

LEYENDA:

- EDIFICACION
- GALIBO DE EDIFICACION
- PARCELACION

INFORMACION PARCELARIO:

PARCELA XXXX  
Sup. suelo: x.xxx m<sup>2</sup>  
Sup. edific. sobre rasante: x.xxx m<sup>2</sup>  
Sup. edific. bajo rasante: x.xxx m<sup>2</sup>

CALIFICACION DEL SUELO (C.S.):

- SG-V SISTEMAS GENERALES: VALIDAD PUBLICA
- SG-A SISTEMAS GENERALES: APARCAMIENTO PUBLICO
- SG-2 SISTEMAS GENERALES: VALIDAD PEATONAL EN SUPERFICIE APARCAMENTOS Y ACCESOS BAJO RASANTE
- ZV SISTEMAS GENERALES: ZONA VERDE Y VALIDAD PEATONAL EN SUPERFICIE APARCAMENTOS Y INSTALACIONES BAJO RASANTE
- DP-1 EQUIPAMIENTO PUBLICO
- DP-2 DOTACIONAL PRIVADO
- R-1 RESIDENCIAL

RESUMEN CUADRO SUPERFICIES:

SG-V SISTEMAS GENERALES: VALIDAD PUBLICA	25.505 m <sup>2</sup>
SG-A SISTEMAS GENERALES: APARCAMIENTO PUBLICO	29.485 m <sup>2</sup>
SG-2 SISTEMAS GENERALES: VALIDAD PEATONAL EN SUPERFICIE APARCAMENTOS Y ACCESOS BAJO RASANTE	29.380 m <sup>2</sup>
ZV SISTEMAS GENERALES: ZONA VERDE Y VALIDAD PEATONAL EN SUPERFICIE APARCAMENTOS Y INSTALACIONES BAJO RASANTE	17.290 m <sup>2</sup>
DP-1 EQUIPAMIENTO PUBLICO	202.205 m <sup>2</sup>
DP-2 DOTACIONAL PRIVADO	104.920 m <sup>2</sup>
R-1 RESIDENCIAL	16.915 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	<b>425.700 m<sup>2</sup></b>

CUADRO SUPERFICIES DOTACIONALES:

TIPO	PARCELA	SUPERFICIE	USO	RESPUESTA	
PÚBLICA	SG-V	25.505	Validad pública	Área deportiva	
	SG-A	29.485	Aparcamiento público	Área deportiva	
	SG-2	29.380	Validad peatonal en superficie	Área deportiva	
	ZV	17.290	Zona verde y validad peatonal en superficie	Área deportiva	
	DP-1	202.205	Equipamiento público	Área deportiva	
	DP-2	104.920	Dotacional privado	Área deportiva	
	R-1	16.915	Residencial	Área deportiva	
	<b>TOTAL</b>				

ESTUDIO VIABILIDAD ECONOMICA:

Para la obtención de los costes de inversión, se han tomado como valores unitarios de contrata de obras, los facilitados por dos empresas constructoras de la zona con reconocida solvencia y experiencia en ejecución de este tipo de obras.

Para la obtención de los costes de gestión, de honorarios, proyectos, estudio, informes, etc., se han tomado los coeficientes de reperitacion establecidos para este tipo de gestión por varias empresas de promoción y gestión de concesiones, de la comunidad valenciana y los estudios bancarios de gestión y financiación a nivel estatal.

Para los costes de financiación, se han tomados los condicionantes y coeficientes, establecidos por compañías de control de ejecución de inversiones patrimoniales y de explotaciones en régimen de concesión.

Para la propuesta de usos y mercado de los diferentes productos de explotación o comercialización de la presente propuesta se ha contado con análisis completos de inversión de empresas de la comunidad Valenciana vinculadas a estos sectores y con estudios de viabilidad que hace que la propuesta para las mismas sea además de rentable, viable en estos momentos, y mucho más en un futuro próximo.

OBRAS EXTERNAS AL AMBITO

ADECUACION FRENTE MARITIMO	430.000,00 €
CONEXION FERRANDIS SALVADOR	332.000,00 €
FRENTE, APERTURA Y CONEXION CAMINO SERRADAL	1.450.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.212.000,00 €</b>

ESTIMACION DE COSTES

PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	SUP. VUELO M <sup>2</sup>	SUP. RASANTE M <sup>2</sup>
PARCELA USG1: APARCAMIENTO	29.400,00		15.000,00
PARCELA UID2: SOCIAL-RECREATIVO	11.100,00	20.000,00	9.200,00
PARCELA UIR1: RESIDENCIAL	8.300,00	9.200,00	
PARCELA UID5: CULTURAL	8.600,00	12.000,00	
PARCELA UR2: RESIDENCIAL	10.800,00	7.000,00	
PARCELA UID7: TERCARIO	7.400,00	10.000,00	
PARCELA UID1: SOCIAL-RECREATIVO	12.200,00	20.000,00	
PARCELA UID3: INTERES SOCIAL	8.600,00	5.000,00	
PARCELA UID4: SOCIAL-RECREATIVO	9.300,00	10.000,00	
PARCELA USG2: SOCIAL/APARCAMIENTO	29.300,00		21.300,00
PARCELA UID6: HOTELERO	4.900,00	15.000,00	
PARCELA UID8: HOTELERO	4.900,00	15.000,00	
PARCELA MID2: DEPORTIVO	46.100,00	3.000,00	
PARCELA MID1: LUDICO	129.400,00	7.000,00	
PARCELA AISG1: APARCAMIENTO			17.200,00
PARCELA A/D1: DEPORTIVO/OCIO	8.100,00	6.800,00	
PARCELA A/D1: DEPORTIVO/OCIO	55.900,00		
VALES	41.400,00		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>425.700,00</b>	<b>140.000,00</b>	<b>53.500,00</b>
<b>COEF EDIFICIA TOTAL</b>			<b>0,33</b>

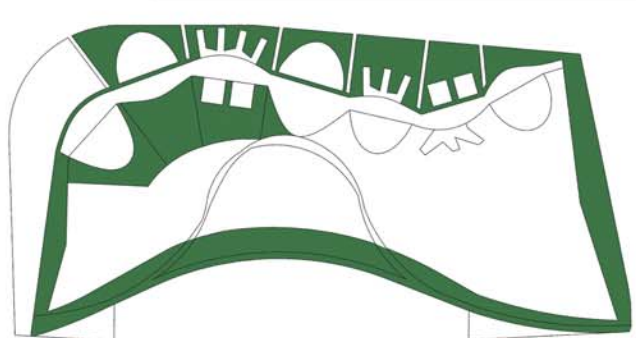
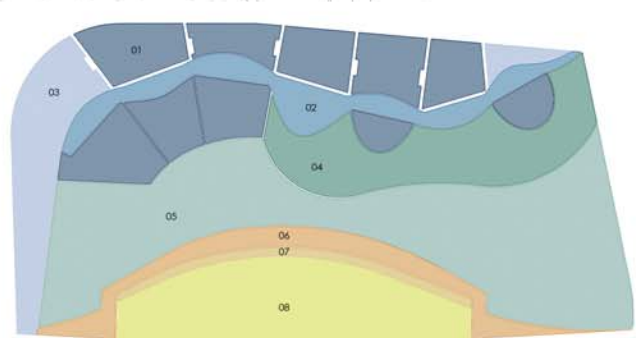
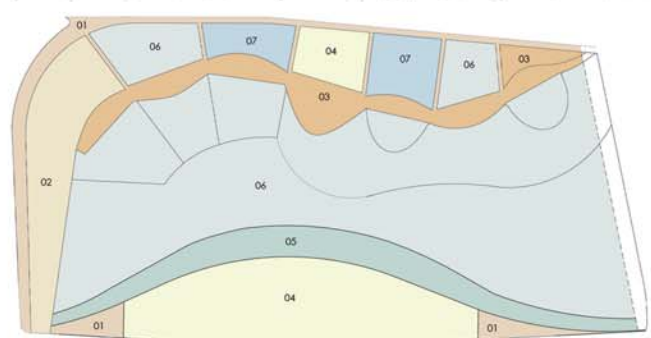
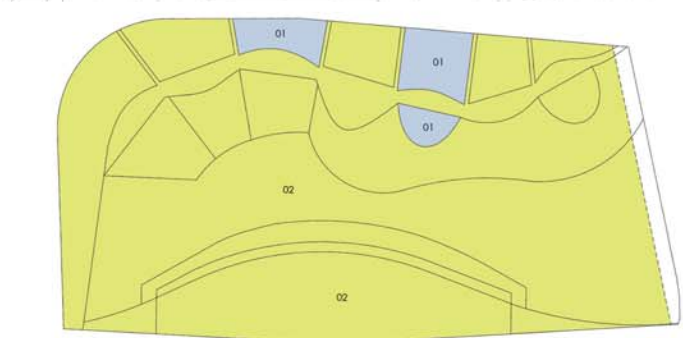
COSTES CONTRATA

URBANIZACION	AMBITO	GASTOS DE GESTION
ZONA PEATONAL	120	21 % DE LA INVERSION DE CONTRATA
VALES	130	
AUXILIARES	600	
HOTEL	1300	
OCIO	800	
VALENCIA	800	
COMERCIAL	700	

ESTIMACION DE COSTES

PARCELA	COSTE URBAN EXTERIOR	INVERSION URBAN INTERIOR	COSTE EDIFICIO	EQUIPAMIENTO	COSTE GESTION FINANCIEROS	GASTOS FINANCIEROS
PARCELA USG1	4.764.000,00 €			1.000.440,00 €	681.732,80 €	
PARCELA UID2	886.000,00 €	14.000.000,00 €		3.126.480,00 €	2.161.737,80 €	
PARCELA UIR1	664.000,00 €	7.360.000,00 €		1.685.040,00 €	1.165.264,80 €	
PARCELA UID5	688.000,00 €	8.400.000,00 €		1.908.480,00 €	1.319.577,80 €	
PARCELA UR2	864.000,00 €	8.600.000,00 €		1.167.440,00 €	938.572,80 €	
PARCELA UID7	582.000,00 €	8.000.000,00 €		1.804.320,00 €	1.247.568,00 €	
PARCELA UID1	976.000,00 €	14.000.000,00 €		3.144.960,00 €	2.174.515,20 €	
PARCELA UID3	688.000,00 €	3.500.000,00 €		879.480,00 €	608.097,80 €	
PARCELA UID4	744.000,00 €	7.000.000,00 €		1.626.240,00 €	1.124.428,80 €	
PARCELA USG2	7.776.000,00 €			1.632.960,00 €	1.129.078,20 €	
PARCELA UID6	362.000,00 €	19.800.000,00 €		4.177.320,00 €	2.888.318,40 €	
PARCELA UID8	362.000,00 €	19.800.000,00 €		4.177.320,00 €	2.888.318,40 €	
PARCELA MID2	1.613.500,00 €	1.800.000,00 €		716.835,00 €	495.642,20 €	
PARCELA MID1	4.300.000,00 €	8.000.000,00 €	2.862.000,00 €	722.400,00 €	499.488,00 €	
PARCELA AISG1			1.215.000,00 €	3.400.000,00 €	969.150,00 €	
PARCELA A/D1		4.182.500,00 €				
VALES	4.968.000,00 €					
<b>TOTAL</b>	<b>20.948.000,00 €</b>	<b>13.969.000,00 €</b>	<b>116.280.000,00 €</b>	<b>8.000.000,00 €</b>	<b>51.480.885,00 €</b>	<b>31.773.683,80 €</b>

PROPUESTA PAISAJISMO e: 1/2.000



ESQUEMA 1: TITULARIDAD DEL SUELO.

- 01. PRIVADO
- 02. PÚBLICO

ESQUEMA 3: CALIFICACION DEL SUELO.

- 01. SISTEMAS GENERALES: VALIDAD PUBLICA
- 02. SISTEMA GENERALES: APARCAMIENTO PÚBLICO
- 03. SISTEMAS GENERALES: VALIDAD PEATONAL EN SUPERFICIE, APARCAMIENTO Y ACCESOS BAJO RASANTE
- 04. EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- 05. SISTEMAS GENERALES: VALIDAD PEATONAL EN SUPERFICIE E INSTALACIONES CON BAJO RASANTE
- 06. DOTACIONAL
- 07. RESIDENCIAL

ESQUEMA 4: PARCELARIO.

- 01. PARCELARIO DE EDIFICACIONES
- 02. SISTEMA DE VALIDAD PEATONAL Y APARCAMIENTO PÚBLICO ENTERRADO
- 03. APARCAMIENTO PÚBLICO EN SUPERFICIE Y PARCIALMENTE ENTERRADO
- 04. GOLF
- 05. PARQUE TEMÁTICO
- 06. APARCAMIENTO PÚBLICO ENTERRADO
- 07. ZONA DE OCIO, INSTALACIONES Y VESTUARIOS
- 08. ZONA DEPORTIVA

ESQUEMA 11: ZONAS VERDES PÚBLICAS

- ZONA VERDE PÚBLICA



SECCIÓN PASEO

EDIFICIO 05

0 3 6 12