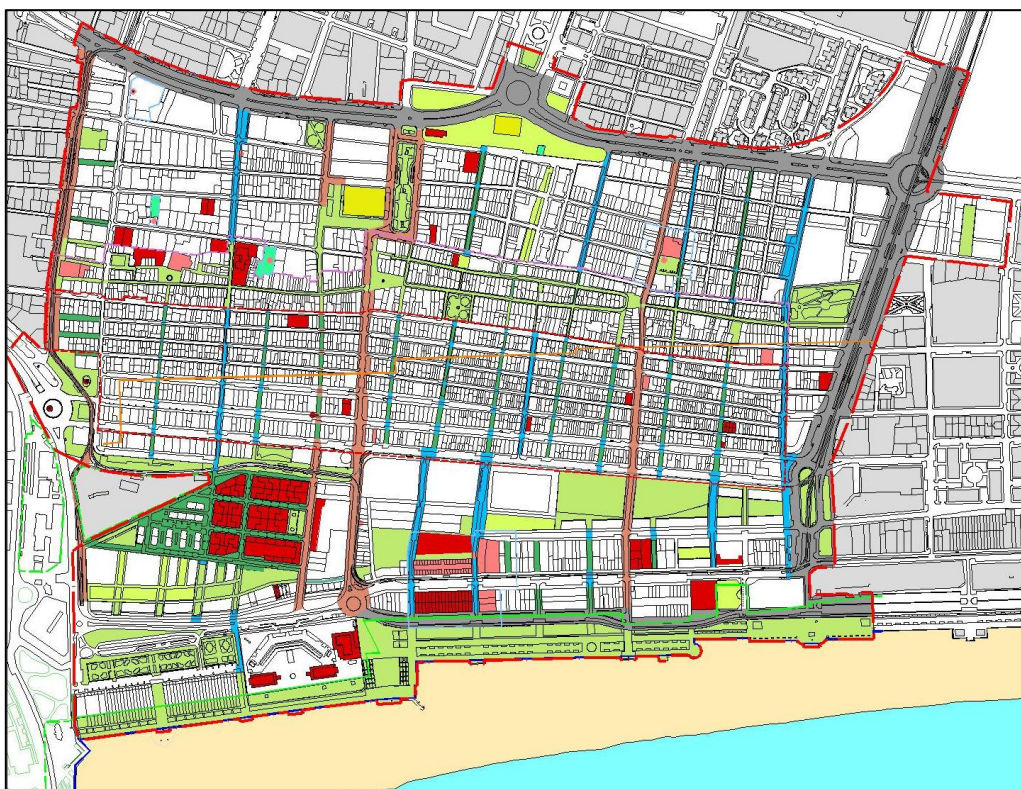


MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE) CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC).

TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2023



ÍNDICE.

0. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.....	4
0.1. Documento para la Aprobación Provisional tras el Tercer Período de Información Pública.....	4
0.2. Sometimiento al Primero y Segundo Periodos de Información Pública.	5
0.3. Contenido del Documento de MVE tras el Tercer Período de Información Pública.....	6
1. INTRODUCCIÓN GENERAL AL CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE).....	7
2. PARTICULARIDADES EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PRESENTE PEC.....	12
2.1. Virtualidades prácticas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.	12
2.2. Particularidades derivadas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.....	13
3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTES A LAS CUATRO UNIDADES DE EJECUCIÓN.	15
3.1. Características generales de las MVEs en su aplicación a las Actuaciones de Transformación Urbanística a desarrollar en régimen de Unidades de Ejecución (UEs).	15

3.2. Identificación de los Ingresos en una Unidad de Ejecución. ..	16
3.3. Identificación de los Costes de Producción de una Unidad de Ejecución.	17
3.4. Condiciones Básicas para la determinación de la Viabilidad Económica de una Unidad de Ejecución.	19
3.5. Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS) Correspondiente a los Usos atribuidos a las Cuatro Unidades de Ejecución.....	22
3.6. Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las Obras de Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los Suelos Dotacionales Preexistentes.....	24
3.6.1. Tipos de Costes Unitarios de Urbanización.....	24
3.6.2. Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de nueva Implantación.	25
3.6.3. Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los Suelos Dotacionales Preexistentes.	25
3.7. Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y Costes Derivados de los mismos a Contemplar en la Formulación de la Presente MVE del PEC Cabanyal-Canyamelar.	27
3.7.1. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación de Origen (PGOU vigente).....	27
3.7.1.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.....	34
3.7.1.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.	34
3.7.2. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en el PEC.....	35
3.7.2.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.....	41
3.7.2.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.	42

3.8. Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Dos Escenarios Contemplados en esta MEV.....	43
3.9. Umbral Mínimo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de Ejecución.	43
3.9.1. Determinaciones Generales.....	44
3.9.2. Determinación del Valor del Suelo en Situación de Origen (VSO), de los Costes de Producción (CP) y de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).	44
3.9.2.1. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN DE ORIGEN.....	44
3.9.2.2. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN FINAL DEL PEC.....	45
3.9.2.3. TASA LIBRE DE RIESGO (TLR) Y PRIMA DE RIESGO (PR).....	45
3.9.3. Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución.	45
3.10. Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica Relativa a las Unidades de Ejecución.	46
4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (MUNICIPAL) DENTRO DEL PEC.....	47
4.1. Determinación del Aprovechamiento ubicado en la Subzona de Ordenación ENP.....	47
4.2. Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones Aisladas de Titularidad Municipal.	47
4.3. Comprobación del Aprovechamiento Adicional (AA) necesario para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a las Actuaciones.....	49
5. CONSIDERACIONES FINALES A ESTA MVE.....	51
ANEXO I ESTUDIO DE MERCADO.....	53
COMPLEMENTO AL ANEXO I TESTIGOS INMOBILIARIOS.....	54

0. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.

0.1. Documento para la Aprobación Provisional tras el Tercer Período de Información Pública.

El presente documento correspondiente a la **Memoria de Viabilidad Económica** (en adelante **MVE**) del **Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC)** se formula tras su sometimiento al **tercer Período de Información Pública** del documento de **Versión Preliminar del PEC** (ver Apartado 0.2).

Este Tercer período trae causa del **Informe de la Dirección General de Patrimonio** relativo al Catálogo de Edificios, tras remitirle el Expediente del PEC, una vez sometido a Información Pública durante los dos Periodos llevados a cabo (ver Apartado 0.2 siguiente), una vez terminado el procedimiento urbanístico establecido en el TRLOTUP/21. No obstante, el Documento completo, se remitió a la citada Dirección General en febrero de 2021 con la finalidad de realizar nuevo Informe en virtud de un acuerdo adoptado en su día con el Ayuntamiento de Valencia.

Una vez emitido el Informe de la Dirección General en el verano del 2022 y subsanadas las observaciones planteadas en el mismo y aunque no comportaban modificaciones sustanciales del Documento expuesto a Información Pública, **el Ayuntamiento**, justificando su decisión en una presumible mayor seguridad jurídica, procedió a someterlo, de nuevo, a un **tercer Período de Exposición Pública**.

Ultimado este tercer Período, procede actualizar la documentación del DEC y, en concreto, esta Memoria de Viabilidad, para su sometimiento a la Aprobación Provisional del mismo.

En este sentido, es procedente señalar que, tras este tercer Período, las modificaciones asumidas son básicamente de carácter patrimonial no afectando a las Unidades de Ejecución, por lo que no hay modificaciones que alteren ni tengan que considerarse en el presente documento de Memoria de Viabilidad.

0.2. Sometimiento al Primero y Segundo Periodos de Información Pública.

El plazo establecido para el **Primer Período de Información (31/ENE/2019)** se culminó oficialmente el 15 de abril de 2019, aunque una gran parte de las Alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento se entregaron al Equipo Redactor a finales del mes de mayo e incluso algunos Informes Sectoriales lo fueron en fechas muy posteriores (varios en el mes de noviembre-diciembre de 2019).

Tras ello, diversas **vicisitudes socioeconómicas vinieron a demorar extraordinariamente la culminación definitiva del presente documento**, entre ellas y como más fundamental la aparición de la Pandemia española y mundial por causa del coronavirus y la correspondiente declaración del Estado de Alarma a lo largo del 2020, lo que comportó el confinamiento de todas las actividades administrativas y productivas de carácter no presencial.

Pues bien, tras producirse una cierta relajación en la gravedad de la Pandemia, se procedió a formular el segundo Documento, previo análisis sosegado de las numerosas Alegaciones presentadas y tras el contraste preceptivo llevado a cabo conjuntamente con los responsables de las Administraciones públicas afectadas por las determinaciones del PEC, en concreto con los genuinos Servicios Técnicos y Jurídicos municipales.

De acuerdo a las Alegaciones admitidas, se procedió a formular el nuevo Documento de PEC que se sometió a un **Segundo Período de Información Pública el 4 de junio de 2020** (DOGV N° 8827).

Consecuencia de los Períodos de Información Pública llevado a cabo y tras la aceptación de algunas Alegaciones presentadas durante ambos períodos, procedió modificar **algunas determinaciones jurídico-urbanísticas de contenido económico relativas al Documento de Versión Preliminar** cuyo resultado, como es lógico y preceptivo, se recogieron en el documento de MVE.

En concreto, dichas determinaciones afectaron básicamente **a las cuatro Unidades de Ejecución Urbanizadora, así como a la UE PIN “Entorno Piscinas”**, aunque solo en lo que afectó a las **condiciones de su Ordenación Pormenorizada** (pues sus parámetros

originarios del “PAI Piscinas” se mantuvieron), **así como** a las determinaciones Jurídico-urbanísticas de la **Subzona de suelo Urbano** sometido al régimen de las Actuaciones Aisladas localizada en suelos contiguos al “PIN Entorno Piscinas” (denominado “Entorno Piscinas”, ENP), entre otras determinaciones de menor relevancia económica.

Por otro lado, **el tiempo transcurrido desde la elaboración de la originaria MVE (2017) que se integraba en la Documento de Inicio**, requirió la realización de un **nuevo Estudio de Mercado que permitió actualizar los datos de origen y, en consecuencia los resultados** de la misma, tal como prescribe el **artículo 40.1-5º y el apartado 1 del Anexo XIII del TRLOTUP/21**.

0.3. Contenido del Documento de MVE tras el Tercer Período de Información Pública.

Pues bien, una vez **ultimados los tres Periodos de Información Pública** expuestos en los dos Apartados anteriores, procede formular el contenido de la **MVE que debe someterse a la Aprobación Provisional**, junto al resto de documentos del PEC, previamente a la Aprobación Definitiva del mismo.

En cualquier caso, procede señalar que **sus determinaciones básicas son las resultantes del Documento elaborado tras el segundo Período de Información Pública**, dado que no se han producido alteraciones que afecten a la MVE derivadas del tercer Período de Exposición pública llevado a cabo. En concreto, **teniendo en cuenta que ya se actualizaron los valores de mercado en el Documento de Versión Preliminar en 2020** (ya sometido preceptivamente a Información Pública) **y considerando que las MVE deben ser actualizadas en el momento del desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística** (artículos 40.3-a)-5º) y 117.4-d) del TRLOTUP/21), **no procede realizar modificación alguna en este Documento**.

1. INTRODUCCIÓN GENERAL AL CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE).

La constitución del innovador instrumento jurídico-económico denominado **Memoria de Viabilidad Económica (MVE)**, comporta una transcendental creación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley Estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22-5 del nuevo **Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015**, de 30 de octubre (en adelante **TRLS/15**), si bien es relevante señalar en este punto que su regulación específica ha sido declarada nula por el **Tribunal Constitucional en Sentencia 143/2017 de 124 de diciembre**, no por causa de su contenido jurídico concreto, sino por meras razones de falta de competencia Estatal en su capacidad regulatoria en esta materia. No obstante, dicha regulación ya ha sido recogida de manera explícita y pormenorizada en la Reforma (Ley 1/2019) de la **TRLOTUP/21** (en adelante **R-TRLOTUP/21/19**) y en concreto en el **último documento aprobado** en 2021, en adelante, **TRLOTUP/21**, en su **Anexo XIII** con el siguiente texto:

“Memoria de Viabilidad Económica”.

“La Memoria de Viabilidad Económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*

- c) *El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo”.*

En cualquier caso, debe señalarse que la formulación de las MVEs resulta obligada al conformarse como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar, con carácter preceptivo y bajo riesgo de nulidad, al resto de **determinaciones urbanísticas** que constituyen el entero contenido jurídico **de cualquier instrumento** de planeamiento **que comporte una alteración del aprovechamiento establecido en el planeamiento anterior**, tal como prescribe el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del TRLS/15 y siendo aplicables a aquellas Actuaciones de Transformación en el suelo Urbano que se susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración, de Renovación urbana o de Dotación.

Por otro lado, y como reflexión colateral a la formulación de la MVE del PEC que nos ocupa, conviene señalar que la aplicabilidad señalada unilateralmente a las Actuaciones de Transformación localizadas en suelo Urbano es una limitación derivada de su regulación originaria en la L-3R cuyo destino se dirigía de manera exclusiva a la gestión en la Ciudad Consolidada. No obstante, por extensión y por coherencia jurídico-instrumental, la aplicabilidad de las MVEs también debe ser **aplicable a las de Nueva Urbanización (desarrollo de Sectores en el suelo Urbanizable)**, pues en estas actuaciones es dónde se produce la mayor alteración posible de aprovechamiento, al pasar del suelo No Urbanizable al suelo Urbanizable, tal como se recoge acertadamente en el TRLOTUP/21.

Lamentablemente, las limitaciones que también comporta la formulación del TRLS/15 al refundir una legislación integral que contemplaba la totalidad de las situaciones básicas en que pueda encontrarse el suelo, el Rural y el Urbanizado (el TRLS/2008), con una legislación sectorial que afecta exclusivamente a las actuaciones que puedan encontrarse

en el suelo Urbanizado-Urbano (la L-3R), no permitieron recoger en esa especie de “Re-texto Refundido 7/2015” la consecuente aplicabilidad de las MVEs al suelo Urbanizable.

En este sentido, en el TRLOTUP/21 sí que hace referencia expresa a la aplicabilidad de las MVEs a todas las Actuaciones de Transformación Urbanística, así como también a los Planes Generales en todas sus previsiones de desarrollo, aunque de forma un tanto sucinta, tal como se expone en su artículo 30-1) con el siguiente texto:

“Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.

- 1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la **viabilidad económica** que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística”.*

No obstante, tal como ya se ha indicado el TRLOTUP/21 ya completa el marco legal correspondiente a las MVEs y en ella se regulan pormenorizadamente todas las determinaciones jurídico-económicas constituyentes de las mismas.

Por otro lado y como consecuencia lógica de lo regulado, las MVEs, además de ser de obligada formulación en la redacción del Planeamiento General, también deberán formularse en “su desarrollo” posterior atendiendo, por tanto, a la ejecución actualizada de sus previsiones instrumentales, siempre que, obviamente, sean instrumentos que propongan una alteración del aprovechamiento que ya tuviera establecido el planeamiento anteriormente vigente, tal como ocurre en este documento de PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Asimismo, teniendo en cuenta que la formulación de la primera MVE correspondiente a este PEC se formuló con el Documento de Inicio a mediados de 2017 y que tanto las circunstancias de mercado como las propias determinaciones del PEC se han modificado tras el proceso de información pública y participación social, resultó procedente llevar a cabo una “actualización” de la MVE al documento de PEC derivado del Segundo Período de Información Pública en (ver Apartado 0.3 anterior).

Por otro lado, y adicionalmente a lo señalado, la ejecución de las Actuaciones de Transformación Urbanística desarrollada de manera posterior y distanciada a la

formulación originaria de esta MVE elaborada en el momento de la redacción del PEC, requerirá la **formulación de nuevas MVEs “actualizadas” a las variables económicas del mercado acaecidas durante ese tiempo**, con la finalidad de garantizar, en el momento preciso de su ejecución, el justo reparto de cargas y beneficios (a “precios y costes reales”) que el proceso de equidistribución comporta como base fundamental del viejo principio del Sistema Urbanístico Español (**artículo 40.3.a).5) del TRLOTUP/21**).

De todo lo expuesto, se deduce que **la finalidad primaria** de las MVEs consiste en la **justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo**, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier **Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15)** enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien pero de manera trascendental y complementariamente, también permite **desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las Cargas y los Beneficios** (lo que exigirá, en ocasiones, el reajuste de las iniciales previsiones planteadas por los instrumentos de planeamiento, tal como **ha ocurrido precisamente en este PEC**, en el cual, la formulación de esta MVE en sus distintas etapas comportó el reajuste de algunos parámetros jurídico-urbanísticos que ya se habían preestablecido para poder garantizar la viabilidad del mismo), así como y en tercer lugar permitirá, también, constatar **las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores** que intervienen en la Actuación, tales como la Administración actuante (normalmente el Ayuntamiento) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario, sea este público o privado.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones básicas objeto de las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, **para la situación originaria que se pretende alterar y para la situación final derivada de la propuesta definitiva**, análisis económicos que habrán de tener en cuenta y determinarse **en función**, por un lado del porcentaje de Aprovechamiento Objetivo, AO, atribuido a cada Actuación, así como al **Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde al Ayuntamiento en función de las plusvalías generadas tras la alteración

plantada y, por otro lado, de los parámetros urbanísticos instrumentales como son el **Aprovechamiento Subjetivo (AS)** y el **Aprovechamiento Adicional (AA)** atribuidos por el nuevo planeamiento (ver **Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa del PEC y artículo 76.8 del TRLOTUP/21**) y de las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto a la situación originaria anterior, tales como son las cesiones de suelo público y de ejecución, en su caso, para dotaciones e infraestructuras. En concreto se aplicará el Aprovechamiento Subjetivo, AS, a la satisfacción de las cargas previstas en el interior de la Superficie Bruta, SB, y el Aprovechamiento Adicional, AA, a las previstas en localizaciones externas a las Unidades de Ejecución en función de lo establecido en el **artículo 76.8 del TRLOTUP/21** (ver de nuevo el señalado **Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa** y el TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Por último, el balance del reparto de Costes-Beneficios que la formulación de las MVEs, al mostrar el resultado económico que el citado balance conlleva, viene a poner de manifiesto una nueva virtualidad fundamental que el innovador instrumento jurídico-urbanístico comporta: la **incorporación de esenciales procedimientos de transparencia política y administrativa** en los siempre procelosos procesos de reclasificación y/o recalificación urbanística que requieren la formulación de las MVEs.

Téngase en cuenta que las MVEs vienen a desvelar, “negro sobre blanco”, las plusvalías que se generan en los citados procesos reclasificatorios/recalificatorios y que su resultado debe exponerse al conocimiento ciudadano en los procedimientos de Información Pública a los que deben someterse las modificaciones de planeamiento que requieren la formulación de las MVEs, lo que introduce unas esenciales variables de transparencia, hasta ahora inéditas en la práctica urbanística española.

En este sentido, importa señalar que en los procedimientos de exposición pública al uso se mostraban a la ciudadanía los cambios producidos en los aprovechamientos expuestos en magnitudes técnico-numéricas, un tanto crípticas e ininteligibles para la práctica totalidad de los ciudadanos (en “unidades de aprovechamiento”, en “metros cuadrados de techo del uso característico” etc.), mientras que **a partir de ahora los cambios se**

exponen a la ciudadanía en magnitudes económicas, “en €”, variables que por fin todos entienden, procedimiento que, sin duda, contribuirá a paliar o a dificultar al menos, los indeseables **procesos de especulación y, en su caso de corrupción** urbanística que tan “mala reputación” han aportado al urbanismo español.

2. PARTICULARIDADES EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PRESENTE PEC.

2.1. Virtualidades prácticas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.

Previamente a entrar en los aspectos particulares que caracterizan las Actuaciones Urbanizadoras previstas en el PEC, procede señalar ciertas consideraciones generales que justifican la aplicabilidad de las MVEs a este Plan Especial.

De hecho, es relevante señalar que **gracias a la formulación de la MVE que nos ocupa, ha sido posible alcanzar el justo y preceptivo equilibrio de beneficios y cargas que las determinaciones jurídico-urbanísticas comportan** y que resultan exigibles, con carácter general y de manera trascendente **en todas las Actuaciones de Regeneración urbana, tal como resulta ser el presente PEC.**

Como a lo largo de este Documento se podrá comprobar, **la adecuada atribución de los eventuales Índices de Edificabilidad y la disposición de los Aprovechamientos Tipo** aplicados a las cuatro Unidades de Ejecución otorgados **en función de los aprovechamientos que dichos suelos ya disponen en el Plan General vigente, permiten garantizar el cumplimiento del trascendente y fundamental precepto establecido en el artículo 76.6 del TRLOTUP/21** que regula lo siguiente:

*“6. La gestión de estos planes se regirá por el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En al ámbito del plan **se procurará garantizar**, salvo que se justifique su imposibilidad por el cumplimiento de otras exigencias de esta ley, **que el derecho al aprovechamiento subjetivo final que pudiese corresponderle a cada propietario que resulte de la nueva ordenación no resulte inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior.**”*

Pues bien, tal como hemos señalado, la adecuada atribución de los parámetros básicos del Plan a las 4 UEs a través de la aplicación **de esta MVE ha permitido garantizar el derecho genérico establecido en el citado artículo 76.6 del TRLOTUP/21 y generar, por otro lado, un eventual Aprovechamiento Adicional destinado a la financiación de Actuaciones Aisladas externas a las UES, tal como establece el número 8 del citado artículo 76**, lo que viene a completar el Análisis Económico que se contempla en este PEC y a satisfacer la **máxima fundamental del Urbanismo hispano que expresa que los beneficios (las plusvalías) que el propio planeamiento genera a través de la atribución de derechos edificables a los propietarios de suelo sean capaces de financiar las cargas urbanísticas que esos derechos generan, relegando la expropiación de las Dotaciones a situaciones excepcionales. En palabras coloquiales, “que el Urbanismo pague el Urbanismo”**.

2.2. Particularidades derivadas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.

Procede señalar que existen ciertas **particularidades en la estructura y gestión de este PEC** que se deben analizar antes de acometer la Viabilidad Económica y que se enumeran a continuación:

- 1ª. **No procede la formulación de la MVE** a la Actuación del planeamiento incorporado **“PIN Entorno Piscinas”**, ya que el PEC asume sus parámetros urbanísticos básicos originarios sin modificar su delimitación geométrica, ni su uso ni su edificabilidad bruta, es decir, sin alterar su aprovechamiento urbanístico (en todo caso se disminuyen ligeramente las Cargas de Urbanización), por lo que en aplicación de la Normativa vigente no procede justificar su Viabilidad Económica.

En consecuencia, el presente Documento, para el caso de las Actuaciones Urbanizadoras que procede analizar su **Viabilidad Económica se dirige a las cuatro Unidades de Ejecución de nuevo desarrollo** propuestas en el PEC. Dicho análisis económico se expone en el punto 3 siguiente.

- 2ª. Por otro lado, procede analizar económicamente el aprovechamiento previsto para el **uso Hotelero localizado en suelo de titularidad pública de la Subzona de Ordenación ENP. Dicho Aprovechamiento forma parte del Adicional, AA, que contempla el PEC** y que se genera en aplicación de las actuales herramientas de Gestión y Regeneración Urbana con la finalidad de la obtención de parte de los suelos Dotacionales aislados externos a las Unidades de Ejecución, hoy de titularidad privada y del resto de actuaciones de ejecución pública contempladas en el **artículo 76.8 del TRLOTUP/21**.

Consecuentemente, su análisis económico debe ser independiente del realizado a las UEs, ya que, al tratarse de suelo de titularidad pública implica diferentes consideraciones al preverse únicamente un beneficio social y no un beneficio empresarial o particular en la Actuación.

En este sentido, el análisis económico se expone en el punto 4.1 siguiente.

- 3ª. Por último, procede analizar la Viabilidad Económica de dos de las **Actuaciones Aisladas del PEC (EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1)** cuya titularidad corresponde a una **Sociedad Privada Municipal** del Ayuntamiento de València. Es por ello que la gestión de estos suelos se realiza de forma diferente al del resto de Actuaciones Aisladas, desarrollándose de forma diferenciada en el punto 4.2 siguiente.

Procede, por tanto, formular en los siguientes apartados la MVE para las cuatro UEs previstas en el PEC y las dos AASS señaladas.

3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTES A LAS CUATRO UNIDADES DE EJECUCIÓN.

3.1. Características generales de las MVEs en su aplicación a las Actuaciones de Transformación Urbanística a desarrollar en régimen de Unidades de Ejecución (UEs).

Como consideración previa, procede **identificar las precisas Actuaciones de Transformación Urbanística** sobre las que resulta “aplicable” la formulación de esta MVE.

En este sentido y considerando que para la Actuación de planeamiento incorporado “PIN Entorno Piscinas” no procede la formulación de MVE (por encontrarse ya en ejecución tal como ya se ha señalado en el punto 2 anterior), para el caso del PEC que nos ocupa se identifican aquellas Actuaciones Integradas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido por el planeamiento anterior a unos suelos integrados **en cuatro Unidades de Ejecución en el suelo Urbano**, así como a diversas Parcelas Aisladas calificadas como uso Dotacional público o como Actuaciones de Reurbanización o Regeneración urbanas identificadas específicamente dentro del suelo Urbano “consolidado” del PEC, Actuaciones que se vinculan instrumentalmente a las cuatro Unidades de Ejecución (en función de lo **establecido en el artículo 76.8 de la TRLOTUP/21**) financiables mediante el otorgamiento de un Aprovechamiento Adicional, AA, atribuido a las Unidades de Ejecución por la nueva Ordenación propuesta por el PEC (ver además del **Apartado 5.2.1.2 de la Memoria Justificativa** ya señalado, el TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

En cualquier caso y como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la **Viabilidad Económica de una Actuación** (en este caso **de las dos situaciones, la originaria y la definitiva**) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que **los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final** (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m²t, derivado del desarrollo de

Actuaciones Urbanizadoras) **resulten ser superiores a los Costes de Producción**. Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

$$\text{Ingresos} > \text{Costes}$$

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

3.2. Identificación de los Ingresos en una Unidad de Ejecución.

Los Ingresos correspondientes a una Unidad de Ejecución, como resulta ser cualquiera de las cuatro delimitadas en este PEC, son los procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes del proceso de equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (artículo 7-1-a) del TRLS/15) determinados mediante la aplicación de la Metodología Residual a los valores en venta de los productos finales edificadas (es decir, “los pisos”).

En este sentido, los Ingresos generados por la Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de **los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS), medidos en €/m²t**, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un **Estudio de Mercado**, (ver Apartado 0.3 anterior) para los productos de renta libre (Viviendas de renta libre, Terciario etc.) y por la determinación del precio tasado administrativamente para el caso de las Viviendas Protegidas oficialmente (VPO).

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso “i” presente en la Actuación (VRS_i, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VV, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, E_i (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VV (\text{€}) = \sum VRS_i (\text{€/m}^2\text{t}) \times E_i (\text{m}^2\text{t})$$

3.3. Identificación de los Costes de Producción de una Unidad de Ejecución.

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de **la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria** establecidos en la legislación estatal (**artículos 18 del TRLS/15**) y en el **TRLOTUP/21 (artículo 152)** y pormenorizados por el planeamiento, Costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los **Costes de Producción correspondientes a las Unidades de Ejecución** bajo la denominación tradicional de Cargas (o Gastos) de Urbanización, se constituyen, en parte, como **cesiones a la Administración de suelo Urbanizado** en el que pueda materializarse el **porcentaje de Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde al Ayuntamiento como **participación pública en las plusvalías** generadas por la Actuación, y por otra parte, del **suelo con destino al uso Dotacional público** que también debe entregarse **totalmente urbanizado**, si bien en este caso cabe distinguir dos tipos de suelos Dotacionales públicos:

- a). los **suelos Dotacionales** destinados a Viarios, Equipamientos y Zonas Verdes **localizados en el interior de** la Superficie Bruta correspondiente a **las Unidades de Ejecución** y obtenibles con cargo al Aprovechamiento Subjetivo, AS, establecido para cada una de las UEs, y
- b). los **suelos Dotacionales** configurados como Parcelas Aisladas o Actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas **localizados en el exterior a las Unidades de Ejecución** y adscritos discontinuamente a ellas, actuaciones que resultan **financiables con cargo al Aprovechamiento Adicional, AA**, establecido para cada una de las UEs en

los términos establecidos en el **artículo 76.8 del TRLOTUP/21** (ver Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

En este sentido, el **TRLOTUP/21** recoge como procedimiento para llevar a cabo las cesiones de suelo Dotacional el tradicional sistema aplicativo de la técnica de la Reparcelación y la entrega del suelo a la Administración, ya urbanizado y libre de cargas, o para el caso de los suelos externos a las UEs, resulta plausible como alternativa deseable a la cesión de suelo su sustitución por una **Compensación Económica de valor equivalente** materializable con cargo al **Aprovechamiento Adicional, AA**, que con **carácter fiduciario recibe el Ayuntamiento** para financiar la ejecución de dichas Actuaciones Aisladas y adscritas a las UEs (ver **Apartado 5 de la Memoria Justificativa y Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas** del PEC).

Procede, ahora, determinar los **Costes de Producción (CP)**, Costes que responden a la suma de **cinco factores** (como máximo) de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CP = CC + GG + GF + BE + IN$$

, correspondiendo las siglas a los siguientes factores:

- **CC.- Costes derivados de la Ejecución por Contrata** de las Obras de Ejecución Urbanizadora para las **Unidades de Ejecución** (pavimentación del viario, redes públicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, obras de ajardinamiento de zonas verdes, etc.).
- **GG.- Gastos Generales**, desagregados normalmente en Gastos Técnicos y Jurídicos derivados de los Honorarios profesionales, Tasas, etc., y Gastos de Promoción y Gestión.
- **GF. Gastos Financieros**, gastos derivados de las operaciones crediticias “no constructivas”, que comporta la financiación externa (bancaria) del desarrollo de la Actuación.
- **BE. Beneficio Empresarial** derivada de la promoción de la Actuación de Transformación Urbanística por la gestión que comporta el desarrollo y ejecución de la misma.

Como cuantificación agregada de los factores anteriores, los Gastos Generales, Financieros y Beneficio del Promotor, en la realización de los análisis económicos normalizados se suele aplicar el **coeficiente 1,40 de la Normativa Catastral** (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1.020/1.993) que, sin perjuicio de las salvedades que realiza el **artículo 22.2 del RVLS** con relación a la variabilidad que puede adoptar su cuantificación concreta (horquilla 1,20-1,50), establece que el precio del producto final (VV) resulta de incrementar en un 40% el conjunto de componentes de su producción, Valor del Suelo (VS) y Valor de la Ejecución (VC, de Urbanización y/o Edificación), según la conocida expresión (en su doble formulación):

$$VV = 1,4 \times (VS + VC)$$

$$VS = (VV / 1,4) - VC$$

- **IN.** Eventuales **Indemnizaciones** derivadas de la supresión de Usos o Actividades preexistentes, lícitamente realizadas, que resulten incompatibles con la nueva Ordenación, o de la aplicación del Derecho al Reallojo.

3.4. Condiciones Básicas para la determinación de la Viabilidad Económica de una Unidad de Ejecución.

Tal como se ha comentado, la formulación de las MVEs deberá acometerse en dos situaciones diferenciadas: en la correspondiente al **escenario originario derivado del Plan General vigente**, determinable en función de los parámetros urbanísticos establecidos en el mismo y, en segundo lugar, al **escenario derivado de la redacción del PEC** y de los parámetros jurídico-urbanísticos atribuidos ex novo a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución.

Pues bien, una vez cuantificados los Costes de Producción y conocidos los Valores en Venta de los productos y, en consecuencia, los Valores de Repercusión del Suelo correspondiente a las dos situaciones señaladas, la originaria y la derivada del PEC, **podrán considerarse viables** las Unidades de Ejecución en los términos determinantes

que conforman la elaboración de las MVEs si se satisfacen los **tres requisitos de Viabilidad siguientes**:

1º Requisito. En virtud del mandato del **artículo 7.6.6 del TRLOTUP/21**, el aprovechamiento final no debe ser inferior al atribuido por el planeamiento anterior.

En este sentido resulta procedente identificar **ese incremento del aprovechamiento como un Beneficio Empresarial (BE) razonable para cada una de las dos situaciones** (la originaria y la final) en concepto de Retribución a la promoción de la Actuación. Con la finalidad de **determinar un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga al criterio básico regulado en el artículo 22-3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo**, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS), Beneficio cuantificado por la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) de la **suma de los dos factores siguientes**:

- 1). la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años, y
- 2). la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del BE se determina de acuerdo a la siguiente expresión:

$$\text{BE} = (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{CP}$$

2º Requisito. Generación en el desarrollo de las Unidades de Ejecución de un **Valor del Suelo, VS, suficiente y razonable como retribución a la propiedad** determinado como la diferencia entre la situación originaria y la definitiva, y que para cada una de ellas representa al “Valor Residual del Suelo” derivado de la operación de transformación urbanística, valor que se ocasiona por la **diferencia entre los Ingresos (Valor en Venta, VV**, de los suelos edificables generados en cada una de las situaciones) **y los Costes de Producción de las mismas (CP)** y que representa ser un valor derivado de la aportación

de los terrenos a la Actuación de Transformación una vez satisfechas las Cargas y Deberes legales que conlleva **cada una de las dos situaciones**. Es decir, tras la cesión de los suelos urbanizados para infraestructuras y dotaciones públicas y la correspondiente para materializar el porcentaje de aprovechamiento público y el aprovechamiento adicional, operación que se determina según la siguiente expresión:

$$VV - CP = VS$$

, fórmula que no es otra que la clásica definitoria de la **Metodología Residual**, siendo VS el Valor del Suelo aportado en cada situación.

3º Requisito (fundamental).- Identificación de un valor VS definible como “**Umbral mínimo de Viabilidad**”, **UmV**, que responda al concepto de rentabilidad que garantice “*el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares*”, tal como se establece el **artículo 22.5.c) del TRLS/15** y que se determina como la **diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva**, cantidad que viene a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

En este sentido, la determinación de ese UmV traerá causa de las dos situaciones de análisis a las que se someten las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, la originaria derivada del planeamiento anterior y la propuesta de ordenación final modificada, con la finalidad obvia de optimizar, de manera justificada y razonable su Viabilidad Económica a través del establecimiento de una Actuación de Regeneración Urbana mediante el desarrollo de Actuaciones Integradas, tal como se conforma en la formulación de este PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Pues bien, para el caso de este PEC el “**Umbral mínimo de Viabilidad**”, **UmV**, que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de las Unidades de Ejecución y teniendo en cuenta el **mandato a impedir la especulación** que requiere el artículo 47 CE, resulta razonable establecerlo en una cantidad que **como mínimo alcance el valor del suelo originario (valor de suelo ya atribuido por el PGOU al propietario) incrementado en un adicional derivado del**

Beneficio Empresarial correspondiente a la inversión que comporta la nueva propuesta de Ordenación.

En concreto, resulta razonable y justificado **establecer el UmV** correspondiente a cada Unidad de Ejecución como la **suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación de origen (VSO)** que se altera, **incrementado** en un diferencial equivalente al **Beneficio Empresarial de la promoción (BE)** correspondiente a la situación final propuesta por el PEC determinado, por tanto, mediante la aplicación de la suma de TLR+PR (es decir, el BE) a los Costes de Producción de la misma (PC).

Finalmente, en este caso **resulta innecesario aplicar los Costes derivados de las eventuales Indemnizaciones (IN)** que hubiera que abonar a la propiedad, pues serían costes aplicables de manera análoga a las dos situaciones, la de origen y la final, del análisis de viabilidad a realizar.

En consecuencia, **el UmV, Valor mínimo del Suelo “neto”** que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del PEC, se determina según la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = \text{VSO} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC}.$$

En resumen, el UmV viene a significar una **rentabilidad mínima “razonablemente adecuada y justificada”** para **posibilitar la factibilidad** del desarrollo de la propuesta final de la Actuación y, en consecuencia, **incentivar su ejecución por la iniciativa privada**.

3.5. Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS) Correspondiente a los Usos atribuidos a las Cuatro Unidades de Ejecución.

Tal como hemos señalado en el Apartado 0 de esta MVE, resulta necesario realizar un Estudio de Mercado a este Documento para disponer de unos valores económicos acordes a la realidad (ver Apartado 0.3 anterior).

Procede, por tanto, determinar el VRS de los usos del suelo a implantar en las cuatro Unidades de Ejecución objeto de esta MVE, realizando para ello el **Estudio de Mercado** cuyo procedimiento se adjunta como **ANEXO I** del presente Documento, junto al procedimiento aplicable por la determinación de los **Valores de Repercusión de Suelo**, obteniéndose los siguientes resultados:

- **Valor Residual del Suelo (Urbanizado):**

USO	VRS
Residencial Libre	629,83 €/m ² t
Residencial VPO	335,00 €/m ² t
Terciario - Comercial	483,11 €/m ² t
Terciario Exento	579,73 €/m ² t
Terciario - Hotelero	818,80 €/m ² t

, nuevos VRSs que permiten determinar los **Coeficientes de Homogeneización** oportunos (ver Estudio de Mercado actualizado en el **ANEXO I** del presente Documento) **correspondientes a cada uso**, que ascienden a:

- Residencial Libre (uso Característico) 1 uas/m²s.
- Residencial VPO 0,53188956 uas/m²s.
- Terciario-Comercial 0,76704825 uas./m²s.
- Terciario-Exento 0,9205 uas./m²s.
- Terciario-Hotelero 1,30 uas./m²s.

Como dato sintético **comparativo entre los dos Estudios de Mercado**, el realizado en 2017 y el actualizado, resulta significativo **contrastar el VRS del uso Característico** (valor de la Unidad de Aprovechamiento) que en origen ascendía a **558,28 €/m²t frente a 629,83 €/m²t** en la actualidad, lo que comporta un crecimiento durante dicho período del 12,81 %, es decir, **un incremento anual de un 4% aproximado**.

Obviamente, este **crecimiento continuado de los precios** del suelo y de la vivienda en el Cabanyal-Canyamelar **pone de manifiesto la progresiva dinámica inmobiliaria** derivada del crecimiento de la demanda social de viviendas y suelos ante las expectativas de mejora y regeneración urbana del Barrio, lo **que comporta riesgos ciertos de generación de procesos especulativos y de gentrificación indeseables**, lo que exige

la necesidad perentoria de culminar y poner en servicio cuanto antes el presente PEC y la “puesta en carga” de las estrategias antiespeculativas y sociales previstas intencionadamente en las determinaciones jurídico-urbanísticas y económicas de este Plan.

3.6. Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las Obras de Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los Suelos Dotacionales Preexistentes.

3.6.1. Tipos de Costes Unitarios de Urbanización.

La formulación de la MVE exige, obviamente, la determinación de los Costes Unitarios de Urbanización desagregados en los dos elementos siguientes:

1º. el módulo de Coste por metro cuadrado de Vial inclusivo de los Servicios Urbanos municipales que discurren por el subsuelo (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado etc.), además de los de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y alumbrado público, así como,

2º. el módulo de Coste por metro cuadrado de Zona Verde inclusivo del Ajardinamiento y arbolado y de los Servicios Urbanos municipales propios de los Jardines (senderos, red de riego, alumbrado público etc.).

Asimismo, procede determinar ambos Costes Unitarios **con relación a las dos situaciones aplicables a esta MVE**: los correspondientes a los Costes de Urbanización de nueva implantación (nuevos Viarios, nuevas Zonas Verdes), y los correspondientes a las obras de reurbanización y mejora aplicables a los suelos Dotacionales preexistentes ya afectados a su destino y que el PEC incorpora a las Unidades de Ejecución para proceder a su Renovación y adaptación a las nuevas necesidades derivadas de la nueva Ordenación que se propone para las UEs con cargo al aprovechamiento atribuido a las mismas (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Pasemos a determinar los Costes Unitarios en las dos situaciones señaladas.

3.6.2. Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de nueva Implantación.

Dichos Costes Unitarios se han determinado en el **ANEXO I** “Estudio de Mercado” del presente Documento, obteniéndose los siguientes Valores:

Coste de Ejecución Viario por m²s = 115,93 €/m²s.

Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s = 61 €/m²s.

3.6.3. Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los Suelos Dotacionales Preexistentes.

Tal como se ha explicado en la Introducción de este Apartado, procede determinar una estimación de los Costes Unitarios aplicables a aquellos suelos Dotacionales, en concreto de Viarios y Zonas Verdes preexistentes y ya afectados a su destino que se incorporan a las Unidades de Ejecución con la finalidad de su reurbanización y mejora con cargo al aprovechamiento atribuido.

Obviamente, sus Costes Unitarios deberán ser menores que los correspondientes a las urbanizaciones de nueva implantación dado que, por definición, se mantienen y conservan la mayoría de sus elementos conformadores (alumbrado público, servicios urbanísticos básicos etc.), por lo que los Costes Unitarios medios se pueden estimar en una proporción concreta sobre el Coste final que comportarían los elementos que sí se van a reurbanizar (pavimentación, mobiliario urbano, jardinería, etc.).

Para esta determinación, es necesario obtener el Coste de Urbanización de un Viario sin las Partidas presupuestarias correspondientes a los elementos que no van a ser reurbanizados, tal como se muestra en la siguiente imagen obtenida de los Módulos de Urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación:

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- ☐ Red de alcantarillado
- ☐ Alumbrado público
- ☐ Red de baja y media tensión
- ☐ Abastecimiento de agua
- ☐ Red de riego
- ☐ Semaforización
- ☐ Distribución de gas
- ☐ Telecomunicaciones
- ☒ Mobiliario urbano
- ☒ Jardinería

Módulo de urbanización:

Vial de 16 m de sección = 636,79 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 1223,64 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Mientras que el Coste del mismo viario con todas las Partidas Presupuestarias es el siguiente:

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- ☒ Red de alcantarillado
- ☒ Alumbrado público
- ☒ Red de baja y media tensión
- ☒ Abastecimiento de agua
- ☒ Red de riego
- ☒ Semaforización
- ☒ Distribución de gas
- ☒ Telecomunicaciones
- ☒ Mobiliario urbano
- ☒ Jardinería

Módulo de urbanización:

Vial de 16 m de sección = 1854,93 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2491,05 €/m

Por lo tanto, la relación de Costes entre nueva Urbanización y Reurbanización de un Viario resulta ser:

$$636.79 \text{ €/m} / 1.854,93 \text{ €/m} = 0,3432$$

Se observa que la relación de los Costes de Reurbanizar y Urbanizar es de 1/3, obteniéndose, en consecuencia, los siguientes Valores:

- Coste de Reurbanización Viario por m²s = 38,64 €/m²s

- Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s = 20,33 €/m²s.

3.7. Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y Costes Derivados de los mismos a Contemplar en la Formulación de la Presente MVE del PEC Cabanyal-Canyamelar.

Como ya se ha reiterado en numerosas ocasiones, para realizar la MVE correspondiente a este PEC procede identificar los Costes e Ingresos derivados de los Parámetros Jurídico-urbanísticos y las Cargas y Deberes legales atribuidos a las dos situaciones de análisis económico, es decir a la originaria procedente del PGOU vigente y a la propuesta en la nueva Ordenación del PEC.

Pasemos a realizar su análisis desagregado.

3.7.1. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación de Origen (PGOU vigente).

El **Plan General vigente atribuye diferentes parámetros jurídico-urbanísticos** de Edificabilidad y Usos a los suelos integrados en los Ámbitos Espaciales delimitados por la cuatro nuevas Unidades de Ejecución que se someten al régimen de las Actuaciones Integradas en este PEC, parámetros **que regulaban los procesos edificatorios previstos en el PGOU** y que, a su vez, permiten determinar los Ingresos derivados de la venta de los suelos Urbanizados de carácter lucrativo resultantes del proceso de urbanización que estaban previstos en el PGOU vigente.

Por otro lado, el entero desarrollo urbanístico de dichos ámbitos comporta, en contraprestación a los citados Ingresos, el levantamiento de las Cargas previstas en el Plan (cesiones de suelo Dotacional y Viario, ya urbanizadas), así como el cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías, cargas y deber que en aplicación del Principio Básico de Reparto de Cargas y Beneficios del Sistema Urbanístico Español resultan legalmente necesarios para alcanzar la condición de suelo “urbano consolidado

por la urbanización” y que, por otro lado, permiten determinar los Costes de Producción que el citado proceso urbanizador conlleva.

Pues bien, previamente al análisis correspondiente a cada uno de los ámbitos procede señalar tanto los Parámetros de Edificabilidad y Uso, como las Cargas y Deberes que el vigente Plan General atribuyen a los suelos integrados en cuatro ámbitos Espaciales delimitados correspondientes a las 4 UEs en la Situación de Origen.

1º). PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS ATRIBUIDOS POR EL PGOU A LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Para las cuatro UEs objeto de la MVE, aunque el PGOU vigente no preveía, en principio, su sometimiento al régimen las Actuaciones Integradas al no tener delimitado el ámbito de gestión para ello, sí que se regulan los Usos y alineaciones que permiten obtener las edificabilidades atribuibles a dichos suelos en proporción a las cargas urbanísticas establecidas por el Planeamiento con la finalidad de la aplicación del principio de equidistribución y su conversión final en solares edificables.

En consecuencia, procede ahora identificar los Parámetros Urbanísticos aplicables a su potencial desarrollo con la finalidad de culminar la formulación de esta preceptiva Memoria de Viabilidad del PEC.

Para ello se procede a superponer los límites de las Unidades de Ejecución propuestas ex novo en el PEC sobre la cartografía del PGOU vigente, determinando así, los Usos y Edificabilidades vigentes previos a la Ordenación propuesta de dichas Unidades. Dichas edificabilidades se dividirán por la superficie computable de suelo, obteniéndose así los Índices de Edificabilidad Bruto correspondientes.

De acuerdo a ello, los Índices de Edificabilidad y Usos básicos atribuidos por el PGOU vigente a los suelos comprendidos en los ámbitos espaciales correspondientes a cada Unidad de Ejecución resultan ser:

Ámbito	Indice de Edificabilidad	Aprov Tipo (IE x 0,8865)	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	0,0000 m ² t/m ² s	0,00 Uas/m ² s	Dotacional público
UE-2 Mediterrani	0,0000 m ² t/m ² s	0,00 Uas/m ² s	Dotacional público
UE-3 Remunta	0,0000 m ² t/m ² s	0,00 Uas/m ² s	Dotacional público
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9975 m ² t/m ² s	0,88 Uas/m ² s	Terciario - Comercial

1º).1.- Edificabilidad Virtual aplicable a las UEs 1,2 y 3.

En la Tabla anterior se puede observar que **en las Unidades de Ejecución 1, 2 y 3 se dispone un Índice de Edificabilidad lucrativo de 0,00 m²t/m²s** debido a que **la práctica totalidad de los suelos** contenidos en sus delimitaciones ya **están obtenidos y calificados como Dotacionales públicos** en el Plan General vigente.

En este punto es relevante señalar que **sin perjuicio de la innecesariedad de destinar la totalidad del suelo de las UEs a uso Dotacional**, tal como se pone de manifiesto en el **excedente que el PEC prevé para Suelo Dotacional** público en el artículo 6.2.3.3 de la Memoria Justificativa, procede resaltar que su **nueva calificación como suelos patrimoniales de titularidad pública** se realiza en virtud de la regulación establecida en el **artículo 8.4.a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales**, calificación justificada en el explícito interés general que comporta **incorporar dichos suelos a la estrategia básica del PEC dirigida a la promoción del Parque Público de Viviendas en Alquiler Social**, disposición de política pública y proactiva de vivienda establecida en el Plan en aras de satisfacer el mandato constitucional prescrito en el artículo 47 de nuestra Carta Magna.

Consecuentemente, la actual calificación como Dotacional en el PGOU vigente requiere la **determinación de la “Edificabilidad virtual”** atribuible a estas 3 UEs, parámetro obtenible (en virtud de lo regulado en el artículo 37.1.a) del TRLS/15) a través del Índice Medio de Edificabilidad Bruta del PEC, debido a que estos suelos disponen, obviamente, del mismo régimen jurídico-urbanístico que el resto de suelos (mantienen aún pendientes los deberes de cesión de la parte proporcional de Dotaciones correspondientes al Área Funcional en que se encuentran), procediendo, por tanto, **determinar el Índice Medio de Edificabilidad Bruta (IMEB)** de acuerdo a la siguiente Ecuación:

$$IMEB = \frac{EB \text{ Potencial}}{ST}$$

EB Potencial = Edificabilidad Bruta Potencial en PGOU vigente = 1.552.003,42 m²t (ver Apartado 6.2.2 de la Memoria Justificativa).

ST = Superficie Total Ámbito Espacial PEC = 1.433.877,29 m²s

, por lo que:

$$IEMB = \frac{1.552.003,42 \text{ m}^2t}{1.433.877,29 \text{ m}^2s} = 1,0824 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

Cabe destacar, que el anterior Índice de Edificabilidad Medio Bruto tiene como función principal determinar la relación del Aprovechamiento Medio Bruto entre las diferentes Unidades de Ejecución, basándose en la relación existente entre la Edificabilidad Total en el Ámbito del PEC y el Aprovechamiento Total en el mismo. Por lo tanto, su motivación es la de aplicar de forma justa el Aprovechamiento Medio Bruto del PEC sobre la base de los derechos iniciales del suelo comparados mediante sus Índices de Edificabilidad.

No obstante, será en el momento del desarrollo del Planeamiento particular de cada una de las Unidades de Ejecución donde se determinen, de forma individual, los Aprovechamientos Tipos correspondientes a los derechos iniciales del suelo, basándose en Estudios de Mercado actualizados a ese momento y al ámbito de análisis acotados a cada una de las Unidades de Ejecución.

1º).2. Edificabilidad correspondiente a la UE 4.

Con respecto a la **Unidad de Ejecución UE-4, “Ingeniero Fausto Elio”**, teniendo en cuenta su calificación como **Uso Global Terciario**, en la Tabla se incorpora el Índice de Edificabilidad Bruta, **0,9975 m²t/m²s** que resulta de aplicar la **Edificabilidad Neta al manzaneado previsto en el PGOU vigente y de dividirlo por la superficie de suelo de la Actuación**, suelo que, obviamente se encuentra sin urbanizar y que deberá desarrollarse, obvia y preceptivamente a través del **régimen propio de las Actuaciones Integradas**.

1º).3. Edificabilidades atribuidas en el PGOU vigente.

En resumen, la Tabla definitiva de Edificabilidades y Usos básicos correspondientes a las cuatro UEs resultan ser:

Ámbito	Índice de Edificabilidad	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	1,0824 m ² t/m ² s	Residencial
UE-2 Mediterrani	1,0824 m ² t/m ² s	Residencial
UE-3 Remunta	1,0824 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9975 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial

1º).4. Aprovechamiento que correspondería a las 4 UEs en el PGOU vigente.

Por último, queda por determinar el Aprovechamiento Tipo resultante de la aplicación del PGOU vigente en cada ámbito espacial correspondiente a cada una de las Unidades de Ejecución. Para ello, se recurre a **obtener la “relación media” existente entre las Unidades de aprovechamiento (uas) y Edificabilidad (m²t)** usando la distribución de Usos Globales preexistentes en el PEC y los Coeficientes de Ponderación calculados en el Estudio de Mercado.

La siguiente Tabla recoge todos los parámetros requeridos para el cómputo de dicha relación (se estima el Valor del Uso Industrial en un 80% del Uso Terciario):

USO	Edificabilidad Existente (A)	Porcentaje / total (B)	Coeficiente Ponderación (C)	Aprovechamiento (AxC)
Residencial Libre	773.984,11 m ² t	49,87%	1	773.984,11 Uas
Residencial VPO	331.663,13 m ² t	21,37%	0,5319	176.408,16 Uas
Terciario	238.853,33 m ² t	15,39%	0,7670	183.212,03 Uas
Industrial	207.502,86 m ² t	13,37%	0,5369	111.415,29 Uas
Total	1.552.003,42 m ² t			1.245.019,58 Uas

Por tanto, la “relación media” resultante entre Uas y m²t en el PEC, RM, ascienda a:

$$RM = 1.245.019,58 \text{ Uas} / 1.552.003,42 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{0,8022 \text{ Uas} / \text{m}^2\text{t}}$$

$$\mathbf{1 \text{ m}^2\text{t} = 0,8022 \text{ Uas}}$$

En consecuencia, la Tabla definitiva de Edificabilidades, Aprovechamientos Tipo y Usos Globales derivados de la aplicación del PGOU vigente será la siguiente:

Ámbito	Índice de Edificabilidad	Aprov Tipo (IE x 0,8022)	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	1,0824 m ² t/m ² s	0,87 Uas/m ² s	Residencial
UE-2 Mediterrani	1,0824 m ² t/m ² s	0,87 Uas/m ² s	Residencial
UE-3 Remunta	1,0824 m ² t/m ² s	0,87 Uas/m ² s	Terciario - Comercial
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9975 m ² t/m ² s	0,7651 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial
El Aprovechamiento Tipo de la UE4 está definido en el PGOU Vigente, siendo el resultante de la Edificabilidad Vigente (14.041,68 m ² t Comercial) por el Coeficiente de Ponderación del Comercial Exento.			

2º). CARGAS Y DEBERES URBANÍSTICOS ATRIBUIBLES A LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

2º-1). Con respecto a las Cargas correspondientes a las cesiones de suelo Dotacional para Zonas Verdes, Equipamientos y Viario públicos y a los Costes de Ejecución correspondientes, cabe distinguir tres situaciones diferenciadas:

- la **correspondiente a las UE-1 “Doctor Lluch”, UE-2 “Mediterrani” y UE-3 “Remunta”** que en el PGOU están calificadas en su totalidad como reservas de Zonas Verdes, Equipamientos y Viario, por lo que las Cargas de suelos Dotacionales y Costes a considerar deberán determinarse de manera “análoga” y, finalmente,
- la **correspondiente a la UE-4, “Ingeniero Fausto Elio”**, para la que el PGOU prevé un nuevo diseño urbano en su ámbito, pero su suelo se encuentra sin urbanizar, teniendo que desarrollarse a través del régimen propio de las Actuaciones Integradas.

Por lo tanto, resulta razonable y equitativo considerar como Cargas y Costes a satisfacer en el caso a) anterior, unos **estándares de cesión de suelo equivalentes a los ratios finales de Zonas Verdes y de Viario computables en el ámbito total del PEC** (utilizando como Edificabilidad Bruta la suma de la Edificabilidad Preexistente y el Incremento de Edificabilidad propuesto en el PEC, incluido PIN Piscinas), correspondiendo a la Zona Verde una Ratio de 13,10 m²s ZV / 100 m²t (200.978,13 m²s ZV / 1.534.299,11 m²t B) y una Ratio correspondiente al Viario de 34,06 m²s / 100 m²t (522.569,77 m²s viario / 1.534.299,11 m²t B).

Por lo tanto, los Costes Unitarios de Urbanización para estas 3 UEs (UE 1, 2 y 3) ascenderían a:

Coste Zonas Verdes = $61 \text{ €/m}^2\text{s} \times 13,1 \text{ m}^2\text{s ZV} / 100 \text{ m}^2\text{t} = 8,00 \text{ €/m}^2\text{t}$.

Coste Viarios = $115,93 \text{ €/m}^2\text{s} \times 31,8 \text{ m}^2\text{s V} / 100 \text{ m}^2\text{t} = 39,49 \text{ €/m}^2\text{t}$.

En consecuencia, el **Coste Unitario de Urbanización** en la situación de origen (aplicación del PGOU) a los ámbitos correspondientes a las **UEs 1, 2 y 3** ascienden a la siguiente cantidad:

Coste de Urbanización Unitario = $8,00 \text{ €/m}^2\text{t} + 39,49 \text{ €/m}^2\text{t} = 47,49 \text{ €/m}^2\text{t}$

2º-2). Asimismo, con respecto a los **Deberes Legales a cumplir**, el **TRLOTUP/19** y el Documento de Inicio **establecían que el Aprovechamiento Público (AP)** que le corresponde a la Administración **en las Actuaciones Integradas (no en las Aisladas)** asciende al **5% del Aprovechamiento Objetivo** del ámbito (**determinación que respeta tanto el TRLOTUP/21 como este Documento Definitivo**), atribuyéndole, por tanto, a la propiedad del suelo como **Aprovechamiento Subjetivo (AS)** el **95% del Aprovechamiento Objetivo**.

Por otro lado, el artículo 82.1-b) del TRLOTUP/21 establece que el AP, con carácter general se estima en el 10%, pudiendo disminuirse hasta el 5% si la **Rentabilidad de las Actuaciones es menor que las existentes en la “misma área urbana homogénea” en la que se localizan**.

Pues bien, las **UE 1, 2 y 3 no solo parten de un Umbral de Viabilidad Mínimo**, tal como se señala en el 3º Requisito del apartado 3.4 anterior, sino que, **además, se les atribuye una reserva para VPO del 60% de la ER**, un 600% superior a la mínima establecida en la Ley y con una rentabilidad claramente inferior al **Planeamiento asumido del “PIN PISCINAS”**, ya que éste no posee porcentaje de Vivienda Protegida y se le atribuye un AP del 10% del AO dentro de sus Parámetros edificables. Por tanto, teniendo en cuenta que dicha Actuación responde a la rentabilidad económica del “área urbana homogénea” en que se localizan los UE 1, 2 y 3, rentabilidad precisamente constatada y establecida por la

propia Administración (AUMSA) y cuyos parámetros, obviamente, se mantienen en el PEC, resulta absolutamente justificado el mantenimiento del 5% de AP en el PEC.

Por último, para el caso b). correspondiente a la UE4, se conocen las cesiones previstas en el PGOU para este suelo, ascendiendo dichas cesiones a 5.526,94 m²s (5.250,31 m²s de viario y 276,63 m²s de ZV). Por lo que los Costes ascienden a:

Coste Zonas Verdes = 61 €/m²s x 276,63 m²s = 16.874,43 €

Coste Viarios = 115,93 €/m²s x 5.250,31 m²s = 608.668,44 €

Total Costes = 625.548,87 €

3.7.1.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y del Estudio de Mercado que se expone en el Apartado 3.5 anterior (ver ANEXO I) se deducen los siguientes Ingresos por Unidad de Aprovechamiento derivados del Valor en Venta (VV) de los suelos destinados a los usos lucrativos en función de sus VRS para cada uno de los ámbitos correspondientes a las cuatro Unidades de Ejecución:

- Ámbito de la UE.1 (“Doctor Lluch”).

VV-(UE-1) = 0,87 Ua/m²s x 0,95 x 629,83 €/Ua = 520,55 €/m²s

- Ámbito de la UE.2 (“Mediterrani”).

VV-(UE-2) = 0,87 Ua/m²s x 0,95 x 629,83 €/Ua = 520,55 €/m²s

- Ámbito de la UE.3 (“Remonta”).

VV-(UE-3) = 0,87 Ua/m²s x 0,95 x 629,83 €/Ua = 520,55 €/m²s

- Ámbito de la UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).

VV-(UE-4) = 0,7651 Ua/m²s x 0,95 x 629,83 €/Ua = 457,79 €/m²s.

3.7.1.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos y Costes Unitarios señalados anteriormente se deducen los siguientes Costes Unitarios de Producción (CP) para cada uno de los Ámbitos Espaciales correspondientes a las cuatro Unidades de Ejecución:

- Ámbito de la UE.1 (“Doctor Lluch”).

Coste Unitario por m²s (€/m²s) = Coste Unitario (€/m²t) x Índice Unitario Medio de Edificabilidad.

Coste Unitario (€/m²t) = 47,49 €/m²t x 1,0824 m²t/m²s = 51,40 €/m²s

- Ámbito de la UE.2 (“Mediterrani”).

Coste Unitario por m²s (€/m²s) = Coste Unitario (€/m²t) x Índice Unitario medio de Edificabilidad.

Coste Unitario (€/m²t) = 47,49 €/m²t x 1,0824 m²t/m²s = 51,40 €/m²s

- Ámbito de la UE.3 (“Remonta”).

Coste Unitario por m²s (€/m²s) = Coste Unitario (€/m²s) x Índice Unitario Medio de Edificabilidad.

Coste Unitario (€/m²t) = 47,49 €/m²t x 1,0824 m²t/m²s = 51,40 €/m²s

- Ámbito de la UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).

Coste Unitario por m²s (€/m²s) = Coste Total / Superficie del Ámbito

Coste Unitario (€/m²s) = 608.668,44 € / 14.076,82 = 43,24 €/m²s.

3.7.2. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en el PEC.

En la Memoria Justificativa y en las Fichas de Planeamiento y Gestión del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC Cabanyal-Canyamelar se señalan las **cuatro Unidades de Ejecución** propuestas en la que se desglosan pormenorizadamente sus Usos, Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos atribuidos en el PEC.

En este sentido, se justifica detalladamente la **estrategia adoptada en la gestión jurídico-económica de este PEC** (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y **artículo 76.8 del TRLOTUP/21**) en la cual se establece como **criterio director básico la aplicación de las plusvalías adicionales que puedan generarse** (en este caso como **Aprovechamiento Adicional, AA**, en las Unidades de Ejecución) **hacia su reinversión en el propio Barrio** y, en concreto, en la obtención y ejecución de las Parcelas Dotacionales aisladas y de las actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas previstas y localizadas en el suelo Urbano “consolidado”.

No obstante, **este Aprovechamiento Adicional, AA, sólo resulta disponible** si previamente **los propietarios de suelo integrado** en el ámbito interno de las Unidades de Ejecución no tuviesen garantizada una **rentabilidad económica razonable con el Aprovechamiento Subjetivo que el PEC les atribuye** con relación a los parámetros urbanísticos vigentes en el PGOU/88.

En cualquier caso, **dicha rentabilidad económica se encuentra garantizada en este PEC**, tal como se establece en el Apartado 3.4 anterior y se demuestra en los Apartados siguientes de esta Memoria de Viabilidad.

Procede ahora señalar sintéticamente las determinaciones básicas y necesarias de cada Unidad de Ejecución para poder realizar las correspondientes MVEs, en la siguiente relación:

- **UE.1 (“Doctor Lluch”).**

. **Superficie Bruta (SB):33.260,71 m²s.**

. **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar** ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Nuevo Jardín Dr. Lluch:7.054,78 m²s.
- Nuevo Viario:3.631,41 m²s.

. **Edificabilidad Bruta (EB): 23.963,50 m²t.**

. **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):0,7205 m²t/m²s.**

. **Edificabilidad Residencial (ER):21.430,51 m²t.**

- . Edificabilidad Terciaria:2.532,99 m²t.
- . **Aprovechamiento Bruto (AB):17.354,33 uas.**
 - . Aprovechamiento Objetivo (AO): 15.359,36 uas.
 - . **Aprovechamiento Tipo (AT): 0,90 uas/m²s.**
 - . Aprovechamiento Público (AP):.....867,72 uas.
 - . Aprovechamiento Adicional (AA):1.895,23 uas.
 - . Aprovechamiento Subjetivo (AS): 14.591,39 uas.



IMAGEN FINAL UE.1.

- L

- . **Superficie Bruta (SB):17.218,26 m²s.**
- . **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:**
 - Nuevo Jardín: 6.134,90 m²s.

La anterior Superficie resulta de descontar a los 8.315,56 m²s de Zonas Verdes de la UE, el Jardín existente en la Plaza de los Hombres del Mar.

- Nuevo Viario: 2.427,36 m²s.
- Viario a Reurbanizar..... 600,00 m²s.

. **Edificabilidad Bruta (EB): 16.761,51 m²t.**

. **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0,9735 m²t/m²s.**

. Edificabilidad Residencial (ER): 15.276,51 m²t.

. Edificabilidad Terciaria:1.485,00 m²t.

. **Aprovechamiento Bruto (AB): 12.142,92 uas*.**

. **Aprovechamiento Tipo (AT): 0,90 uas/m²s.**

. Aprovechamiento Objetivo (AO):10.946,27 uas.

. Aprovechamiento Público (AP):606,25 uas.

. Aprovechamiento Adicional (AA):1.119,72 uas.

. Aprovechamiento Subjetivo (AS):10.398,95 uas.

(*) No se ha considerado el eventual Aprovechamiento correspondiente a los Usos Lucrativos en la ejecución de Complejos Inmobiliarios en las parcelas destinadas a Equipamientos QR (ver Apartado 4.2 artículo XX NNUU PEC).

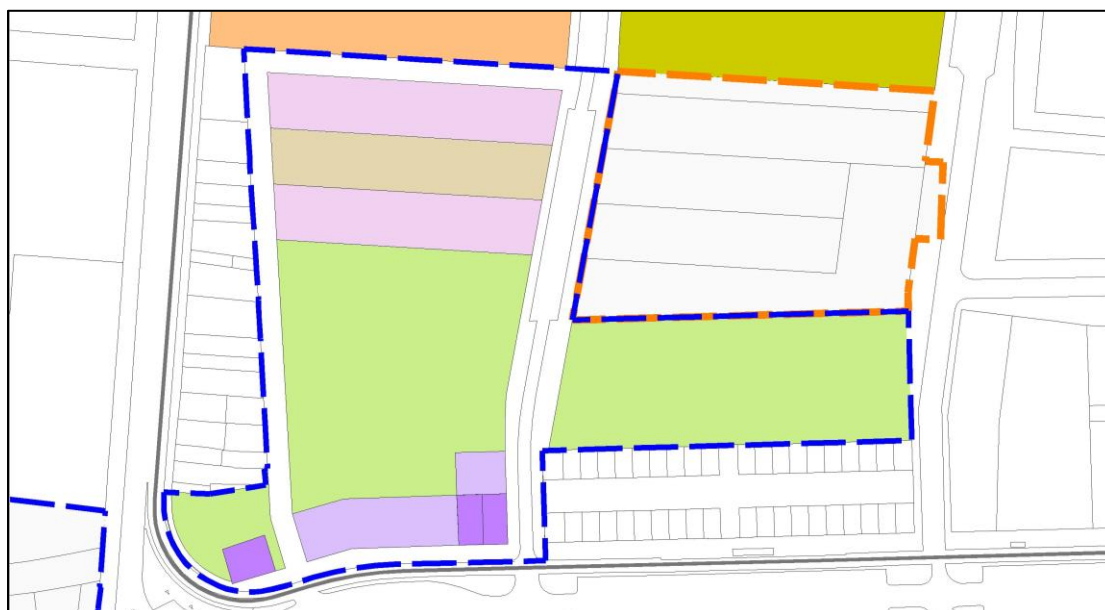


IMAGEN FINAL UE.2.

- UE.3 ("Remonta").

. Superficie Bruta (SB):15.124,69 m²s.

. Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- No existe.

. Superficie Dotacional Preexistente ya afectada a su destino, a Reurbanizar con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Viario: 2.778,31 m²s.

. Edificabilidad Bruta (EB): 13.663,49 m²t.

. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0,9584 m²t/m²s.

. Edificabilidad Terciaria:13.663,49 m²t.

. Aprovechamiento Bruto (AB):12.576,67 uas.

. Aprovechamiento Tipo (AT):0,88 uas/m²s.

. Aprovechamiento Objetivo (AO):12.576,67 uas.

. Aprovechamiento Público (AP):628,83 uas.

. Aprovechamiento Adicional (AA):0 uas.

. Aprovechamiento Subjetivo (AS):11.947,83 uas.

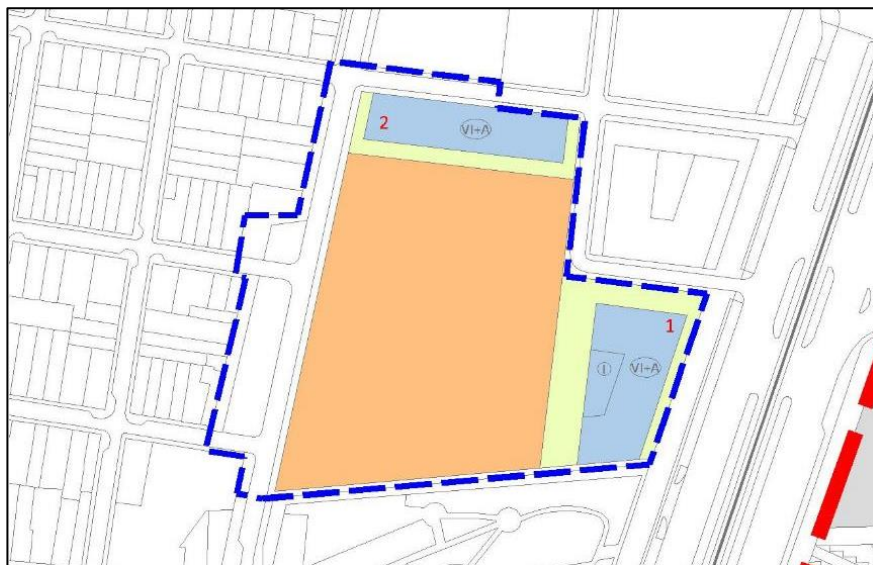


IMAGEN FINAL UE.3.

- UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).

. Superficie Bruta (SB):12.831,50 m²s.

. Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Nuevo Jardín:1.840,64 m²s.
- Nuevo Viario:6.093,23 m²s.

. Superficie Dotacional Preexistente ya afectada a su destino, a Reurbanizar con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:0,00 m²s.

. Edificabilidad Bruta (EB):13.468,32 m²t.

. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):1,06 m²t/m²s.

. Edificabilidad Residencial (ER):5.133,17 m²t.

. Edificabilidad TER8.335,15 m²t.

. Aprovechamiento Bruto (AB): 11.382,87 uas.

- . Aprovechamiento Tipo (AT): 0,85 uas/m²s.
- . Aprovechamiento Objetivo (AO): 10.906,78 uas.
- . Aprovechamiento Público (AP): 623,32 uas.
- . Aprovechamiento Adicional (AA): 476,09 uas.
- . Aprovechamiento Subjetivo (AS): 10.283,46 uas.

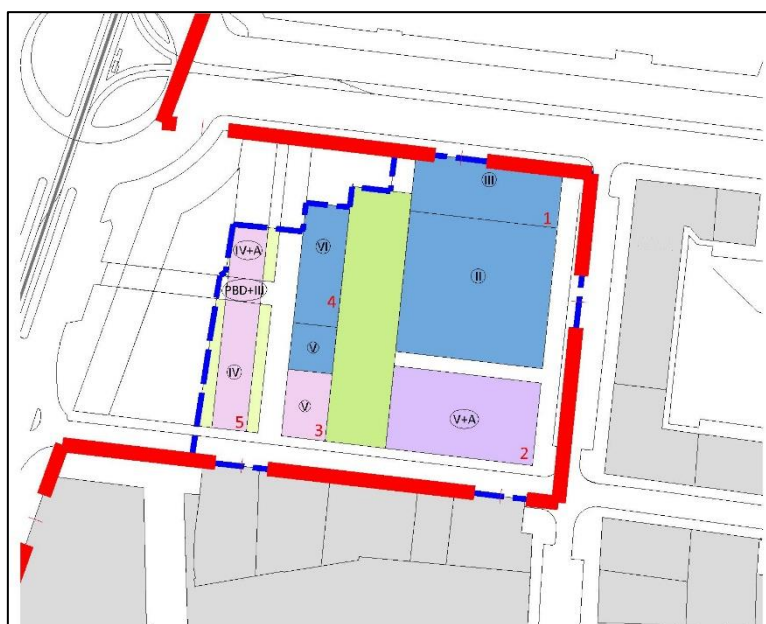


IMAGEN FINAL UE.4.

3.7.2.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y del Estudio de Mercado que se expone en el Apartado 3.5 anterior, se deducen los siguientes Ingresos derivados del Valor en Venta (VV) de los suelos destinados a los usos lucrativos en función de sus Valores de Repercusión (VRS) para cada una de las cuatro Unidades de Ejecución:

- UE.1 (“Dr. Lluch”).

$$VV-(UE-1) = 0,90 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 629,83 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 538,50 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- UE.2 (“Mediterrani”).

$$VV-(UE-2) = 0,90 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 629,83 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 538,50 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- UE.3 (“Remonta”).

$$VV-(UE-4) = 0,88 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 629,83 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 526,54 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).

$$VV-(UE-5) = 0,85 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 629,83 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 508,58 \text{ €/m}^2\text{s}$$

3.7.2.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.

Los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y los Costes Unitarios establecidos en el anterior Apartado 3.6.2, permiten deducir los Costes de Producción (CP) correspondientes a cada una las cuatro Unidades de Ejecución.

Por otro lado, debe señalarse que **no procede considerar los Costes de Producción derivados de la ejecución de las Cargas exteriores** que se adscriben discontinuamente a las UEs (Actuaciones Aisladas identificadas como nuevos suelos Dotacionales, actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbana, etc.) **al tener establecida su financiación con cargo al Aprovechamiento Adicional (AA) establecido para ello** (ver el Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa, **artículo 76.8 del TRLOTUP/21** y TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC), quedando demostrado que se dispone de suficiente Aprovechamiento Adicional para dichos Costes en el Apartado 4 siguiente **y, por lo tanto, no deben ser sufragadas con cargo al Aprovechamiento Subjetivo (AS)** que les corresponde y atribuye a los propietarios de suelo integrados en las Unidades de Ejecución.

Unidad Ejecución	Coste Zonas Verdes	Coste Viarios	Reurb Z. Verdes	Reurb Viarios	Total	Coste por m ² s
UE-1	430.341,58 €	420.989,36 €	0,00 €	0,00 €	851.330,94 €	49,88 €/m ² s
UE-2	374.228,90 €	281.403,84 €	0,00 €	23.184,00 €	678.816,74 €	55,81 €/m ² s
UE-3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107.353,90 €	107.353,90 €	7,53 €/m ² s
UE-4	112.279,04 €	706.388,15 €	0,00 €	0,00 €	818.667,19 €	58,16 €/m ² s

3.8. Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Dos Escenarios Contemplados en esta MEV.

Del resultado de los Ingresos derivados del Valor en Venta de los solares (VV) y de los Costes de Producción (CP) obtenidos en los dos escenarios de análisis económicos contemplados para las cuatro Unidades de Ejecución, resulta el siguiente Balance (VV-CP) cuyo resultado deberá ser contrastado, posteriormente, con el Umbral mínimo de Viabilidad para constatar la viabilidad definitiva de las propuestas de Ordenación contempladas en este PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Pasemos a expresar el Balance señalado.

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PGOU VIGENTE			
Unidad de Ejecución	Valor Venta	Coste de Producción	Valor Suelo
UE-1	520,55 €/m ² s	51,40 €/m ² s	469,15 €/m ² s
UE-2	520,55 €/m ² s	51,40 €/m ² s	469,15 €/m ² s
UE-3	520,55 €/m ² s	51,40 €/m ² s	469,15 €/m ² s
UE-4	457,79 €/m ² s	43,24 €/m ² s	414,55 €/m ² s

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PEC			
Unidad de Ejecución	Valor Venta	Coste de Producción	Valor Suelo
UE-1	538,50 €/m ² s	49,88 €/m ² s	488,62 €/m ² s
UE-2	538,50 €/m ² s	55,81 €/m ² s	482,69 €/m ² s
UE-3	526,54 €/m ² s	7,53 €/m ² s	519,01 €/m ² s
UE-4	508,58 €/m ² s	58,16 €/m ² s	450,42 €/m ² s

Obviamente, **si a esta situación de origen le atribuyéramos también las Cargas derivadas de las Obras de Reurbanización** de manera análoga y simétrica a la planteada para la propuesta de desarrollo del PEC, la diferencia obtenida en el balance VV-CP disminuiría sensiblemente, con lo cual **la Viabilidad que resulta de esta Memoria** para las UEs previstas (ver Apartado 3.10 siguiente) **aún se mostraría más favorable** que la que resulta sin la consideración de las Obras de Reurbanización.

3.9. Umbral Mínimo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de Ejecución.

3.9.1. Determinaciones Generales.

Tal como se ha expresado en el anterior Apartado 3.4, “Condiciones Básicas de Viabilidad”, el **“Umbral mínimo de Viabilidad”**, **UmV**, que le correspondería a la propiedad afectada en cada una de las Unidades de Ejecución como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de las mismas se establece en la **suma del Valor Residual del Suelo derivado de la Situación de Origen (VSO)** que se altera, **incrementado** en un diferencial equivalente al **Beneficio Empresarial de la promoción (BE)** correspondiente a la nueva Ordenación propuesta por el PEC, Beneficio determinado mediante la aplicación de la **suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y de la Prima de Riesgo (PR) a los Costes de Producción de la misma (PC)**.

En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo “neto” que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del PEC y que viene a significar el **“Umbral mínimo de Viabilidad”**, se determina según la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = \text{VSO} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC}.$$

, Umbral que, para garantizar la Viabilidad Económica de las Unidades de Ejecución, obviamente deberá ser superior al diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes obtenido en el Apartado 3.9 anterior.

3.9.2. Determinación del Valor del Suelo en Situación de Origen (VSO), de los Costes de Producción (CP) y de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).

3.9.2.1. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN DE ORIGEN.

Del Apartado 3.8 anterior, se deduce el **Valor del Suelo en la situación de Origen, VSO**, que asciende a las siguientes cantidades:

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PGOU VIGENTE	
Unidad de Ejecución	Valor Suelo
UE-1	469,15 €/m ² s
UE-2	469,15 €/m ² s
UE-3	469,15 €/m ² s
UE-4	414,55 €/m ² s

3.9.2.2. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN FINAL DEL PEC.

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PEC	
Unidad de Ejecución	Valor Suelo
UE-1	488,62 €/m ² s
UE-2	482,69 €/m ² s
UE-3	519,01 €/m ² s
UE-4	450,42 €/m ² s

3.9.2.3. TASA LIBRE DE RIESGO (TLR) Y PRIMA DE RIESGO (PR).

Tal como se señala en el 2º Requisito del Apartado 3.4 anterior, las TLR y las PR se determinan de acuerdo al siguiente procedimiento:

- 1). la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al **rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años**.

De acuerdo a ello, la **TLR** aplicable en el momento que se elaboraron los Estudios de Mercado, **ascendía a - 0,302 %**.

- 2). la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el **ANEXO IV** del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el **Uso Característico** constatable y adoptado en el ámbito del PEC es el de **Vivienda de Renta Libre de Primera Residencia**, la **PR** aplicable resulta ser **8%**.

3.9.3. Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución.

Procede ahora, determinar el UmV correspondiente a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución contempladas en este PEC.

Del Apartado 3.7.2.2 anterior, se deducen **los Costes de Producción correspondientes a la propuesta de Ordenación del PEC**, mientras que en el Apartado 3.9.2.1 se determina el Valor en la situación de origen, ambos datos necesarios para la determinación del UmV, tras la aplicación de la ecuación expuesta en el Apartado 3.9.1.

UMBRAL MINIMO DE VIABILIDAD				
Unidad de Ejecución	Valor en Situación de Origen	Coste de Producción	PR+TRL	UMV
UE-1	469,15 €/m ² s	49,88 €/m ² s	3,84 €/m ² s	472,99 €/m ² s
UE-2	469,15 €/m ² s	55,81 €/m ² s	4,30 €/m ² s	473,45 €/m ² s
UE-3	469,15 €/m ² s	7,53 €/m ² s	0,58 €/m ² s	469,73 €/m ² s
UE-4	414,55 €/m ² s	58,16 €/m ² s	4,48 €/m ² s	419,03 €/m ² s

3.10. Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica Relativa a las Unidades de Ejecución.

Tal como se señala en el Apartado 3.9.1 anterior, el requisito necesario para garantizar la Condición de Viabilidad Económica (CVE) de las Unidades de Ejecución deberá cumplir que el Umbral Mínimo de Viabilidad (UmV) sea superior al Diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes (VV-CP) obtenido en el Apartado 3.8 anterior.

Pues bien, de los cálculos expuestos a lo largo de esta Memoria de Viabilidad y sin perjuicio de las consideraciones establecidas en el Apartado 3.8 anterior con respecto a los Costes de Producción derivados de la situación de Origen, cabe concluir las siguientes Condiciones de Viabilidad Económica (CVE):

CONDICION DE VIABILIDAD ECONÓMICA			
Unidad de Ejecución	UMV (A)	Valor en PEC (B)	CVE (B>A)
UE-1	472,99 €/m ² s	488,62 €/m ² s	Sí
UE-2	473,45 €/m ² s	482,69 €/m ² s	Sí
UE-3	469,73 €/m ² s	519,01 €/m ² s	Sí
UE-4	419,03 €/m ² s	450,42 €/m ² s	Sí

NOTA.- El UmV de la anterior Tabla se computa en el Apartado 3.9.3 anterior, mientras que el Valor en PEC de la anterior Tabla se determina en el Apartado 3.8 anterior.

De los resultados expuestos, **esta MEV pone de manifiesto el cumplimiento de la Viabilidad Económica** con respecto a las previsiones urbanizadoras que la nueva Ordenación propone en el PEC para las cuatro Unidades de Ejecución, así como la **adecuación legal de la estrategia Jurídico-económica adoptada por el PEC.**

4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (MUNICIPAL) DENTRO DEL PEC.

Como se menciona en el Apartado 2 anterior, existen ciertas particularidades en el PEC que requieren un análisis económico diferenciado del aplicado a las Unidades de Ejecución y que se desarrolla a continuación:

4.1. Determinación del Aprovechamiento ubicado en la Subzona de Ordenación ENP.

Tal como se describe en la Memoria Justificativa y en las Normas Urbanísticas, el PEC dispone de una “**reserva de Aprovechamiento Adicional**” en la **parcela calificada como Hotelero dentro de la Subzona de Ordenación ENP.**

Dicha parcela es de titularidad municipal, por lo que la totalidad del aprovechamiento que dispone se destina a la obtención y costes de las Dotaciones exteriores a las Unidades de Ejecución considerando así, todo el Aprovechamiento como Adicional (AA).

La determinación del **Aprovechamiento disponible** en esta Actuación se expone en el **Artículo I.42 de las Normas Urbanísticas del PEC**, ascendiendo a **15.600 Uas.**

4.2. Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones Aisladas de Titularidad Municipal.

Las Actuaciones Aisladas (EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1) de propiedad municipal (Sociedad Privada Municipal del Ayuntamiento de València) poseen un aprovechamiento

generado en la ejecución de la UA 2.01 del anterior PEPRI. De hecho, los suelos se obtuvieron de forma gratuita (con destino a uso público) a cambio de una reserva de aprovechamiento que se aplicaba a la parcela privativa resultante.



EQ-AIS-TEP1 y VR-AIS TEP1

Teniendo en cuenta que **dichas parcelas se califican como Dotacional (Aparcamiento y Viario) en el PEC, se les mantiene el aprovechamiento que se reservó su día y que se especificaba en la Licencia de Obras para edificación otorgada por el Ayuntamiento a los titulares de suelo y que asciende a:**

- Edificabilidad Residencial en Licencia de Obras = 6.300 m²t
- Aprovechamiento Residencial = 6.300 m²t x 1 Uas/m²t = 6.300 Uas
- Edificabilidad Comercial = 915 m²t
- Aprovechamiento Comercial = 915 m²t x 0,7670 Uas/m²t = 701,81 Uas
- Total Aprovechamiento = 7.001,81 Uas
- Edificabilidad Bajo Rasante (aparcamiento) = 2.564 m²t

De acuerdo con las características señaladas, **el PEC prevé la compensación del Aprovechamiento atribuido con parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo patrimonial de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución.**

En primer lugar, procede destacar que **parte del Aprovechamiento reservado se ubicará** en la propia parcela EQ-AIS TEP 1, ya que la configuración prevista en las Actuaciones Aisladas de Uso Aparcamiento público **en Régimen de Complejo Inmobiliario** (PB + 1ª Comercial) así lo establece (Apartado 6.2.2.1. de la Memoria Justificativa).

- Aprovechamiento Reservado adscrito a la Parcela EQ-AIS TEP1 = 3.000 Uas
- Resto de **Aprovechamiento Reservado compensado** con parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al **suelo patrimonial** de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución = **4.001,81 Uas.**
- La edificabilidad bajo rasante se podrá ejecutar en la propia parcela EQ-AIS TEP1.

En consecuencia, **no procede considerar las superficies de las Actuaciones Aisladas EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1 en el presente análisis económico**, al tratarse de una compensación y no de una adscripción.

4.3. Comprobación del Aprovechamiento Adicional (AA) necesario para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a las Actuaciones.

Finalmente, procede **comparar** las necesidades de **Aprovechamiento para la obtención de las Actuaciones Aisladas (a excepción de la EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1) y el Aprovechamiento Adicional disponible en las UEs.**

Para ello, resulta necesario conocer el **“aprovechamiento virtual” atribuible a los Suelos Dotacionales exteriores** en régimen de Actuaciones Aisladas, aprovechamiento necesario para la obtención de cada metro cuadrado de suelo de estas Actuaciones (a excepción de los que poseen reserva de aprovechamiento), procedimiento que se recoge en el punto a) del artículo 4.2, “Procedimiento de Gestión para la determinación aplicativa del Aprovechamiento Adicional (AA)” de las Normas Urbanísticas del PEC.

Pues bien, dicho Aprovechamiento, es decir, el Índice Medio Neto Ponderado - Aprovechamiento Medio Neto Ponderado, IAMNP, se determina según el siguiente cálculo, si bien **identificado en Índice de Edificabilidad, m²t/m²s, IEMNP:**

$$IEMNP = \frac{\text{Edificabilidad Potencial}}{\text{Superficie Total PEC} - \text{Superficie Dotacional PEC}}$$

$$IEMNP = \frac{1.552.003,42 \text{ m}^2\text{t}}{1.433.877,29 \text{ m}^2\text{s} - 829.469,47 \text{ m}^2\text{s}} = 2,57 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

Considerando que el Uso Característico en el Ámbito del PEC es el Residencial Plurifamiliar (CP = 1), resulta el siguiente **Índice de Aprovechamiento Medio Neto de Aprovechamiento, uas/m²s, IAMNP:**

$$IAMNP = 2,57 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 2,57 \text{ Uas/m}^2\text{s}$$

De acuerdo a ello, resulta el siguiente cálculo:

Aprov. Necesario = Sup.suelo Dotacional a obtener x Aprov. Unitario correspondiente

$$\text{Superficie de Suelo Dotacional a Obtener} = 5.821,36 \text{ m}^2\text{s}$$

Por tanto, el **Aprovechamiento necesario** para obtener los **Suelos Dotacionales exteriores** asciende a:

$$\text{Aprov. Necesario} = 5.821,36 \text{ m}^2\text{s} \times 2,57 \text{ Uas/m}^2\text{s} = 14.961 \text{ Uas}$$

Con el anterior dato se constata que, **con el Aprovechamiento Adicional, AA, y el correspondiente al Uso Hotelero en ENP (19.091,04 Uas** totales equivalentes a un **montante económico de 12.024.109,72 €)** se cubren las necesidades requeridas para la obtención de los suelos correspondientes a las Actuaciones Aisladas, no afectando así al Subjetivo de las Unidades de Ejecución garantizando la Viabilidad Económica de dichas Actuaciones.

El **remanente de Aprovechamiento Adicional** una vez aplicado el necesario para la obtención del Suelo de las Actuaciones Aisladas que **ascendería, aproximadamente a 4.130,04 uas** (19.091,04 uas - 14.961 uas) **se destinará a cubrir** económicamente **parte de los Costes** derivados de las diferentes **operaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas** propuestas en el PEC como (peatonalización de Viarios de

Coexistencia, regeneración de Zonas Verdes, actuaciones en fachadas y medianeras, etc.), **incluida la construcción de Viviendas Protegidas y Dotacionales** a incluir en el Parque Público de Viviendas en Alquiler Social finalidad, a decidir por el Ayuntamiento en razones de oportunidad urbanística.

El **montante económico del Aprovechamiento** descrito en el anterior párrafo asciende a:

$$(19.091,04 \text{ Uas} - 14.961 \text{ Uas}) \times 629,83 \text{ €/Uas} = \mathbf{2.601.223,09 \text{ €}}$$

5. CONSIDERACIONES FINALES A ESTA MVE.

PRIMERA CONSIDERACIÓN. -

De todos los argumentos y análisis jurídico-económicos expuestos a lo largo de este Documento se deduce que **la MVE correspondiente a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución y a las dos Actuaciones Aisladas de suelo de titularidad municipal** previstas en el PEC del Cabanyal-Canyamelar y, en consecuencia, la Viabilidad Económica del propio PEC, **satisfacen los Umbrales de Rentabilidad que el marco legal vigente y las disposiciones establecidas en este instrumento de planeamiento se establecen**, por lo que, en principio procede valorar favorablemente la presente MVE, tanto en términos jurídico-urbanísticos como jurídico-económicos.

SEGUNDA CONSIDERACIÓN. -

Por otro lado, **esta Viabilidad** viene a poner de manifiesto, además, la **satisfacción del principio básico del Sistema Urbanístico Español que prescribe la garantía del justo reparto de cargas y beneficios** que el planeamiento comporta y **viene a justificar claramente el Aprovechamiento Subjetivo que les corresponde a los propietarios afectados por las Actuaciones, así como el Adicional (AA) y el correspondiente al Uso Hotelero en ENP** que alcanza los **19.091,04 uas** y supone un montante de **12,02 M€** que se destina a la obtención de **suelos Dotacionales exteriores** adscritos a las UEs y a la **ejecución de las actuaciones de urbanización y edificación aisladas** cuya gestión se vincula a las mismas, **tal como se establece en los Apartados 6 y 8 del Artículo 76**

del TRLOTUP/21, se expresa en el Apartado 2.1 de esta MVE y se explica en el Apartado 5.2.1.2-b) de la Memoria Justificativa.

TERCERA CONSIDERACIÓN. -

Asimismo procede volver a señalar que **en virtud de lo establecido en los artículos 40.1-5º), 89.2 y apartado 1.a) del Anexo XIII del TRLOTUP/21, resulta preceptivo actualizar esta MVE para cada una de las Actuaciones Urbanizadoras contempladas en el momento en que se vayan a ejecutar**, siempre que exista una modificación significativa entre los Valores de Repercusión de Suelo, VRS, con referencia al Estudio de Mercado realizado en esta MVE.

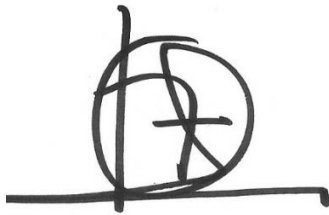
CUARTA CONSIDERACIÓN. -

Finalmente procede señalar que **esta MVE no contempla los Costes Económicos derivados de la ejecución del resto de Actuaciones Aisladas de Urbanización, de Edificación y de Rehabilitación patrimonial** que se derivan de las previsiones del PEC. Estas Actuaciones, obviamente, serán desarrolladas durante la ejecución del PEC, **pues según la legislación urbanística vigente** (TRLS/15 y TRLOTUP/21) el análisis económico que deben contemplar los instrumentos de planeamiento urbanístico **se limita a determinar la rentabilidad de las Actuaciones Urbanizadoras con la obvia y lúcida finalidad de justificar los parámetros urbanísticos** atribuidos a los diversos suelos afectados (edificabilidad y uso, es decir, de aprovechamiento) **que permitan garantizar, por un lado, una rentabilidad económica razonable a sus propietarios y, por otra y no menos importante, tratar de impedir procesos especulativos socialmente indeseables** que una atribución discrecional y no contrastada pudiera propiciar.

En cualquier caso, **los Costes señalados**, como es conocido, **se financian bien con cargo a recursos económicos propios, públicos o privados** en función de la titularidad del suelo, **o bien con cargo a Subvenciones y Ayudas públicas** establecidas en Convenios Interadministrativos de ámbito europeo, Estatal, Autonómico o Local destinados a la promoción de políticas de suelo y vivienda de interés general, actualmente existentes o que más adelante se suscriban.

En consecuencia, procede elevar este documento, junto al resto de documentación constitutiva del PEC, al Ayuntamiento Pleno con la finalidad de llevar a cabo el análisis y las consideraciones jurídico-urbanísticas que legalmente correspondan, así como para someterlo a la tramitación administrativa oportuna y a su aprobación preceptiva, en el caso que legalmente proceda.

Valencia, mayo 2023



Por el Equipo Redactor.

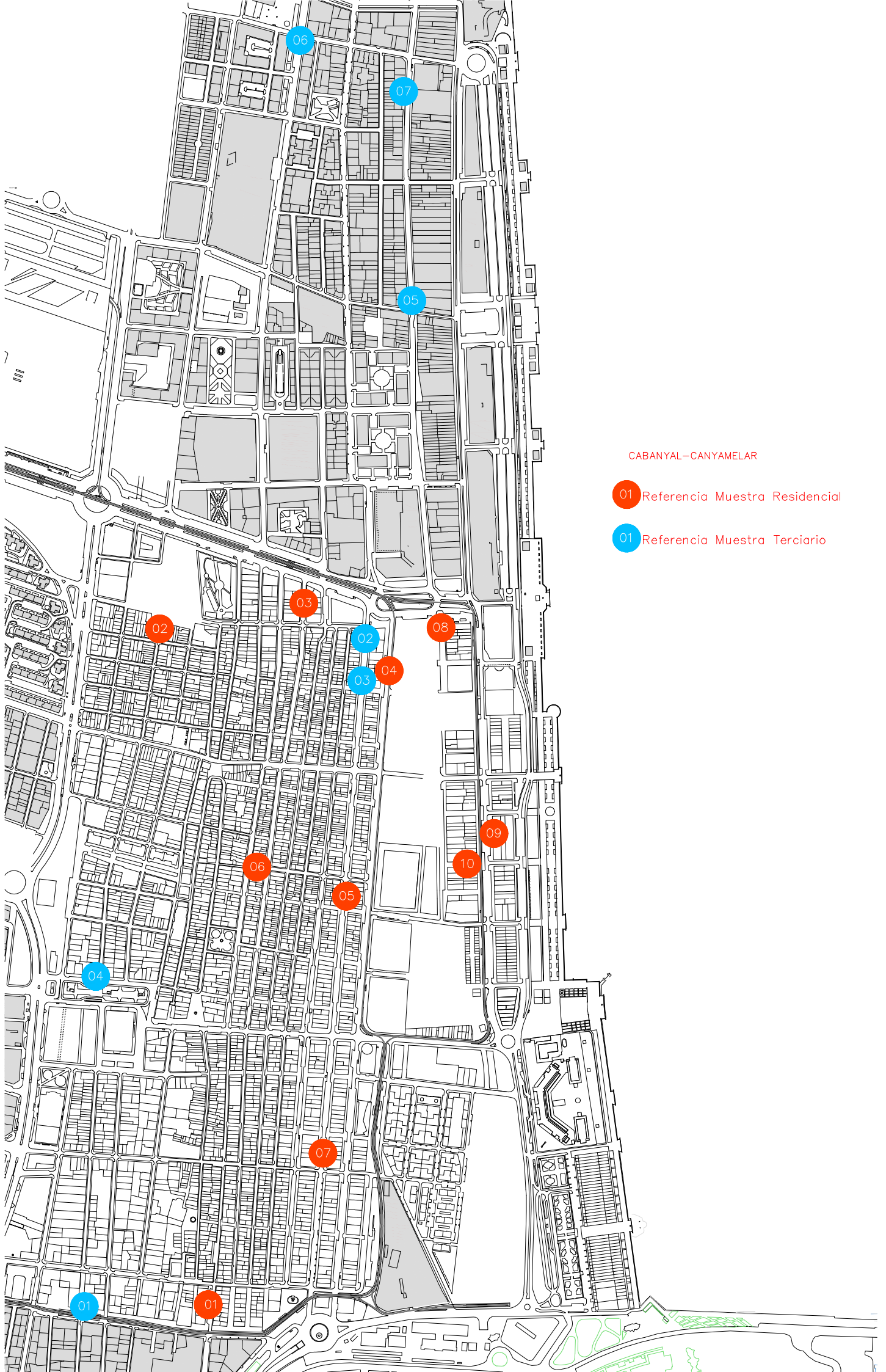


Gerardo Roger Fernández Fernández.

Luis Casado Martín.

COMPLEMENTO AL ANEXO I.

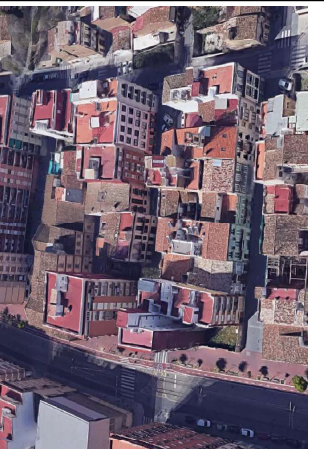
TESTIGOS INMOBILIARIOS.



CABANYAL—CANYAMELAR

01 Referencia Muestra Residencial

01 Referencia Muestra Terciario

MUESTRA		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS		
SITUACIÓN	CL.	ESCALANTE	Nº	23 planta				Superficie Vivienda Oferta	90	
MUNICIPIO	VALENCIA	FUENTE	HABITACIA						Superficie Trasteros Catastro	
ANUNCIO DE LA OFERTA										Immobiliaria
  										



160.000 €

Piso en calle escalante vive junto a la playa! en Valencia

📍 [El Cabanyal-El Canyamellar - Calle Escalante, 23](#)

90 m² 3 hab. 1 baño 1.778 €/m²

Vive junto a la playa!

A escasos minutos de la playa de Las Arenas, la Marina Real y el paseo Marítimo, te presentamos esta singular y encantadora vivienda, ubicada en el bonito y tradicional barrio del Cabanyal; barrio emblemático de la ciudad y de máxima expansión, con un ambiente colorido, de terrazas, comercios de toda la vida, bodegas, restaurantes, cafeterías y locales de moda.

La propiedad es una primera altura de un característico edificio con fachada rehabilitada y protegida, en el cual se han realizado múltiples mejoras. En el interior de la vivienda se respira ese ambiente tan singular y único de los detalles originales, como su carpintería tanto exterior como interior y sus preciosas vigas vistas en los techos.

Se caracteriza por sus estancias amplias y luminosas, orientada al mar, aportándole una sensación máxima de tranquilidad y disfrute, en la vivienda se han efectuado varias actualizaciones como en baño y cocina.

Sin duda una oportunidad de vivir junto a la playa, en un entorno tradicional y de máxima expansión, ademas de disfrutar de todos los servicios y con una perfecta comunicación.

No dejes de visitarla, te gustará.

Posibilidad de solicitar licencia turística.

La oferta está sujeta a cambios de precio o retirada del mercado sin previo aviso. Este anuncio en su conjunto, incluyendo textos,

▼ Ampliar descripción

última modificación 16/06/2020

Distribución	3 habitaciones	1 Baño	Estado cocina: equipada
	Superficie 90 m ²	Cocina tipo office: No	
Características generales	Sin calefacción	Año construcción 1927	Certificado energético : En trámite
	Sin plaza parking	Vistas al mar	
	Sin aire acondicionado	Vistas a la ciudad	
	Planta número 1	Cerca de transporte público	
Equipamiento comunitario	Sin ascensor	Cuota comunidad 12€	

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9618505YJ2791H0004YO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL ESCALANTE 23 Es:1 Pl:01 Pt:01	
46011 VALENCIA [VALENCIA]	
USO PRINCIPAL	Residencial
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	16,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	1927
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	96

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL ESCALANTE 23	
VALENCIA [VALENCIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	637
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	294
TIPO DE FINCA	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

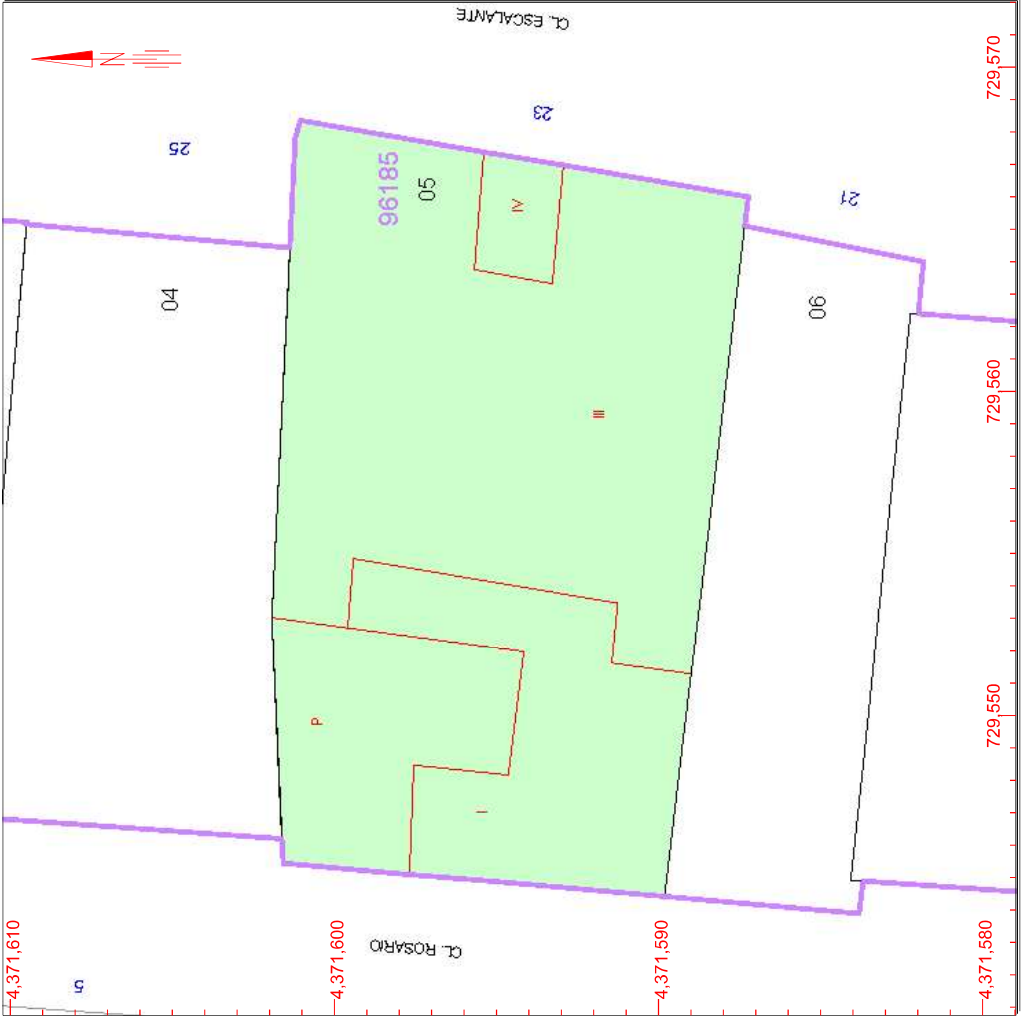
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		01	01	90
ELEMENTOS COMUNES				6

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/250



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

729,570 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Lunes , 22 de Junio de 2020

- 729,570 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

MUESTRA		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	RAMON ROCAFULL	Nº	48	planta			Superficie Vivienda Oferta	70
MUNICIPIO	VALENCIA	FUENTE	IDEALISTA					Superficie Trasteros Catastro	
ANUNCIO DE LA OFERTA								Superficie Vivienda Catastro	73
								Superficie Elementos Comunes Catastro	
								SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	70
								Número de Dormitorios	3
								Número de Baños	1
								Ascensor	NO
								Estado de Conservación	Buena
								Fc Fecha de Construcción	1963
								Fr Fecha de Reforma	
								Porcentaje de Reforma	
								Fa Fecha Real Antigüedad	1963
								VALORES	
								PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	85,000 €
								Precio Oferta Vivienda con Comunes	
								Precio Aparcamiento	
								Precio Trasteros	
								VALORES UNITARIOS	
								Valor Unitario Venta Vivienda	1,214 €
								Valor Unitario Venta Aparcamiento	
								Valor Unitario Venta Trastero	
								Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
								OTROS	
								Superficie de Parcela	
								Uso Actual	Vivienda
								COMENTARIOS	
DESCRIPCIÓN:									
A 5 minutos de la playa, vivienda bien ubicada en el barrio de cabanal de valencia, junto al tranvía y al bus de la emt.									
Barrio de valencia capital completamente consolidado con excelentes servicios (farmacias, centro de salud, colegios).									
EN EDIFICIO EN BUEN ESTADO, EL INMUEBLE ES EXTERIOR A LA CALLE CON MUCHA LUZ, CON 70M², REPARTIDOS EN 3 HABITACIONES, SALON COMEDOR, BAÑO COMPLETO CON DUCHA, COCINA ARMARIADA CON GALERIA, SUELO HIDRAULICO, VENTANAS DE MADERA Y BALCON AMPLIO.									
DATOS CATASTRALES									
Referencia								9630703YJ2793B00020P	



Descripción:

A 5 minutos de la playa, vivienda bien ubicada en el barrio de cabanal de valencia, junto al tranvia y el bus de la emt.
Barrio de valencia capital completamente consolidado con excelentes servicios (farmacias, centro de salud, colegios).
EN EDIFICIO EN BUEN ESTADO. EL INMUEBLE ES EXTERIOR A LA CALLE CON MUCHA LUZ. CON 70M². REPARTIDOS EN 3 HABITACIONES, SALON COMEDOR, BAÑO COMPLETO CON DUCHA, COCINA ARMARIADA CON GALERIA, SUELO HIDRAULICO, VENTANAS DE MADERA Y BALCON AMPLIO.

idealista

Profesional
molmarMolmar '
València📞 961 285 891
Ref.: V2508

Nota personal

Piso en venta en calle de Ramon de Rocafull, 48

El Cabanyal-El Canyameler, València

85.000 €70 m² | 3 hab. | 4ª planta exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

""PISO EN EL CABAÑAL/ AV. TARONGERS

POR SOLO 85.000€

VEN A VERLO YA

A 5 minutos de la playa, vivienda bien ubicada en el barrio de cabañal de valencia, junto al tranvia y el bus de la emt.

Barrio de valencia capital completamente consolidado con excelentes servicios (farmacias, centro de salud, colegios).

EN EDIFICIO EN BUEN ESTADO, EL INMUEBLE ES EXTERIOR A LA CALLE CON MUCHA LUZ, CON 70M², REPARTIDOS EN 3 HABITACIONES, SALON COMEDOR, BAÑO COMPLETO CON DUCHA, COCINA ARMARIADA CON GALERIA, SUELO HIDRAULICO, VENTANAS DE MADERA Y BALCON AMPLIO.

SE QUEDA CON MUEBLES Y ELECTRODOMESTICOS

NO TE LO PIERDAS Y VISITALO SIN COMPROMISO.

CON CONDICIONES HIPOTECARIAS MUY INTERESANTES.

ABRIMOS TODOS LOS DIAS DE LA SEMANA INCLUIDOS SABADOS Y DOMINGOS

REF: V2508

MOLMAR GESTIÓN INMOBILIARIA E HIPOTECARIA S. L trata la información que nos faci...

Características básicas

70 m² construidos, 64 m² útiles

3 habitaciones

1 baño

Balcón

Edificio

Planta 4ª exterior

sin ascensor

22/6/2020

Piso en venta en calle de Ramon de Rocafull, 48, El Cabanyal-El Canyameler, València — idealista

Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados

Certificación energética:  (IPE no
indicado)

Ubicación

Calle de Ramon de Rocafull, 48
Barrio El Cabanyal-El Canyameler
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9630703YJ2793B0002QP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL RAMON ROCAFULL 48 Es:1 Pt:B0 Pt:IZ	
46011 VALENCIA [VALENCIA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1963
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
8,700000	73

PARCELA CATASTRAL

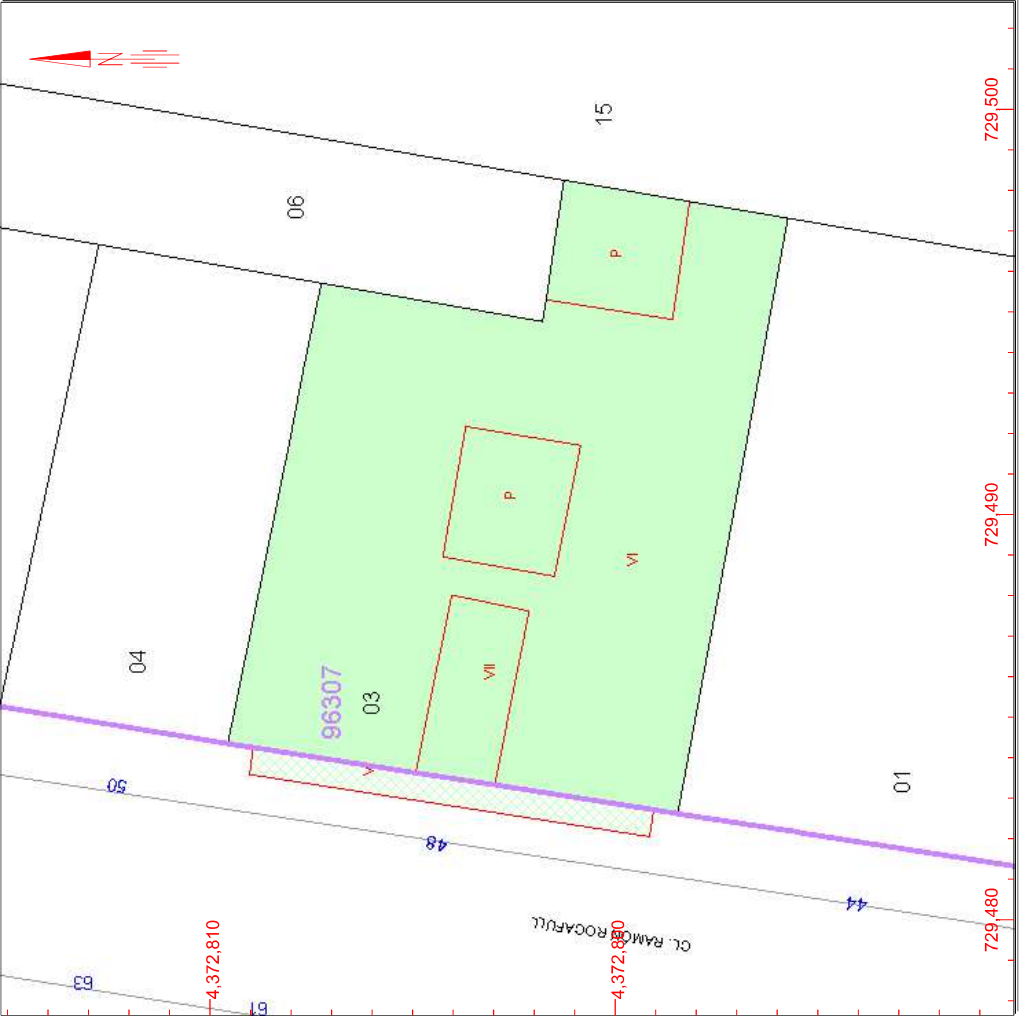
SITUACIÓN	
CL RAMON ROCAFULL 48	
VALENCIA [VALENCIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
831	147 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00	IZ	68
ELEMENTOS COMUNES				5

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/200



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 22 de Junio de 2020

- 729,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- 729,500
 - Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

MUESTRA	SITUACIÓN	MUNICIPIO	FECHA MUESTRA	OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS
CL.	JOSE BENLLIURE	Nº	338	planta		Superficie Vivienda Oferta 100
VALENCIA	FUENTE IDEALISTA					Superficie Trasteros Catastro Superficie Vivienda Catastro 98
ANUNCIO DE LA OFERTA						Inmobiliaria
*Moderna y acogedora vivienda de reciente construcción, con cocina y baños recién reformados. El piso destaca por su gran luminosidad, gracias a su orientación Este, con amplitud de vistas a la playa. También cuenta con una cómoda distribución muy cuadrada y práctica ya que carece de pasillo. Accedemos a la vivienda a través de un distribuidor que da paso a un amplio salón comedor con cocina americana, que es el espacio perfecto para disfrutar con la familia. Cuenta con 3 habitaciones, todos ellos con armarios empotrados, 2 baños, uno de ellos integrado en el dormitorio principal siendo este tipo suite, muy amplio y con zona de estudio. La vivienda está perfectamente climatizada por conductos frío/calor y ventiladores en techos. Cuenta con excelentes calidades: suelos de mármol, paredes lisas, carpintería exterior blanca de aluminio etc..						
VALORES UNITARIOS Valor Unitario Venta Vivienda 2.690 € Valor Unitario Venta Aparcamiento Valor Unitario Venta Trastero Valor Unitario Vivienda con PK y TR 269.000 € OTROS Superficie de Parcela Uso Actual Vivienda COMENTARIOS						
DATOS CATASTRALES	Referencia					9830906YJ2793B0053PM

idealista

Profesional

AQUILINO G

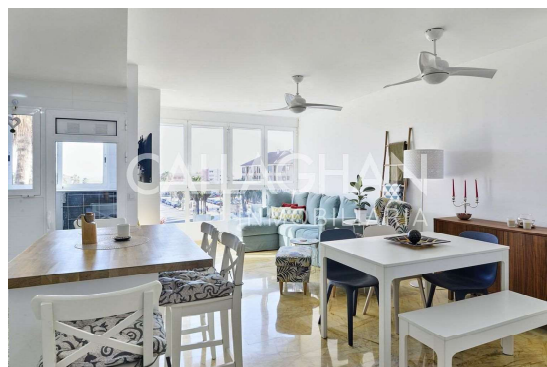
CALLAGHAN

INMOBILIARIA

CALLAGHAN inmo...
València

📞 961 282 398

Ref.: V1641



Nota personal

Piso en venta en calle José Benlliure

El Cabanyal-El Canyameler, València

269.000 €

100 m² | 3 hab. | 3ª planta exterior con ascensor | Garaje incluido

Comentario del anunciante

"Moderna y acogedora vivienda de reciente construcción, con cocina y baños recién reformados.

El piso destaca por su gran luminosidad, gracias a su orientación Este, con amplitud de vistas a la playa. También cuenta con una cómoda distribución muy cuadrada y práctica ya que carece de pasillo.

Accedemos a la vivienda a través de un distribuidor que da paso a un amplio salón comedor con cocina americana, que es el espacio perfecto para disfrutar con la familia. Cuenta con 3 habitaciones, todas ellas con armarios empotrados, 2 baños, uno de ellos integrado en el dormitorio principal siendo este tipo suite, muy amplio y con zona de estudio.

La vivienda está perfectamente climatizada por conductos frío/calor y ventiladores en techos. Cuenta con excelentes calidades: suelos de mármol, paredes lisas, carpintería exterior blanca de aluminio o...

Características básicas

100 m² construidos
3 habitaciones
2 baños
Plaza de garaje incluida en el precio
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación este

Construido en 2005
Calefacción individual: Bomba de frío/calor
Certificación energética: **D** (71 kWh/m² año)
Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Edificio

Planta 3ª exterior
con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Ubicación

Calle José Benlliure
Barrio El Cabanyal-El Canyameler
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9830906YJ2793B0053PM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL JOSE BENLLIURE 338 Es:1 Pt:05 Pt:20

46011 VALENCIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL

Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

2,480000

AÑO CONSTRUCCIÓN

2005

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

98

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL JOSE BENLLIURE 338

VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

3.551

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

435

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

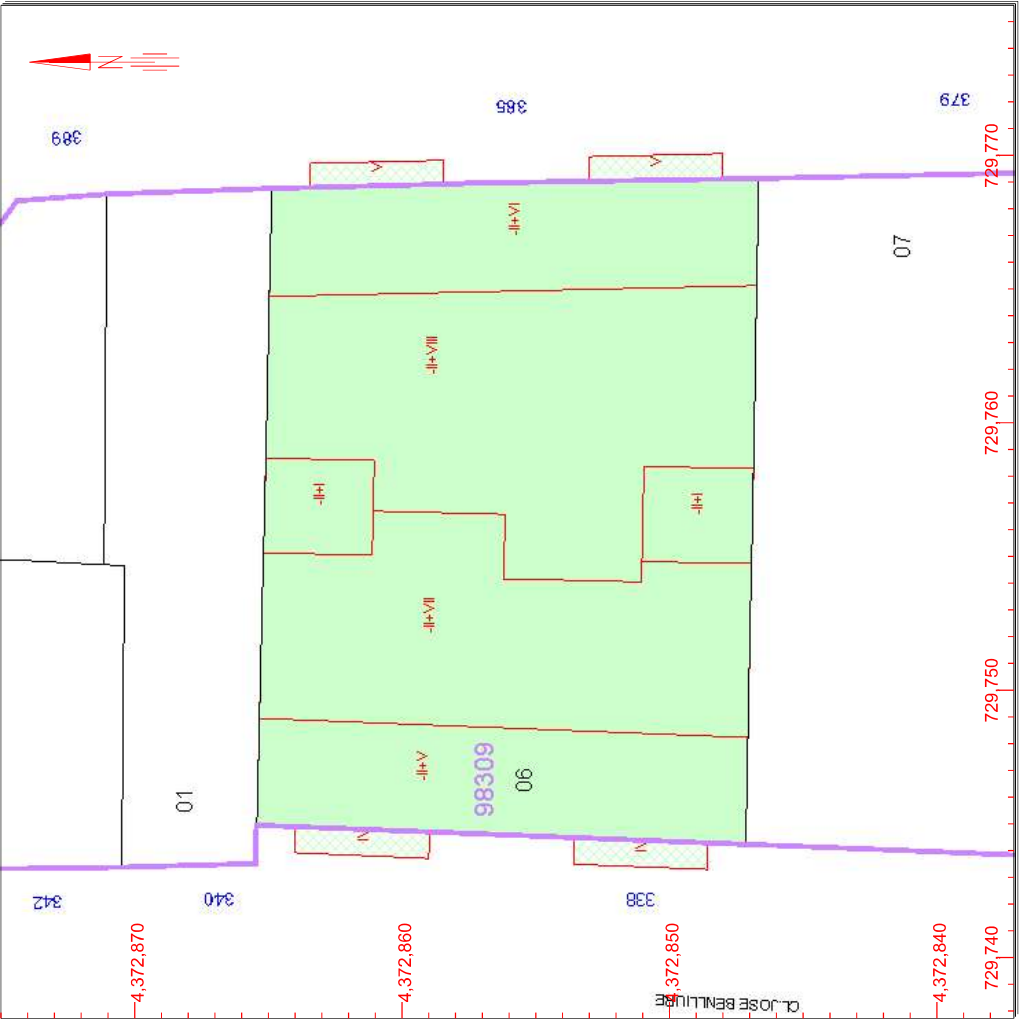
[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	05	20	88
ELEMENTOS COMUNES				10

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/300



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 22 de Junio de 2020

- 729,780 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- 729,780 Límite de Manzana
 - 729,780 Límite de Parcela
 - 729,780 Límite de Construcciones
 - 729,780 Mobiliario y aceras
 - 729,780 Límite zona verde
 - 729,780 Hidrografía

MUESTRA		FECHA MUESTRA	OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS
SITUACIÓN	CL.	DOCTOR LLUCH	Nº	287 planta	Superficie Vivienda Oferta
MUNICIPIO	VALENCIA	FUENTE	IDEALISTA		Superficie Trasteros Catastro
ANUNCIO DE LA OFERTA					Superficie Vivienda Catastro
					Superficie Elementos Comunes Catastro
					SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA
					Número de Dormitorios
					Número de Baños
					Ascensor
					Estado de Conservación
					Fc Fecha de Construcción
					Fr Fecha de Reforma
					I Porcentaje de Reforma
					Fa Fecha Real Antigüedad
					VALORES
					PRECIO TOTAL DE LA OFERTA
					Precio Oferta Vivienda con Comunies
					Precio Aparcamiento
					Precio Trasteros
					VALORES UNITARIOS
					Valor Unitario Venta Vivienda
					Valor Unitario Venta Aparcamiento
					Valor Unitario Venta Trastero
					Valor Unitario Vivienda con PK y TR
					OTROS
					Superficie de Parcela
					Uso Actual
					COMENTARIOS
DATOS CATASTRALES	Referencia		9928311YJZ792H0002AQ		

idealista

Profesional
Primer Grupo Gran ViaPRIMER GRUPO Gr...
València📞 960 961 469
Ref.: E009-03131

Nota personal

Piso en venta en calle del Doctor Lluç, 287

El Cabanyal-El Canyameler, València

168.000 € ~~188.000 €~~ ↓ 11%64 m² | 2 hab. | 5ª planta con ascensor

Comentario del anunciante

"VISTAS AL MAR, junto playas Malvarrosa y Las Arenas, se vende apartamento de 65 metros, actualizada y en perfecto estado para entrar a vivir. Se distribuye en salón con ventanales grandes orientados al mar, con preciosas vistas al mismo, de norte a sur; la cocina se encuentra completamente equipada, baño totalmente reformado con bañera de hidromasaje e iluminación integrada por paneles, los dos dormitorios cuentan con armarios empotrados. Dispone de aire acondicionado y calefacción eléctrica. El edificio con ascensor, también dispone de salvaescaleras recién instalado; buena conservación con fachada de ladrillo cara vista, se encuentra en la calle Dr. LLuç, una de las mejores calles del Cabanyal, bien ubicada a pocos metros de la playa, y del paseo marítimo, junto a zona ajardinada y paradas de Bus y tranvía. La zona cuenta con todos l...

Características básicas

64 m² construidos, 59 m² útiles

2 habitaciones

1 baño

Segunda mano/buen estado

Construido en 1978

No dispone de calefacción

Certificación energética: en trámite

Edificio

Planta 5ª

con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Ubicación

Calle del Doctor Lluç, 287

Barrio El Cabanyal-El Canyameler

Distrito Poblats Marítims

València

Valencia, València

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9928311YJ2792H0002AQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL DR LLUCH 287 Es:1 Pt:B0 Pt:IZ	
46011 VALENCIA [VALENCIA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Comercial	1978
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
6,250000	73

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL DR LLUCH 287	
VALENCIA [VALENCIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
1.216	160 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

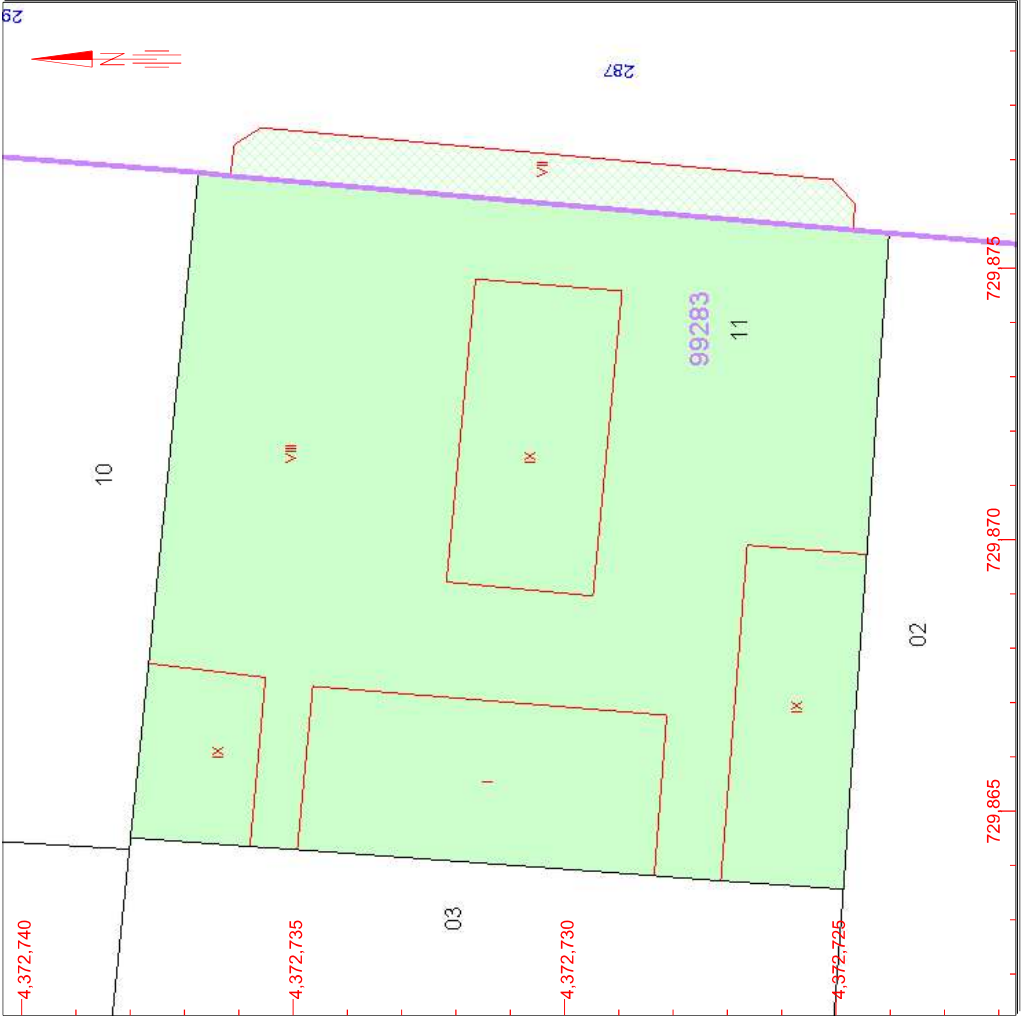
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO		00	IZ	64
ELEMENTOS COMUNES				9

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/150



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 22 de Junio de 2020

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

MUESTRA		6		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS		
SITUACIÓN		CL	REINA	Nº		160 planta				Superficie Vivienda Oferta		75
MUNICIPIO		VALENCIA		FUENTE		IDEALISTA				Superficie Trasteros Catastro		
ANUNCIO DE LA OFERTA												
Inmobiliaria												
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA												75
Superficie Elementos Comunes Catastro												
Superficie Vivienda Catastro												82
Superficie Elementos Comunes Catastro												
Número de Dormitorios												2
Número de Baños												2
Ascensor												NO
Estado de Conservación												Bueno
Fc Fecha de Construcción												2007
Fr Fecha de Reforma												
I Porcentaje de Reforma												
Fa Fecha Real Antigüedad												2007
VALORES												
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA												150.000 €
Precio Oferta Vivienda con Comunes												
Precio Aparcamiento												
Precio Trasteros												
VALORES UNITARIOS												
Valor Unitario Venta Vivienda												2.000 €
Valor Unitario Venta Aparcamiento												
Valor Unitario Venta Trastero												
Valor Unitario Vivienda con PK y TR												
OTROS												
Superficie de Parcela												
Uso Actual												Vivienda
COMENTARIOS												

idealista

Profesional
Inmobiliaria PataconaInmobiliaria Patac...
Alboraya📞 960 960 481
Ref.: Reina

Nota personal

Dúplex en venta en Reina

El Cabanyal-El Canyameler, València

150.000 € ~~155.000 €~~ ↓ 3%

75 m² | 2 hab. | 2ª planta exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

"Estupendo duplex en Calle la Reina, vivienda seminueva construida en 2007, con solamente 5 vecinos.

La vivienda dispone de dos plantas, en la primera encontramos el salón comedor, cocina abierta, y un aseo de cortesía. En la parte de arriba hay dos habitaciones, una de ellas abuhardillada y un baño completo con ducha.

Muy cerca de la playa, y en el barrio de moda de Valencia.

Rodeada de todos los servicios y comercios, transporte público etc.

Contactar para más información y visitas."

Características básicas

75 m² construidos

2 habitaciones

2 baños

Balcón

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Orientación este

Construido en 2007

Calefacción individual

Certificación energética: **E** (IPE no indicado)

Edificio

Planta 2ª exterior
sin ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Ubicación

Reina

Barrio El Cabanyal-El Canyameler

Distrito Poblats Marítims

València

Valencia, València

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9925903YJ2792F0001BT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL REINA 160

46011 VALENCIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL

Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

2004

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

280

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL REINA 160

VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

280

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

94

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

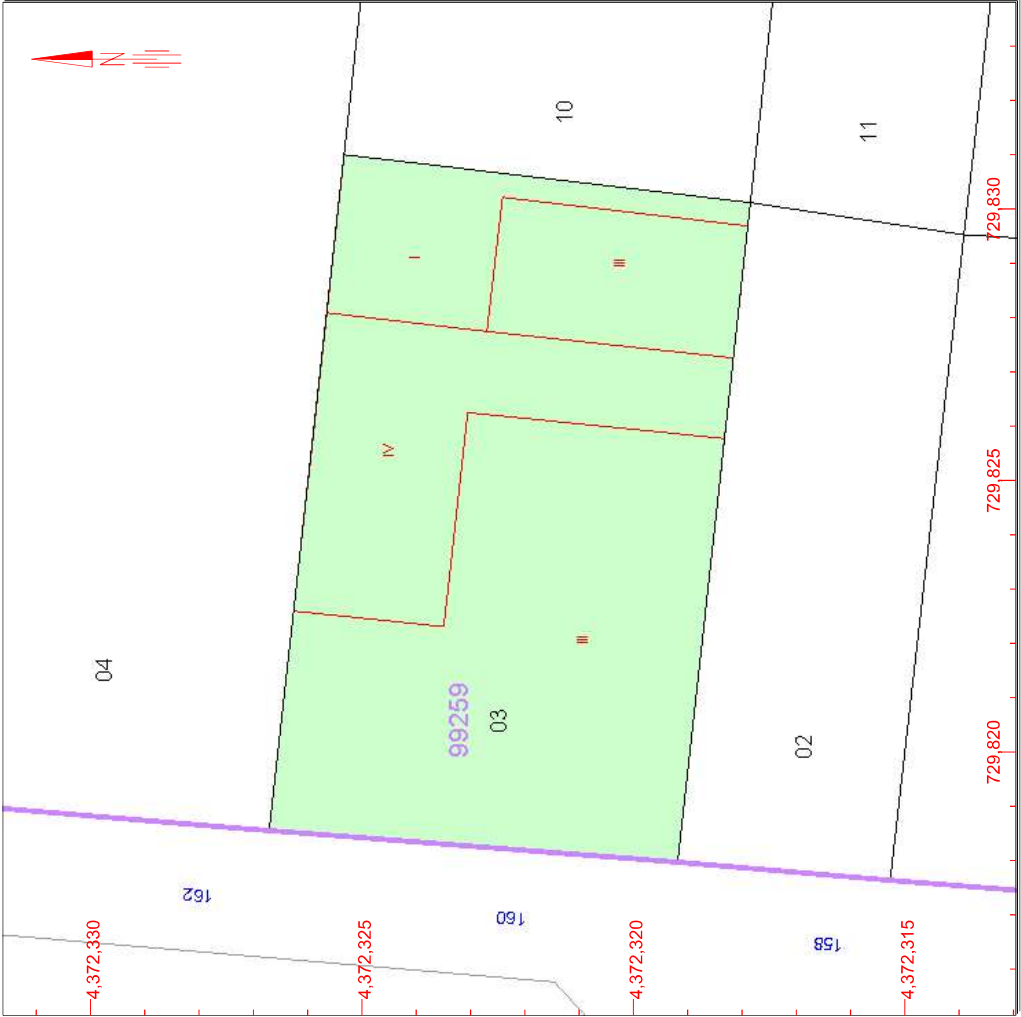
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	23
APARCAMIENTO	1	00	02	70
VIVIENDA	1	01	01	82
VIVIENDA	1	02	01	82
VIVIENDA	1	03	01	23

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/150



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 22 de Junio de 2020

729,835 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- 729,835 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

MUESTRA		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS		
SITUACIÓN	CL	CURA PLANELLES		Nº	12 planta			Superficie Vivienda Oferta	77	
MUNICIPIO	VALENCIA	FUENTE		IDEALISTA				Superficie Trasteros Catastro		
ANUNCIO DE LA OFERTA										
						Inmobiliaria		Superficie Vivienda Catastro	77	
								Superficie Elementos Comunes Catastro		
								SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	77	
								Número de Dormitorios	2	
								Número de Baños	1	
								Ascensor	NO	
								Estado de Conservación	Bueno	
								Pc Fecha de Construcción	2011	
								Ff Fecha de Reforma		
								I Porcentaje de Reforma		
								Fa Fecha Real Antigüedad	2011	
VALORES										
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA										159.000 €
Precio Oferta Vivienda con Comunes										
Precio Aparcamiento										
Precio Trasteros										
VALORES UNITARIOS										
Valor Unitario Venta Vivienda										2.065 €
Valor Unitario Venta Aparcamiento										
Valor Unitario Venta Trastero										
Valor Unitario Vivienda con PK y TR										
OTROS										
Superficie de Parcela										
Uso Actual										Vivienda
COMENTARIOS										

Descripción:		"Fantástico bajo vivienda completamente reformado y amueblado en el corazón del barrio del Cabanal a 500 metros de la playa. El piso consta de dos habitaciones de matrimonio, un baño completo, el recibidor y un gran salón-comedor cocina esquinero con mucha luz. Todas las estancias menos el baño son exteriores. La vivienda está para entrar a vivir al día siguiente. Se encuentra en un estado impecable y se vende completamente equipada y amueblada con muebles y lámparas de diseño como se puede observar en las fotos. Asimismo cuenta con todas las comodidades de una vivienda de su calidad: 3 aparatos de aire acondicionado, agua sanitaria por paneles gratuita, climatiz con mosquitera en todas sus ventanas, armarios a medida en las habitaciones, lavadora, lavavajillas, inducción, microondas, tv, ducha con doble mando, videoportero detector de humos, puerta blindada..."	
DATOS CATASTRALES		Referencia	9725913YJ2792F0001UT

idealista

Profesional
Marc UtrillasMarc Utrillas
València📞 961 282 652
Ref.: MU233

Nota personal

Piso en venta en calle del Cura Planelles, 12

El Cabanyal-El Canyameler, València

159.000 €

77 m² | 2 hab. | Bajo exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

"Fantástico bajo vivienda completamente reformado y amueblado en el corazón del barrio del Cabañal a 500 metros de la playa.

El piso consta de dos habitaciones de matrimonio, un baño completo, el recibidor y un gran salón-comedor cocina esquinero con mucha luz. Todas las estancias menos el baño son exteriores.

La vivienda está para entrar a vivir al día siguiente. Se encuentra en un estado impecable y se vende completamente equipada y amueblada con muebles y lámparas de diseño como se puede observar en las fotos. Asimismo cuenta con todas las comodidades de una vivienda de su calidad; 3 aparatos de aire acondicionado, agua sanitaria por paneles gratuita, climalit con mosquitera en todas sus ventanas, armarios a medida en las habitaciones, lavadora, lavavajillas, inducción, microondas, Tv, ducha con doble mando, videoportero detector de humos, puerta blindada...

Sin duda una gran propiedad que merece la pena visitar! No se lo piense, llámenos y le atenderemos con todo el cariño."

Características básicas

77 m² construidos
2 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado
Armarios empotrados
Orientación este

Certificación energética: **D** (145 kWh/m² año)
Acceso adaptado a personas con movilidad reducida
Vivienda apta para su uso por personas con movilidad reducida

Edificio

Bajo exterior
sin ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Ubicación

Calle del Cura Planelles, 12
Urb. Mi dirección
Barrio El Cabanyal-El Canyameler
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9725913YJ2792F0001UT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL CURA PLANELLES 12 PI:00 Pt:A	
46011 VALENCIA [VALENCIA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	2011
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
12,330000	77

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL CURA PLANELLES 12	
VALENCIA [VALENCIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
743	265 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		00	A	69
ELEMENTOS COMUNES				8

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/250



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 22 de Junio de 2020

729,670 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- 729,670 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

MUESTRA		7		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS		
SITUACIÓN		CL.		REINA		Nº		45 planta		Superficie Vivienda Oferta		120
MUNICIPIO		VALENCIA		FUENTE		IDEALISTA				Superficie Trasteros Catastro		
ANUNCIO DE LA OFERTA												Immobiliaria

idealista

Profesional

Ruzafa Consultores .

Ruzafa consultores

València

📞 962 644 389

Anuncio: 88811594



Nota personal

Piso en venta en calle de la Reina

El Cabanyal-El Canyamellar, València

200.000 €

120 m² | 4 hab. | 3ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

"Estupenda vivienda en El Barrio del Cabañal, se encuentra esta excelente oportunidad muy grande y amplio de 107 metros útiles.

La vivienda se encuentra a escasos 6 minutos andando de la playa las Arenas

La vivienda consta de 4 habitaciones y 2 baños completos.

3 dormitorios dobles y uno sencillo.

En su entorno podemos encontrar, parques, comercios, supermercados, farmacias, colegios. Bien comunicado con el centro de la ciudad en transporte público y muy cerca de las universidades.

Visítelo y vea las posibilidades de esta magnífica vivienda."

Características básicas

- 120 m² contruidos, 107 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación norte, oeste
- Certificación energética:  (IPE no indicado)

Edificio

Planta 3ª exterior
con ascensor

Ubicación

Calle de la Reina
Barrio El Cabanyal-El Canyamellar
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9820205YJ2792B0026SA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL REINA 45 Es:1 Pt:06 Pt:24	
46011 VALENCIA [VALENCIA]	
USO PRINCIPAL	Residencial
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	3,100000
AÑO CONSTRUCCIÓN	1971
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	123

PARCELA CATASTRAL

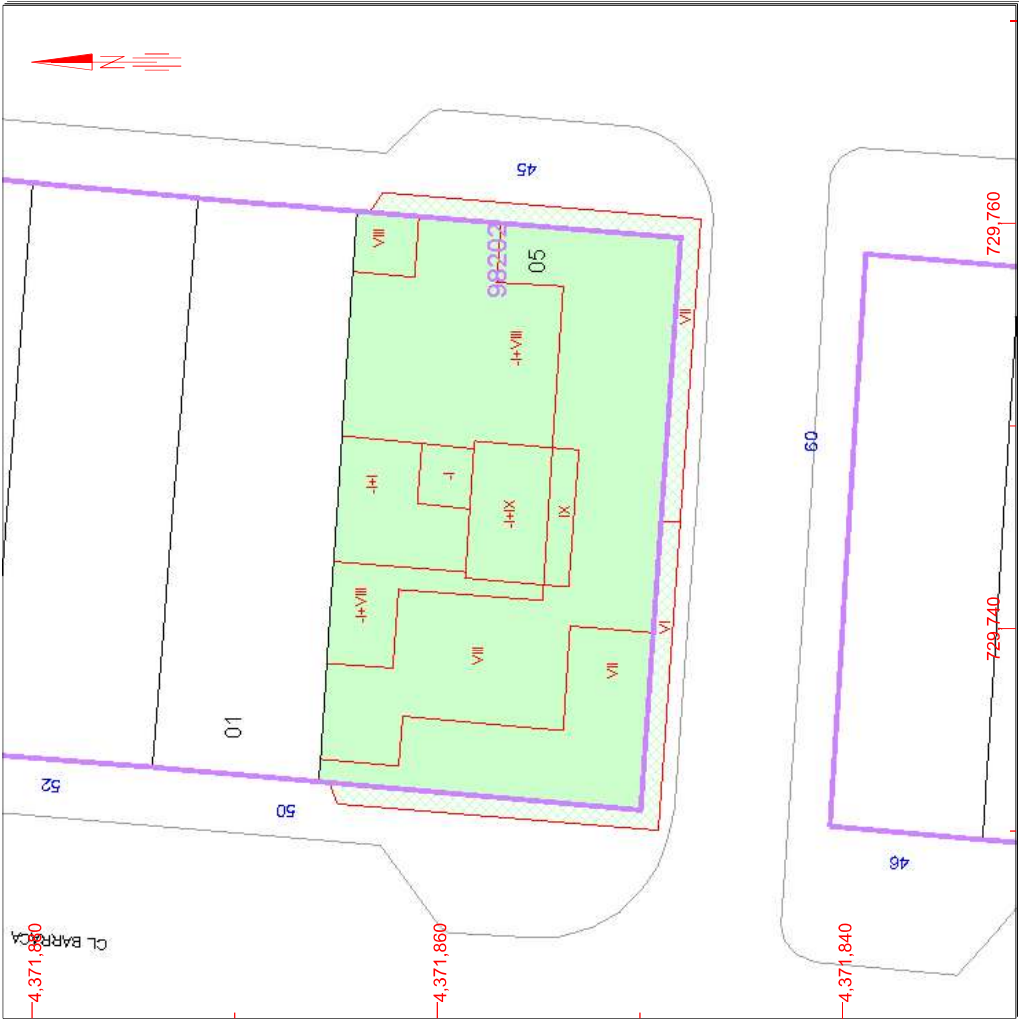
SITUACIÓN	
CL REINA 45	
VALENCIA [VALENCIA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	3.733
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	451
TIPO DE FINCA	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	06	24	115	8
ELEMENTOS COMUNES				

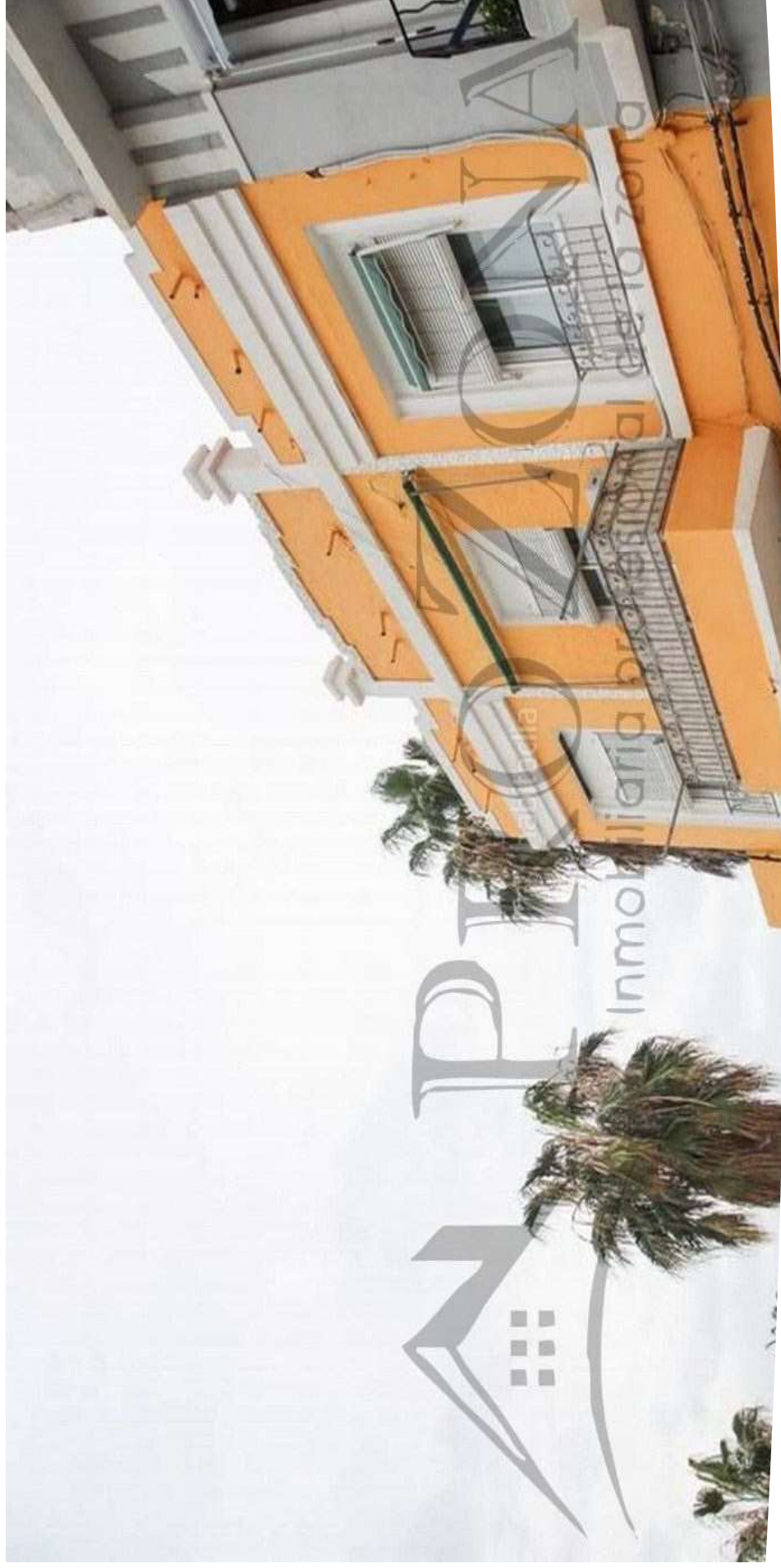
INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/400



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

MUESTRA		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS		
SITUACIÓN	CL.	HORNO DEL CABANYAL		Nº	20 planta			Superficie Vivienda Oferta	114	
MUNICIPIO	VALENCIA	FUENTE	HABITACIA						Superficie Trasteros Catastro	
ANUNCIO DE LA OFERTA										
Inmobiliaria										



220.000 €

Dúplex en calle horno del cabañal duplex eugenia viñes - naranjos en Valencia

📍 [El Cabanyal-El Canyameler - Calle Horno Del Cabañal, 20](https://www.habitadla.com/comprar-duplex-eugenia_vines_naranjos_horno_del_cabanal_20_el_cabanyal_el_canyameler-valencia-i27364003850450.htm?pag=1&f=&st=1,2,4,7,9,11,13,14&from=lst&l...)

114 m² 4 hab. 1 baño 1.930 €/m²

DUPLEX EUGENIA VINES - NARANJOS

INMOBILIARIA PROZONA ofrece esta maravillosa vivienda en la calle paralela a EUGENIA VIÑES, y hace esquina con NARANJOS.

Vivienda situada en la primera planta de casa típica en la zona de El Cabanyal, a tan solo 1 minuto de la playa.

Propiedad única recién reformada, con una excelente distribución y calidades, cuenta con 4 habitaciones de gran tamaño (2 de ellas en altillo), ventanas climatit, cuenta también con 1 amplio cuarto de baño completo con plato de ducha doble, cocina independiente con una magnífica distribución, salón comedor con un balcón amplio.

No puedes dejar pasar esta magnífica oportunidad.

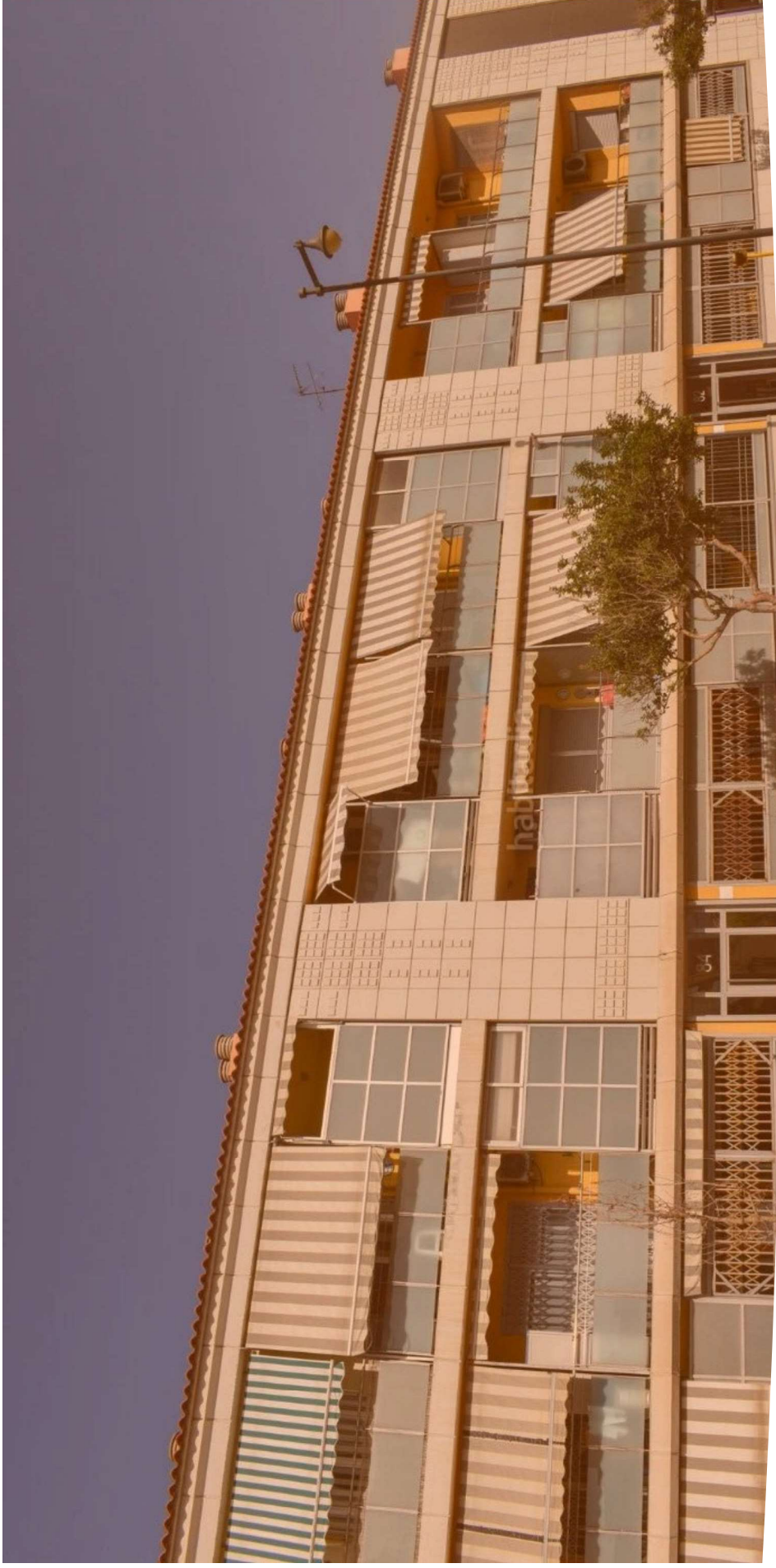
Contacta con nosotros para cualquier duda o visita, estaremos encantados de atenderles.

última modificación 22/07/2020

Distribución	4 habitaciones	Salón 25 m²	Estado cocina: excelente
	Superficie 114 m²	1 Baño	Buhardilla
	Balcón / Terraza 4 m²	Cocina tipo office: No	Lavadero
Características generales	Calefacción	Planta número 1	Certificado energético :
	Sin plaza parking	Año construcción 1932	Consumo:  175kw h m² / año
	Amueblado	Cerca de transporte público	Emissiones:  68kg CO₂ m² / año
	Aire acondicionado		Ver etiqueta calificación energética
Equipamiento comunitario			
Sin ascensor			

MUESTRA		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	EUGENIA VIÑES		Nº	84 planta			Superficie Vivienda Oferta	78
MUNICIPIO	VALENCIA		FUENTE	HABITACIA				Superficie Trasteros Catastro	
ANUNCIO DE LA OFERTA									
Inmobiliaria									

DESCRIPCIÓN:
INMOBILIARIA PROZONA ofrece esta maravillosa Planta Baja en un edificio seminuevo, con plaza de garaje y trastero a segunda línea de playa. En ella encontramos dos habitaciones, ambas exteriores con armarios empotrados, aire acondicionado, también un cuarto de baño completo, y un aseo, salón comedor con acceso a una terraza de unos 13 metros, cocina independiente con acceso a esa misma terraza. Todo el inmueble con ventanales de Climatic y mosquiteras en todas las ventanas.



Oportunidad

169.000 €

↓ ha bajado 10.000 €

Planta baja en calle eugenia viñes planta baja a 1 minuto de playa en Valencia

📍 [El Cabanyal-El Canyameler - Calle Eugenia Viñes, 84](#)78 m² 2 hab. 2 baños 2.167 €/m²

PLANTA BAJA A 1 MINUTO DE PLAYA

INMOBILIARIA PROZONA ofrece esta maravillosa Planta Baja en un edificio seminuevo, con plaza de garaje y trastero a segunda linea de playa.

En ella encontramos dos habitaciones, ambas exteriores con armarios empotrados, aire acondicionado, también un cuarto de baño completo, y un aseo, salón comedor con acceso a una terraza de unos 13 metros, cocina independiente con acceso a esa misma terraza.

Todo el inmueble con ventanales de Climalit y mosquiteras en todas las ventanas.

No puedes dejar pasar esta magnífica oportunidad.

Contacta con nosotros para cualquier duda o visita, estaremos encantados de atenderles.

última modificación 05/10/2020

Distribución	2 habitaciones	Salón 20 m²	Cocina tipo office: No
	Superficie 78 m²	1 Baño	Estado cocina: bueno
	Terraza 13 m²	1 Aseo	Trastero
Características generales	Calefacción	Año construcción 2002	Certificado energético :
	Plaza parking	Cerca de transporte público	Consumo:  175kW h m² / año
	Amueblado		Emisiones:  68kg CO₂ m² / año
	Aire acondicionado		Ver etiqueta calificación energética
Equipamiento comunitario	Ascensor	Jardín comunitario	Cuota comunidad 25€

MUESTRA		10		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN		CL.	HISTORIADOR COLOMA		Nº	1 planta				Superficie Vivienda Oferta	
MUNICIPIO		VALENCIA			FUENTE	HABITACLIA				Superficie Trasteros Catastro	
ANUNCIO DE LA OFERTA										Superficie Vivienda Catastro	
										Superficie Elementos Comunes Catastro	
										SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	
										Número de Dormitorios	
										Número de Baños	
										Ascensor	
										Estado de Conservación	
										Fc Fecha de Construcción	
										Fr Fecha de Reforma	
										I Porcentaje de Reforma	
										Fa Fecha Real Antigüedad	
										VALORES	
										PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	
										Precio Oferta Vivienda con Comunes	
										Precio Aparcamiento	
										Precio Trasteros	
										VALORES UNITARIOS	
										Valor Unitario Venta Vivienda	
										Valor Unitario Venta Aparcamiento	
										Valor Unitario Venta Trastero	
										Valor Unitario Vivienda con PK y TR	
										OTROS	
										Superficie de Parcela	
										Uso Actual	
										COMENTARIOS	
DESCRIPCIÓN:											
UBICACIÓN: vender, directa del propietario, estupenda vivienda orientada al este de obra nueva, exterior y esquinera, a estrenar, en El Cabanyal, segunda línea de playa, con una superficie construida de 109,09 m2, distribuidos en tres habitaciones, salón comedor, cocina independiente con galería y dos baños.											
DATOS CATASTRALES										Referencia	
										0126820VJ3702E00012K	



260.000 €

Piso el cabañal - obra nueva en El Cabanyal-El Canyameler Valencia

📍 [El Cabanyal-El Canyameler](https://www.habitadla.com/comprar-piso-el_cabanyal_obra_nueva_el_cabanyal_el_canyameler-valencia-13377003793443.htm?pag=1&f=&st=1,2,4,7,9,11,13,14&from=list&lo=55) - El Cabanyal - segunda línea playa

109 m² 3 hab. 2 baños 2.385 €/m²

EL CABANAL - OBRA NUEVA

UBICALIA vende, directa del propietario, estupenda vivienda orientada al este de obra nueva, exterior y esquinera, a estrenar, en El Cabanyal, segunda línea de playa, con una superficie construida de 109,09 m2, distribuidos en tres habitaciones, salón comedor, cocina independiente con galería y dos baños.

Excelentes calidades :

Carpintería Exterior

- Aluminio lacado o PVC según criterios técnicos, color según diseño y persiana enrollable de aluminio.
- Acristalamiento doble, tipo Climalit.

Pavimentos

Viviendas: Baldosa de gres porcelánico de 1ª calidad con rodapié del mismo diseño y calidad.

- Baños y Cocinas: Baldosa de gres de 1ª calidad.

Carpintería Exterior.

- Aluminio lacado o PVC según criterios técnicos, color según diseño y persiana

▼ Ampliar descripción

última modificación 25/05/2020

Distribución	3 habitaciones	2 Baños	Estado cocina: a estrenar
	Superficie 109 m²	Cocina tipo office: No	Lavadero
Características generales	Calefacción	Año construcción 2020	Cerca de transporte público
	Aire acondicionado	Vistas al mar	Certificado energético :
	Planta número 1	Vistas a la ciudad	En trámite

Ascensor

Piscina comunitaria

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0126820YJ3702E0001ZK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL HISTORIADOR COLOMA 1 Suelo

46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

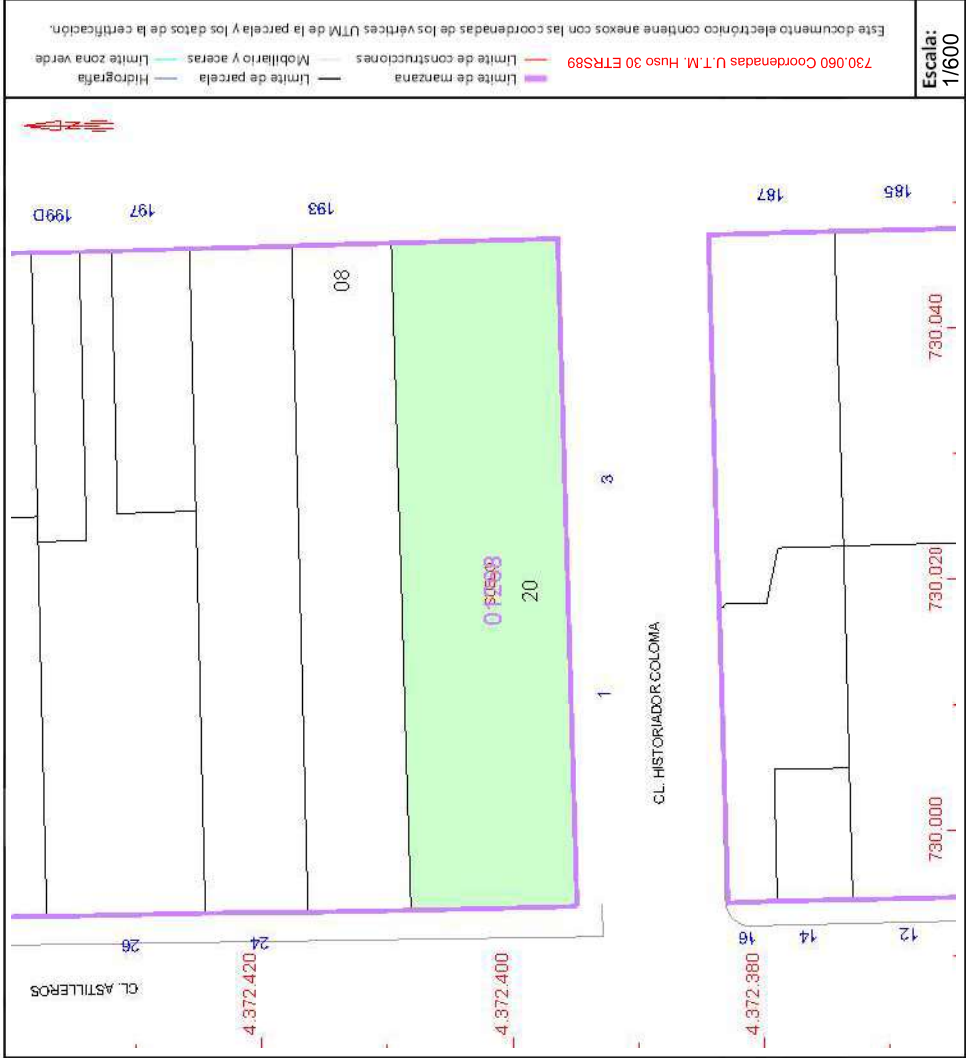
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 701 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”

MUESTRA	C01	FECHA MUESTRA		OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	FRANCISCO CUBELLS		21 planta		Superficie Local Oferta	32
MUNICIPIO	VALENCIA	FUENTE		IDEALISTA			
ANUNCIO DE LA OFERTA							
Inmobiliaria							
Superficie Local Catastro							
Superficie Elementos Comunes Catastro							
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA							
32							
Instalaciones descontadas							
19.500							
Número de Baños							
Salida de humos							
Estado de Conservación							
Bueno							
Fc Fecha de Construcción							
1954							
Fr Fecha de Reforma estimada							
1994							
I Porcentaje de Reforma							
75%							
Fa Fecha Real Antigüedad							
1983							
VALORES							
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA							
52.000 €							
Precio Final Oferta Local							
32.500 €							
VALORES UNITARIOS							
Valor Unitario Venta Local							
1.016 €							
OTROS							
Licencia de Actividad							
Uso Actual							
LOCAL							
COMENTARIOS							
Descripción:							
"Estupendo bajo esquinero súper luminoso con tres amplios ventanales a la calle El local, que se encuentra justo en frente de la parada del tranvía y al lado del parque, cuenta ahora mismo con un espacio diáfano una pequeña zona de almacenaje y un cuarto de baño. Perfecto para un negocio de barrio o para una oficina.							
DATOS CATASTRALES							
Referencia							
9418806YJ2791G0043QR							

idealista

Profesional
Marc UtrillasMarc Utrillas
València📞 961 282
652
Ref.: MU239

Nota personal

Local en venta en calle de Francesc Cubells, 21

El Cabanyal-El Canyamellar, València

52.000 €32 m² | 1.625 €/m²

Comentario del anunciante

"Estupendo bajo esquinero súper luminoso con tres amplios ventanales a la calle

El local, que se encuentra justo en frente de la parada del tranvía y al lado del parque, cuenta ahora mismo con un espacio diáfano una pequeña zona de almacenaje y un cuarto de baño.

Perfecto para un negocio de barrio o para una oficina.

Vale que no es el mejor momento pero, ¿no vale la pena intentarlo por un precio tan bajo y tenerlo para siempre? Teletrabajar está muy bien pero después de un tiempo en casa, no es mejor poder tener tu propia oficina a sólo 4 minutos andando de la Marina del puerto y de todas las nuevas sedes de lanzadera y startups?

O en el caso de un negocio, ya no se necesitan espacios tan grandes, qué tal intentarlo a un precio más que razonable?

Sin duda una gran propiedad que merece la pena visitar! No se lo piense, llámenos y le atenderemos con todo el cariño."

Características básicas

- 32 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 3 escaparates
- Certificación energética:  (587 kwh/m³ año)

Edificio

- Bajo
- Fachada de 7 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado

Ubicación

Calle de Francesc Cubells, 21
Barrio El Cabanyal-El Canyamellar
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9418806YJ2791G0043QR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ERNESTO ANASTASIO 25 Es:1 Pl:B0 Pt:F3
46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén,Estac.

Superficie construida: 32 m2

Año construcción: 1954

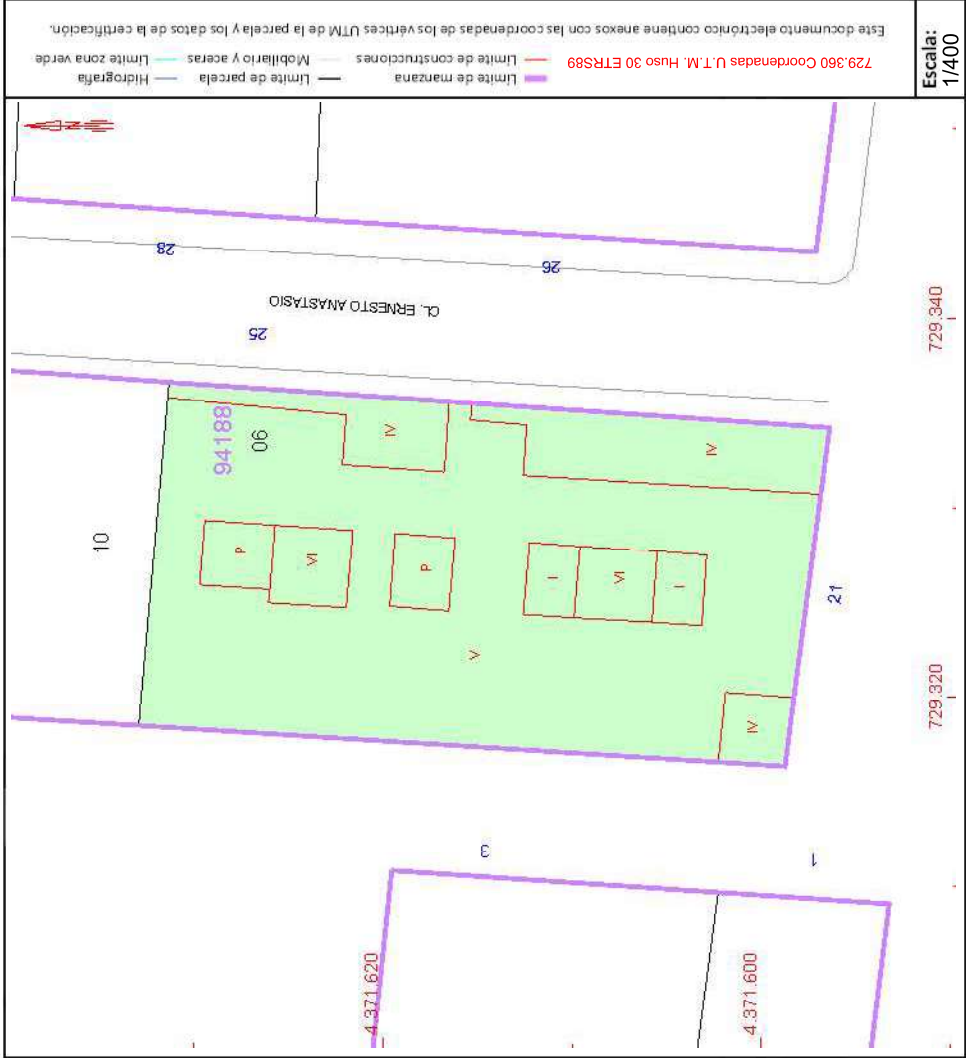
Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/B0/F3	28
Elementos comunes		4

PARCELA

Superficie gráfica: 629 m2

Participación del inmueble: %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”

MUESTRA		C02	FECHA MUESTRA		OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	REINA	Nº	277	planta		Superficie Local Oferta	65
MUNICIPIO	VALENCIA	FUENTE	IDEALISTA				Superficie Local Catastro	57
ANUNCIO DE LA OFERTA								
						Immobiliaria	Superficie Elementos Comunales Catastro	
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	65
							Instalaciones descontadas	25.000
							Número de Baños	
							Salida de humos	
							Estado de Conservación	Bueno
							Fc Fecha de Construcción	1924
							Ft Fecha de Reforma estimada	2010
							Porcentaje de Reforma	75%
							Fa Fecha Real Antigüedad	1988
							VALORES	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	119.990 €
							Precio Final Oferta Local	94.990 €
							VALORES UNITARIOS	
							Valor Unitario Venta Local	1.461 €
							OTROS	
							Licencia de Actividad	
							Uso Actual	LOCAL
							COMENTARIOS	
Descripción: "Bajo con con muchas posibilidades en la Calle de la Reina con salida a la Calle Barraca. Bajo de 60 m² útiles situado en El Cabanyal - Poblets Marítims, junto Tranvía, parada autobús y muy cerca de la playa y de las universidades. Se vende como local comercial y es ideal para solicitar cambio de uso para apartamento turístico por su buena ubicación y salida a dos calles.								
DATOS CATASTRALES			Referencia			9928209YJ2793B0001GO		

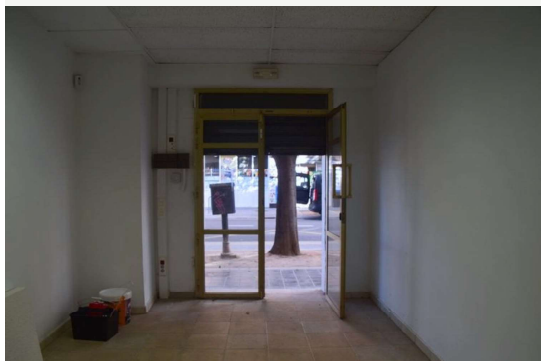
idealista

Profesional
Inmobiliaria Patacona



Inmobiliaria Patac...
Alboraya

📞 960 960
481
Ref.: VAL-Localrei...



Nota personal

Local en venta en calle de la Reina, 277

El Cabanyal-El Canyamellar, València

119.990 €

65 m² | 1.846 €/m²

Comentario del anunciante

"Bajo con con muchas posibilidades en la Calle de la Reina con salida a la Calle Barraca.

Bajo de 60 m² útiles situado en El Cabanyal - Poblats Marítims, junto Tranvía, parada autobús y muy cerca de la playa y de las universidades.

Se vende como local comercial y es ideal para solicitar cambio de uso para apartamento turístico por su buena ubicación y salida a dos calles.

La propiedad no gestiona ningún trámite del cambio de uso.

El anuncio se muestra a título informativo y no contractual."

Características básicas

- 65 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Construido en 1924
- Certificación energética: en trámite

Edificio

- Bajo
- Fachada de 4 m. lineales

Ubicación

Calle de la Reina, 277
Barrio El Cabanyal-El Canyamellar
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

MUESTRA		C03		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN		CL.	REINA	Nº		282		planta		Superficie Local Oferta	
MUNICIPIO		VALENCIA		FUENTE		IDEALISTA					
ANUNCIO DE LA OFERTA											
Inmobiliaria											
Superficie Local Catastro											
Superficie Elementos Comunes Catastro											
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA											
86											
Instalaciones descontadas											
29,000											
Número de Baños											
Salida de humos											
Estado de Conservación											
Bueno											
Fc Fecha de Construcción											
1958											
Fr Fecha de Reforma estimada											
2018											
I Porcentaje de Reforma											
75%											
Fa Fecha Real Antigüedad											
2003											
VALORES											
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA											
140,000 €											
Precio Final Oferta Local											
111,000 €											
VALORES UNITARIOS											
Valor Unitario Venta Local											
1,291 €											
OTROS											
Licencia de Actividad											
Uso Actual											
LOCAL											
COMENTARIOS											
Descripción:											
DATOS CATASTRALES											
Referencia											
992/8307YJ2792H0301QM											

idealista

Profesional
Cassana especialistas en alquiler



Cassana specialist...
València

📞 960 962
145
Ref.: 919



Nota personal

Local en venta en calle de la Reina, 282

El Cabanyal-El Canyamellar, València

140.000 €

86 m² | 1.628 €/m²

Comentario del anunciante

"CASSANA ESPECIALISTAS EN ALQUILER ofrece este local comercial en muy buen estado, tiene una superficie de 86 m2, consta de 2 estancias, una zona habilitada como cocina y un cuarto de baño. El precio incluye gastos de comunidad e IBI. También disponible en alquiler por 590 Euros."

Características básicas

- 86 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Certificación energética: en trámite

Edificio

- Bajo

Ubicación

Calle de la Reina, 282
Barrio El Cabanyal-El Canyamellar
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

MUESTRA	C04	FECHA MUESTRA	OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	MARTI GRAJALES	Nº	9 planta	Superficie Local Oferta	335
MUNICIPIO	VALENCIA	FUENTE	IDEALISTA			
ANUNCIO DE LA OFERTA						
					Superficie Local Catastro	330
					Superficie Elementos Comunes Catastro	
					SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	335
					Instalaciones descontadas	74.000
					Número de Baños	
					Salida de humos	
					Estado de Conservación	Bueno
					Fc Fecha de Construcción	1908
					Fr Fecha de Reforma estimada	2000
					l Porcentaje de Reforma	75%
					Fa Fecha Real Antigüedad	1978
					VALORES	
					PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	612.195 €
					Precio Final Oferta Local	538.195 €
					VALORES UNITARIOS	
					Valor Unitario Venta Local	1.607 €
					OTROS	
					Licencia de Actividad	
					Uso Actual	COMERCIAL
					COMENTARIOS	
Descripción:						
"Local ubicado en calle martí grajales en valencia. Local comercial en esquina de dos plantas con una superficie construida de 335 metros. El inmueble se encuentra dividido en varias estancias, aseo y almacén, ambas plantas se encuentran comunicadas interiormente por una escalera. Inmueble sin comisión de inmobiliaria. el anuncio es de carácter informativo y puede contener errores. para cualquier consulta o mas información contacte con nuestros agentes por teléfono, email o whatsapp. gestores de inversiones inmobiliarias, gestores de inversiones inmobiliarias, tlf: 722 79 88 04."						
DATOS CATASTRALES						
			Referencia	9424917VJZ792C0001HQ		

idealista

Profesional
Gestores de Inversiones Inmobiliarias



Gestores de Inversi...
Pama De Mallorca

📞 971 926
887
Anuncio: 90111626



Nota personal

Local en venta en calle de Martí Grajales, 9

El Cabanyal-El Canyameler, València

612.195 €

335 m² | 1.827 €/m²

Comentario del anunciante

"Local ubicado en calle martí grajéales en valencia. Local comercial en esquina de dos plantas con una superficie construida de 335 metros. El inmueble se encuentra dividido en varias estancias, aseo y almacén, ambas plantas se encuentran comunicadas interiormente por una escalera. inmueble sin comisión de inmobiliaria. el anuncio es de carácter informativo y puede contener errores. para cualquier consulta o mas información contacte con nuestros agentes por teléfono, email o whatsapp. gestores de inversiones inmobiliarias, gestores de inversiones inmobiliarias, tlf: 722 79 88 04."

Características básicas

- 335 m² construidos
- 2 plantas
- Segunda mano/para reformar
- Distribución 3 estancias
- 1 aseos o baños, adaptados para minusválidos

Edificio

- Bajo

- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 2 escaparates
- Certificación energética: en trámite

Ubicación

Calle de Martí Grajales, 9
Barrio El Cabanyal-El Canyameler
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

MUESTRA	C05	FECHA MUESTRA		OCTUBRE	2020	CARACTERÍSTICAS	
		CAVITE	Nº			Superficie Local Oferta	100
SITUACIÓN	CL.			57 planta			
MUNICIPIO	VALENCIA			IDEALISTA			
ANUNCIO DE LA OFERTA							
						Superficie Local Catastro	95
						Superficie Elementos Comunes Catastro	
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	100
						Instalaciones descontadas	31.500
						Número de Baños	
						Salida de humos	
						Estado de Conservación	Bueno
						Fc Fecha de Construcción	1976
						Fr Fecha de Reforma	1999
						Porcentaje de Reforma	75%
						Fa Fecha Real Antigüedad	1993
						VALORES	
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	150.000 €
						Precio Final Oferta Local	118.500 €
						VALORES UNITARIOS	
						Valor Unitario Venta Local	1.185 €
						OTROS	
						Licencia de Actividad	
						Uso Actual	COMERCIAL
						COMENTARIOS	
MUESTRA				FECHA MUESTRA			
SITUACIÓN				OCTUBRE			
MUNICIPIO				2020			

idealista

Profesional
Voramar Gestión Inmobiliaria



Voramar gestion in...
Alboraya

📞 960 960
565
Ref.: 20105



Nota personal

Local en venta en calle de cavite

Playa de la Malvarrosa, València

150.000 €

100 m² | 1.500 €/m²

Comentario del anunciante

"Local comercial situado en Malvarrosa de 100 m2, con 3 aseos mas altillo. Es una planta baja que anteriormente era un bar pero hoy en día se podría realizar cualquier tipo de negocio. Buena accesibilidad al local. Muy próximo a la playa y bien comunicado con el transporte publico."

Características básicas

- 100 m² construidos
- 3 aseos o baños
- Segunda mano/buen estado
- Certificación energética: en trámite

Ubicación

Calle de cavite
Barrio Playa de la Malvarrosa
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0037716YJ3703E0001PS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CAVITE 57 Es:1 Pl:B0 Pt:DR
46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 95 m2

Año construcción: 1976

Construcción

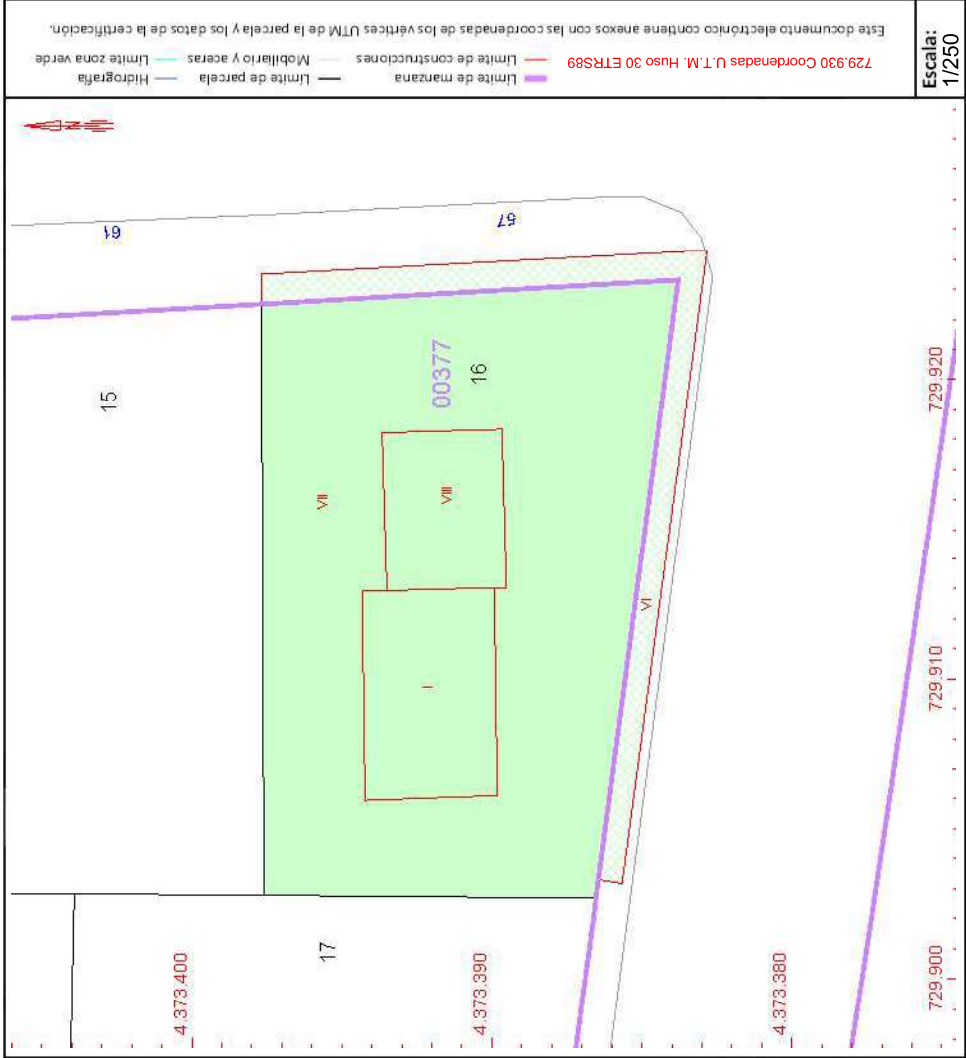
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL.	/00/DR	83
Elementos comunes		12

PARCELA

Superficie gráfica: 247 m2

Participación del inmueble: 7,400 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

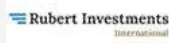


Escala:
1/250

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”

MUESTRA		C06		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN		CL.		GRAN CANARIA		Nº		40 planta		Superficie Local Oferta	
MUNICIPIO		VALENCIA		FUENTE		IDEALISTA					
ANUNCIO DE LA OFERTA											
Inmobiliaria											
Superficie Local Catastro											
Superficie Elementos Comunes Catastro											
SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA											
90											
Instalaciones descontadas											
30.000											
Número de Baños											
Salida de humos											
Estado de Conservación											
Bueno											
Fc Fecha de Construcción											
1975											
Fr Fecha de Reforma											
2000											
I Porcentaje de Reforma											
75%											
Fa Fecha Real Antigüedad											
1993											
VALORES											
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA											
130.000 €											
Precio Final Oferta Local											
100.000 €											
VALORES UNITARIOS											
Valor Unitario Venta Local											
1.111 €											
OTROS											
Licencia de Actividad											
Uso Actual											
LOCAL											
COMENTARIOS											
Descripción:											
Un Local de 90 metros contruidos, distribuidos en una sala de venta + un almacén + un altillo y baño. El local dispone de dos aparatos de aire acondicionado.											
Con posibilidad de abrir a dos calles, actualmente cerrado por la ultima actividad del local y reforzado por seguridad, una fachada de 8 metros, con puerta de seguridad eléctrica.											
DATOS CATASTRALES											
Referencia											
9835203YJ2794B0001OE											

idealista

Profesional
MARIA RUBERTRubert Investment...
València📞 961 288
614
Ref.: 3510-00479

Nota personal

Local en venta en calle Gran Canaria

Playa de la Malvarrosa, València

130.000 €90 m² | 1.444 €/m²

Comentario del anunciante

"RUBERT INVESTMENTS, tiene en su cartera y en EXCLUSIVA, este local comercial en el barrio de la Malvarrosa, a 100 metros de la playa de la Malvarrosa y de la Patacona, y a 1 km del politécnico.

Un Local de 90 metros construidos, distribuidos en una sala de venta + un almacén + un altillo y baño. El local dispone de dos aparatos de aire acondicionado.

Con posibilidad de abrir a dos calles, actualmente cerrado por la ultima actividad del local y reforzado por seguridad, una fachada de 8 metros, con puerta de seguridad eléctrica.

RUBERT FINANCE te ofrece sus servicios financieros, sin compromiso y siendo el estudio totalmente gratuito.

Si deseas realizar una visita no dudes en llamarnos."

Características básicas

- 90 m² construidos
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Certificación energética: **D** (35,68 kwh/m³ año)

Edificio

- Bajo
- Fachada de 8 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo

Ubicación

Calle Gran Canaria
Barrio Playa de la Malvarrosa
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9839203Y J2794B0001OE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL GRAN CANARIA 40 Es:1 Pl:B0 Pt:01

46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 85 m2

Año construcción: 1975

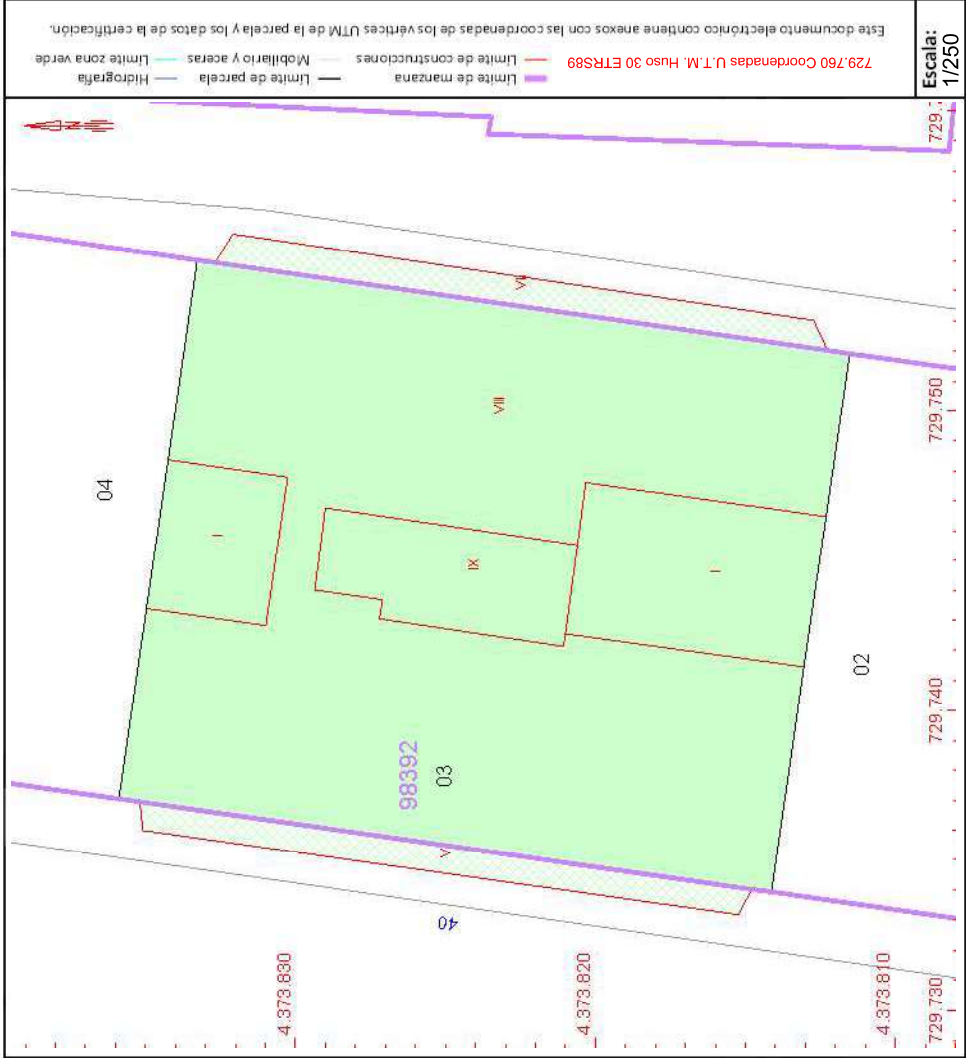
Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	00/01	83
Elementos comunes		2

PARCELA

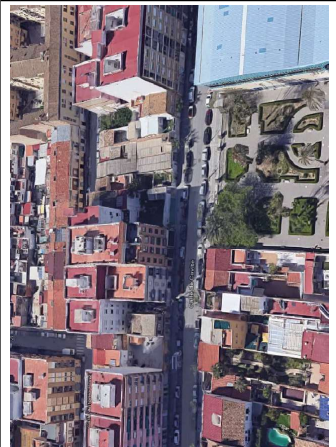
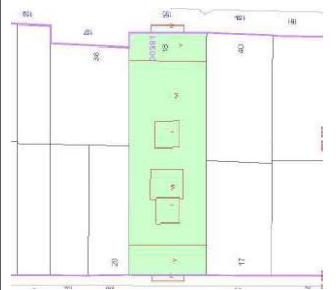
Superficie gráfica: 393 m2

Participación del inmueble: 1,100 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”

MUESTRA		FECHA MUESTRA		OCTUBRE		2020		CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	CL.	CAVITE		Nº		155 planta		Superficie Local Oferta	400
MUNICIPIO	VALENCIA		FUENTE	IDEALISTA				Superficie Local Catastro	334
ANUNCIO DE LA OFERTA									
Inmobiliaria									
  									
Descripción:									
*Gran oportunidad de inversión. Venta de local comercial en una de las zonas más solicitadas de la ciudad de Valencia, en el entorno del Paseo Marítimo. Local en planta baja recientemente reformado, con salón de 180 m2., fachada de 9,5 m. 2 puertas de entrada con persianas de aluminio anodizado motorizadas, barra de 7 m., cocina de 30 m2, y tres aseos, Altura techo 4,70 m. Cuenta con 2 altílos, uno altillo-almacén de 70 m2, y otro de 140 m2, diáfano, con 4 ventanales de 2,5 x 2 m. y fachada de 11 m. Cuenta con todas las instalaciones, insonorización, extracción, aire acondicionado, agua caliente y chimenea de extracción de humos RF-90 que discurre por el declunado de la finca sobrepasando 3,5 m. la terraza de la misma.									
VALORES									
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA								750.000 €	
Precio Final Oferta Local								658.000 €	
VALORES UNITARIOS									
Valor Unitario Venta Local								1.645 €	
OTROS									
Licencia de Actividad								LOCAL	
Uso Actual								LOCAL	
COMENTARIOS									
DATOS CATASTRALES				Referencia		00309118VJ370300015BK			

idealista

Particular
Isabel📞 622 325
030
Anuncio: 82743605

Nota personal

Local en venta en calle de Cavite, 155

Playa de la Malvarrosa, València

750.000 €400 m² | 1.875 €/m²

Comentario del anunciante

"Gran oportunidad de inversión. Venta de local comercial en una de las zonas más solicitadas de la ciudad de Valencia, en el entorno del Paseo Marítimo.

Local en planta baja recientemente reformado, con salón de 180 m². , fachada de 9,5 m. 2 puertas de entrada con persianas de aluminio anodizado motorizadas, barra de 7 m. , cocina de 30 m². y tres aseos. Altura techo 4,70 m.

Cuenta con 2 altillos, uno altillo-almacén de 70 m², y otro de 140 m². diáfano, con 4 ventanales de 2,5 x 2 m. y fachada de 11 m.

Cuenta con todas las instalaciones, insonorización, extracción, aire acondicionado, agua caliente y chimenea de extracción de humos RF-90 que discurre por el deslunado de la finca sobrepasando 3,5 m. la terraza de la misma.

Ideal para el desarrollo de cualquier actividad, incluso se puede solicitar la reconversión a viviendas para constr...

Características básicas

- 400 m² construidos, 380 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 7 estancias
- 3 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: RESTAURANTE
- Certificación energética: en trámite

Edificio

- Bajo
- Fachada de 10 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Salida de humos

Ubicación

Calle de Cavite, 155
Barrio Playa de la Malvarrosa
Distrito Poblats Marítims
València
Valencia, València

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0038118YJ3703G0015BK

PARCELA

Superficie gráfica: 401 m2
Participación del inmueble: 7,4400 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

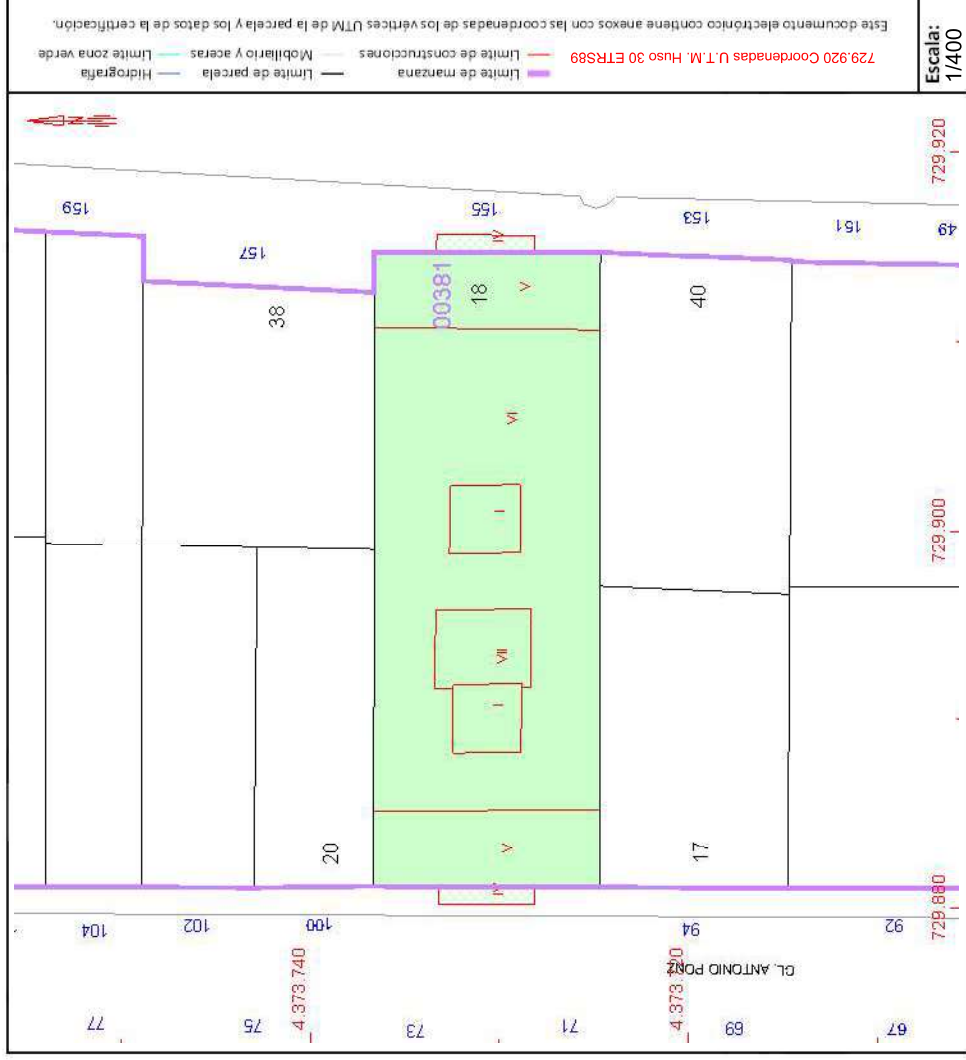
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CAVITE 155 Es:1 PI:B0 Pt:01
46011 VALENCIA [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 334 m2
Año construcción: 1997

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/B0/01	173
ALMACEN	1/AL/01	146
Elementos comunes		15



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"