

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

0.- ANTECEDENTES - LEGISLACIÓN

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008 en su artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, apartado 4 determina:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el 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 adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística, de la Ley de Suelo, define lo que se entiende por actuaciones de transformación urbanística y en ellas distingue las actuaciones de urbanización y las de dotación y las define tal y como se transcribe a continuación:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

Por lo tanto, la legislación establece la exigencia de acompañar de un informe o memoria de sostenibilidad económica a los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, actuaciones de nueva urbanización, actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y actuaciones de dotación. En el informe de sostenibilidad económica 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 adecuación del suelo destinado a usos productivos.

1.- OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008 obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones consecuencia de la aprobación definitiva del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA.

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La totalidad del ámbito incluido en el Plan Especial se encuentra urbanizado en la actualidad y dotado de infraestructuras básicas, viales, espacios libres o zonas verdes. Las actuaciones a realizar que propone este Plan Especial, consiste en la recalificación de los espacios públicos incluidos en el ámbito y en especial en aquellos que están en contacto directo con los distintos BB.II.CC. con objeto de aumentar las áreas peatonales mediante la reducción del tráfico.

A) Actuaciones de Reurbanización:

El Plan establece medidas y condiciones, para la ordenación y reurbanización de espacios libres como la plaza de la Reina; plazas del Mercado, Ciudad de Brujas y Juan de Villarrasa; y plaza de la Virgen adecuadas al valor monumental de las edificaciones que los configuran. Se definen las siguientes condiciones de reurbanización:

- ACTUACION 1: URBANIZACION DEL ESPACIO LIBRE PLAZA DE LA REINA.
- ACTUACION 2: URBANIZACION DEL ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, ENTORNO DE LA LONJA Y DE LOS SANTOS JUANES.
- ACTUACION 3: URBANIZACION DEL ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, PLAZA CIUDAD DE BRUJAS Y JUAN DE VILARRASA.

La mayor parte de estas intervenciones serán a cargo de la administración pública Municipal, el Ayuntamiento de Valencia. No obstante, en los ámbitos de la Actuación 2 y 3 también está prevista la intervención de la administración autonómica, la Generalitat tal y como se describe posteriormente.

Se prevé la realización de estas actuaciones en los próximos quince años.

Los gastos de puesta en uso y mantenimiento de la reurbanización serán a cargo del Ayuntamiento.

Para cada una de las actuaciones previstas, se elaborarán Proyectos Técnicos unitarios, en los que podrá determinarse que el desarrollo de la ejecución se realice por fases distintas. Los Proyectos Técnicos de Urbanización a realizar, que definirán con detalle la actuación, deberán contener en su documentación un informe o memoria de sostenibilidad económica. El informe se centrará en el análisis en la fase de ejecución de la actuación urbanizadora, y en el mantenimiento y conservación de las infraestructuras descritas.

B) Las actuaciones de Dotación:

ACTUACION 4:

El Plan Especial, mantiene las dotaciones públicas (red primaria y secundaria) calificadas por el anterior planeamiento vigente que regulaba este ámbito. Además, aumenta la red secundaria de dotaciones con la calificación de las parcelas 58301-01 y 02, recayente a las calles Miguelete, Subida de Toledano y Bordadores como dotacional de uso Educativo-cultural SP-2/S-ED. El Plan propone rehabilitar la edificación protegida en la parcela 01, conocida como "Casa del Relojero" y realizar edificación de nueva planta en la parcela 02, para completar el programa funcional y los requerimientos técnicos que requiera la nueva dotación. El edificio protegido es propiedad municipal y el suelo donde se propone la construcción de la edificación de nueva planta es en su mayor parte propiedad del ayuntamiento salvo 17 m² de parcela que falta por expropiar.

Este cambio supone un aumento del suelo dotacional público de 275,42 m².

Parcela 01, conocida como "Casa del Relojero" 52,23 m² ; 156,69 m²t

Parcela 02, con una superficie en planta de 223,19 m² y una superficie construida de 267,828 m²t (aplicando la condición del 40% de edificación cerrada por planta)

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La obtención y mecanismos de gestión de estas parcela sera a cargo del Ayuntamiento.

2.- CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

De acuerdo con el texto de la Ley, el contenido de los informes de sostenibilidad económica se divide en dos grandes bloques:

- Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o la prestación de servicios resultantes, y
- Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

3.- VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN Y DOTACIONES.

A) LAS ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN:

Corresponderá al Proyecto de Urbanización la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de urbanización que el desarrollo previsto con lleva. No obstante, se plantea una evaluación global para el ámbito partiendo de un -modulo de coste de urbanización €/m2- extraído de la base de datos del Instituto valenciano de la Edificación y contrastado con el Servicio de Obras de Infraestructura del Ayuntamiento mediante la comparación con módulos de urbanización de urbanizaciones recientes en Centro Historico.

Para los cálculos realizados se ha utilizado la aplicación "Módulo de urbanización de viales " del Instituto valenciano de la Edificación que se alimenta de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el instituto. El Módulo de urbanización de viales es un instrumento para determinar una aproximación del coste de ejecución de las dotaciones urbanas ejecutadas bajo unas condiciones de entorno, volumen y características habituales. Su objetivo es ofrecer un coste de ejecución con el que es posible realizar una intervención cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados.

En este caso se aplica el Módulo previsto para actuaciones singulares destinado a intervenciones en cascos históricos o Bienes de Interés Cultural que contempla soluciones de acabados por encima de las estrictamente necesarios y suficientes.

A continuación se relacionan los capítulos habituales de una obra de urbanización indicando cuales están contemplados por el módulo y cuáles no.

Capítulos cubiertos: Movimiento de tierras. (*); Firmes y pavimentos. Red de alcantarillado. Red de media y baja tensión. Abastecimiento de agua y riego. Alumbrado público. Telecomunicaciones. Semaforización. Distribución de gas. Mobiliario urbano. Jardinería. Gestión de residuos. Seguridad y salud.

(*). Exclusivamente, la excavación de las zanjas. Los desmontes y la formación de cajeados no están comprendidos por ser imprevisible.

Capítulos no cubiertos: Demoliciones. Señalización. Estructuras. Dotaciones no habituales. Control de calidad.

Módulo de urbanización utilizado como referencia considerando que se trata de actuaciones singulares en centros históricos y en entorno de bienes de interés cultural.

(*) PLAZA PEATONAL =	131,00 €/m2 (pavimento duro 75% superficie)
(*) PLAZA AJARDINADA =	88,00 €/m2 (pavimento duro entre 25 y 75% superficie)
(*) ZONA VERDE =	44,00 €/m2 (pavimento duro 25% superficie)

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ACTUACION 1: URBANIZACION DEL ESPACIO LIBRE PLAZA DE LA REINA.

ACTUACION 2: URBANIZACION DEL ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, ENTORNO DE LA LONJA Y DE LOS SANTOS JUANES.

ACTUACION 3: URBANIZACION DEL ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, PLAZA CIUDAD DE BRUJAS Y D. JUAN DE VILARRASA.

Ademas de los costes de las obras de urbanización se han considerado los siguientes:

- GESTIÓN DE RESIDUOS: 2,5% PEM de la Obra
- SEGURIDAD Y SALUD: 2% PEM de la Obra
- COSTE DEMOLICIONES: Base de precios IVE 2015, modulo 2,13 €/m²
- COSTE EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS: generados por la excavacion arqueologica al tratarse de un perimetro con proteccion arqueologica Base de precios IVE 2015, modulo 77,48 €/M3 consideraremos una profundidad de 1,5 m
- GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS % URBANIZACIÓN: costes de los proyectos tecnicos necesarios para realizar las actuaciones. Para la estimacion de estos costes nos hemos apoyado en los datos siguientes:
[(Szv + (2 x Srv))x 54 x (Fu/100)]= Honorarios proyecto de urbanización.
Szv: Superficie zona verde
Srv: Superficie Red viaria
Fu: coeficiente en función de la superficie de 2 a 8

C) ACTUACIONES DE DOTACIÓN:

ACTUACION 4:

Parcela 01, conocida como "Casa del Relojero" 52,23 m² ; 156,69 m²t

Parcela 02, con una superficie en planta de 223,19 m² y una superficie construida de 267,828 m²t (aplicando la condición del 40% de edificación cerrada por planta)

VALOR EXPROPIACION DEL SUELO: 17 X 1120,68 €/m² = 19051,56 €

Para la valoración partiremos del valor resultado en reciente justiprecio del Jurado de Expropiación para la zona del Barrio del Carmen 1,5848 m²t/m²s x 707,14 m²s = 1120,68 €/m²; Valor de repercusión del suelo: 707,14 m²s

Ademas de los costes de las obras de urbanización se han considerado los siguientes:

- GESTIÓN DE RESIDUOS: 2,5% PEM de la Obra
- SEGURIDAD Y SALUD: 2% PEM de la Obra
- COSTE EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS: generados por la excavacion arqueologica al tratarse de un perimetro con proteccion arqueologica Base de precios IVE 2015, modulo 77,48 €/M3 consideraremos una profundidad de 1,5 m

VALOR EDIFICACIÓN DOTACIONAL

Obra nueva edificación dotacional 267,828 m²t

267,828 m²t x 882,12 = 236.256,43 €

Rehabilitación edificación protegida 156,69 m²t

156,69 m²t x (882,12X1,2) = 165.863,26 €

GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS % OBRA: Entre un 9-10% del PEM de la obra.

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.- COSTES DE MANTENIMIENTO.

Respecto de gastos que pueden generar las infraestructuras y los espacios libres reurbanizados, y las nuevas dotaciones distinguiremos entre:

- a) Los gastos que pueden generar las infraestructuras y los espacios libre reurbanizados serán de mantenimiento de viario e instalaciones, de alumbrado, los correspondientes a limpieza y la recogida de residuos tanto en la superficie de los espacios libres como en los viales. También se deben considerar los costes de conservación de las zonas de jardines y los costes de restauración de elementos urbanos ornamentales.

Se considera que los gastos derivados del mantenimiento de las infraestructuras a realizar serán equivalentes a los contemplados en presupuestos municipales anteriores para estas zonas puesto que se trata de espacios ya urbanizados. Por lo tanto, para la evaluación se puede considerar que el gasto de mantenimiento y conservación de estas infraestructuras no va a suponer incremento del gasto municipal.

- b) Además tendremos encuentra los gastos que genera para la hacienda pública de mantenimiento y conservación de los inmuebles Bienes de Interés Cultural de propiedad pública incluidos en este Plan.

Gestión Municipal:

- Mercado Central
- Lonja de los Mercaderes o de la Seda
- Casa Vestuario
- Palacio del Marqués de Campo
- Antiguo Almudín de Valencia

Gestión Diputación:

- Palacio de la Scala
- Teatro Principal

Gestión Universidad de Valencia:

- Universidad de Valencia

Gestión Autonómica:

- Palau de la Generalitat
- Palacio de los Catalá de Valeriola
- Palacio de los Boil de Arenós
- Casa del Almirante
- Baños del Almirante

Gestión Estatal:

- Palacio del Marqués de Dos Aguas

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6.- COSTES DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.

Respecto de gastos que pueden generar las tareas de seguimiento del Plan Especial se considera que los trabajos no van a suponer incremento del gasto municipal puesto que serán llevados a cabo por los correspondientes Servicios Técnicos de la administración. Municipal.

7.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Los Proyectos Técnicos de Urbanización a realizar para la ejecución de las distintas actuaciones definidas, deberán contener en su documentación informe de sostenibilidad económica que se centrará en el análisis y justificación de los apartados que se detallan a continuación:

- Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal
- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación.
- Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de las obras de Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Municipal (Presupuesto de la nueva ordenación.)
- Análisis de resultados, determinarse si se cumplen las condiciones legalmente exigibles referidas a:
 - La capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios obligatorios
 - El equilibrio presupuestario del apartado corriente
 - La estabilidad presupuestaria
 - La obtención de un remanente de tesorería neutro o positivo
 - La generación de recursos que permitan asumir los gastos de amortización de la deuda y sus intereses en el tiempo

No obstante en el informe que ahora se realiza ya puede comprobarse con los datos obtenidos que las actuaciones planteadas por el Plan Especial resultan sostenibles y se justifica a continuación:

a) Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal

Se analiza el presupuesto municipal de los últimos diez años de 2005 a 2014 comprobando el importe de gastos destinados a obras de reurbanización en el ámbito de Centro Histórico - Ciutat Vella-.

En este caso que nos ocupa el análisis de la repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante no es un dato con el que puedan obtenerse resultados puesto que la propuesta del Plan Especial no supone incremento de habitantes por lo tanto no puede calcularse el gasto o el ingreso que resultaría en función del aumento de los habitantes. Como se ha justificado en otros apartados el no supone el incremento de parcelas o la realización de inmuebles cuyas tasa o impuestos puedan equilibrar los gastos de la reurbanización.

Por lo tanto, se opta por analizar los gastos de reurbanización destinados a Ciutat Vella en los últimos QUINCE últimos años para poder justificar que el valor que ahora se plantea resulta viable en el periodo de tiempo estimado.

La información obtenida de los presupuestos municipales y facilitados por el Servicio de Gestión de Centro Histórico del Ayuntamiento se representa en el cuadro siguiente:

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANUALIDAD	Organo	Func.	Econ.	PRESUPUESTO DE GASTOS	IMPORTE en obras de reurbanización en Centro Historico Ciutat Vella	PRESUPUESTO MUNICIPAL TOTAL	% del PRESUPUESTO MUNICIPAL en obras de reurb. iutat Vella
2002					1.682.834	613.937.399	0,27%
	GA340	4323	61100	ACERAS Y CALZADAS CENTRO HISTORICO	1502530,26		
	GA560	453	68200	REHABILITACION PALACIO DE CERVELLO	180303,63		
2003					1.695.496	582.826.629	0,29%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
	EA250			MUSEO DE HISTORIA CIUDAD DE VALENCIA	1695496,02		
2004					6.259.385	597.989.927	1,05%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
	GE350	453	62200	ADECUACION PLAZA ALMOINA	1.500.000		
	GE350	4323	60101	URBANIZACIÓN CENTRO HISTORICO	400.000		
	ED250	4512	63201	REFORMA EDIFICIO DE LA LONJA	497.650		
	HG520	621	63201	REHABILITACIÓN MERCADO CENTRAL	2.361.735		
2005					1.135.000	652.369.684	0,17%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
	GE350	4323	60100	URBANIZACIÓN CENTRO HISTORICO	1.135.000		
2006					800.000	683.471.933	0,12%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
	GE350	4323	60100	URBANIZACIÓN CENTRO HISTORICO	800.000		
2007					600.000	713.473.523	0,08%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
		4323	60100	URBANIZACIÓN CENTRO HISTORICO	600.000		
2008					200.000	771.849.968	0,03%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
		4323	61102	URBANIZACIÓN CENTRO HISTORICO	200.000		
2009					746.722	799.333.274	0,09%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
	GE350	4323	61102	URBANIZACIÓN CENTRO HISTORICO	12.208		
	GE350	4323	61103	RENOVACIÓN INFRAESTRUCTURA CENTRO HCO.	100.000		
				GC340 SE. PROYECTOS URBANOS			
	GE350	4321	60101	URBANIZACION PLAZA REDONDA	584.514		
				GC560 SE. PROYECTOS SINGULARES			
	GE350	4323	61100	CONEXIÓN PLAZA DEL PILAR GUILLEM DE CASTRO	50.000		
2010					2.611.654	769.195.746	0,34%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
	GE350	1513	61103	URBANIZACIÓN CENTRO HISTORICO	100.000		
				GE340 SE. PROYECTOS URBANOS			
	GE350	1510	61101	URBANIZACIÓN PLAZA REDONDA	2.511.654		
2011					0	693.710.082	0,00%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
2012					9.946.945	715.845.395	1,39%
				GG230 SE. COORD. V. PUBLICO Y MANT. INFRAEST.			
	GE350	13300	60200	NOU PONT DE FUSTA	9.700.061		
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
				REURBANIZACIÓN ENT. EDIF. RETEN DE BOMBEROS	246.884		
2013					0	731.301.454	0,00%
2014					60.500	726.002.092	0,01%
				GE350 SE. OBRAS INFRAESTRUCTURA			
	GE350			ADECUACION PLAZA TABERNES DE LA VALLDIGNA	60499,58		
					25.738.535		

A nivel de información también podemos aportar información obtenida de la DELEGACIÓN DE CULTURA SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL del Ayuntamiento de Valencia sobre ESTUDIO SOBRE EL GASTO DE INVERSIÓN EN LOS ARCHIVOS, MUSEOS Y MONUMENTOS MUNICIPALES ADSCRITOS A LA DELEGACIÓN DE CULTURA DESDE EL AÑO 1992 AL AÑO 2013. Se trata de un periodo coincidente con el definido para la programación de este Plan Especial que nos aporta los datos sobre el gasto de inversión en los monumentos de Ciutat Vella:

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

II. MONUMENTOS

LONJA DE LA SEDA:	3.525.435,15 €
TORRES DE QUART:	2.131.279,70 €
TORRES DE SERRANOS:	1.234.034,91 €
ALMUDIN:	389.397,23 €
MONUMENTOS DE LA CIUDAD	890.902,44 €
PUENTES HISTORICOS DE LA CIUDAD	3.734.975,77 €
GALERIA DEL TOSSAL:	7.605,18 €
PALACIO REAL:	1.104.000,00 €
TOTAL	13.017.630,38 €

b) Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación.

Las actuaciones de reurbanización no comportan incremento patrimonial para el Ayuntamiento toda vez que la misma tiene por objeto la reurbanización de espacios públicos actualmente existentes.

La hacienda pública directamente afectada por estas actuaciones es la local, el Ayuntamiento de Valencia, y la Autonómica, la Generalitat Valenciana. Se trata de espacios públicos de propiedad municipal o autonómica. Los gastos de la ejecución, estimados para llevar a cabo las intervenciones se expresan en el cuadro siguiente:

En el cuadro resumen siguiente puede apreciarse el importe total de las actuaciones previstas por el Plan Especial:

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PEP EBIC 06-07						
ACTUACIÓN	TIPO SUPERFICIE	SUPERFICIE m ²	LONGITUD m	PRECIO	UD	PRECIO TOTAL
ACTUACION 1	PEATONAL Y ÁREA ESTANCIAL	10.898,00		131,00	€/m ²	1.427.638,00 €
	CALZADA	345,00		131,00	€/m ²	45.195,00 €
	Gestión de residuos y Seguridad y Salud			2,5% y 2%		66.277,49 €
	COSTE EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS:	11.243,00	1,20	77,48	€/m ³	1.045.329,17 €
	DEMOLICION	11.243,00		2,13	€/m ²	23.947,59 €
	GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS % URBANIZACIÓN:					33.790,61 €
	TOTAL ACT. 1	11.243,00				2.642.177,85 €
ACTUACION 2	PEATONAL Y ÁREA ESTANCIAL	14.036,00		131,00	€/m ²	1.838.716,00 €
	Gestión de residuos y Seguridad y Salud			2,5% y 2%		201.640,22 €
	COSTE EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS:	14.036,00	1,20	77,48	€/m ³	1.305.011,14 €
	DEMOLICION	14.036,00		2,13	€/m ²	29.896,68 €
	GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS % URBANIZACIÓN:					40.928,98 €
	TOTAL ACT. 2	14.036,00				3.416.193,02 €
ACTUACION 3	PEATONAL Y ÁREA ESTANCIAL PLAZA CIUDAD DE BRUJAS	5.195,00		131,00	€/m ²	680.545,00 €
	Gestión de residuos y Seguridad y Salud			2,5% y 2%		30.624,53 €
	TOTAL ACT. PLAZA CIUDAD DE BRUJAS	5.195,00				711.169,53 €
	PEATONAL Y ÁREA ESTANCIAL PLAZA DON JUAN DE VILARRASA	2.607,00		131,00	€/m ²	341.517,00 €
	JARDÍN PLAZA DON JUAN DE VILARRASA	2.104,00		44,00	€/m ²	92.576,00 €
	Gestión de residuos y Seguridad y Salud			2,5% y 2%		19.534,19 €
	DEMOLICION	2.607,00		2,13	€/m ²	5.552,91 €
	TOTAL ACT. PLAZA DON JUAN DE VILARRASA	4.711,00				459.180,10 €
	GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS % URBANIZACIÓN:					28.885,90 €
	TOTAL ACT. 3	7.802,00				1.199.235,52 €
ACTUACION 4	Expropiación suelo	17		1120,68	€/m ²	19.051,56 €
	Obra Nueva edificio dotacional	267,828		882,12	€/m ^{2t}	236.256,44 €
	Obra Rehabilitación edificio dotacional	156,69		1058,544	€/m ^{2t}	165.863,26 €
	GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS % URBANIZACIÓN:					40.211,97 €
	TOTAL ACT. 4					461.383,22 €
TOTAL ACTUACIONES					7.718.989,61 €	

Los valores obtenidos podrán ser revisados en documentos posteriores de gestión en los que la información que se tenga para poder realizar los cálculos sea más precisa que la que resulta de un documento de planeamiento como este.

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

c) Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de las obras de Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Municipal

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública.

- Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal generados con la actuación.

La ordenación urbanística mantiene el modelo urbano preexistente con una ampliación de servicios ya recogidos en el presupuesto vigente por lo tanto el presupuesto liquidado sirve de base para calcular el coste presupuestario de la nueva actuación. Esta inversión no comporta incremento patrimonial para el Ayuntamiento toda vez que la misma tiene por objeto la reurbanización de espacios públicos actualmente existentes.

La hacienda pública directamente afectada por la ACTUACIÓN 1 es la local, el Ayuntamiento de Valencia, se trata de espacios públicos de propiedad municipal. Los gastos de puesta en uso y mantenimiento de la reurbanización serán a cargo del Ayuntamiento.

La hacienda pública directamente afectada por la ACTUACIÓN 2 es el Ayuntamiento de Valencia, y en parte la Generalitat ya que parte de la reurbanización de este ámbito, Plaza de la Comunió de San Juan y calles Luchente y Botellas se encuentra actualmente prevista en Proyecto de Construcción de febrero 2015 por la Conselleria D'Infraestructuras, Territori y Medi Ambient. La reurbanización de la Plaza de la Comunió de San Juan, se contempla como obra externa complementaria de la Unidad de Ejecución UE 4 del Barrio de Velluters incluida en el Programa de Actuación Integrada de la UE 4 EXARCHS VALERIOLA en el Barrio de Velluters.

Se trata de espacios públicos de propiedad municipal. Los gastos de puesta en uso y mantenimiento de la reurbanización serán a cargo del Ayuntamiento.

En el caso de la ACTUACIÓN 3 se trata de espacios públicos de propiedad municipal, la ejecución de la actuación será a cargo del Ayuntamiento o conjuntamente con la Generalitat como es el caso del aparcamiento de la Plaza Ciudad de Brujas. La reurbanización la Plaza de D. Juan de Vilarrasa será a cargo del presupuesto municipal.

Los gastos de puesta en uso y mantenimiento de la reurbanización total serán a cargo del Ayuntamiento.

PEP EBIC 06/07			
ACTUACIÓN		COSTE TOTAL	ADMINISTRACIÓN QUE LO GESTIONA
REF.	IDENTIFICACIÓN		
ACTUACION 1	URBANIZACION DEL ESPACIO LIBRE PLAZA DE LA REINA.	2.642.177,85 €	Municipal
ACTUACION 2	URBANIZACION DEL ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, ENTORNO DE LA LONJA Y DE LOS SANTOS JUANES.	3.416.193,02 €	Municipal
ACTUACION 3	URBANIZACION DEL ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, PLAZA CIUDAD DE BRUJAS Y D. JUAN DE VILARRASA.	1.199.235,52 €	Municipal
ACTUACION 4	Dotacional de uso Educativo-cultural SP-2/S-ED, parcelas 58301-01 y 02, calles Miguelete, Subida de Toledano y Bordadores. Rehabilitar edificación protegida en la parcela 01, conocida como "Casa del Relojero" y realizar edificación de nueva planta en la parcela 02.	461.383,22 €	Municipal
TOTAL		7.718.989,61 €	

- Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal generados con la actuación.

Las obras de urbanización y de dotación están previstas para espacios públicos actualmente existentes donde no está previsto aumento de edificabilidad o ni de de población. Sin embargo, para equilibrar los gastos calculados para la realización de la actuación deberán considerarse los ingresos los siguientes:

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- Ingresos resultantes de tasas de Licencias de obra nueva en solares del ámbito y por rehabilitación de edificaciones existentes. En la actualidad podemos aportar el siguiente dato: dentro del periodo de tiempo que estamos analizando, en Ciutat Vella se han otorgado un total de 683 licencias de obras de nueva planta y de rehabilitación.
- Ingresos resultados de la aplicación de tasas por ocupación de terrazas en espacios y viarios públicos.

Además otros recursos a utilizar podrían ser:

- Acudir a programas de financiación europea.

En el documento del planeamiento especial refundido se aportarán los datos pormenorizados.

d) Análisis de resultados. Conclusión

Una vez analizados y cuantificados los gastos en renovación de urbanización, infraestructuras y adecuación e implantación de dotaciones que el Ayuntamiento de Valencia ha dedicado en los últimos quince años al ámbito de Centro Histórico, Ciutat Vella, que ha sido de **25.738.535 €** podemos confirmar que el presupuesto de las actuaciones que propone este Plan Especial a desarrollar en los próximos QUINCE años, supone una actuación sostenible y viable puesto que se trata de **7.718.989,61 €**.

No obstante, los datos obtenidos para este informe que se refieren al ámbito del PEP EBIC 06-07 deberán analizarse y programarse de forma global junto con los que resulten del resto de planeamiento especial a desarrollar en Ciutat Vella. Un análisis conjunto de la situación y de las actuaciones a realizar determinará el orden correcto de su programación teniendo en cuenta que algunas actuaciones pueden requerir de actuación inmediata, como puede ser la de la actuación 4 o a corto plazo como pueden ser las actuaciones 1, 2, 3 de este Plan Especial y otras puedan ser realizadas a más largo plazo.

Del mismo modo deberán tenerse en cuenta también que estos gastos pueden coordinarse con el desarrollo económico previsto para el Plan de Movilidad Municipal que en el apartado de Programas de intervención peatonal respecto de intervenciones en Ciutat Vella en un horizonte medio tiene establecido el coste inversión de 53.700.000 €.

5.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente».

Se trata de estudiar si la ordenación contempla una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades económicas generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial previsto, en aras de favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano.

El Plan Especial no propone cambios de clasificación o calificación de suelo, se trata de un ámbito urbanizado cuyo uso predominante es el residencial y en el que se desarrollan actividades económicas diversificadas. No se trata de una zona de nueva ordenación que deba integrarse con tejido productivo pre-existente. Además esta zona depende de un ámbito territorial mayor que es Ciutat Vella donde existe suelo para actividades económicas generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial previsto. En todo caso lo que necesita esta zona es la captación de mas residentes.

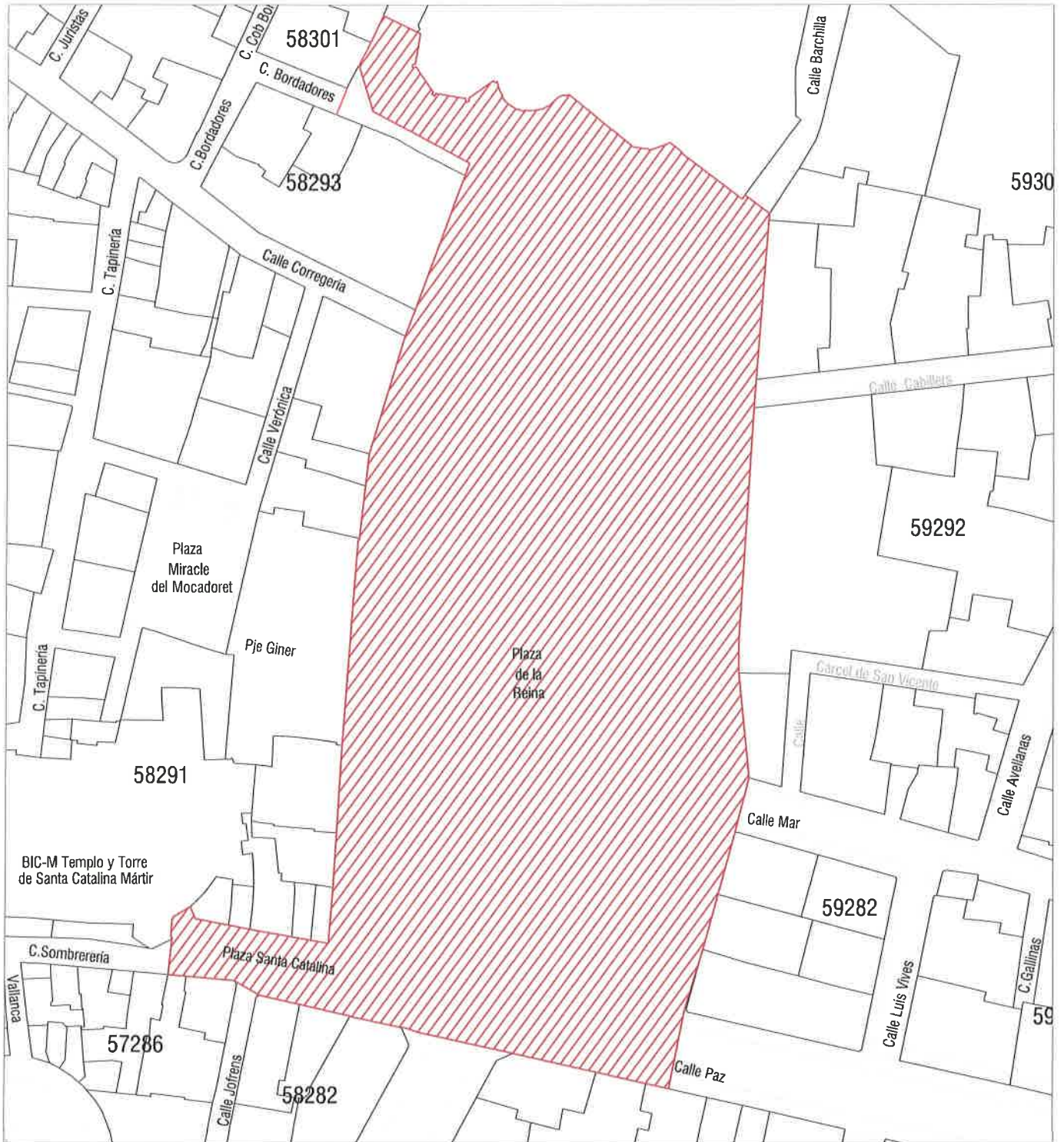
Valencia a septiembre de 2015
El equipo redactor

Inés Esteve Sebastiá
Arquitecta

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO GRAFICO

Actuación 1: Reurbanización del espacio libre plaza de la Reina



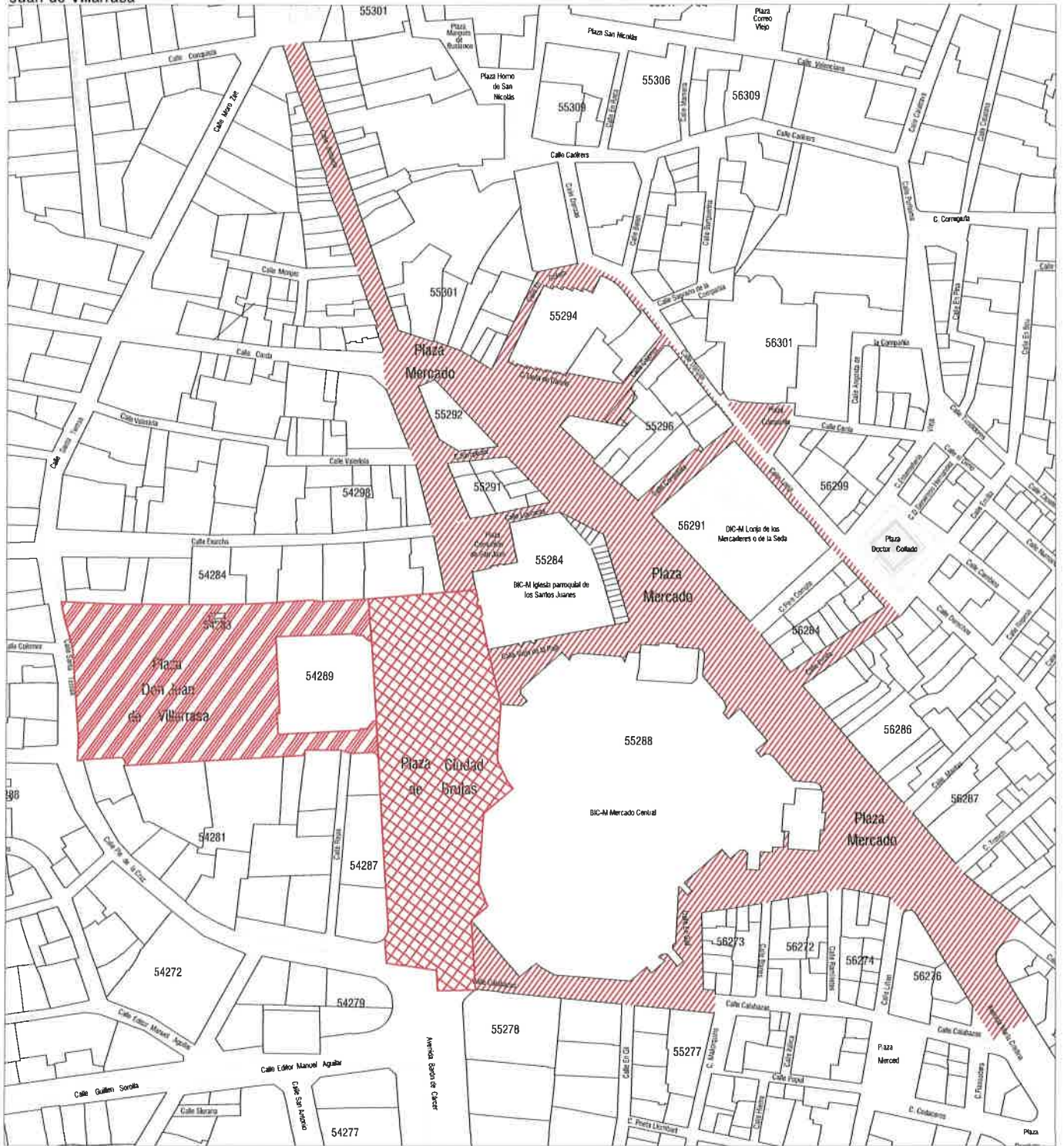
 Ámbito plaza de la Reina

Superficie total : 11.243 m²

Superficie peatonal y área estancial : 10.898 m²

Superficie calzada: 345 m²

Actuación 2 y 3: Reurbanización esapop libre plaza del Mercado, entorno de la Lonja y de los Santos Juanes; y entorno plaza Ciudad de Brujas y Don Juan de Villarrasa



Ámbito plaza del Mercado

Superficie peatonal y área estancial: 14.036 m²

Ámbito plaza ciudad de Brujas

Superficie peatonal y área estancial: 5.195 m²

Ámbito plaza Don Juan de Villarrasa

Superficie total: 4.711 m²
Superficie peatonal y área estancial: 2.607 m²
Superficie ajardinada: 2.104 m²