	COOPERACION											

PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD A

.1-SUPERFICIE

29915 M2

.2-CESIONES

.2.1	Verde	16020 M2
.2.2	Vial y aparcamiento	4317 M2
.2.3		PARCIAL 20337 M2
.2.4	Escolar	0 M2
.2.5	Servicios	0 M2
.2.6		PARCIAL 0 M2
.2.7	TOTAL	20337 M2

.3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	9578 M2
.3.2	Terciario	29512 M2 Techo
.3.3	Comercial	0 M2 Techo
.3.4	Residencial	0 M2 Techo
.3.5	TOTAL	29512 M2 Techo

.4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	0 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	0,00 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,99 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	0,69 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	0,69 M2 Urb/M2 Techo
.4.6	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	4.135 Pts/M2 Techo

.5-SISTEMA DE ACTUACION

.5.1 Cooperacion

.6-OBSERVACIONES

## PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD B

.1-SUPERFICIE

33099 M2

.2-CESIONES

.2.1	Verde	1132 M2
.2.2	Vario y aparcamiento	22577 M2
.2.3		PARCIAL
.2.4	Escolar	0 M2
.2.5	Servicios	0 M2
.2.6		PARCIAL
.2.7	TOTAL	23709 M2

.3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	8536 M2
.3.2	Terciario	0 M2 Techo
.3.3	Comercial	8436 M2 Techo
.3.4	Residencial	16027 M2 Techo
.3.5	TOTAL	24463 M2 Techo

.4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	134 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	40,35 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,74 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	0,97 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	0,97 M2 Urb/M2 Techo
.4.6	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	5.815 Pts/M2 Techo

.5-SISTEMA DE ACTUACION

.5.1 Cooperacion

.6-OBSERVACIONES

PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD C

.1-SUPERFICIE

33039 M2

.2-CESIONES

.2.1	Verde	468 M2
.2.2	Viario y aparcamiento	12121 M2
.2.3		PARCIAL 12589 M2
.2.4	Escolar	0 M2
.2.5	Servicios	240 M2
.2.6		PARCIAL 240 M2
.2.7	TOTAL	12829 M2

.3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	8796 M2
.3.2	Terciario	17504 M2 Techo
.3.3	Comercial	0 M2 Techo
.3.4	Residencial	0 M2 Techo
.3.5	TOTAL	17504 M2 Techo

.4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	0 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	0 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,53 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	0,73 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	0,72 M2 Urb/M2 Te
	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
.4.6	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	4.315 Pts/M2 Techo

.5-SISTEMA DE ACTUACION

.5.1 Cooperacion

.6-OBSERVACIONES

El menor aprovechamiento urbanistico queda compensado por el mayor valor de la parcela puesto que contiene zona verde privada en superficie mayor que el resto, lo que permite usos deportivos privados y de ocio vinculados a la playa.

## PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD D

### .1-SUPERFICIE

37096 M2

### .2-CESIONES

.2.1	Verde	0 M2
.2.2	Vial y aparcamiento	22712 M2
.2.3		PARCIAL
.2.4	Escolar	0 M2
.2.5	Servicios	220 M2
.2.6		PARCIAL
.2.7	TOTAL	22932 M2

### .3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	10728 M2
.3.2	Terciario	0 M2 Techo
.3.3	Comercial	7235 M2 Techo
.3.4	Residencial	23875 M2 Techo
.3.5	TOTAL	31110 M2 Techo

### .4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	199 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	53,63 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,84 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	0,74 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	0,73 M2 Urb/M2 Techo
.4.6	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	4.380 Pts/M2 Techo

### .5-SISTEMA DE ACTUACION

.5.1 Cooperacion

### .6-OBSERVACIONES

PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD E

.1-SUPERFICIE

31755 M2

.2-CESIONES

.2.1	Verde	0 M2
.2.2	Viario y aparcamiento	20670 M2
.2.3		PARCIAL 20670 M2
.2.4	Escolar	0 M2
.2.5	Servicios	0 M2
.2.6		PARCIAL 0 M2
.2.7	TOTAL	20670 M2

.3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	6435 M2
.3.2	Terciario	0 M2 Techo
.3.3	Comercial	8210 M2 Techo
.3.4	Residencial	15598 M2 Techo
.3.5	TOTAL	23808 M2 Techo

.4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	130 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	40,93 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,75 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	0,87 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	0,87 M2 Urb/M2 Te
.4.6	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	5.209 Pts/M2 Techo

.5-SISTEMA DE ACTUACION

.5.1 Cooperacion

.6-OBSERVACIONES

PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD F

.1-SUPERFICIE

26892 M2

.2-CESIONES

.2.1	Verde	2016 M2
.2.2	Viario y aparcamiento	10764 M2
.2.3		PARCIAL 12780 M2
.2.4	Escolar	2856 M2
.2.5	Servicios	2346 M2
.2.6		PARCIAL 5202 M2
.2.7	TOTAL	17982 M2

.3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	7619 M2
.3.2	Terciario	2057 M2 Techo
.3.3	Comercial	4101 M2 Techo
.3.4	Residencial	15174 M2 Techo
.3.5	TOTAL	21332 M2 Techo

.4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	126 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	47,02 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,79 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	0,84 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	0,60 M2 Urb/M2 Techo
.4.6	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	3.595 Pts/M2 Techo

.5-SISTEMA DE ACTUACION

.5.1 Cooperacion

.6-OBSERVACIONES

PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD G

.1-SUPERFICIE

41650 M2

.2-CESIONES

.2.1	Verde	0 M2
.2.2	Vial y aparcamiento	14926 M2
.2.3		PARCIAL 14926 M2
.2.4	Escolar	10770 M2
.2.5	Servicios	4505 M2
.2.6		PARCIAL 15275 M2
.2.7	TOTAL	30201 M2

.3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	6957 M2
.3.2	Terciario	0 M2 Techo
.3.3	Comercial	6296 M2 Techo
.3.4	Residencial	15696 M2 Techo
.3.5	TOTAL	21992 M2 Techo

.4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	131 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	31,40 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,53 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	1,37 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	0,68 M2 Urb/M2 Te
.4.6	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	4.072 Pts/M2 Techo

.5-SISTEMA DE ACTUACION

.5.1 Cooperacion

.6-OBSERVACIONES

PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD H

.1-SUPERFICIE

44073 M2

.2-CESIONES

.2.1	Verde	1284 M2
.2.2	Viario y aparcamiento	18921 M2
.2.3		PARCIAL 20205 M2
.2.4	Escolar	7650 M2
.2.5	Servicios	0 M2
.2.6		PARCIAL 7650 M2
.2.7	TOTAL	27855 M2

.3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	3765 M2
.3.2	Terciario	0 M2 Techo
.3.3	Comercial	2440 M2 Techo
.3.4	Residencial	10737 M2 Techo
.3.5	TOTAL	13177 M2 Techo

.4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	89 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	20,30 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,30 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	2,11 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	1,53 M2 Urb/M2 Techo
.4.6	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	9.200 Pts/M2 Techo

.5-SISTEMA DE ACTUACION

.5.1 Cooperacion

.6-OBSERVACIONES

PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD I

.1-SUPERFICIE

38290 M2

.2-CESIONES

.2.1	Verde	1884 M2
.2.2	Viario y aparcamiento	14985 M2
.2.3		PARCIAL
.2.4	Escolar	6495 M2
.2.5	Servicios	0 M2
.2.6		PARCIAL
.2.7	TOTAL	23364 M2

.3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	3843 M2
.3.2	Terciario	0 M2 Techo
.3.3	Comercial	2989 M2 Techo
.3.4	Residencial	10461 M2 Techo
.3.5	TOTAL	13450 M2 Techo

.4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	87 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	22,77 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,35 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	1,74 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	1,25 M2 Urb/M2 Te
.4.6	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	7.525 Pts/M2 Techo

.5-SISTEMA DE ACTUACION

.5.1 Cooperacion

.6-OBSERVACIONES

## PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO

BARRIOS CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD J

### .1-SUPERFICIE

42110 M2

### .2-CESIONES

.2.1	Verde	750 M2
.2.2	Viario y aparcamiento	18541 M2
.2.3		PARCIAL 19291 M2
.2.4	Escolar	0 M2
.2.5	Servicios	6085 M2
.2.6		PARCIAL 6085 M2
.2.7	TOTAL	25376 M2

### .3-USOS RESIDENCIALES Y TERCARIO

.3.1	Ocupacion en planta	4383 M2
.3.2	Terciario	3315 M2 Techo
.3.3	Comercial	2118 M2 Techo
.3.4	Residencial	8897 M2 Techo
.3.5	TOTAL	14331 M2 Techo

### .4-INDICES

.4.1	No Viviendas 3.4/120	74 VIV
.4.2	Densidad viv/Ha 4.1/1.	17,61 VIV/HA
.4.3	Aprovechamiento 3.5/1.	0,34 M2 Techo/M2
.4.4	Cesiones/Techo 2.7/3.5	1,77 M2/M2 Techo
.4.5	Cesiones/Techo 2.3/3.5	1,35 M2 Urb/M2 Te
.4.6	Excluidos equipamientos 2.4 y 2.5	
	Repercusion prevista 2.3x6000/3.5	8.077 Pts/M2 Techo

### .5-SISTEMA DE ACTUACION

#### .5.1 Cooperacion

### .6-OBSERVACIONES

  
El presente Documento fue aprobado definitivamente  
en el Exmo. Ayuntamiento Plano, en sesión de 13 de Noviembre de 1990  
Valencia,  
El Secretario General,  
P.D.

## BARRIOS

## CABANYAL-MALVARROSA

UNIDAD AISLADA	SUPERFICIE	SUELO	VALORACION	TECHO	VALORACION	TOTAL
	TOTAL	OCUPADO	SUELO *	EXISTENTE	TECHO **	VALORACION
No	M2	M2	PTS	M2 TECHO	PTS	PTS
1	22.530	7.351	78.421.200	9.242	76.837.064	155.258.264
2	8.010	4.897	64.640.400	5.767	47.946.261	112.586.661
3	27.055	6.747	50.754.000	8.776	72.962.786	123.716.786
4	3.120	2.332	0	2.252	18.722.903	18.722.903
5	13.210	4.667	59.782.800	1.648	13.701.307	73.484.107
6	1292	605	2.706.000	1408	11.705.971	14.411.971
TOTAL	75.217	26.599	256.304.400	29.093	241.876.293	498.180.693

## \* VALOR URBANISTICO DE LOS TERRENOS

No es de aplicacion el valor de C.T.U. por no estar actualizada en la zona  
 Se ha tomado el valor basico segun el cuadro de valores de plusvalias  
 municipales vigentes en la actualidad, comprendido entre las calles Cavite  
 y Eugenia Viñes.

Se ha tomado para todos los solares el mayor valor: 13200 pts/m<sup>2</sup> terreno

## \*\* VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Se ha obtenido teniendo en cuenta el criterio establecido aplicando  
 coeficientes de depreciacion por uso, edad y estado de las construcciones.

El valor de la construccion se obtiene mediante la aplicacion de la  
 siguiente formula : Vc = Vr x Cu x Ce x Cc

Para la zona se señalan los siguientes valores:

Vr	Valor de repercusion de la edificacion	37500 pts/m <sup>2</sup> techo
Cu	Coeficiente de depreciacion por uso	0,8
Ce	Coeficiente de depreciacion por edad	0,3959
Cc	Coeficiente de depreciacion por conservacion	0,7

$$Vc = Vr \times Cu \times Ce \times Cc = 37500 \times 0,8 \times 0,3959 \times 0,7 = 8.314 \text{ pts/m}^2 \text{ techo}$$

## CUADRO N°

## 1 DOTACION DE EQUIPAMIENTOS EN UNIDADES DE ACTUACION

UNIDAD	USO	M2	SOLAR ADQUISICION SUELDO	COSTE DE EJECUCION	SUJETO FINANCIERO
A	Zona Verde	16.029		CESION	96.174.000 Titulares U.A.
	Zona Verde	1.132		CESION	6.792.000 Titulares U.A.
C	Zona Verde	468		CESION	2.808.000 Titulares U.A.
	S.P.	240	240	CESION	8.400.000 Ayuntamiento
D	S.P.	220	220	CESION	7.700.000 Ayuntamiento
E					
F	Zona Verde	2.016		CESION	12.096.000 Titulares U.A.
	Escolar	2.856		CESION	0
	S.P.	2.346	501	CESION	46.140.000 Ayuntamiento
G	Hospital	10.770		CESION	0
	Asilo	4.505		CESION	0
H	Zona Verde	1.284		CESION	7.704.000 Titulares U.A.
	Escolar	7.650		CESION	0
I	Zona Verde	1.884		CESION	11.304.000 Titulares U.A.
	Escolar	6495		CESION	0
J	Zona Verde	750		CESION	4.500.000 Titulares U.A.
	S.P.	6.085	207	CESION	57.003.000 Ayuntamiento
TOTAL	Zona Verde	23.563			141.378.000 Titulares U.A.
	S.P.	8.891			119.243.000 Ayuntamiento
	Escolar	27.771			0
	Hospital	4.505			0
TOTAL		64.730			260.621.000

CUADRO No

## 2 COSTE DE LA OBRA URBANIZADORA

UNIDAD	SUPERFICIE VIARIO	COSTES DE EJECUCION	SUJETO FINANCIERO		
A	4.317	25.902.000	Titulares U.A.		
B	22.577	135.462.000	Titulares U.A.		
C	12.121	72.726.000	Titulares U.A.		
D	22.712	136.272.000	Titulares U.A.		
E	20.670	124.020.000	Titulares U.A.		
F	10.764	64.584.000	Titulares U.A.		
G	14.926	89.556.000	Titulares U.A.		
H	18.921	113.526.000	Titulares U.A.		
I	14.985	89.910.000	Titulares U.A.		
J	18.541	111.246.000	Titulares U.A.		
TOTAL UNID	160.534	963.204.000	Titulares U.A.		
ACTUACION AISLADA	SUPERFICIE VIARIO	COSTES DE EJECUCION	SUPERFICIE SERVICIOS	COSTES DE EJECUCION	SUJETO FINANCIERO
1	19.107	114.642.000	3.423	119.805.000	Ayuntamiento
2	8.010	48.060.000			Ayuntamiento
3	26.595	159.570.000	460	16.100.000	Ayuntamiento
4	3.120	18.720.000			Ayuntamiento
5	13.210	79.260.000			Ayuntamiento
6	1.292	7.752.000			Ayuntamiento
TOTAL ACTS	71.334	428.004.000	3.883	135.905.000	Ayuntamiento
PARCIAL	231.868	1.391.208.000	3.883	135.905.000	
TOTAL PTS		1.527.113.000			

## CUADRO No

## 3 SINTESIS ECONOMICO-FINANCIERA

Coste de Ejecucion del Plan	Pts	Distribucion de la Financiacion
<b>Obra Urbanizacion</b>		
Paseo Maritimo	67%	613.866.667 M.O.P.U.
	33%	306.933.333 Ayuntamiento
Colector	50%	1.000.000.000 Generalidad Valenciana
	50%	1.000.000.000 Ayuntamiento
Urbanizacion Unidades		963.204.000 Titulares U.A.
Urbanizacion Act. Aislad		428.004.000 Ayuntamiento
Expropiacion Act. Aislad		498.180.693 Ayuntamiento
<b>Ejecucion Equipamientos</b>		
Const. Viviendas Mpales.		388.800.000 Ayuntamiento
Servicios Act. Aisladas		135.905.000 Ayuntamiento
Servicios Unidades		119.243.000 Ayuntamiento
Equipamientos Unidades		141.378.000 Titulares U.A.
Total		5.595.514.693 Pts
Imprevistos	15%	839.327.204 Ayuntamiento
Total		6.434.841.897 Pts
Ayuntamiento		3.716.393.230 57,75%
M.O.P.U.		613.866.667 9,54%
Generalidad Valenciana		1.000.000.000 15,54%
Titulares Unidades de Actuacion		1.104.582.000 17,17%
TOTAL		6.434.841.897 100,00%