



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO - AUMSA - PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A.



**ADAPTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y REFORMA INTERIOR EL CABANYAL - CANYAMELAR
A LA ORDEN DEL MINISTERIO DE CULTURA CUL/3631/2009
EN LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 7.05 Y 7.06**

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO MEMORIA



JULIO 2014

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Introducción.

El texto refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio), establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo.

Más concretamente, el art. 15.4 relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

Este informe considera la valoración de las inversiones necesarias y, por otro lado, los ingresos que previstos a efectos de justificar la sostenibilidad económica de la Adaptación del PEPRI de El Cabnyal-Canyamelar.

Se describen a continuación las características urbanísticas básicas de dicha adaptación y se valoran las inversiones necesarias para desarrollar el Plan en los términos establecidos en el planeamiento, teniendo en cuenta que se debe incluir fundamentalmente el mantenimiento de las infraestructuras y la habitual prestación de servicios al ciudadano.

El total de las actuaciones se realizarán a cargo de la oficina de gestión de Plan Cabanyal – Canarymelar, S.A., creada en virtud del Convenio firmado el 25 de enero de 2005 entre el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat Valencian para la rehabilitación y regeneración del barrio de El Cabanyal-Canyamelar de Valencia, dadas sus peculiaridades, y en el marco del PEPRI que describe esos trabajos, aprobado en 2001.

También se contemplan otros ingresos previstos en la ejecución del planeamiento en concepto de tasas, licencias y otros cánones.

Se valorará, finalmente el adecuado equilibrio entre ingresos y gastos, a fin de orientar sobre el alcance de la sostenibilidad económica de la intervención.

OBJETO Y CARACTERÍSTICAS DE INTERVENCIÓN

La Adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de El Cabanyal-Canyamelar de Valencia tiene como finalidad el cumplimiento de los objetivos establecidos en la Orden Ministerial CUL/3631/2009, de modo que se proceda por parte del Ministerio de Cultura al alzamiento de la citada Orden y, en consecuencia, de la Suspensión del PEPRI y el correspondiente levantamiento de la imposibilidad de concesión de todo tipo de licencias que de esa suspensión se deduce.

Su ámbito se define entre las calles Escalante (Oeste), Doctor Lluch (Este), Pescadores (Norte) y Amparo Guillem (Sur), correspondiente a una "fila" de las manzanas originales de la trama de El Cabanyal. Con ello se respeta dicho patrón urbanístico, reduciendo el impacto que el precedente PEPRI provocaba al afectar los extremos Norte de las manzanas Sur a las citadas, lo que desconfiguraba el espacio urbano tradicional.

Se considera, por otra parte, la catalogación de la Lonja de Pescadores y la Fábrica de Hielo, situados fuera del citado BIC, dentro de la nueva solución de conexión de la nueva avenida con el Paseo Marítimo.

De todo ello se deriva una reducción del impacto muy relevante y respetando indudablemente el entorno protegido, en los preceptos que se derivan del art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y, en consonancia, del art. 21 de la Ley de Patrimonio Español

La Adaptación del Plan que ahora se redacta, consolida el carácter urbano de este suelo, mientras pone en valor la integración del barrio con el resto de la ciudad de Valencia y presta especial atención a sus condiciones de salubridad y seguridad, muy precarias desde la aplicación en 2009 de la suspensión exigida por la Orden Ministerial. En puridad, puede hablarse de "impacto positivo" en el conjunto de la ciudad y especialmente en el propio barrio Cabanyal-Canyamelar y en el conjunto histórico objeto de protección patrimonial, tal y como se indica en el apartado de la Memoria.

La propuesta que recoge la Adaptación del PEPRI mantiene el ancho de 48 metros de la extensión o prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez (actualmente de 100 metros desde su apertura en el primer cuarto del siglo XX) inicialmente previsto en el Plan, si bien reduce la franja de afección al conservar las calles Pescadores y Amparo Guillem con su configuración actual (se reduce de 107 metros a algo más de 60). Así mismo, se propone una agrupación del viario rodado en una sola franja de 14 metros y el aumento de la franja verde hasta 22 metros en su conjunto, mediante la reubicación de aquél en el centro

del bulevar y la separación en dos franjas verdes de 11 metros cada una en los lados. Esta sección tipo funciona con eficacia viaria (aunque con una anchura final muy superior) en el segundo tramo de Blasco Ibáñez.

Se reduce a tres plantas la altura de las nuevas edificaciones recayentes a la prolongación en el ámbito del conjunto histórico (BIC). En consecuencia se producirá una merma de edificabilidad no demasiado importante. Pero que hace suficientes los equipamientos previstos en el PEPRI que ahora se modifica, ya que es menor el número de viviendas y también, y en consecuencia, la población.

Se produce una "realineación" de las nuevas edificaciones y de los parterres del bulevar, que mantiene rigurosamente la continuidad de la retícula en su sentido paralelo al mar. Y se mantienen y catalogan la Llotja dels Pescadors y la Fàbrica de Gel.

El ámbito total de la Adaptación abarca 66.084m², en el que se distinguen dos áreas, a Oeste definidas por los Ámbitos de Actuación 6.01, 6.02, 6.03 y 6.04. Y a y a Este los ámbitos 7.05 y 7.06. Mientras los primeros poseen en su mayoría un suelo con destino residencial, los segundo se configuran como grandes espacios articuladores con el Paseo Marítimo existente, en el que destacan piezas con destino dotacional.

En otro orden de cosas, conviene recordar que la totalidad del territorio contemplado se encuentra urbanizado en la actualidad.

Acontinuación se muestra un cuadro con las magnitudes de la intervención:

ADAPTACIÓN DEL PEPRI DE EL CABANYAL-CANYAMELAR CUADRO DE MAGNITUDES
--

ÁMBITO DE LA ADAPTACIÓN	68.084 m ²
EDIFICABILIDAD	24.769 m ² t
SUPERFICIE DE PARCELAS	
PMS	7.327 m ²
DOTACIONAL	8.319 m ²
ZONAS VERDES	9.893 m ²
RED VIARIA	47.390 m ²

La hacienda pública afectada por la actuación es la del Ayuntamiento de Valencia.

INGRESOS INICIALES

En este apartado se analiza la composición de los ingresos liquidados en un año.

La captación de recursos municipales en el Ayuntamiento de Valencia, como en todos los municipios, se realiza por los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos: son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa.
2. Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
3. Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios.

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de las tasas por licencias e impuesto de construcción y la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Edificabilidad prevista: 24.659 m²t correspondiente a obra nueva, y 5.145 m²t sobre edificación existente.

Tasa por solicitud de Licencia de obras:

Se estima que los ingresos que recibirá el municipio por este concepto, con los tramos establecidos y el 50% de áreas de rehabilitación, asciende a **79.694 €**

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO):

Se considera un PEM por m² de obra nueva de 800 €/m²t y de 1.200 €/m²t para intervenciones sobre preexistencias, lo que arroja un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) total de 13.167.200 euros

El impuesto se corresponde (según datos del Ayuntamiento de Valencia) con el 4% del PEM de la obra, lo que supone unos ingresos por ICIO de **526.688 €**

En consecuencia:

Tasa Licencia de Obras: 79.694 euros.

ICIO: 526.688 euros.

Total: 606.382 euros.

COSTES DE DEMOLICIÓN

Corresponden a la inversión primera necesaria de transformación de los terrenos adquiridos para la posterior construcción de los edificios de viviendas

protegidas destinadas al realojo de los residentes afectados. El total de techo a demoler es de 42.514 m²t. A partir del ratio obtenido de las propias intervenciones realizadas, se obtiene un módulo de 119€/m²t de gastos de demolición, lo que alcanza la cifra global de **3.783.710** euros.

COSTES DE COSTRUCCIÓN

Corresponden a la inversión necesaria para la consecución del tejido residencial que se pretende materializar. Para ello se tomo un módulo de 800 €/m² para el edificado residencial y de 1.200 €/m² para el destino dotacional. A partir del Presupuesto de Ejecución Material se obtiene el precio de contrata, que alcanza la cifra global de **19.750.800** euros.

COSTES DE URBANIZACIÓN

Corresponderá al proyecto de urbanización la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización y edificación que el desarrollo previsto conlleva.

No obstante se plantea una evaluación global para el ámbito de estudio.

Se estima un coste de urbanización de 110 €/m², que sobre el total de espacio a urbanizar de aproximadamente 57.283 m² el coste de urbanización ascendería a **5.296.115** euros.

En este capítulo se engloba la totalidad de las actuaciones de urbanización, incluida la adecuación de zonas verdes y jardinería.

INGRESOS DERIVADOS DE LA VENTA DE INMUEBLES

En este apartado se valoran los ingresos a considerar en el pleno funcionamiento de los edificios de nueva planta. Se consideran, por un lado, las viviendas de protección pública a construir que suman 17.155 m²t y, por otro, los locales comerciales que suponen 7.292 m²t. Para las primeras se tiene en cuenta el módulo de venta publicado. Para los segundos, se toma la referencia del mercado existente en el propio ámbito. Los ingresos provendrán de la cesión a terceros de estos espacios mediante los negocios jurídicos correspondientes: arrendamiento, concesión, derecho de superficie, etc.

En el cuadro resumen adjunto se indica la citada estimación de ingresos para los diferentes tipos de espacio susceptibles de explotación que ascendería a **6.129.988** euros anuales en el momento en que estuviera cedida la totalidad del espacio:

	m2	€/m2	Total
Viviendas protegidas, en venta	11.294	1.819,2	20.546.044 €
Locales comerciales, en venta	6.594	1.455.4	9.596.644 €
Total			24.651.151 €

Lo que arroja una cantidad total anual, como suma de ambos conceptos de **24.651.151 euros**.

Obviamente, esta cantidad implica la ejecución definitiva de la totalidad del Plan, así como la venta total del 57% de viviendas protegidas a residentes con derechos reconocidos. Durante el proceso de ejecución las cantidades serán proporcionales a éstas en función del ritmo de las actuaciones.

INGRESOS PERIÓDICOS

Por impuestos de bienes inmuebles (IBI)

Las nuevas edificaciones y los establecimientos de uso terciario también tendrán como consecuencia un incremento de la recaudación municipal en concepto de impuesto de bienes inmuebles, si bien el cálculo de esta magnitud es complejo. Se toma el valor a partir de datos obtenidos en el propio ámbito que se corresponde con el IBI que actualmente se paga.

Se establece un valor medio de 2,48 €/m2 por año sobre las viviendas de obra nueva. Sobre el techo de uso terciario, se adopta el valor medio de 3,6 €/m2.

En consecuencia:

IBI viviendas: 42.543 euros

IBI terciario: 30.453 euros

Total IBI: **72.996 euros**.

Por Impuesto sobre actividades económicas (IAE)

Teniendo en cuenta que se prevé una edificabilidad de 7.292 m2t para uso terciario, en las plantas bajas de los edificios residenciales se ha establecido un valor medio por local tomando como referencia los impuestos de zonas de similares en el entorno que permite establecer un valor medio de 3,9 €/m2t por año.

En consecuencia, se estiman unos ingresos por este capítulo de **28.439 euros**.

En resumen, los ingresos periódicos anuales que deben cubrir los gastos generados por la actuación son los siguientes:

IBI 72.996 euros.

IAE 28.439 euros.

Total 101.405 euros.

Ingresos derivados del alquiler de inmuebles

Como ingreso, esta vez de carácter anual, se considerará el importe del 48% del techo residencial que se acoge al régimen de alquiler, y que traducido en número de viviendas, resulta:

	vivs.	€año	Total
Viviendas protegidas, en alquiler	89	3.600	320.400 €

COSTES DE MANTENIMIENTO.

El municipio será el responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales). Se considera, así mismo el suministro de agua potable y vertido y depuración de aguas residuales, los gastos de seguridad ciudadana, recogida de residuos y alumbrado público.

En el mantenimiento del viario e instalaciones y alumbrado se ha tomado como referencia la superficie de espacio libre y de viales que suponen 57.283 m2. La superficie de zonas verdes asciende a 9.893 m2, y se considera también el mantenimiento de los elementos de vegetación con carácter ornamental. Para los gastos de limpieza y recogida de residuos y de tasas e impuestos se considera la superficie con uso residencial, que suma un total de 24.769 m2.

El importe de los gastos estimados de conservación asciende a **406.604** euros anuales, como se muestra en el cuadro siguiente

	€/m2	m2	Total
Viario e instalaciones	3,24	57.283	185.597 €
Zonas verdes	4,22	9.893	41.748 €
Alumbrado	1,75	57.283	100.245 €
Limpieza y Recogida de basuras	0,78	24.769	19.320 €
Tasas e Impuestos	2,41	24.769	59.693 €
	Total		406.604 €

CONCLUSIONES

BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS INICIALES

<u>INGRESOS</u>	
Viviendas protegidas, en venta	20.546.044 €
Locales comerciales, en venta	9.596.644 €
	30.142.688 €
<u>GASTOS</u>	
Adquisición de suelo	15.272.563 €
Licencias de obra	79.694 €
ICIO	526.688 €
Demolición	3.783.710 €
Construcción	19.750.800 €
Urbanización	5.296.115 €
	29.437.007 €

DIFERENCIA	-10.703.470 €
-------------------	----------------------

BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO

<u>INGRESOS</u>	
IBI	72.996 €
IAE	28.439 €
Viviendas en alquiler	320.400 €
	421.835 €
<u>GASTOS</u>	
Mantenimiento	406.604 €

DIFERENCIA	15.231 €
-------------------	-----------------

El cuadro anterior muestra que existe un balance negativo en la sostenibilidad económica de la Adaptación, si bien hay que tener en cuenta que se trata de una actuación directa de la Administración, y está justificada por el interés general.

Por el equipo redactor, la Oficina Técnica de la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A.:

Valencia, julio 2014

César D. Mifsut García
arquitecto