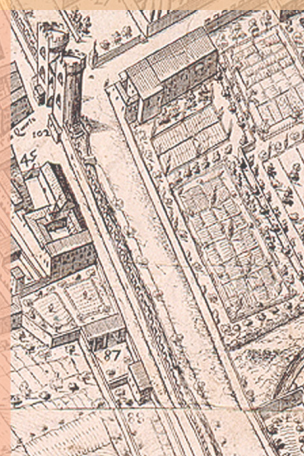


DOC 1 – DOCUMENTS SENSE EFICÀCIA NORMATIVA

1.5 ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (versió en valencià)



VERSIÓ PRELIMINAR
JUN. 2018 (MOD.GENER.2020)

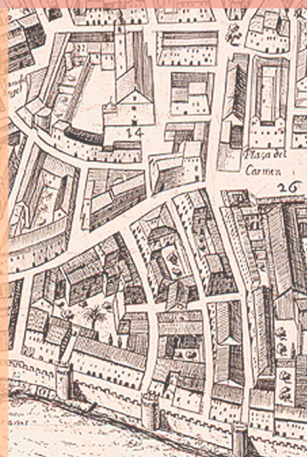
PEP

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

CIUTAT VELLA

CATÀLEG DE PROTECCIONS

ÀMBIT PERTANYENT A L'ÀREA CENTRAL
DEL CONJUNT HISTÒRIC DE VALÈNCIA



ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA

SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

Il·lustració: Zaidia

PROMOTOR

CONTRACTISTA

EQUIP REDACTOR



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

UTE Equip tècnic Pla Especial Ciutat Vella. C/ Francisco Almarche nº12, 46910 Benetusser. NIF: U98847791

COORDINACIÓ:

ÀREES URBANISME I PATRIMONI - HISTÒRIA I ARQUEOLOGIA - JURÍDICA I ECONÒMICA

INÉS ESTEVE SEBASTIÀ, arquitecta especialista en Urbanisme i Patrimoni

NÚRIA MOYA LLORENS, arquitecta especialista en Patrimoni

ÀREA PAISATGE, MEDI AMBIENT I PARTICIPACIÓ PÚBLICA:

IGNACIO DÍEZ TORRIJOS, enginyer Agrònom, màster en paisatge

CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura

EQUIP TÈCNIC:

ÀREA URBANISME I PATRIMONI

VICENT CALABUIG MONTESINOS, arquitecte especialista en Patrimoni

LUÍS ALMENA GIL, arquitecte especialista en Patrimoni

CRISTINA ALCALDE BLANQUER, arquitecta

AIDA FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecta

ÀREA HISTÒRIA I ARQUEOLOGIA

AGUSTINA HERREROS HERNÁNDEZ, llicenciada en Geografia i Història. Especialitat Arqueologia

ÀREA JURÍDICA I ECONÒMICA

GARRIGUES Abogados

JOSÉ VICENTE BELENGUER MULA, advocat especialista en Dret Urbanístic

ARANTXA FORN BAGÓ, advocada especialista en Dret Urbanístic

JAVIER SANCHO SEBASTIÁN, economista

CLAUDIA GIMENO FERNÁNDEZ, advocada especialista en Dret Urbanístic

ÀREA PAISATGE, MEDI AMBIENT I PARTICIPACIÓ PÚBLICA

CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura

ANNA BONET ASENSI, arquitecta, màster en paisatge

PATRICIA SÁNCHEZ GIMÉNEZ, enginyera en Geodèsia i Cartografia. Topògrafa

MARÍA AMPARO JIMÉNEZ DOLZ, llicenciada en Ciències Ambientals, màster en paisatge

ANDREA ARIZA HERNÁNDEZ, arquitecta, màster en Antropologia urbana

VANESSA CALABUIG TORMO, enginyera agrònoma, màster en paisatge

COL·LABORADORS:

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA, geògraf

EMANUELE CALARESU, planificació territorial

CÉSAR MÁRQUEZ PRETEL, arquitecte

VICENTE FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecte

BRUNO ALMELA EJIDO, fotògraf

COORDINACIÓ AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

MERCEDES CASANOVA LLORENS, Cap Servei Gestió Centre Històric

AMELIA MAICAS MARCO, Cap Secció Informació Urbanística

CONCEPCIÓN AGUSTÍ GOLFE, Cap Secció Planejament i Gestió

CARLOS VILLARINO TAMAME, Cap Secció tècnica

AGUSTÍN HINOJOSA CORTÉS





PROMOTOR



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

1.5.- ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

València, maig 2019 (mod. gener 2020)

ÍNDEX

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.....	4
1. ANTECEDENTS-LEGISLACIÓ	5
2. BREU DESCRIPCIÓ DE LES MAGNITUDS RELLEVANTS DE LES UNITATS D'EXECUCIÓ QUE PROPOSA EL PEP	7
2.1. LA PROPOSTA DE NOVES UNITATS D'EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA	7
2.2. CONCLUSIONS SOBRE LA VIABILITAT DE LES UNITATS D'EXECUCIÓ PREVISTES EN EL PEP.....	11
3. JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE L'ÚS RESIDENCIAL EN LES UNITATS D'EXECUCIÓ.	12
3.1. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓ DE LA MOSTRA ESTUDIADA:	12
3.2. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL SOBRE m ² SOSTRE:	13
3.3. CÀLCUL DEL VALOR CONJUNT DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ EXISTENT:	14
4. ESTIMACIÓ DE LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.	15
MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	17
1. ANTECEDENTS - LEGISLACIÓ	18
2. CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL:	19
2.1. DETERMINACIÓ DEL VALOR EN VENDA (VV):	19
2.2. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓ DE LA MOSTRA ESTUDIADA:	20
2.3. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL SOBRE m ² SOSTRE:	21
2.4. CÀLCUL DEL VALOR CONJUNT DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ EXISTENT:	21
2.5. CÀLCUL DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ DE NOVA PLANTA I DE REHABILITACIÓ:.....	22
3. IDENTIFICACIÓ I QUANTIFICACIÓ D'ACTUACIONS D'OBTENCIÓ D'EQUIPAMENTS I SÒLS DOTACIONALS AI MARGE DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA.....	22
4. IDENTIFICACIÓ I QUANTIFICACIÓ D'ACTUACIONS DE REQUALIFICACIÓ DELS ESPAIS PÚBLICS I OBTENCIÓ DE ZONES VERDES.....	26
4.1. ZONES VERDES PENDENTS D'OBTENCIÓ	26
4.2. ACTUACIONS DE REURBANITZACIÓ SINGULARS	27
4.3. VALORACIÓ D'ESTES ACTUACIONS SINGULARS.....	32
4.4. RESUM DE L'IMPORT D'INVERSIONS EN EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA:	35
5. IDENTIFICACIÓ I QUANTIFICACIÓ DE PROGRAMES DE PAISATGE	35
6. DESPESES DE FUNCIONAMENT QUE AFECTEN LA SOSTENIBILITAT DE L'EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA.	36
6.1. DESCRIPCIÓ GENERAL.....	36



6.2. DESPESES DE FUNCIONAMENT:.....	39
6.3. DESPESES DE PERSONAL.....	40
7. RESUM DE DESPESES DE FUNCIONAMENT EN EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA:.....	40
8. INGRESSOS PÚBLICS MUNICIPALS OBTINGUTS DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA	41
8.1. INGRESSOS DERIVATS DE LA MONETITZACIÓ DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT (Art. 77.1.b. LOTUP).....	41
8.2. INGRESSOS DERIVATS DE LA MONETITZACIÓ DE LA CESSIÓ A FAVOR DE L'AJUNTAMENT DEL 10% DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT EN ACTUACIONS AÏLLADES DELIMITADES PEL PEP CIUTAT VELLA (Art. 77.1.b. LOTUP).....	41
8.3. INGRESSOS DERIVATS DE CANVIS D'ÚS D'EQUIPAMENTS PRIVATS:	43
8.4. RESUM DELS INGRESSOS OBTINGUTS PER LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA ..	46
8.5. AVALUACIÓ DE LES DISPONIBILITATS PRESSUPOSTÀRIES NECESSÀRIES PER A L'EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA.....	46
9. ESTUDI DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ.	49
9.1. DADES DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2015.	49
9.2. DADES DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2016	53
9.3. DADES DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2017	54
9.4. RESUM.	56
10. CONCLUSIONS	58



PROMOTOR



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

1. ANTECEDENTS-LEGISLACIÓ

En la legislació urbanística actual no s'entén possible formular un Pla, siga este del tipus que siga, sense avaluar la viabilitat de les actuacions previstes en el mateix i sense que l'atribució d'usos i edificabilitats, càrregues de dotacions de Xarxa Primària o Xarxa Secundària o altres obligacions de contingut econòmic no venguen fonamentades en el valor final (residual) del sòl de manera que es pugui justificar l'equilibri entre els beneficis i les càrregues derivades del propi Pla.

En esta línia la LOTUP en el seu art. 43.2 estableix que dins dels documents sense eficàcia normativa de tot Pla Especial ha d'haver-hi:

*“un **Estudi de viabilitat econòmica** i memòria de sostenibilitat econòmica, si fossin necessaris a la llum dels realitzats en el pla general estructural”.*

I amb això està volent expressar que resulta requerisc acreditar que les actuacions que es proposen en el Pla són capaços de generar les plusvàlues suficients per a fomentar la seua execució i desenvolupament permetent aconseguir els objectius establits en este.

En este sentit s'estudiaran les diferents Unitats d'Execució que es proposen en el PEP i la seua capacitat per a obtindre el sòl dotacional que està previst obtindre amb càrrec a estes.

L'art. 7.1.a) del Reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, assenyalava que,

“1. A l'efecte d'esta llei, s'entén per actuacions de transformació urbanística:

a) Les actuacions d'urbanització, que inclouen:

1) Les de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per a crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.

2) Les que tinguen per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat, en els mateixos termes establits en el paràgraf anterior.”

En essència aqueixes actuacions d'urbanització en el contingut del PEP s'identifiquen amb l'execució de les diverses Unitats d'Execució que es plantegen en este, ja que la totalitat de l'àmbit inclòs en el Pla Especial es troba urbanitzat en l'actualitat i dotat d'infraestructures bàsiques, viàries, espais lliure o zones verdes.

L'art. 22.5 del Reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, assenyalava que,

“5. L'ordenació i execució de les actuacions sobre el mig urbà, siguen o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que assegure la seua viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats d'esta, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació, i contindrà, almenys, els següents elements:

a) *Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i, si escau, dels proposats, amb identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques referides a edificabilitat, usos i tipologies edificatòries i xarxes públiques que caldria modificar. La memòria analitzarà, en concret, les modificacions sobre increment d'edificabilitat o densitat, o introducció de nous usos, així com la possible utilització del sòl, vol i subsòl de forma diferenciada, per a aconseguir un major acostament a l'equilibri econòmic, a la rendibilitat de l'operació i a la no superació dels límits del deure legal de conservació.*

b) *Les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada ús urbanístic proposat, estimació de l'import de la inversió, incloent, tant les ajudes públiques, directes i indirectes, com les indemnitzacions corresponents, així com la identificació del subjecte o subjectes responsables de l'haver de costejar les xarxes públiques.*

c) *L'anàlisi de la inversió que puga atraure l'actuació i la justificació que la mateixa és capaç de generar ingressos suficients per a finançar la major part del cost de la transformació física proposada, garantint el menor impacte possible en el patrimoni personal dels particulars, mesurat en qualsevol cas, dins dels límits del deure legal de conservació. L'anàlisi referida en el paràgraf anterior farà constar, si escau, la possible participació d'empreses de rehabilitació o prestadores de serveis energètics, de proveïment d'aigua, o de telecomunicacions, quan assumisquen el compromís d'integrar-se en la gestió, mitjançant el finançament de part d'esta, o de la xarxa d'infraestructures que els competisca, així com el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.*

d) *L'horitzó temporal que, si escau, calga per a garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.*

e) *L'avaluació de la capacitat pública necessària per a assegurar el finançament i el manteniment de les xarxes públiques que hagen de ser finançades per l'Administració, així com el seu impacte en les corresponents Hisendes Públiques."*

A destacar que les diferents actuacions d'urbanització que es proposen en el PEP contemplem el desenvolupament de les mateixes íntegrament amb finançament privat de les càrregues d'urbanització a càrrec dels propietaris afectats, en exercici de l'haver d'urbanitzar que es contempla en la legislació estatal del sòl.

En algunes d'estes Unitats d'Execució es produeixen increments d'edificabilitat que generaran a favor de l'Ajuntament els ingressos corresponents previstos en la normativa urbanística (76.bis (Llei 1/2019 que modifica la LOTUP o el que ho substituïska) D'acord amb este article, per als sòls subjectes a actuacions aïllades o integrades situades en àrees homogènies per usos i tipologies o en subzones d'ordenació detallada en sòl urbà als quals el planejament, en virtut del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, atribuïska un increment d'aprofitament en els termes establits en l'article 36 d'esta llei, el pla establirà el percentatge públic d'aprofitament determinat en funció del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, en els termes establits en els apartats 1.b i 3 de l'article 77 d'esta llei.

Per tant l'estudi de viabilitat econòmica que es realitza a continuació té com a finalitat acreditar que les magnituds establides per l'ordenació que proposa el PEP per a estes Unitats d'Execució, són assumibles pels propietaris obligats a la seua realització conforme al que estableix l'estatut del propietari del sòl, en concret, l'art. 17.2 del Reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana segons el qual,

“2. Quan l'Administració impose la realització d'actuacions sobre el mig urbà, el propietari tindrà l'haver de participar en la seua execució en el règim de distribució de beneficis i càrregues que corresponga, en els termes establits en l'article 14.1.c).”

Per la seua part l'art. 14.1.c) del Reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre al que es remitent el citat 17.2 assenjala que

“En el sòl en situació d'urbanitzat, les facultats del dret de propietat inclouen, a més de les establides en les lletres a), b) i d) de l'apartat 2 de l'article anterior, si escau, les següents:

c) Participar en l'execució d'actuacions de reforma o renovació de la urbanització, o de dotació en un règim de justa distribució de beneficis i càrregues, quan siga procedent, o de distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució i dels beneficis imputables a esta, incloent entre ells les ajudes públiques i tots els que permeten generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació”.

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LES MAGNITUDS RELLEVANTS DE LES UNITATS D'EXECUCIÓ QUE PROPOSA EL PEP

2.1. LA PROPOSTA DE NOVES UNITATS D'EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA

L'ordenació de les diferents Unitats d'Execució pendents d'execució conforme a el que s'estableix en els diferents PEPRIs és la següent:

Planejament vigent									
ÀMBIT	UE	SUPERF. (m2s)	edificabilitat (m2t)		equipamen t (m2s)	espai lliure (m2s)	red viaria (m2s)	(IEB) m2t/m2s	nº viv
			residencial (m2t)	terciaria (m2t)					
VELLUTERS	UE-10	1.149,00	2.468,00	0,00	(-)	357,00	150,00	2,15	25
	UE-11	849,00	1.714,00	0,00	114,00	271,00	108,00	2,02	17
CARMEN	UE-22	11.106,41	18.940,00	0,00	919,00	1.752,00	3.502,00	1,71	189
	UE-6	825,68	1.504,07	0,00	(-)	537,00	(-)	1,82	15
	UE-8	1793,23	1816,82	0,00	(-)	1321,86	35,92	1,01	18
SEU-XEREA	UE-2	2669,00	6784,00	0,00	(-)	759,00	321,00	2,54	68
Totales									332

El PEP proposa el següent:

PEP Ciutat Vella												
ÀMBIT	UE	SUPERF. (m2s)	privat		edificabilitat (m2t)		equipame nt (m2s)	espai lliure (m2s)	xarxa viària (m2s)	IER (brut) m2t/m2 s	Aprof. tipus de l'Àrea de reparti ment ua/m2s	núm. viv
			m2s residenci al	m2 terciari	residencia l (m2t)	terciària (m2t)						
VELLUTERS	UE-10	1.151,16	684,94	0,00	2.739,76	0,00	245,73	0,00	220,49	2,38	2,38	27,40
	UE-11	1.211,83	551,93	0,00	2.702,61	0,00	113,91	526,34	19,65	2,23	2,23	27,03
CARMEN	UE-22	11.008,87	5.123,10	1.665,77	17.232,49	3.245,24	0,00	4.220,00	0,00	1,57	2,15	172,32
	UE-6-8	2.908,51	1.558,25	0,00	5.841,84	0,00	0,00	1.323,29	26,97	2,01	2,01	58,42
SEU-XEREA	UE-2	2.772,31	1.703,40	0,00	7.559,46	0,00	267,36	343,32	458,23	2,73	2,73	75,59
TOTALS		19.052,68	9.621,62	1.665,77	36.076,16	3.245,24	627,00	6.412,95	725,34			360,76

Totes les Unitats d'Execució proposades per el PEP Ciutat Vella estan dins de la mateixa Àrea Urbana Homogènia THC (Trama Històrica)

En els terrenys inclosos en unitats d'execució en sòl urbà, el pla d'ordenació detallada establirà per a cadascuna d'elles una àrea de repartiment juntament amb el sòl que li siga adscrit, de manera que l'aprofitament de cada unitat d'execució tinga un valor similar, sense que existisca una diferència, en més o en menys, superior al quinze per cent, respecte a l'aprofitament urbanístic mitjà de les unitats d'execució que es delimiten en l'àrea urbana homogènia en què es troben inclosos.

El valor de l'aprofitament tipus es calcula conforme a l'apartat 1 de l'article 74 de la LOTUP.

Aprofitament urbanístic mitjà de les Unitats d'Execució: 2,274 ua/m2s

El 15% de l'aprofitament mig: ±0,3411

Els valors d'aprofitament de les diferents unitats ha d'oscil·lar entre 1,9329 i 2,6151 ua/m2s

El valor d'aprofitament de totes les unitats està dins del rang establert, a excepció de la UE-2, la qual presenta un aprofitament de 2,73 ua/m2s. En tot cas, la diferència de l'Aprofitament de la UE-2 (SEU-XEREA) es compensarà amb l'atribució a la mateixa de majors càrregues urbanístiques addicionals que, en termes econòmics, vénen a situar a esta UE en un nivell homogeni a la resta.

Pel que fa a la viabilitat econòmica cal destacar les següents qüestions:

Primera.- Les següents UE tenen les següents **càrregues addicionals** (al marge de les obligacions derivades de la gestió urbanística, ex. art.18.1.a RD Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre)

- **Carmen UE-22:** Dret de Reallotjament de l'edifici fora d'ordenació en C/ Gutenberg mentre s'executa el desenvolupament de la UE (termini estimat 24 mesos) i que es quantifica en 475.200 €.

Ja s'ha indicat que en l'ordenació proposada es contemplen les següents càrregues addicionals que han de considerar-se com a càrregues urbanístiques a càrrec de les respectives actuacions, al marge de les obligacions derivades de la gestió urbanística, ex. art.18.1.a RD Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre.

L'art. 144.2.c) LOTUP assenyalava que les despeses per reallotjament i retorn d'ocupants als quals estos tinguin dret conforme a la legislació vigent són càrregues d'urbanització, en la categoria de càrregues variables, l'import de les quals s'ha de repercutir entre tots els propietaris en règim d'equidistribució.

En el cas concret que ens ocupa el promotor de l'actuació haurà de garantir a les persones residents en l'edifici un habitatge de substitució en règim de lloguer que tinga les condicions d'habitabilitat pròpies d'un habitatge protegit, situada preferentment en el mateix barri, excepte acord explícit entre la persona afectada i el promotor o justificació de la impossibilitat de complir este requisit, en este cas l'habitatge haurà d'estar situada en el lloc més pròxim possible a la residència afectada (art. 110.h. LOTUP).

Per a fer efectiu el dret de retorn el promotor haurà de proporcionar als qui habiten legalment en els habitatges de l'edifici fora d'ordenació un habitatge nou la superfície del qual no siga inferior al cinquanta per cent de l'anterior i sempre que tinga almenys noranta metres quadrats o no inferior a la qual tingués, si no aconseguia esta superfície, de característiques anàlogues a aquella i que estiga situada en el mateix solar o a l'entorn de l'edifici demolit o rehabilitat (art. 19.2 RDLeg. 7/2015 de 30 d'octubre).

Estimant que el termini d'execució màxim d'esta Unitat d'Execució serà de 24 mesos i que en l'edifici existeixen 18 habitatges i 2 baixos, **s'ha estimat una càrrega urbanística addicional de 900 €/mes per habitatge o baix, la qual cosa llança una quantitat de 432.000 €, a repercutir a tots els propietaris de l'actuació.**

- **Seu-Xerea UE-2:** Adquisició de l'immoble Refugi C/ Espasa (actualment de titularitat privada, sent una previsió del PEP l'adquirir aqueix immoble que és BRL per al Patrimoni Municipal al marge dels drets que li corresponguen al propietari del mateix en la reparcel·lació de la UE com a conseqüència de la titularitat del sòl que ocupa el mateix).

En relació a esta UE-2 de Seu-Xerea ja s'ha indicat que la mateixa té un aprofitament superior al marge admès respecte de l'Aprofitament Tipus de l'Àrea Homogènia.

Per a compensar este excés d'aprofitament se li ha atribuït com a càrrega addicional l'adquisició del Refugi que té la consideració de BRL per al Patrimoni Municipal al marge dels drets que li corresponguen al propietari del mateix en la reparcel·lació de la UE com a conseqüència de la titularitat del sòl que ocupa el mateix. **S'estima que la seua edificabilitat és de 267,36 m²t.**

La previsió de l'obtenció del refugi com a equipament públic està prevista com una adscripció a l'empara de l'article 110 de la LOTUP. Per a la valoració de la construcció partim del Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació de l'immoble, segons els càlculs assenyalats en l'apartat 3 d'este document, de 1.112,48 €/m²t. Si repercutim el percentatge que correspon al valor de la construcció, tenint en compte que, tal com es justifica en l'apartat 3 d'este document, això suposa el 53% del valor en venda (tenint en compte l'anàlisi de les mostres de mercat), el valor de la càrrega urbanística addicional a repercutir entre tots els propietaris de 589,61 €/m²t, la qual cosa per a l'edificabilitat indicada del refugi suposa un **valor de 157.638,13 €.**

Resum de càrregues addicionals:

Unitats d'Execució definides pel PEP Ciutat Vella:

ÀMBIT	UE	Càrregues addicionals
VELLUTERS	UE-10	
	UE-11	
CARMEN	UE-22	432.000,00 €
	UE-6-8	
SEU- XEREA	UE-2	157.638,13 €

Segona.- D'altra banda, totes estes Unitats d'Execució d'acord amb el que es disposa en la normativa urbanística vigent (art. 77.1.b LOTUP o la que la substituïska) han de **cedir a favor de l'Ajuntament el 10% de l'increment de l'Aprofitament** respecte de l'atorgat pel planejament anterior, ja que d'acord amb este precepte:

"En parcel·les de sòl urbà incloses en unitats d'execució delimitades amb destinació a la seua renovació global, així com també en àmbits delimitats per a dur a terme operacions de reforma interior i en parcel·les individuals sotmeses al règim d'actuacions aïllades que tinguen atribuït un increment d'aprofitament respecte a l'atorgat pel planejament anterior, serà aplicable, amb caràcter general, el 10% d'este increment ..."

Tenint en compte que l'art. 36.5 LOTUP assenyala que,

En les unitats d'execució en sòl urbà, quan siga impossible la cessió en terrenys en el propi àmbit de l'actuació, les dotacions públiques podran materialitzar-se mitjançant la cessió en superfície edificada de valor equivalent, que s'integrarà en complexos immobiliaris definits en la legislació estatal de sòl, o bé es compensaran econòmicament. En este cas, l'import de la compensació tindrà com a única finalitat l'adquisició de sòl dotacional o la millora de qualitat urbana dels sòls dotacionals públics existents.

S'ha considerat que aqueixa cessió en el cas de les Unitats d'Execució es compensarà **econòmicament**.

Encara que el càlcul concret s'haurà de realitzar quan es presente el Programa d'Actuació Integrada que desenvolupe les Unitats d'Execució, considerant el Valor de Repercussió obtingut conforme als càlculs que s'expressen en l'apartat 3 d'este Informe (VRS:720,31), això suposaria una càrrega addicional per a les Unitats d'execució estimada SIS-CENTS SETANTA-DOS MIL SET-CENTS CINQUANTA-UN EUROS AMB CINQUANTA-TRES CÈNTIMS (**672.751,53 €**) distribuïts de la següent manera:

Unitats d'Execució definides pel PEP Ciutat Vella:

ÀMBIT	UE	SUPERF. (m2s)	privat		edificabilitat (m2t)		IER (brut) m2t/m2s	AproF. tipus de l'Àrea de repartim ent ua/m2s	10% increment aprof. a favor de l'Aj.	Valor econòmic en euros (VRS: 720,31 €)
			m2s residencial	m2 terciari	residencial (m2t)	terciària (m2t)				
VELLUTERS	UE-10	1.151,16	684,94	0,00	2.739,76	0,00	2,38	2,38	27,18	19.575,14 €
	UE-11	1.211,83	551,93	0,00	2.702,61	0,00	2,23	2,23	98,86	71.210,57 €
CARMEN	UE-22	11.008,87	5.123,10	1.665,77	17.232,49	3.245,24	1,57	2,15	478,30	344.522,11 €
	UE-6-8	2.908,51	1.558,25	0,00	5.841,84	0,00	2,01	2,01	252,10	181.586,55 €
SEU-XEREA	UE-2	2.772,31	1.703,40	0,00	7.559,46	0,00	2,73	2,73	77,55	55.857,16 €
TOTALS		19.052,68	9.621,62	1.665,77	36.076,16	3.245,24			933,97 m2	672.751,53 €

Tenint en compte que l'aprofitament en l'àmbit de les Unitats d'Execució respecte del planejament anterior era de 33.226,89 m2 i en el PEP Ciutat Vella és de 42.566,64 m2, existix un increment d'aprofitament de 9.339,75 m2.

Partint d'estes dades, l'aprofitament resultant que correspon a l'Ajuntament és del 10% de l'increment d'aprofitament respecte del planejament anterior: $9.339,75 \times 0,10 = 933,97 \text{ m2}$

2.2. CONCLUSIONS SOBRE LA VIABILITAT DE LES UNITATS D'EXECUCIÓ PREVISTES EN EL PEP.

Per al càlcul de cost d'urbanització d'espais lliures i viaris s'adopta el valor calculat en l'apartat 4 del present document: Estimació de les càrregues d'urbanització (**169,07 €/m2 sòl**)

ÀMBIT	UE	Cost urb. Espais lliures	Cost urb. Viari	Càrregues addicionals	Ràtio carregues/m2t
VELLUTERS	UE-10	- €	37.278,24 €		13,61 €
	UE-11	88.988,30 €	3.322,23 €		34,16 €
CARMEN	UE-22	713.475,40 €	- €	432.000,00 €	55,93 €
	UE-6-8	223.728,64 €	4.559,82 €		39,08 €
SEU-XEREA	UE-2	58.045,11 €	77.472,95 €	157.638,13 €	38,78 €

S'observa que la ràtio mitjana de càrregues d'urbanització per metre quadrat de sostre es situa en **36,31 €/m2t**, i que la ràtio màxima ascendeix a 55,93€/m2t

Sent l'import estimat de les càrregues d'urbanització de totes les UE l'indicat és clar que amb això es demostra la viabilitat econòmica de totes les actuacions previstes pel PEP a càrrec de la gestió urbanística pels propietaris afectats, ja que l'import de la ràtio mitjana de càrregues representa el **5,04%** respecte del VRS (Valor de Repercussió de sòl sobre metre quadrat de sostre construït), i la màxima detectada en les Unitats d'Execució suposa el 7,76 del VRS, una quantitat perfectament

assumible pels propietaris de les diferents actuacions.

I això tenint en compte que ens trobem en un àmbit complex per a la realització de les obres d'urbanització d'espais lliures i viari, raó per la qual s'ha optat per considerar un cost d'execució dels mateixos en la banda alta d'este, per la qual cosa probablement es podrien aconseguir economies licitant aqueixes obres i promovent la concurrència d'ofertes.

3. JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE L'ÚS RESIDENCIAL EN LES UNITATS D'EXECUCIÓ.

El Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl estableix en el seu Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat, la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Este coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris: a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixe valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquen la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

3.1. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓ DE LA MOSTRA ESTUDIADA:

El valor de construcció s'ha obtingut sobre la base dels valors de l'Institut Valencià de l'Edificació per a edificació residencial de característiques similars a les integrants de la mostra emprada per al càlcul del Valor de venda (Vv) l'any 2019, adoptant a estos efectes el MBE de 590 €/m², de pressupost d'execució material.

El Valor de la Construcció (Vc), segons l'article 22 del Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, és el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (MBE), les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. Per al càlcul del Vc:

1. Costos de Construcció:	
	€/m2
1.1. Preu d'execució material (PEM)	
MBE IVE 2019	590,00
1.2. Preu d'Execució per Contracta (PAC)	
Despeses Generals (sobre PEM)	13% PEM (76,70)
Benefici Industrial (sobre PEM)	6% PEM (35,40)
Total GG+BI	19% PEM (112,10)
Preu d'Execució per Contracta (PEM+GG+BI)	702,10
2. Despeses de Construcció	
Honoraris Facultatius + Despeses fiscals promoció	
2.1. Honoraris facultatius	
Honoraris Tècnics (sobre PEM)	12% PEM (70,80)
2.2. Costos específics Centre Històric	
(Gestió de residus, seguretat i salut, excavacions, etc...)	5% PEM (29,50)
2.2. Despeses fiscals promoció.(impostos, taxes)	
Taxes municipals	1% PEM (5,90)
ICIO	4% PEM (23,60)
Declaració d'obra nova	1% PEM (5,90)
Total despeses fiscals de promoció	
2.3 Total Despeses	135,70
Valor de Construcció	837,80

3.2. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL SOBRE m²SOSTRE:

Partint de les dos dades anteriors és possible realitzar el càlcul del Valor de Repercussió d'acord amb la mostra del Decret 1492 / 2011:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Per tant, substituint els valors calculats anteriorment en la formula el valor de repercussió del sòl és:

$$Vv = 2.181,35 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$K = 1,40$$

$$Vc = 837,80 \text{ €/m}^2\text{t}$$

VRS= 720,31 €/m²t

3.3. CÀLCUL DEL VALOR CONJUNT DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ EXISTENT:

D'acord amb l'art.24 del Decret 1492 / 2011, per a abordar la taxació conjunta del sòl i l'edificació, en els casos en què siga necessària l'obtenció d'una edificació per al seu enderrocament i obra nova, o rehabilitació:

En aquells casos en els quals no existisquen suficients comparables que satisfacen la totalitat de les condicions de semblança o equivalència bàsica establides en l'apartat anterior, podran utilitzar-se tècniques d'homogeneïtzació de preus que consideren, a més dels atributs relatius a la localització i altres condicions de semblança o equivalència bàsica esmentades, altres circumstàncies que, de manera degudament justificada, puguen produir diferències significatives de valor.

Per a realitzar l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitzaran els coeficients correctors establits en la taula de l'Annex II d'este Reglament, aplicats en proporció al pes corresponent del valor de la construcció respecte al valor en venda del producte immobiliari considerat, d'acord amb la següent expressió:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Sent:

Vv' = Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat.

Vv = Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat.

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra.

A l'efecte de la determinació del coeficient β , se seguiran els criteris establits en l'apartat 4 de l'article 18 d'este Reglament.

El coeficient corrector β , per antiguitat i estat de conservació, serà el recollit en la taula que figura en l'Annex II.

Partim de les següents dades:

Vv : 2.181,35 €/m²t

β : tenint en compte l'antiguitat dels immobles objecte de valoració i el seu estat de conservació deficient s'aplica $\beta = 0,95$

β_i : tenint en compte l'antiguitat de les mostres analitzades i el seu estat de conservació normal s'aplica $\beta = 0,1062$

Tenint en compte les mostres analitzades i la relació del preu de la construcció d'estes, es considera que $F = 0,53$

$Vv' = Vv \cdot 1 - 0,95 \cdot 0,53 / 1 - 0,062 \cdot 0,53 = 1.112,48 \text{ €/ m}^2\text{t}$

Així doncs la valoració d'immobles on existisca una construcció, atès que els immobles objecte de valoració presenten estats de conservació similars, es realitzarà sobre la base del valor $V_v' = 1.112,48 \text{ €/m}^2$

4. ESTIMACIÓ DE LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.

Encara que el càlcul concret s'haurà de realitzar quan es presente el Programa d'Actuació Integrada que desenvolupe les Unitats d'Execució, hem establert els següents valors a partir dels quals realitzem l'estimació de les càrregues d'urbanització:

a) Cost d'urbanització d'Espais lliures i viari:

Correspondrà al Projecte d'Urbanització la valoració exhaustiva de totes i cadascuna de les partides corresponents a l'execució d'urbanització que el desenvolupament previst comporta. No obstant això, a l'efecte d'este Estudi hem partit d'un **mòdul de cost d'urbanització** extret de la base de dades de l'Institut valencià de l'Edificació que ha sigut contrastat amb el Servei d'Obres d'Infraestructura de l'Ajuntament mitjançant la comparació amb mòduls d'urbanització d'urbanitzacions recents en Centre Històric.

Per als càlculs realitzats s'ha utilitzat l'aplicació "Mòdul d'urbanització de vials" de l'Institut Valencià de l'Edificació que es nodreix dels Preus unitaris d'Urbanització publicats en la Base de dades editada per l'Institut.

El Mòdul d'urbanització de vials és un instrument per a determinar una aproximació del cost d'execució de les dotacions urbanes executades sota unes condicions d'entorn, volum i característiques habituals. El seu objectiu és oferir un cost d'execució amb el qual és possible realitzar una intervenció complint amb els requisits normatius i amb els necessaris i suficients nivells de qualitat dels acabats.

En este cas s'aplica el Mòdul previst per a actuacions singulars destinat a intervencions en centres històrics o Béns d'Interès Cultural que contempla solucions d'acabats per damunt de les estrictament necessaris i suficients.

A continuació es relacionen els capítols habituals d'una obra d'urbanització indicant quins estan contemplats pel mòdul i quins no.

- a) Capítols coberts: Moviment de terres. (*); Ferms i paviments. Xarxa de sanejament. Xarxa de mitjana i baixa tensió. Proveïment d'aigua i reg. Enllumenat públic. Telecomunicacions. Semaforització. Distribució de gas. Mobiliari urbà. Jardineria. Gestió de residus. Seguretat i salut.

(*) Exclusivament, l'excavació de les rases. Els desmuntes i la formació de encaixonats no estan compresos per ser imprevisible.

- b) Capítols no coberts: Demolicions. Senyalització. Estructures. Dotacions no habituals. Control de qualitat.

Mòdul d'urbanització utilitzat com a referència considerant que es tracta d'actuacions singulars en centres històrics i en entorn de béns d'interès cultural.

(*) PLAÇA PER A VIANANTS = 131,00 €/m² (paviment dur 75% superfície)

(*) PLAÇA ENJARDINADA = 88,00 €/m² (paviment dur entre 25 i 75% superfície)

(*) ZONA VERDA = 44,00 €/m² (paviment dur 25% superfície)

A més dels costos de les obres d'urbanització s'han considerat els següents:

- GESTIÓ DE RESIDUS: 2,5% PEM de l'Obra
- SEGURETAT I SALUT: 2% PEM de l'Obra
- COST DEMOLICIONS: Base de preus IVE 2015, module 2,13 €/m²
- COST EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES: generats per l'excavació arqueològica en tractar-se d'un perímetre amb protecció arqueològica Base de preus IVE 2015, mòdul 77,48 €/M³ considerarem una profunditat de 1,5 m.
- DESPESES REDACCIÓ DE PROJECTES % URBANITZACIÓ: costos dels projectes tècnics necessaris per a realitzar les actuacions. Per a l'estimació d'estos costos ens hem recolzat en les dades següents:

$[(S_{zv} + (2 \times S_{rv})) \times 54 \times (Fu/100)] = \text{Honoraris projecte d'urbanització.}$

S_{zv}: Superfície zona verda

S_{rv}: Superfície Xarxa viària

Fu: coeficient en funció de la superfície de 2 a 8

Per a l'estimació de costos de projectes de noves infraestructures s'han considerat com a referència les taules de barems de referència d'Honoraris dels Arquitectes en treballs d'Edificació per encàrrecs de l'Administració Local, Autonòmica i Estatal (COACV 2007).

D'acord amb totes estes dades hem obtingut **un mòdul de cost d'urbanització d'Espais Lliures de 169,07 €/m² sòl.**

Per raons evidents, tractant-se d'un entorn qualificat en el qual resulta necessari realitzar més tasques que les ordinàries en l'execució del viari públic en altres zones de la ciutat hem estimat que este mateix mòdul s'hauria d'aplicar també pel que fa a la urbanització del viari públic de les diferents unitats d'execució.



PROMOTOR



ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA

SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. ANTECEDENTS - LEGISLACIÓ

La LOTUP en el seu art. 43.2 estableix que dins dels documents sense eficàcia normativa de tot Pla Especial ha d'haver-hi una

*“...**memòria de sostenibilitat econòmica**, si fossin necessaris a la llum dels realitzats en el pla general estructural”.*

En el cas que ens ocupa el present Pla Especial s'incardina dins del Sistema normatiu urbanístic municipal com a complement i millora del Pla General d'Ordenació Urbana de 1989, raó per la qual no és possible partir de previsions específiques en este Pla Especial respecte de la viabilitat econòmica de les actuacions que es projecten en este Pla Especial, la qual cosa ens porta a estudiar-les ex novo en este document, aplicant anàlogament per a la seua redacció el que es preveu en l'art. 30.2 LOTUP (Continguts econòmics del pla general estructural, apartat 2) segons el qual,

*“2. El pla ha d'incloure **una memòria de sostenibilitat econòmica en la qual, d'acord amb la legislació de sòl de l'Estat, es ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries, la posada en marxa i prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.**”*

Com pot apreciar-se l'art. 30.2 LOTUP es remet a la legislació de sòl estatal, hui compresa en el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, l'art. de la qual 22, apartats 4 i 5 estableixen que:

*“4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o **memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants**, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.”*

Així doncs en aplicació d'esta normativa es procedeix en este Document a avaluar la sostenibilitat econòmica de les actuacions que sobre el mig urbà (reurbanització d'espais públics, obtenció de sòls dotacionals públics) proposa este Pla Especial **al marge de les actuacions d'urbanització proposades**.

A destacar que les diferents actuacions d'urbanització que es proposen en el PEP contemplen el desenvolupament de les mateixes **íntegrament amb finançament privat de les càrregues d'urbanització** a càrrec dels propietaris afectats, en exercici de l'haver d'urbanitzar que es contempla en la legislació estatal del sòl.

Per tant en esta Memòria de Sostenibilitat Econòmica s'analitza la viabilitat econòmica de les infraestructures, equipaments i dotacions que han d'executar-se directament amb càrrec als Pressupostos Municipals, així com el cost de manteniment, la posada en marxa dels mateixos i la prestació dels serveis resultants, analitzant la viabilitat de la conservació de les noves infraestructures, equipaments i dotacions públiques.

A l'efecte d'esta Memòria de Sostenibilitat definim “sostenibilitat econòmica” de la següent manera: un instrument de planejament és sostenible “... quan l'Ajuntament té capacitat financera suficient per a fer front a les inversions en infraestructures i equipaments”. Les actuacions proposades seran autosuficients per al seu manteniment quan els ingressos corrents siguin capaços de finançar les despeses corrents, considerant-se així que l'estructura pressupostària és equilibrada.

2. CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL:

El Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl estableix en el seu Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat, la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Este coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixe valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquen la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

2.1. DETERMINACIÓ DEL VALOR EN VENDA (VV):

Per a determinar el valor en venda del producte immobiliari acabat s'ha realitzat un estudi de mercat les dades del qual són els següents:

	Barri	Localització carrer	sup (m2c)	€/m2c
V-01	Seu-Xerea	C/ Almodí	166	2.530,00
V-02	Seu-Xerea	c/ juristes	140	2.321,00
V-03	Seu-Xerea	Plaza Cisneros	93	2.151,00
V-04	Seu-Xerea	C/Calatrava	158	1.741,00
V-05	Velluters	C/ Torn de l'Hospital	65	2.305,00
V-06	Velluters	Guillem de Castro	170	2.088,00
V-07	Velluters	C/ Roger de Flor	97	2.990,00
V-08	Carme	C/ Pare Orfes	128	2.305,00
V-09	Carme	C/ Roteris	90	1.778,00
V-10	Carme	C/ Lliria	109	2.064,00
V-11	Mercat	C/ Sant Vicent	234	1.859,00

V.12	Mercat	Avinguda del Oest	126	1.984,00
V-13	Mercat	C/ Palafox	151	1.523,00
V-14	Mercat	C/ Bolseria	100	2.900,00

Es considera que és una mostra representativa del producte immobiliari en els quatre Barris ordenats pel PEP Ciutat Vella perquè s'ha seleccionat habitatges de diferent tipologia, estat de conservació, etc... pel que es considera que el valor mitjà obtingut del metre quadrat construït pot resultar un valor representatiu correcte.

D'acord amb estes dades el valor mig del preu de venda del metre quadrat construït es quantifica en **2.181,35 € metre quadrat construït**.

2.2. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓ DE LA MOSTRA ESTUDIADA:

El valor de construcció s'ha obtingut sobre la base dels valors de l'Institut Valencià de l'Edificació per a edificació residencial de característiques similars a les integrants de la mostra emprada per al càlcul del Valor de venda (Vv) l'any 2019, adoptant a estos efectes el MBE de 590 €/m², de pressupost d'execució material.

El Valor de la Construcció (Vc), segons l'article 22 del Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, és el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (MBE), les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble. Per al càlcul del Vc:

1. Costos de Construcció:	
	€/m ²
1.1. Preu d'execució material (PEM)	
MBE IVE 2019	590,00

1.2. Preu d'Execució per Contracta (PAC)	
Despeses Generals (sobre PEM)	13% PEM (76,70)
Benefici Industrial (sobre PEM)	6% PEM (35,40)
Total GG+BI	19% PEM (112,10)
Preu d'Execució per Contracta (PEM+GG+BI)	702,10
2. Despeses de Construcció	
Honoraris Facultatius + Despeses fiscals promoció	
2.1. Honoraris facultatius	
Honoraris Tècnics (sobre PEM)	12% PEM (70,80)
2.2. Costos específics Centre Històric	
(Gestió de residus, seguretat i salut,	5% PEM (29,50)

excavacions, etc...)	
2.2. Despeses fiscals promoció.(impostos, taxes)	
Taxes municipals	1% PEM (5,90)
ICIO	4% PEM (23,60)
Declaració d'obra nova	1% PEM (5,90)
Total despeses fiscals de promoció	
2.3 Total Despeses	135,70
Valor de Construcció	837,80

2.3. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL SOBRE m²SOSTRE:

Partint de les dos dades anteriors és possible realitzar el càlcul del Valor de Repercussió d'acord amb la mostra del Decret 1492 / 2011:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Per tant, substituint els valors calculats anteriorment en la formula el valor de repercussió del sòl és:

$$Vv = 2.181,35 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$K = 1,40$$

$$Vc = 837,80 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$VRS = 720,31 \text{ €/m}^2\text{t}$$

2.4. Càlcul del valor conjunt del sòl i l'edificació existent:

D'acord amb l'art.24 del Decret 1492 / 2011, per a abordar la taxació conjunta del sòl i l'edificació, en els casos en què siga necessària l'obtenció d'una edificació per al seu enderrocament i obra nova, o rehabilitació:

En aquells casos en els quals no existisquen suficients comparables que satisfacen la totalitat de les condicions de semblança o equivalència bàsica establides en l'apartat anterior, podran utilitzar-se tècniques d'homogeneïtzació de preus que consideren, a més dels atributs relatius a la localització i altres condicions de semblança o equivalència bàsica esmentades, altres circumstàncies que, de manera degudament justificada, puguen produir diferències significatives de valor.

Per a realitzar l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitzaran els coeficients correctors establits en la taula de l'Annex II d'este Reglament, aplicats en proporció al pes corresponent del valor de la construcció respecte al valor en venda del producte immobiliari considerat, d'acord amb la següent expressió:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Sent:

Vv' = Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat.

Vv = Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat.

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra.

A l'efecte de la determinació del coeficient β , se seguiran els criteris establits en l'apartat 4 de l'article 18 d'este Reglament.

El coeficient corrector β , per antiguitat i estat de conservació, serà el recollit en la taula que figura en l'Annex II.

Partim de les següents dades:

Vv : **2.181,35 €/m²t**

β : tenint en compte l'antiguitat dels immobles objecte de valoració i el seu estat de conservació deficient s'aplica $\beta = 0,95$

β_i : tenint en compte l'antiguitat de les mostres analitzades i el seu estat de conservació normal s'aplica $\beta = 0,1062$

Tenint en compte les mostres analitzades i la relació del preu de la construcció d'estes, es considera que $F = 0,53$

$Vv' = Vv \cdot 1 - 0,95 \cdot 0,53 / 1 - 0,062 \cdot 0,53 = \mathbf{1.112,48 \text{ €/m}^2\text{t}}$

Així doncs la valoració d'immobles on existisca una construcció, atès que els immobles objecte de valoració presenten estats de conservació similars, es realitzarà sobre la base del valor $Vv' = 1.112,48 \text{ €/m}^2\text{t}$

2.5. CÀLCUL DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ DE NOVA PLANTA I DE REHABILITACIÓ:

En el punt 2.2 d'esta memòria s'ha calculat el valor de la construcció V_c sobre la base de les dades de l'IVE 2019, el qual serà aplicable a la valoració per a construccions noves **$V_c = 837,80 \text{ €/m}^2\text{t}$**

Per a valorar el mòdul de rehabilitació s'ha partit del valor de la construcció $V_c = 837,80$. Este mòdul es minora en un 70% del mateix considerant el percentatge de repercussió que correspon habitualment a la fonamentació, estructura, façana i cobertes, per la qual cosa el mòdul de rehabilitació és **$586,46 \text{ €/m}^2\text{t}$**

3. IDENTIFICACIÓ I QUANTIFICACIÓ D'ACTUACIONS D'OBTENCIÓ D'EQUIPAMENTS I SÒLS DOTACIONALS AI MARGE DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA.

Per a calcular els costos de les diferents actuacions d'obtenció d'equipaments a càrrec del pressupost municipal prenem en consideració els següents valors:

- Com a valor del sòl per a solars sense edificar destinats a equipaments considerem el Valor de repercussió de sòl de 720,31 €/m²t. prenent com a edificabilitat la determinada per les altures pròpies del seu entorn pròxim (4 plantes)
- Com a valor d'immobles amb edificació existent prenem el valor Vv'= 1.112,48 €/ m²t comptant l'edificabilitat existent.
- Com a valor de construcció el mòdul actualitzat i incrementat amb els costos anteriorment indicats de 837,80 €/m²t
- Com a valor de rehabilitació s'adopta el mòdul de rehabilitació 586,46 €/m²t

Es tracta de 29 actuacions d'obtenció i obra nova o rehabilitació d'edificis per a Equipaments públics que ascendeixen en el seu conjunt, aplicant aqueixos imports i conceptes, a **QUARANTA-QUATRE MILIONS DOS-CENTS HUITANTA-UN MIL TRES-CENTS HUIT EUROS AMB ONZE CÈNTIMS (44.281.308,11 €)** abastant, segons el desglossament indicat en el quadre anterior, tant l'obtenció del sòl com la construcció i/o rehabilitació dels edificis corresponents.

La següent valoració es realitza a l'efecte de quantificació de les càrregues procedents de l'ordenació urbanística del Pla Especial, sense perjudici de la valoració que corresponga a l'expedient de gestió que es realitzi per a la seua definitiva obtenció i posada en ús.

Nº	qualificació	DOTACIONAL: EQUIPAMENT	m ² sòl	m ² sostre	OBTENCIÓ		REHABILITACIÓ O OBRA NOVA (€)	OBSERVACIONS
					VALOR DEL SOLAR (€)	VALOR DE L'IMMOBLE AMB EDIFICACIÓ (€)		
1	SQE-DOC 1	Educatiu-cultural C/ Salines 5-Baixa 4 a 18 (parcel·les 55321) Escolar àmbit Muralla islàmica	2.335,83	6.073,16	4.374.556,44 €			Construcció a càrrec de la GVA
2	SQE-DOC 2	Educatiu-cultural C/ Balmes 31, 33, 37 (parcel·les 52273-03-05-06) Escolar-Centre d'Infantil de primer cycle.	366,32	1.098,96	791.591,88 €			Construcció a càrrec de la GVA
3	SQE-DOC 2	Educatiu-cultural C/ Recaredo-La Bocha (parcel·les 52273-07-08-09-10-11-12-13-14) Centre de Formació de persones adultes o d'ensenyaments especials	1.019,03	4.076,12	2.936.070,00 €			Construcció a càrrec de la GVA
4	SQE	Educatiu-cultural C/ Rei Don Jaime 1-Murillo 2-4-6 (parcel·les 53302-09-10-11-12-13) Àmbit antic Convent de la Puritat	1484,77 (419,41 pendent)	4.454,31	906.315,65 €		3.731.820,92 €	Parcialment és propietat ajuntament. Obra nova
5	SQR	Residencial dotacional C/ Rei Don Jaime 1-Murillo 8 (parcel·la 53302-14) Àmbit antic Conv. Puritat.	108,41	325,23		-	190.734,39 €	Propietat de l'Ajuntament. Rehabilitar
6	SQM	Dotacional-múltiple Pl. Músic López Chavarri (parcel·les 54312-01-03-04-05-06)	341,85 (329,17 pendent)	1.367,40	-		1.145.607,72 €	Parcialment és propietat ajuntament. Obra nova
7	SQM	Dotacional residencial C/ Quart (parcel·la 53302-27) Àmbit antic Convent de la Puritat	77,95	233,85	168.444,49 €		195.919,53 €	Obra nova
8	SQM	Dotacional múltiple C/ Corona 27 (parcel·les 52325-07-08)	276,73	1.106,92	-		649.164,30 €	Sòl obtingut conveni urb. Rehabilitar

9	SQR	Residencial-dotacional C/ Roger de Flor 19	114,08	456,32	-		267.613,43 €	Sòl obtingut gestió UE11. Rehabilitar
10	SQE-CUL	Educatiu-cultural C/ Espasa 22 (parcel·la 62304-07)	267,36	267,36	-		156.795,95 €	Sòl obtingut gestió UE2. Rehabilitar
11	SQM	Educatiu-cultural C/ Juristes 8 (parcel·les 58302-10)	563,63	1.690,89	-		1.416.627,64 €	Propietat de l'Ajuntament. Obra nova
12	SQE	Educatiu-cultural C/ Miquelet 6 (parcel·les 58301-01-02)	275,42	826,26	-		-	Propietat de l'Ajuntament. Obra a càrrec P. Confiança
13	SQE	Educatiu-Cultural Pl. Tavernes de Valldigna 4 (parcel·les 52325-36)	392,59	1.629,88	-		1.086.274,72 €	Rehabilitar 1111 m2t O.N518,88 m2t
14	SQE	Educatiu-Cultural C/ Ripalda 2 (parcel·les 54334-01)	361,64	361,64	-		212.087,39	Propietat de l'Ajuntament. Rehabilitació
15	PQE	Educatiu-cultural C/ Guillem de Castro 118 (parcel·les 5234201-02-03-04-05-06-07-08). Institut Valencià Art Modern (IVAM).	1.836,55	5.509,65	-		-	Obtenció i execució a càrrec de GVA
16	PQM	Dotacional Múltiple C/Salvador (parcel·les 5932501-02-03) Edifici de les Corts Valencianes	266,90	800,70	-		-	Obtenció i execució a càrrec de CORTS VALENCIANES
17	PQE	Educatiu-cultural C/Blanqueries Parcel·la 55359-05 (parcialment), Centre del Carmen	186,31	558,88	-		-	Obtenció i execució a càrrec de GVA
18	SQM	Dotacional múltiple C/ Ximénez Sandoval (parcel·la 64285-13). Previsió equipament sanitari Centre de Salut	1.819,39	3.386,00	-		-	Obtenció i execució a càrrec de GVA
19	SQM	Antiga Seu de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (parcel·la 54237-01) C/G.de Castro 4	2.205,76	10.795,00	-	12.009.221,60 €	6.330.835,70	Obtindre i rehabilitar
20	SQM	Dotacional Múltiple en carrer Mallorca 8, Poeta Llopart 12 (parcel·la 55265-07) C/Mallorca 8	323,80	971,40	-		813.838,92	Propietat de l'Ajuntament. Obra nova
21	SQE-CUL	Molino islàmic en carrer Salvador Giner (parcel·la 54353-10). C/Salvador Giner 3-7	81,78	81,78	-		-	Obtenció i execució a càrrec promotor Salvador Giner 3-7
22	SQR	Equipament residencial en muralla islàmica (parcel·la 5633912) en C/En Borrás	78,33	313,32	-		262.499,50	Propietat de l'Ajuntament. Obra nova
23	SQM	Edifici en C/Sang 2-4 (parcel·les 5624902 -03) futures oficines municipals	421,59	1.546,00	-		969.632,86 €	Propietat de l'Ajuntament. ON 250,52 m2 rehabilitar 1295,48 m2

24	SQM	Edifici en Plaza Doctor Collado 2 carrer Pere Comte 3 (parcel·les 5628401 -02) equipament educatiu cultural	121,00	512,00	-	-	-	Executat
25	SQS	Sanitari-assistencial C/ Guillem de Castro 38 (parcel·la 52252- 03). Centre Social Velluters	1.090,02	1.493,51	-	-	-	Executat
26	SQM	Dotacional múltiple en C/Beata i C/Vinatea (parcel·les 5426901-06-04)	292,90	1.171,60	-	-	981.566,48 €	Obtenció del sòl UE10. Obra nova
27	SQM	Dotacional múltiple antic edifici CC.OO. (parcel·la 6130314) Plaza Nàpols i Sicília 5 (PB)	1.253,00	937,54	-	1.042.994,50 €	549.829,71 €	Obtenció i rehabilitació
28	SQM	Dotacional múltiple Antiga Casa dels Caramels (parcel·la 5933901) C/ Muro de Santa Ana 6	448,19	2.240,95	-	-	-	Obtenció i rehabilitació Corts Valenc.
29	SQE-CUL	Antic quiosc al carrer Martín Mengod	30,55	30,55	88.021,88 €	-	25.594,79	Obtenció i construcció
				TOTAL	9.176.978,46 €	18.466.656,26 €	21.815.149,97 €	

4. IDENTIFICACIÓ I QUANTIFICACIÓ D'ACTUACIONS DE REQUALIFICACIÓ DELS ESPAIS PÚBLICS I OBTENCIÓ DE ZONES VERDES.

4.1. ZONES VERDES PENDENTS D'OBTENCIÓ

El cost reflectit en el següent quadre es correspon al següent:

- a) Com a valor del sòl per a zones verdes considerem el Valor de repercussió del sòl de **720,31 €/m²s (Vrsòl)** prenent com a edificabilitat la determinada per les altures pròpies del seu entorn pròxim: 4 plantes

- b) Valor d'execució de la urbanització:

D'acord el valor obtingut en el punt 4 de l'estudi de Viabilitat Econòmica es pren un mòdul de cost d'urbanització d'Espais Lliures de 169,07 €/m² sòl.

La següent valoració es realitza a l'efecte de quantificació de les càrregues procedents de l'ordenació urbanística del Pla Especial, sense perjudici de la valoració que corresponga a l'expedient de gestió que es realitzi per a la seua definitiva obtenció i urbanització.

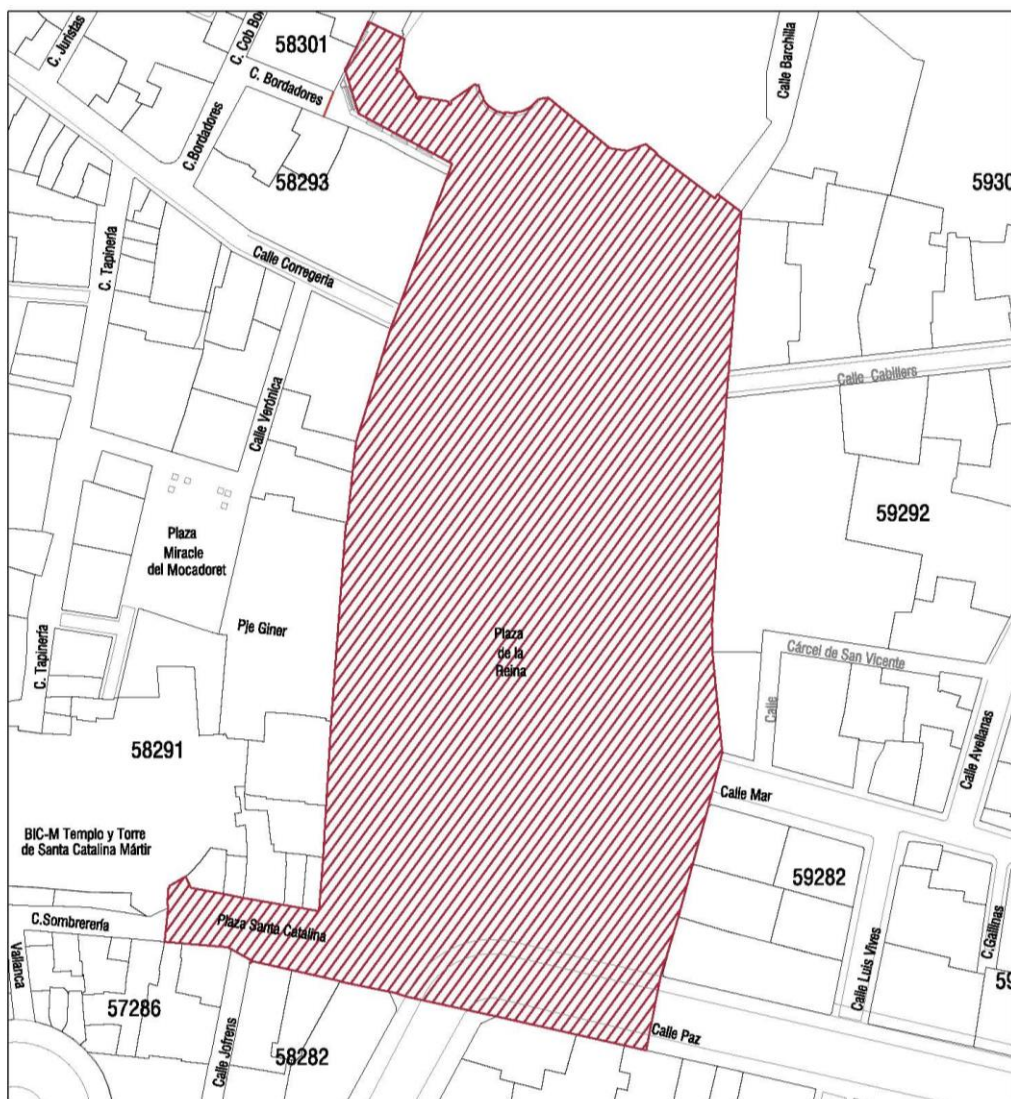
Nº	Qualif.	DENOMINACIÓ	SUPERFÍCIE (m2)	PENDENT OBTENCIÓ (m2)	OBTENCIÓ	URBANITZACIÓ	OBSERVACIONS
1	SVJ	Jardí. pl. De l'Àngel i pl. Dels Navarresos (illa 56339)	1.065,27	1.017,94			Obtenció i urbanització a càrrec del Pla Confiança
2	SVJ	Jardí. c/ Baixa (illa 55321)	769,68	769,68	2.217.632,80 €	130.129,80 €	
3	SVJ	Jardí. (ref. cadastral 53302) Àmbit antic Convent de la Puritat (Sup. Total ZV 2280,30).	2.280,30	1.090,63	3.142.366,78 €	385.530,32 €	
4	SVJ	Jardí plaça de Maria Beneyto. (ref. cadastral 50316)	2.684,14	470,74	1.356.314,92 €	453.807,55 €	
5	SVA	Àrea de joc plaça Tavernes de Valldigna	466,85	79,84	230.038,20 €	78.930,33 €	
				TOTAL	6.946.352,70 €	1.048.398,00 €	

L'import total d'execució de les Zones Verdes indicades, a càrrec de l'execució del PEP CIUTAT VELLA (és a dir, descomptant la zona verda pendent d'execució a càrrec del Pla Confiança) ascendeix a **SET MILIONS NOU-CENTS NORANTA-QUATRE MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS AMB SETANTA CÈNTIMS (7.994.750,70 €)**.

4.2. ACTUACIONS DE REURBANITZACIÓ SINGULARS

ACTUACIÓ 1. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE DE LA PLAÇA DE LA REINA

Superfície	11.243 m ²
------------	-----------------------



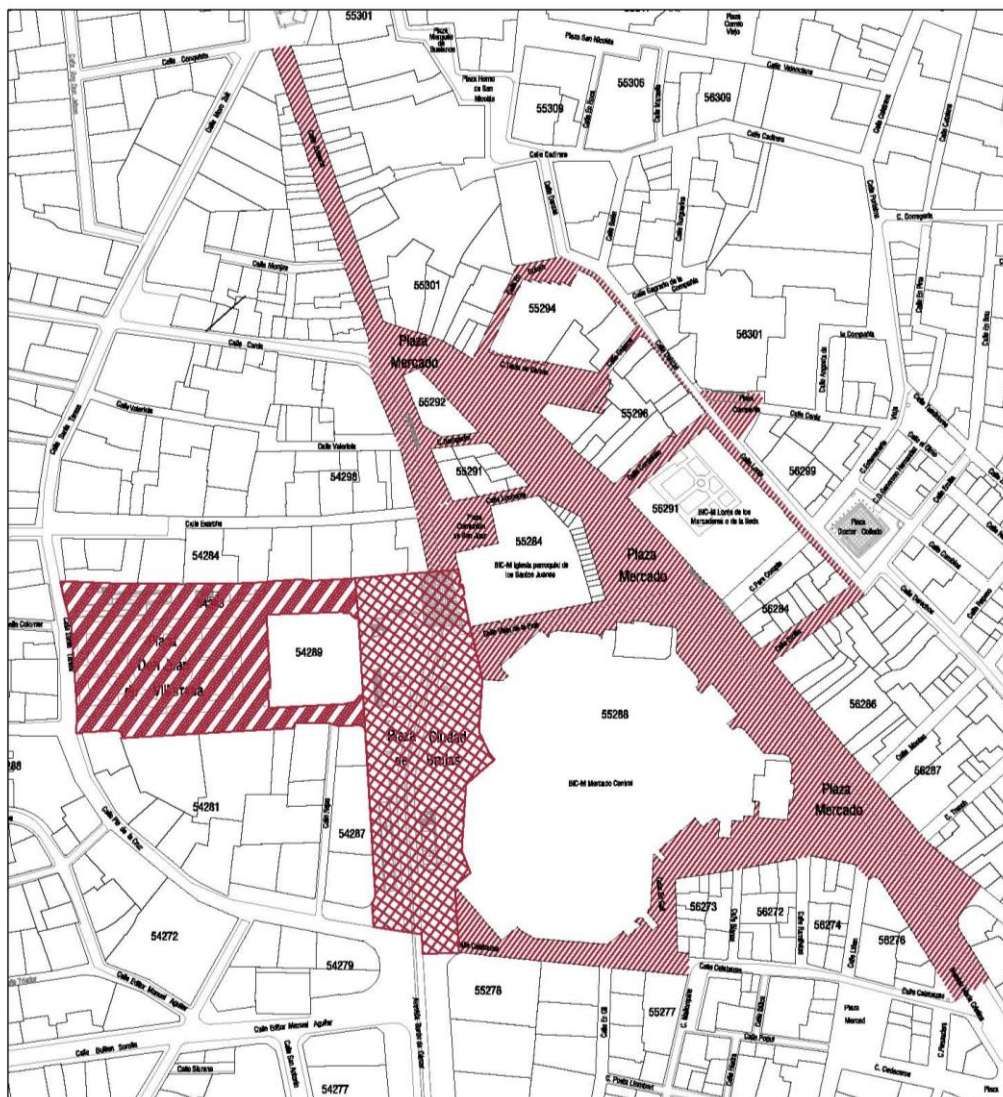
Ámbito plaza de la Reina

Superficie total : 11.243 m²

Superficie peatonal y área estancial : 10.898 m²

Superficie calzada: 345 m²

ACTUACIÓ 2. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE PLAZA DEL MERCAT, ENTORN DE LA LLOTJA I DELS SANTS JOANS	
Superfície	14.036 m2
ACTUACIÓ 3. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE ENTORN CIUTAT DE BRUIXES I DON JOAN DE VILLARRASA	
Superfície	9.906 m2



 Àmbit plaza del Mercado

Superfície peatonal y área estanciat: 14.036 m²

 Àmbit plaza ciudad de Brujas

Superfície peatonal y área estanciat: 5.195 m²

 Àmbit plaza Don Juan de Villarrasa

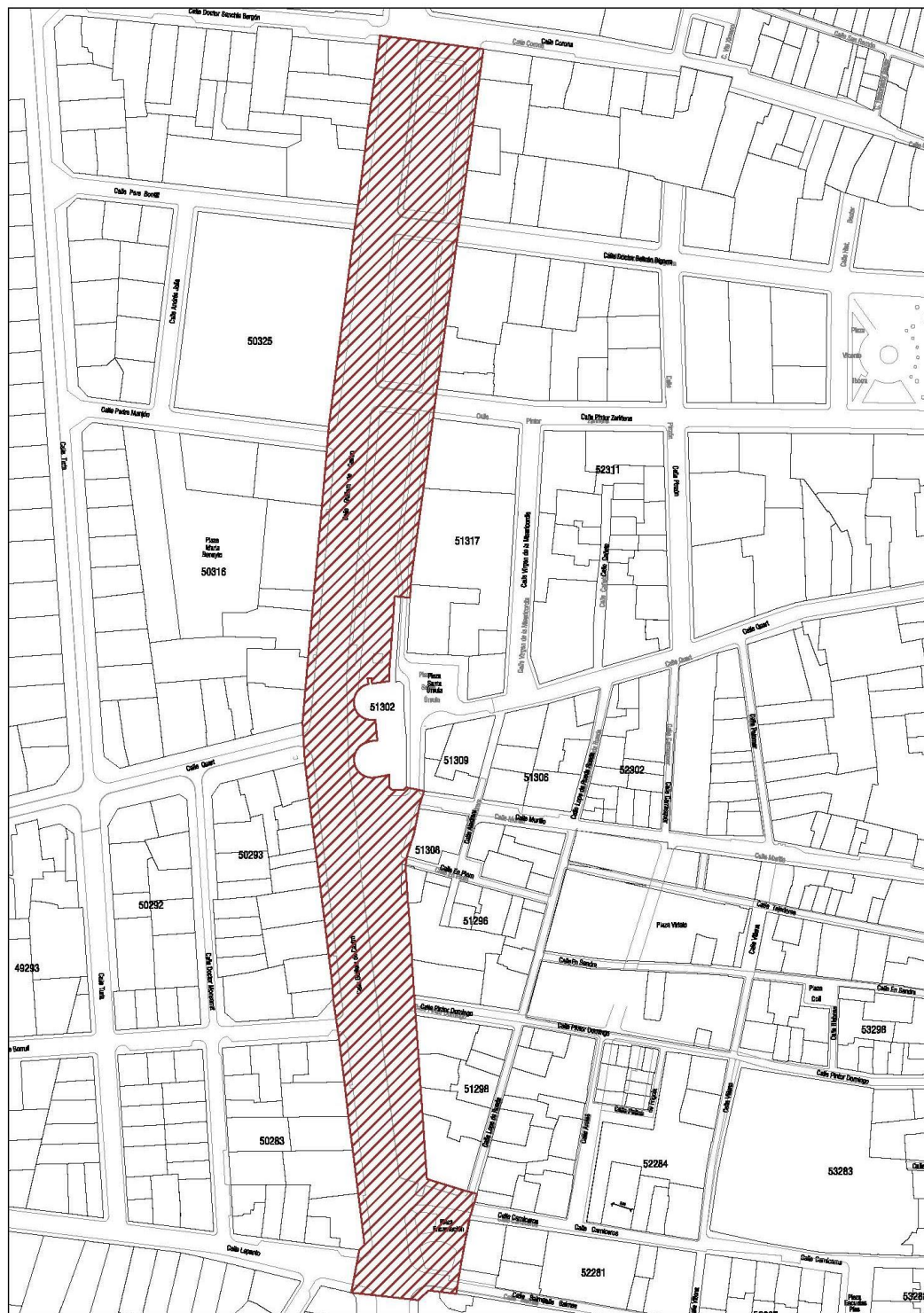
Superfície total: 4.711 m²

Superfície peatonal y área estanciat: 2.607 m²

Superfície ajardinada: 2.104 m²

ACTUACIÓ 4. REURBANITZACIÓ I REORDENACIÓ DE LA SECCIÓ VIÀRIA DEL CARRER GUILLEM DE CASTRO (TRAM DES DEL CARRER CORONA A LA PLAÇA DE L'ENCARNACIÓ). INCLOU RETIRADA I ELIMINACIÓ I/O TRASLLAT D'ESTACIÓ DE SERVEI.

Superfície	18.687,74 m2
------------	--------------



 Àmbito calle Guillem de Castro

Superficie total: 18.687,74 m²

ACTUACIÓ 5. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE PLAÇA DE SANT AGUSTÍ

Superfície

3.472 m2



 Àmbit Plaza San Agustín

Superfície total: 3.472 m²

ACTUACIÓ 6. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE PLAÇA DE L'AJUNTAMENT I AVINGUDA MARQUÈS DE SOTELLO

Superfície	32.729 m2
------------	-----------



 Ámbito Plaza del Ayuntamiento

Superficie total: 32.729 m²

ACTUACIÓ 7. RETIRADA I ELIMINACIÓ I/O TRASLLAT DE LES ESTACIONS DE SERVEI EXISTENTS

D'acord amb la informació exposada per al·legació rebuda durant el segon període d'exposició al públic del PEP, emesa per l'empresa REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLOFEROS SA A80298839 (aleg. 2.45), es fa constar que existix un conveni de col·laboració en tràmit per a la seua aprovació entre l'Ajuntament i l'empresa REPSOL per a la retirada de les estacions del carrer Xàtiva i plaça Alfons el Magnànim, i en el cas d'autorització del conveni prevaldrà el seu contingut sobre la valoració de la Memòria de Sostenibilitat Econòmica.

LOCALITZACIÓ DE LES ESTACIONS DE SERVEI

- Estació de servei en carrer Xàtiva
- Estació de servei en plaça Alfons el Magnànim (Parterre)
- Estació de servei en carrer Guillem de Castro

4.3. VALORACIÓ D'ESTES ACTUACIONS SINGULARS.

Amb caràcter general resulta d'aplicació ací les consideracions expressades en l'apartat 5 (Estimació de Càrregues) de l'Informe de Viabilitat Econòmica, en el qual hem obtingut un valor d'urbanització de 62,48 €/m² que hem aplicat a l'execució de les obres d'urbanització en espais públics i viari.

No obstant l'anterior, donada la singularitat d'estes actuacions i la seua rellevància des del punt de vista econòmic per a la sostenibilitat econòmica de l'execució del PEP en relació a estes, hem adoptat el valor consignat per l'IVE 2019 ("Mòdul d'urbanització de vials" de l'Institut Valencià de l'Edificació) per a actuacions singulars d'urbanització, aplicant l'import de 131 €/m², tot això amb la finalitat d'oferir una dada més exacta.

ACTUACIÓ 1. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE DE LA PLAÇA DE LA REINA		
		Superfície 11.243 m ²
CONCEPTE	SUPERFÍCIE m ²	PREU TOTAL
URBANITZACIÓ ÀREA PER ALS VIANANTS A 131,00 €/M ²	10.898,00	1.427.638,00€
URBANITZACIÓ CALÇADA	345,00	45.195,00
GESTIÓ DE RESIDUS I SEGURETAT I SALUT 2,5% I 2%		66.277,49€
EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES 77,48€/m ³	11.243,00 (profun. 1,20 m)	1.045.329,17€
DEMOLICIONS 2,13 €/m ²	11.243,00	23.947,59€
GG. I BI. 19%		495.593,58€
DESPESES REDACCIÓ DE PROJECTES TÈCNICS		33.790,61€
COST TOTAL ACTUACIÓ 1		3.137.771,44€
ACTUACIÓ 2. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE PLAZA DEL MERCAT, ENTORN DE LA LLOTJA I DELS SANTS JOANS		
		Superfície 14.036 m ²
CONCEPTE	SUPERFÍCIE m ²	PREU TOTAL
URBANITZACIÓ ÀREA PER ALS VIANANTS A 131,00 €/M ²	14.036,00	1.838.716,00 €
GESTIÓ DE RESIDUS I SEGURETAT I SALUT 2,5% I 2%		201.640,22 €
EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES 77,48€/m ³	14.036,00	1.305.011,14 €

	(profun. 1,20 m)	
DEMOLICIONS 2,13 €/m2	14.036,00	29.896,68 €
GG. I BI. 19%		641.300,17€
DESPESES REDACCIÓ DE PROJECTES TÈCNICS		40.928,98€
COST TOTAL ACTUACIÓ 2		4.057.493,19€
ACTUACIÓ 3. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE ENTORN CIUTAT DE BRUIXES I DON JOAN DE VILLARRASA		
Superfície		9.906 m2
CONCEPTE	SUPERFÍCIE m2	PREU TOTAL
URBANITZACIÓ ÀREA PER ALS VIANANTS PI. CIUTAT BRUIXOTES A 131,00 €/M2	5.195,00	680.545,00 €
GESTIÓ DE RESIDUS i SEGURETAT i SALUT 2,5% i 2%		30.624,53 €
GG. I BI. 19%		135.122,21 €
TOTAL PLAÇA CIUTAT DE BRUIXES		846.291,74 €
URBANITZACIÓ ÀREA PER ALS VIANANTS PI. DON JOAN DE VILLARRASA A 131,00 €/M2	2.607,00	341.517,00 €
JARDÍ PLAZA DON JOAN DE VILLARRASA A 44 €/m2	2.104,00	92.576,00 €
GESTIÓ DE RESIDUS i SEGURETAT i SALUT 2,5% i 2%		19.534,19 €
DEMOLICIONS 2,13 €/m2	2.607,00	5.552,91 €
GG. I BI. 19%		87.244,22 €
TOTAL PLAÇA DON JOAN DE VILLARRASA		546.244,22 €
DESPESES REDACCIÓ DE PROJECTES TÈCNICS		28.885,90€
COST TOTAL ACTUACIÓ 3		1.421.421,86€
ACTUACIÓ 4. REURBANITZACIÓ I REORDENACIÓ DE LA SECCIÓ VIÀRIA DEL CARRER GUILLEM DE CASTRO (TRAM DES DE CARRER CORONA A la PLAÇA DE L'ENCARNACIÓ). INCLOU RETIRADA I ELIMINACIÓ I/O TRASLLAT D'ESTACIÓ DE SERVEI.		
Superfície		18.687,74 m2
CONCEPTE	SUPERFÍCIE m2	PREU TOTAL
URBANITZACIÓ ÀREA PER ALS VIANANTS A 131,00 €/M2	18.687,74	2.448.093,94 €
GESTIÓ DE RESIDUS i SEGURETAT i SALUT 4%		110.164,23 €
EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES 77,48€/m3	18.687,74 (profun. 1,20 m)	2.171.889,14 €
RETIRADA I ELIMINACIÓ I/O TRASLLAT DE EST. SERVEI	110	125.436,37 €
DEMOLICIONS 2,13 €/m2	18.687,74	39.804,89 €
GG. I BI. 19%		488.200,76 €
DESPESES REDACCIÓ DE PROJECTES TÈCNICS		86.026,29€
COST TOTAL ACTUACIÓ 4		1.041.873,93 €

DETALLE COST ESTACIÓ DE SERVEI

- Costos de demolició de l'estació existent: les instal·lacions existents ocupen una superfície de 110 m2, la qual cosa suposa un cost estimat de 27.660 €
- Costos de nova construcció de gasolinera: PEM estimat 97.776,37 €

ACTUACIÓ 5. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE PLAZA DE SANT AGUSTÍN		
Superfície		3.472 m2
CONCEPTE	SUPERFÍCIE m2	PREU TOTAL
URBANITZACIÓ ÀREA PER ALS VIANANTS A 131,00 €/M2	3.472	454.832,00 €
GESTIÓ DE RESIDUS I SEGURETAT I SALUT 4%		18.193,28 €
EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES 77,48€/m3	3.472 (profun. 1,20 m)	322.812,67 €
DEMOLICIONS 2,13 €/m2	3.472	7.395,36 €
GG. I BI. 19%		152.614,33 €
DESPESES REDACCIÓ DE PROJECTES TÈCNICS		103.171,37€
COST TOTAL ACTUACIÓ 5		1.059.019,01€
ACTUACIÓ 6. REURBANITZACIÓ ESPAI LLIURE PLAZA DE L'AJUNTAMENT I AVINGUDA MARQUÈS DE SOTELLO		
Superfície		32.729 m2
CONCEPTE	SUPERFÍCIE m2	PREU TOTAL
URBANITZACIÓ ÀREA PER ALS VIANANTS A 131,00 €/M2	32.729	4.287.499,00 €
GESTIÓ DE RESIDUS I SEGURETAT I SALUT 4%		171.499,96 €
EXCAVACIONS ARQUEOLÒGIQUES 77,48€/m3	32.729 (profun. 1,20 m)	3.043.011,50 €
DEMOLICIONS 2,13 €/m2	32.729	69.712,77 €
GG. I BI. 19%		1.438.627,41 €
DESPESES REDACCIÓ DE PROJECTES TÈCNICS		729.838,40€
COST TOTAL ACTUACIÓ 6		9.740.189,05€
ACTUACIÓ 7. RETIRADA I ELIMINACIÓ I/O TRASLLAT DE LES ESTACIONS DE SERVEI EXISTENTS		

Respecte de la retirada i eliminació i/o trasllat de les estacions de servei es preveu la gestió a través de Conveni. Els costos previstos per a esta actuació s'han calculat tenint en compte el valor resultant en actuacions de similars característiques.

S'han obtingut dades sobre pressupost de nova construcció facilitats pel Servei de Gestió de Centre Històric, en concret, dades corresponents a l'estació situada al carrer Xàtiva i de l'estació situada en el Parterre. Per al càlcul del cost de l'enderrocament de les estacions de servei existents s'han consultat pressupostos de projectes similars (exemple demolició de gasolinera de similars característiques situada en el centre de Madrid, obtenint-se un pressupost de 251,46 €/m2 26/12/2013)

- Mòdul demolició estació de servei: 251,45 €/m2
- Mòdul construcció nova estació: 888,87 €/m2

CONCEPTE	SUPERFÍCIE m2	PREU TOTAL
ESTACIÓ DE SERVEI EN CARRER XÀTIVA	90	102.628,80 €
ESTACIÓ DE SERVEI EN PLAÇA ALFONS EL MAGNÀNIM (PARTERRE)	50	57.016,00 €
ESTACIÓ DE SERVEI EN CARRER GUILLEM DE CASTRO		S'ASSUMEIX EN ACT. 4
DESPESES REDACCIÓ DE PROJECTES TÈCNICS		21.552,05 €
COST TOTAL ACTUACIÓ 7		181.196,85€

4.4. RESUM DE L'IMPORT D'INVERSIONS EN EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA:

resumen INVERSIONES ejecución PEP CIUTAT VELLA	
Obtenció d'equipaments dotacionals i edificació o rehabilitació dels mateixos (29 equipaments)	44.281.308,11 €
Obtenció de zones verdes i urbanització de les mateixes (5 actuacions)	7.994.750,70 €
Actuacions de reurbanització singulars	
1) Plaça de la Reina	3.137.771,44
2) Espai Lliure Plaza del Mercat, entorn de la Llotja i dels Sants Joans	4.057.493,19
3) Entorn Plaça Ciutat de Bruixes i Juan de Vilarrasa	1.421.421,86
4) Secció Viaria Guillem de Castro (tram C/ Corona a Plaça Encarnació)	1.041.873,93
5) Plaça de Sant Agustí	1.059.019,01
6) Plaça de l'Ajuntament i C/ Marqués de Sotelo	9.740.189,05
7) Retirada de Estacions de Servei	181.196,85
TOTAL	72.915.024,14

5. IDENTIFICACIÓ I QUANTIFICACIÓ DE PROGRAMES DE PAISATGE

L'Estudi d'Integració Paisatgística del PEP Ciutat Vella incorpora els següents programes de paisatge:

- a) PP1: Programa de Paisatge. Infraestructura Verda
- b) PP2: Programa de Paisatge. Sendes
- c) PP3: Programa de Paisatge. Nodes
- d) PP4: Programa de Paisatge. Façana Nord

Les despeses derivades de l'execució dels programes de paisatge en l'espai públic estan incorporats dins de la valoració de l'apartat 4 del present document "IDENTIFICACIÓ I QUANTIFICACIÓ D'ACTUACIONS DE REQUALIFICACIÓ DELS ESPAIS PÚBLICS I OBTENCIÓ DE ZONES VERDES". Les despeses derivades de l'execució dels programes de paisatge amb incidència en immobles de propietat privada seran sufragats pels propietaris d'estos immobles, amb la possibilitat d'acudir a les ajudes o subvencions convocades per les diferents administracions que puguin resultar compatibles amb l'objectiu marcat pels programes.

6. DESPESES DE FUNCIONAMENT QUE AFECTEN LA SOSTENIBILITAT DE L'EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA.

6.1. DESCRIPCIÓ GENERAL.

En l'apartat 3 d'esta Memòria de Sostenibilitat hem identificat 29 nous equipaments que l'execució del PEP CIUTAT VELLA hauria d'obtindre i construir o rehabilitar. D'estos 29 equipaments, 20 han de ser obtinguts i/o rehabilitats o construïts per l'Ajuntament de València, mentre que els 9 restants són a càrrec de la Generalitat, les Corts Valencianes o la promoció privada.

En els apartats anteriors ja hem considerat les inversions per a l'adquisició de l'edifici o solar així com la construcció o Rehabilitació i adequació de l'edifici a les necessitats operatives.

La resta d'actuacions singulars en desenvolupar-se en el viari públic no generen costos addicionals de conservació o manteniment als quals en estos moments està suportant l'Ajuntament, per tant només és en relació als anteriors equipaments sobre els quals cal calcular una estimació de les despeses de Posada en Funcionament per a determinar la seua incidència sobre la sostenibilitat econòmica del PEP CIUTAT VELLA.

Considerem com a despeses de posada en funcionament els següents:

- 1) Equipament (Mobiliari, equips informàtics i infraestructures de comunicació, etc...
- 2) Altres despeses (trasllats, etc...).

Donada la diversitat d'actuacions que engloba este PEP Ciutat Vella, hem considerat convenient establir estes despeses de posada en funcionament en funció d'una ràtio per metre quadrat construït.

Per al càlcul d'estes despeses de primer establiment, partint de les dades de l'informe del Servei Econòmic Pressupostari de l'Ajuntament de València emès en relació a la modificació del PEPRI del Barri del Carme per a la qualificació dotacional de la Plaça Tavernes de la Valldigna núm.4, s'ha considerat convenient establir dos mòduls aplicables en funció de la tipologia de l'equipament.

- A) Mòdul A: 227,82 €/m²c per a aquells equipaments amb destinació singular i per tant que es considera que requereixen un cost major d'estes despeses de primer establiment.
- B) Mòdul B: 136,69 €/m²c per a aquells equipaments d'ús múltiple i sense destinació assignada específicament on l'equipament s'entén que ha de ser més genèric i per tant menys costós.

Aplicant este ràtio estàndard per al càlcul de les despeses de posada en funcionament s'obté el següent resultat.

Nº	qualificació	DOTACIONAL: EQUIPAMENT	m² sòl	m² sostre	Despeses de posada en funcionament
1	SQE-DOC 1	Educatiu-cultural C/ Salines 5-Baixa 4 a 18 (parcel·les 55321) Escolar àmbit Muralla islàmica	2.335,83	6.073,16	
2	SQE-DOC 2	Educatiu-cultural C/ Balmes 31, 33, 37 (parcel·les 52273-03-05-06) Escolar-Centre d'Infantil de primer cicle.	366,32	1.098,96	
3	SQE-DOC 2	Educatiu-cultural C/ Recaredo-La Bocha (parcel·les 52273-07-08-09-10-11-12-13-14) Centre de Formació de persones adultes o d'ensenyaments especials	1.019,03	4.076,12	
4	SQE	Educatiu-cultural C/ Rei Don Jaime 1-Murillo 2-4-6 (parcel·les 53302-09-10-11-12-13) Àmbit antic Convent de la Puritat.	1.484,77	4.454,31	1.014.780,90 €
5	SQR	Residencial dotacional C/ Rei Don Jaime 1-Murillo 8 (parcel·la 53302-14) Àmbit antic Convent de la Puritat.	108,41	325,23	74.093,90 €
6	SQM	Dotacional-múltiple Pl. Músic López Chavarri (parcel·les 54312-01-03-04-05-06)	341,85	1.367,40	186.909,91 €
7	SQM	Dotacional residencial C/ Quart (parcel·la 53302-27) Àmbit antic Convent de la Puritat	77,95	233,85	31.964,96 €
8	SQM	Dotacional múltiple C/ Corona 27 (parcel·les 52325-07-08)	276,73	1.106,92	151.304,89 €
9	SQR	Residencial-dotacional C/ Roger de Flor 19	114,08	456,32	62.374,38 €
10	SQE-CUL	Educatiu-cultural C/ Espasa 22 (parcel·la 62304-07)	267,36	267,36	60.909,96 €
11	SQM	Educatiu-cultural C/ Juristes 8 (parcel·les 58302-10)	563,63	1.690,89	231.127,75 €
12	SQE	Educatiu-cultural C/ Miquelet 6 (parcel·les 58301-01-02)	275,42	826,26	188.238,55 €
13	SQE	Educatiu-Cultural Pl. Tavernes de Valldigna 4 (parcel·les 52325-36)	392,59	1.629,88	371.319,26 €
14	SQE	Educatiu-Cultural C/ Ripalda 2 (parcel·les 54334-01)	361,64	361,64	82.388,82 €
15	PQE	Educatiu-cultural C/ Guillem de Castro 118 (parcel·les 5234201-02-03-04-05-06-07-08). Institut Valencià d'Art Modern (IVAM).	1.836,55	5.509,65	

16	PQM	Dotacional Múltiple C/Salvador (parcel·les 5932501-02-03) Edifici de les Corts Valencianes	266,90	800,70	
17	PQE	Educatiu-cultural C/ Blanqueries Parcel·la 55359-05 (parcialment), Centre del Carmen	139,72	558,88	
18	SQM	Dotacional múltiple C/ Ximénez Sandoval (parcel·la 64285-13). Previsió equipament sanitari Centre de Salut	1.819,39	3.386,00	
19	SQM	Antiga Seu de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (parcel·la 54237-01) C/Guillem de Castro 4	2.205,76	10.795,00	1.475.568,55 €
20	SQM	Dotacional Múltiple en carrer Mallorquins 8, Poeta Llombart 12 (parcel·la 55265-07) C/Mallorquins 8	323,80	971,40	132.780,67 €
21	SQE-CUL	Molino islàmic en carrer Salvador Giner (parcel·la 54353-10). C/Salvador Giner 3-7	81,78	81,78	
22	SQR	Equipament residencial en muralla islàmica (parcel·la 5633912) en C/En Borrás	78,33	313,32	71.380,56 €
23	SQA	Edifici en C/Sang 2-4 (parcel·les 5624902 - 03) futures oficines municipals	421,59	1.546,00	352.209,72 €
24	SQE-CUL	Edifici en Plaza Doctor Collado 2 carrer Pere Comte 3 (parcel·les 5628401 -02) equipament educatiu cultural	121,00	512,00	
25	SQS	Sanitari-assistencial C/ Guillem de Castro 38 (parcel·la 52252- 03). Centre Social Velluters	1.090,02	1.493,51	
26	SQM	Dotacional múltiple en C/Beata i C/Vinatea (parcel·les 5426901-06-24)	292,90	1.171,60	160.146,00
27	SQM	Dotacional múltiple antic edifici CC.OO. En planta baixa (parcel·la 6130314) Plaza Nàpols i Sicília 5 (PB)	1.253,00	937,54	128.152,34
28	SQM	Dotacional múltiple Antiga Casa dels Caramels (parcel·la 5933901) C/ Muro de Santa Ana 6	448,19	2.240,95	
29	SQE-CUL	Antic quiosc calle Martín Mengod	30,55	30,55	6.959,90

TOTAL
4.782.611,04 €

6.2. DESPESES DE FUNCIONAMENT:

Com a tals considerarem:

- 1) Neteja
- 2) Manteniment i conservació de l'edifici
- 3) Assegurances
- 4) Subministraments energètics (electricitat i/o gas)
- 5) Manteniment de l'equipament informàtic.

L'Ajuntament de València té estudis estadístics que li permeten establir unes ràtios mitjanes de costos relacionades amb el funcionament d'equipaments públics.

En este sentit ens basem en les dades de l'informe del Servei Econòmic Pressupostari de l'Ajuntament de València emès en relació a la modificació del PEPRI del Barri del Carme per a la qualificació dotacional de la Plaça Tavernes de la Valldigna núm.4.

Despeses de funcionament anuals (IVA inclòs) sol·licitats:

- Neteja: 5,88 €/m²
- Manteniment i conservació edifici: 6,05 €/m²
- Electricitat: 5,27 €/ m².

Això fa un total de 17,2 €/m²t, o cosa que és el mateix, una quantitat alçada de **524.444,86 €/any per al conjunt de tots els equipaments previstos en el PEP Ciutat Vella a càrrec de l'Ajuntament.**

En tot cas s'entén que en estar situats els equipaments públics en zones totalment urbanitzades i amb els serveis urbanístics ja implantats no generaran **costos induïts en els serveis públics** (neteja viària i recollida de residus sòlids, sanejament, manteniment i conservació d'infraestructures viàries, etc.)

Quant als costos d'Assegurances i manteniment informàtic, (d i f), s'ha estimat sobre la base de les dades del citat Informe del Servei Econòmic Pressupostari de l'Ajuntament, ja que els equipaments a realitzar a càrrec de l'Ajuntament de València suposen 30.490,98 m²t, equivalent aproximadament a un 5,56% de la superfície construïda que té en l'actualitat l'Ajuntament de València (547.647,38 m²t), un increment net de **278.000 €/any, (aplicant la proporció citada respecte a una suma de 5.000.000€ anuals per al total d'instal·lacions municipals).**

Això significa que els imports reflectits (524.444,86 + 278.000 = 802.444,86 €) representen el 0,37% de les despeses compromeses en Capítol II per l'Ajuntament segons reflecteix la Liquidació del Pressupost de 2017.

6.3. DESPESES DE PERSONAL.

Les despeses de personal i per tant la implicació d'estos equipaments i la seua posada en funcionament en el Capítol I del pressupost de Despeses municipal resulta d'extraordinària complexitat preveure'ls amb antelació.

No obstant això i amb la finalitat d'aportar algun element quantitatiu, estimem que podria considerar-se com a raonable un increment net de despesa en la plantilla municipal per import de **250.000 Euros/any** per cada equipament que es pose en funcionament, perquè aqueix cost permetria contractar sis persones per cada equipament amb el que estaria assegurat el seu funcionament operatiu en una jornada laboral ordinària.

Això faria un total de 5.000.000 d'euros/any (per a un total de 120 nous llocs de treball per a atendre estos dotacionals $20 \times 6 = 132$).

Estos 5 milions d'euros (amb tots els equipaments en funcionament) representen el **1,95%** respecte de les Despeses de Capítol I reconeguts per l'Ajuntament tal com reflecteix la Liquidació del Pressupost de 2017.

7. RESUM DE DESPESES DE FUNCIONAMENT EN EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA:

La següent valoració es realitza a l'efecte de quantificació de les càrregues procedents de posada en funcionament dels citats equipaments, sense perjudici de la valoració que corresponga a la seua posada en ús definitiva.

RESUM DESPESES FUNCIONAMENT EXECUCIÓ PEP CIUTAT VELLA		
	Puntuals	recurrents/anuals
Despeses primer establiment equipaments (20 equipaments)	4.782.611,04 €	
Despeses de funcionament dels equipaments		
1) Neteja, manteniment etc.		524.444,86 €
2) Segurs i manteniment informàtic		278.000 €
3) Despeses de Personal		5.000.000 €
TOTAL	4.782.611,04 €	5.524.722,86 €

Òbviament en este resum es té en compte la situació que els 20 equipaments proposats estan tots en funcionament.

En este sentit s'hauria d'aplicar la periodificació corresponent per a determinar amb exactitud l'import a considerar en els pressupostos municipals.

Per contra les despeses de primer establiment, fins i tot malgrat la seua periodificació conceptualment haurien d'afegir-se a l'import de les inversions a realitzar en execució del PEP CIUTAT VELLA.

8. INGRESSOS PÚBLICS MUNICIPALS OBTINGUTS DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA

En definitiva, l'execució del PEP CIUTAT VELLA comportarà un cost d'inversions i despeses de primer establiment de 72.915.024,14 € + 4.782.611,04 € = **77.697.635,18 €**.

I, quan tots els equipaments estiguen en funcionament això suposarà per a l'Ajuntament un cost anual estimat de 5.524.722,86 €.

Per a sufragar eixos imports l'Ajuntament comptarà amb ingressos provinents de la pròpia gestió urbanística del PEP CIUTAT VELLA.

A estos conceptes ens hem referit en l'Informe de Viabilitat Econòmica. Encara que s'ha prevalgut la viabilitat econòmica de les Unitats d'Execució delimitades, en tant que es considera de marcat interès públic que es desenvolupen totes les previsions d'este PEP per a poder complir totes les seues finalitats, encara que siga a costa de reduir els imports a satisfer pels propietaris afectats a favor de l'Ajuntament, continuen existint quantitats l'obtenció de les quals a favor de l'Ajuntament és preceptiva.

8.1. INGRESSOS DERIVATS DE LA MONETITZACIÓ DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT (Art. 77.1.b. LOTUP)

En concret ens referim a SIS-CENTS SETANTA-DOS MIL SET-CENTS CINQUANTA-UN EUROS AMB CINQUANTA-TRES CÈNTIMS (672.751,53 €) derivats de la monetització de la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament de les Unitats d'Execució delimitades en el PEP CIUTAT VELLA que conforme a el que es preveu en el 77.1.b) LOTUP s'ha de cedir a favor de l'Ajuntament, en relació a la qual cosa s'ha proposat la monetització d'esta cessió. El càlcul del valor d'esta monetització es justifica en l'apartat 2.1 de l'Estudi de Viabilitat Econòmica del PEP.

L'anterior valoració es realitza a l'efecte de quantificació d'ingressos procedents de l'ordenació urbanística del Pla Especial, sense perjudici de la valoració que corresponga a l'expedient de gestió corresponent, complint en qualsevol cas les determinacions de la normativa urbanística vigent.

8.2. INGRESSOS DERIVATS DE LA MONETITZACIÓ DE LA CESSIÓ A FAVOR DE L'AJUNTAMENT DEL 10% DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT EN ACTUACIONS AÏLLADES DELIMITADES PEL PEP CIUTAT VELLA (Art. 77.1.b. LOTUP)

La següent valoració es realitza a l'efecte de quantificació d'ingressos procedents de l'ordenació urbanística del Pla Especial, sense perjudici de la valoració que corresponga a l'expedient de gestió corresponent, complint en qualsevol cas les determinacions de la normativa urbanística vigent.

Les parcel·les subjectes a actuacions aïllades als quals el planejament atribueix un increment d'aprofitament respecte del pla anterior, són:

ACTUACIONS AÏLLADES: Llistat i quadre resum d'aprofitaments lucratiu

	SUPERFÍCIE ANTERIOR	EDIFICABILITAT ANTERIOR	SUPERFÍCIE PROPOSTA	EDIFICABILITAT PROPOSADA
PARCEL·LA 6230405	0 m2s	0 m2t	48,24 m2s	192,96 m2t
PARCEL·LA 6230408	0 m2s	0 m2t	42,32 m2s	169,28 m2t
PARCEL·LA 6230409	93,55 m2s	374,2 m2t	151,06 m2s	604,24 m2t
PARCEL·LA 6131111	12,53 m2s	50,12 m2t	103,78 m2s	290,00 m2t
PARCEL·LA 6131115	85,97 m2s	343,88 m2t	105,23 m2s	420,92 m2t
PARCEL·LA 6131116	79,43 m2s	317,72 m2t	91,87 m2s	363,00 m2t
PARCEL·LA 6131119	220,50 m2s	882,00 m2t	342,73 m2s	1123,00 m2t
PARCEL·LA 6131120	17,94 m2s	71,76 m2t	47,08 m2s	188,32 m2t
PARCEL·LA 5729106	0 m2s	0 m2t	12,83 m2s	51,32 m2t
PARCEL·LA 5729107	0 m2s	0 m2t	16,38 m2s	65,52 m2t
PARCEL·LA 5729108	0 m2s	0 m2t	118,68 m2s	474,72 m2t
PARCEL·LA 5729109	0 m2s	0 m2t	49,59 m2s	198,36 m2t
PARCEL·LA 5729110	20,46 m2s	81,84 m2t	46,59 m2s	186,36 m2t
PARCEL·LA 5432901	81,43 m2s	325,72 m2t	126,59 m2s	506,36 m2t
PARCEL·LA 5432905	128,67 m2s	514,68 m2t	248,08 m2s	992,32 m2t
PARCEL·LA 5629701	11,22 m2s	44,88 m2t	24,10 m2s	96,40 m2t
PARCEL·LA 5629702	15,23 m2s	60,92 m2t	46,00 m2s	184 m2t

Els casos indicats, per donar compliment al que es preveu en la normativa urbanística vigent hauran de satisfer (1) la cessió de sòl dotacional corresponent segons la present norma i (2) la cessió del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració, en els termes que determine la normativa urbanística vigent en el moment de sol·licitud de llicència.

A partir de les dades de l'anterior taula calculem que el total de l'aprofitament d'estes parcel·les era de 3.834,04 m2t en el planejament anterior, i passa a ser de 6.709,68 m2t en el PEP Ciutat Vella, la qual cosa suposa un increment de 2.875,64 m2t.

Les regles per a fixar la cessió dotacional derivada de l'increment d'aprofitament, seran les establides en la normativa urbanística (article 36 apartat 4.d) i 5) LOTUP o les que en el futur les substituïsquen, és a dir, la cessió de sòl dotacional que resulte necessària es determinarà de conformitat amb el que es disposa en l'article 63.3 i en l'Annex IV de la LOTUP (o normes que en un futur els substituïsquen) en funció de les necessitats de l'entorn amb zones verdes o equipaments públics en la proporció adequada per a atendre les necessitats de la nova ordenació.

Tenint en compte que l'estàndard dotacional global de l'àmbit (EDG) és 0,1613 m2s/m2t, l'increment d'edificabilitat en els àmbits de les actuacions aïllades haurà d'anar acompanyat d'una cessió de sòl dotacional de 0,1613 m2s per cada m2 de sostre incrementat. Partint de la dada d'increment d'aprofitament calculat, això suposa un total de: $2.875,64 \text{ m2t} \times 0,1613 = 463,84 \text{ m2s}$

No obstant això, d'acord amb l'article 36 apartat 5 LOTUP (o precepte que en un futur el substituïska), quan siga impossible la cessió en terrenys en el propi àmbit de l'actuació, les dotacions públiques podran materialitzar-se mitjançant la cessió en superfície edificada de valor equivalent, que s'integrarà en complexos immobiliaris definits en la legislació estatal de sòl, o bé es compensaran econòmicament. En este cas, l'import de la compensació tindrà com a única finalitat l'adquisició de sòl dotacional o la millora de qualitat urbana dels sòls dotacionals públics existents.

Respecte del percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració, d'acord amb l'article 77 apartat 1.b), paràgraf segon, en parcel·les individuals sotmeses al règim d'actuacions aïllades que tinguen atribuït un increment d'aprofitament respecte a l'atorgat pel planejament anterior serà aplicable, amb caràcter general, el 10% d'este increment. No obstant això, segons assenyala el citat precepte, este percentatge podrà substituir-se per la cessió de superfície edificada de valor econòmic equivalent integrada en complex immobiliar constituït en la pròpia edificació en règim de propietat horitzontal, o mitjançant compensació econòmica d'igual valor, quan siga impossible l'atribució de

l'aprofitament públic en el propi àmbit de l'actuació. Partint de la dada d'increment d'aprofitament calculat, això suposa un total de: $2.875,64 \text{ m}^2 \times 0,10 = 287,56 \text{ m}^2$

En este cas, la cessió s'ha optat per plantejar-la mitjançant compensació econòmica. Aplicant el Valor de Repercussió del Sòl calculat (720,31 €/m²):

Valor del 0,1613 de l'increment d'aprofitament: 334.103,95 € TRES-CENTS TRENTA-QUATRE MIL CENT TRES EUROS AMB NORANTA-CINC CÈNTIMS

Valor del 10% de l'increment d'aprofitament: 207.132,34 € DOS-CENTS SET MIL CENT TRENTA-DOS EUROS AMB TRENTA-QUATRE CÈNTIMS

8.3. INGRESSOS DERIVATS DE CANVIS D'ÚS D'EQUIPAMENTS PRIVATS:

La següent valoració, així com els criteris adoptats per a la mateixa es realitzen a l'efecte de quantificació d'ingressos procedents de l'ordenació urbanística del Pla Especial, com a part de la memòria de sostenibilitat econòmica del pla (document sense eficàcia normativa), sense perjudici de la valoració que corresponga a l'expedient de gestió corresponent, complint en qualsevol cas les determinacions de la normativa urbanística vigent així com el règim de valoracions establert en la legislació estatal vigent, amb l'objectiu de calcular les plusvàlues generades pels canvis d'ús.

CANVI D'ÚS D'EQUIPAMENTS PRIVATS

LLISTAT I QUADRE RESUM D'APROFITAMENTS LUCRATIUS

PARCEL·LA	DIRECCIÓ	QUALIFICACIÓ	EDIFICABILITAT
5730313 -17-18	C/ Catalans 6	SQE*-CUL Educatiu-Cultural	1.614,00 m ² t
5929202	C/ Cabillers 6	SQE*-CUL Educatiu-Cultural	1.045,00 m ² t
5827303	C/ Cardona 2, cantonada C/ Vidal	SQE*-CUL Educatiu-Cultural	994,00 m ² t
5634515	C/ Garcilaso 13	SQS* Sanitari-Assistencial	239,75 m ² t
5630604	C/ Puríssima 14	SQS* Sanitari-Assistencial	1.264,00 m ² t
5533414	C/ Sant Tomás 10	SQS* Sanitari-Assistencial	264,00 m ² t
5535901	Pl. Portal Nou 6 (s'exclou l'església)	SQM* Dotacional múltiple	3.145,00 m ² t
5822104	Pl. Ajuntament 25 (excepte PB)	PQI* Infra.-Servei urbà	2.995,00 m ² t
6130314	Pl. Nàpols i Sicília (excepte PB)	SQA* Administrat.-instituci.	2.812,62 m ² t
5227302	C/Guillem de Castro 64 (parcial)	SQS-R* Sanitari-Assistencial. Religios	1.245,00 m ² t
5832102	C/Convent de la Puritat 4 (parcial)	SQS-R* Sanitari-Assistencial. Religios	516,72 m ² t

La modificació de l'ús suposa el canvi de 16.865,21 (m²t) a l'àrea de qualificació residencial.

Ara bé, el canvi d'ús permès a estos immobles descrits anteriorment suposa que s'admet en ells el règim d'ús del subàmbit al qual pertanyen en funció de la seua ubicació: subàmbit de predominança residencial o terciària en tots dos casos, àrees l'ús global de les quals és el residencial i s'admeten compatibilitats amb usos no residencials amb diferent abast d'implantació segons el subàmbit.

A més, en els casos que s'assenyalen en este paràgraf, si correspon, podrà implantar-se un ús terciari en els immobles per pertànyer a tipologies en les quals el Pla admet implantació d'este ús (Tipus 4 Casa Senyorial o Palau, Tipus 8 Arquitectura Religiosa i Tipus 10 Edificació Singular amb les excepcions determinades en les normes) i en concret l'ús terciari singular, per tractar-se d'edificacions protegides, si es complixen les condicions que estableixen les normes. En este supòsit es troben els immobles situats al C/Cardona 2, cantonada-Vidal, C/Puríssima 14, Pl. Ajuntament 25, Pl. Portal Nou 6, C/Guillem de Castro 64 i C/Convent de la Puritat 4. En el subàmbit de predominança residencial i en el terciari, es permet la compatibilitat d'ús terciari en planta baixa i primera. En este supòsit estan els immobles situats al C/ S. Tomàs 8, C/Garcilaso, C/Cabillers 6, Pl. Nàpols i Sicília i C/Catalans 6.

En la valoració realitzada es contempla el supòsit que genera major plusvàlua, que és el canvi a l'ús terciari.

Els canvis de qualificació que suposen el pas de dotacional privat a ús terciari (en diferents modalitats) o ús residencial privat, suposen una actuació de dotació i comporten l'obligació de satisfer (i) la cessió de sòl dotacional públic corresponent, i (ii) la cessió del percentatge de cessió que correspon a l'Ajuntament, la qual cosa es podrà dur a terme també per qualsevol de les modalitats previstes en l'art. 77.1.b), segon paràgraf de la LOTUP.

Quan se sol·licite llicència per a l'adequació de l'edifici al nou ús, es considerarà a l'hora de calcular la cessió a favor de l'Ajuntament d'acord amb la normativa urbanística vigent (article 77.3 LOTUP o precepte que el substituisca) el 10% de les plusvàlues generades per este canvi d'ús, que es podrà materialitzar en terrenys o bé ser substituïda per una compensació econòmica de valor equivalent, taxada d'acord amb el règim de valoracions establert en la legislació estatal vigent.

De la mateixa manera haurà de cedir-se a favor de l'Ajuntament el percentatge de sòl dotacional que corresponga segons la normativa urbanística (article 36 apartat 4.d) i 5) LOTUP o les que en el futur les substituïsquen) és a dir, la cessió de sòl dotacional que resulte necessària es determinarà de conformitat amb el que es disposa en l'article 63.3 i en l'Annex IV de la LOTUP (o normes que en un futur els substituïsquen) en funció de les necessitats de l'entorn amb zones verdes o equipaments públics en la proporció adequada per a atendre les necessitats de la nova ordenació.

La cessió del sòl dotacional conforme a allò indicat en l'apartat anterior s'haurà de complir preferentment mitjançant el seu ingrés en metàl·lic a favor de l'Ajuntament de les quantitats corresponents. En este cas, l'import de la compensació tindrà com a única finalitat l'adquisició de sòl dotacional o la millora de qualitat urbana dels sòls dotacionals públics existents. No obstant això, s'admetrà que per acord aconseguit entre el promotor de l'actuació i l'Ajuntament el compliment d'estos deures urbanístics es pugui realitzar mitjançant el lliurament a favor de l'Ajuntament de la part dotacional de l'edifici que s'integrarà en complexos immobiliaris, que resulte equivalent al valor econòmic dels deures urbanístics citats o mitjançant el lliurament a favor de l'Ajuntament de sòls dotacionals públics pendents d'obtenir per part del mateix, fora o al marge de la pròpia parcel·la a edificar. En tots dos casos l'equivalència de valors entre els deures urbanístics i els immobles a lliurar a l'Ajuntament es calcularà prenent com a referència el valor de repercussió del metre quadrat de la Ponència de Valors Cadastrals que resulte d'aplicació a estos immobles.

Per al càlcul de les plusvàlues generades pel canvi d'ús es partix de la valoració de les parcel·les d'acord amb la qualificació de sòl dotacional atorgada per l'anterior planejament, per a la qual es considerarà el Valor de Repercussió obtingut conforme als càlculs que s'expressen en l'apartat 3 de l'Estudi de Viabilitat Econòmica (VRS:720,31) considerant l'edificabilitat associada a considerar les altures pròpies o característiques de l'àrea en el cas d'edificacions no protegides i les altures reals de l'edifici en edificacions protegides.

Per al càlcul del valor de l'immoble després del canvi d'ús s'han tingut en compte l'ús dominant del subàmbit al qual quedarà adscrit l'immoble, així com la compatibilitat d'ús que derive de les determinacions establides per al subàmbit corresponent on se situa l'immoble i les característiques d'este.

D'acord amb la Ponència de Valors cadastrals de la ciutat de València, l'àmbit Ciutat Vella, aplicant els diferents polígons fiscals (Polígon 01A per als barris Carme i Velluters, i Polígon 01B per a Seu-*Xerea) s'ha considerat com a ús dominant el Residencial, assignant-li el coeficient "1" i en funció dels valors de repercussió obtingut en la Ponència de Valors cadastrals se li ha assignat a l'ús Terciari el coeficient "2".

En la següent taula es resumixen les plusvàlues estimades pel Pla Especial als efectes de quantificació d'ingressos i sense perjudici de futures valoracions associades als expedients de gestió desenvolupats als efectes oportuns.

PARCEL·LA	ADREÇA	SUPERFÍCIE PARCEL·LA (m2)	ALTURA	EDIFIC. OBJECTE CANVI D'ÚS (m2t)	ÚS ANTERIOR	VALORACIÓ ÚS ANTERIOR	POSSIBILITA T NOU ÚS	VALORACIÓ NOU ÚS	PLUSVÀLUA
5730313 - 17-18	C/ Catalans 6	387 (sup. espai lliure: 110 m2)	4 + entresol	1.614,00	dotacional priv. SQE-CUL* Educa.-Cultural	1.162.580,34 €	TERCIARI EN PB Y P1/RESIDEN CIAL EN P2 Y P3	1.561.632,08 €	399.051,74 €
5929202	C/ Cabillers 6	218,00	4	1.045,00	dotacional priv. SQE-CUL* Educa.-Cultural	752.723,95 €	TERCIARI EN PB Y P1/RESIDEN CIAL EN P2 Y P3	1.066.779,11 €	314.055,16 €
5827303	C/ Cardona 2, cantonada C/ Vidal	373,00	2	994,00	dotacional priv. SQE-CUL* Educa.-Cultural	537.351,26 €	RESIDENCIAL O TERCARI	1.431.976,28 €	894.625,02 €
5634515	C/ Garcilaso 13	240,00	1(PB)	240,00	dotacional priv. SQS* Sanit.-Assist.	172.874,40 €	TERCIARI	345.748,80 €	172.874,40 €
5630604	C/ Puríssima 14	357,00	3 + entresol	1.264,00	dotacional priv. SQS* Sanit.-Assist.	910.471,84 €	TERCIARI	1.820.943,68 €	910.471,84 €
5533414	C/ Sant Tomàs 8	264,00	1(PB)	264,00	dotacional priv. SQS* Sanit.-Assist.	190.161,84 €	TERCIARI	380.323,68 €	190.161,84 €
5535901	Pl. Portal Nou 6 (se exclou l'església)	3292 (superfície esp. lliure 2.484 m2)	3	3.145,00	dotacional priv. SQM* Dotacional múlt.	2.265.374,95 €	TERCIARI	3.429.395,91 €	1.164.020,96 €
5822104	Pl. Ajuntament 25	490,00	8	3.967,00	dotacional priv. PQI* Infrastru.- Serv.urb.	2.857.469,77 €	TERCIARI	5.714.939,54 €	2.857.469,77 €
6130314	Pl. Nàpols y Sicília (excepte PB)	1.253,00	3 (se exceptu a PB)	4.597,00	dotacional priv. SQA* Adm.-Inst.	3.311.265,07 €	TERCIARI EN P1 / RESIDENCIAL EN P2 Y P3	4.213.813,50 €	902.548,43 €
5227302	C/Guillem de Castro 64 (parcial)	415,00	3	1.245,00	dotacional priv. SQS-R* Sanit.-Assist. Religiós	896.785,95 €	TERCIARI	1.793.571,90 €	896.785,95 €
5832102	C/Convent de la Puritat 4 (parcial)	141,68	4 (Se exclou galeria PB: 50 m2)	516,72	dotacional priv. SQS-R* Sanit.-Assist. Religiós	372.198,58 €	TERCIARI	744.397,17 €	372.198,58 €

D'acord amb les dades de l'anterior taula, la plusvàlua generada pels canvis d'ús ascendix al valor de 9.074.263,69 €

A partir de la citada plusvàlua es calculen les següents quantitats a favor de l'Administració municipal:

Cessió dotacional: 0,1613 de la plusvàlua: 1.463.678,73 € UN MILIÓ QUATRE-CENTS SEIXANTA-TRES MIL SIS-CENTS SETANTA-VUIT EUROS AMB SETANTA-TRES CÈNTIMS

Cessió aprofitament Ajuntament: 10% de la plusvàlua: 907.426,37 € NOU-CENTS SET MIL QUATRE-CENTS VINT-I-SIS EUROS AMB TRENTA-SET CÈNTIMS

Tot això suma un total de 2.371.105,10 € a favor de l'Ajuntament en concepte dels canvis d'ús.

8.4. RESUM DELS INGRESSOS OBTINGUTS PER LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA

RESUMEIXEN INGRESSOS GESTIÓ URBANÍSTICA PEP CIUTAT VELLA	
Ingressos derivats de la monetització del 10% increment aprofitament Unitats d'Execució delimitades (art. 77.1.b LOTUP)	672.751,53 €
Ingressos derivats de la monetització del 10% increment aprofitament d'Actuacions Aïllades delimitades (art. 77.1.b LOTUP)	207.132,34 €
Ingressos derivats de la monetització de la cessió dotacional d'Actuacions Aïllades delimitades (art. 77.1.b LOTUP)	334.103,95 €
Ingressos derivats de la monetització del 10% de la plusvàlua derivada dels canvis d'ús (art.77.3 LOTUP)	907.426,37 €
Ingressos derivats de la monetització de la cessió dotacional derivada dels canvis d'ús (art. 36 LOTUP)	1.463.678,73 €
TOTAL	3.585.092,92 €

8.5. AVALUACIÓ DE LES DISPONIBILITATS PRESSUPOSTÀRIES NECESSÀRIES PER A L'EXECUCIÓ DEL PEP CIUTAT VELLA.

Conforme a les dades anteriorment expressades resulta que el total import de les inversions a càrrec del pressupost municipal per a l'execució del PEP CIUTAT VELLA és de:

77.697.635,18 €. – 3.585.092,92 € = **74.112.542,26 € (SETANTA-QUATRE MILIONS CENT DOTZE MIL CINC-CENTS QUARANTA-DOS EUROS AMB VINT-I-SIS CÈNTIMS).**

Este import hem de projectar-ho durant els vint anys estimats d'execució del PEP CIUTAT VELLA.

Per a establir una comparació adequada hem de considerar que segons les dades que ofereix el Banc d'Espanya el Cost Mig del Finançament del deute de l'Estat es va situar en 2016 en el **0,56% anual** (1,2% en el cas dels fons obtinguts mitjançant bons i obligacions i -0,2% en el de les lletres del Tresor).

Per part seua, la Resolució de 5 d'abril de 2017, de la Direcció General del Tresor, per la qual s'actualitza l'annex 1 de la Resolució de 16 de setembre de 2016, de la Secretaria General del Tresor i Política Financera, per la qual es defineix el principi de prudència financera aplicable a les operacions d'endeutament i derivats de les comunitats autònomes i entitats locals, estableix que *“el cost total màxim de les operacions d'endeutament, incloent comissions i altres despeses, excepte les comissions citades en l'annex 3, no podrà superar el cost de finançament de l'Estat al termini mig de l'operació, incrementat en el diferencial que corresponga segons el que s'estableix en l'annex 3 d'esta Resolució”*.

Aplicant els criteris de l'Annex 1 de la Resolució de 5 d'abril de 2017 com a escenari més desfavorable resultaria que en un **finançament a 20 anys el cost màxim hauria de situar-se en el 2,46%.**

Així doncs aplicant sobre l'import de la inversió a suportar amb càrrec al pressupost municipal el cost de finançament a 20 anys resultaria que la previsió que hauria de contemplar-se en els pressupostos municipals seria la que s'assenyala en la gràfica en la columna IMPORT ACUMULAT.

D'altra banda hem partit de l'import que per a este exercici ha previst l'Ajuntament de València en el seu Capítol VI (Inversions reals) que ascendeix a 69.336.676,06 €, i hem establert com a hipòtesi que l'Ajuntament cada exercici dedique un 8,1% d'esta xifra per a executar les previsions del PEP CIUTAT VELLA.

Per a homogeneïtzar estos valors també hem previst una actualització d'esta xifra (hipotètica) que d'acord amb el que es preveu en la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola (BOE 31.12.2015) no hem relacionat amb l'increment de l'IPC o similar, sinó per contra, ho hem referenciat a una taxa estimada del 0,56% anual d'increment (similar, com s'ha dit al cost mig del deute de l'Estat).

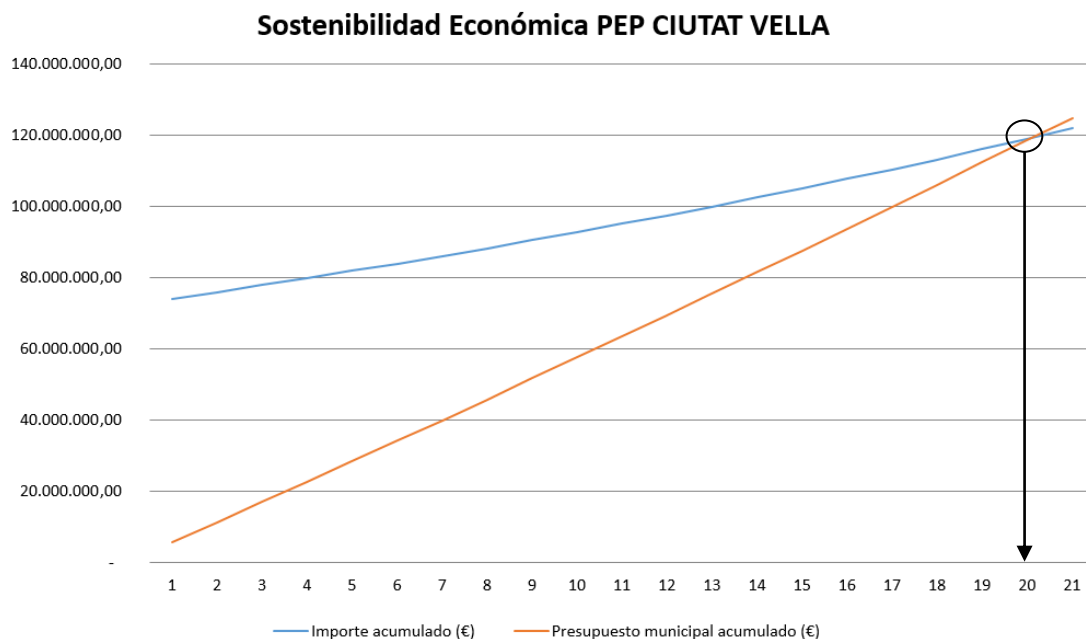
Amb eixes dades s'han fet les projeccions que a continuació es reflecteixen on es pot apreciar que dedicant l'import del 8,1% anual (actualitzat a la taxa de descompte indicada) en DINO ANYS podrien estar executades totes les inversions previstes en execució del PEP CIUTAT VELLA.

A continuació reflectim estes dades:

Premisses:

Valor actual de la inversió.	74.112.542,26 €
Taxa de descompte 1	2,46%
Taxa de descompte 2	0,56%
Anys (T)	20
Capítol 6 Pressupost AJUNT. 2018	69.336.676,06
8% Capítol VI pressupost 2018	5.616.270,76

Años	Importe acumulado (€)	Presupuesto municipal acumulado (€)
0	74.112.542,26	5.616.270,76
1	75.981.691,88	11.264.169,76
2	77.897.982,24	16.943.875,10
3	79.862.602,26	22.655.565,91
4	81.876.770,82	28.399.422,32
5	83.941.737,57	34.175.625,47
6	86.058.783,64	39.984.357,52
7	88.229.222,52	45.825.801,65
8	90.454.400,78	51.700.142,09
9	92.735.698,97	57.607.564,10
10	95.074.532,47	63.548.253,96
11	97.472.352,34	69.522.399,04
12	99.930.646,23	75.530.187,74
13	102.450.939,34	81.571.809,52
14	105.034.795,31	87.647.454,91
15	107.683.817,21	93.757.315,52
16	110.399.648,56	99.901.584,03
17	113.183.974,33	106.080.454,22
18	116.038.521,97	112.294.120,95
19	118.965.062,51	118.542.780,16
20	121.965.411,64	124.826.628,93



9. ESTUDI DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ.

Per a analitzar la viabilitat econòmica de l'actuació partim de l'estudi de les **dades de la liquidació** del Pressupost Municipal dels anys 2015, 2016 i 2017 (últims publicats al moment de preparar esta Memòria).

9.1. DADES DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2015.

A) El Resultat Pressupostari de l'Exercici 2015:

El Pressupost Municipal corresponent a l'exercici 2015 es va aprovar inicialment per l'Ajuntament de València per Acord Plenari de data 21 de novembre de 2014 per un import de 738.139.268,74 €, equilibrat en Despeses i Ingressos i definitivament en data 26 de desembre de 2014, desestimant les reclamacions presentades contra este.

La modificació al pressupost de 2015 per incorporació de romanents de crèdit limitada als romanents inclosos en projectes de despesa amb finançament afectat al 100% va ser aprovada per Acord de la Junta de Govern Local de data 13 de març i de 31 de juliol de 2015 per un import de 19.821.936,45 €

Quant a les modificacions de crèdits per incorporació del Romanent Líquid de Tresoreria per a despeses generals, en aqueix exercici no s'ha produït ja que este Romanent va ser negatiu.

Amb posterioritat i per modificació de crèdits es va incrementar tant el pressupost de despeses com el pressupost d'ingressos per un import de 326.460.696,17 € resultant un pressupost definitiu d'1.084.421.901,36 €

Sobre la base de la comptabilitat municipal i d'acord amb el que s'estableix en la Instrucció del model normal de comptabilitat local aprovat per Ordre HAP/1781/2013 de 20 de setembre, resulten els següents estats de liquidació:

RESULTADO PRESUPUESTARIO a 31/12/2015			
	Derechos reconocidos netos	Obligaciones reconocidas netas	RESULTADO PRESUPUESTARIO
Derechos reconocidos netos	1.063.195.176,31 €		
Obligaciones reconocidas netas		999.407.225,13 €	63.787.951,18 €
RESULTADO PRESUPUESTARIO			
Ajustes:			
Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			12.891.620,83 €
Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			15.721.569,05 €
Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales (Anexo II) (+)			0,00 €
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (Anexo VI)			60.958.002,96 €

B) El Romanent de Tresoreria de l'Exercici 2015:

El romanent de Tresoreria que inclou els drets de difícil cobrament calculats conforme al que es disposa en l'art. 191. Bis del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004 de 5 de març i que ha sigut introduït per la Llei 27/2013 de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local en el qual s'estableixen els criteris determinants dels drets de difícil o impossible recaptació havent d'informar del resultat de l'aplicació dels mateixos al Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques i al seu Ple o òrgan equivalent és el següent:

REMANENTE DE TESORERIA a 31/12/2015		
		TOTAL
1.- Fondos líquidos de Tesorería (Anexo I):		39.717.260,48 €
2.- Derechos pendientes de cobro a fin de ejercicio:		307.043.345,33 €
Derechos pendientes de cobro de presupuesto corriente	88.327.911,63 €	
Derechos pendientes de cobro de presupuestos cerrados	204.316.685,02 €	
TOTAL DERECHOS PENDIENTES DE COBRO PRESUPUESTARIOS	292.644.596,65 €	
Operaciones no presupuestarias (deudores Anexo III.1)	14.398.748,68 €	
3.- Obligaciones pendientes de pago a fin de ejercicio:		157.046.432,46 €

Obligaciones pendiente de pago presupuesto corriente	42.245.382,50 €	
Obligaciones pendientes de pago presupuestos cerrados	5.824.868,31 €	
TOTAL OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO PRESUPUESTARIAS	48.070.250,81 €	
Obligaciones pendientes de pago de operaciones no presupuestarias (Anexo III.3)	108.976.181,65 €	
4.- Partidas pendientes de aplicación:		- 29.871.375,38 €
Cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	- 30.076.505,60 €	
Pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	205.130,22 €	
RESUMEN		
Remanente de Tesorería Total (1 + 2 – 3 +4)		159.842.797,97 €
1. Fondos Líquidos de Tesorería a fin de ejercicio	39.717.260,48 €	
1. Derechos pendientes de cobro a fin de ejercicio	307.043.345,33 €	
1. Obligaciones pendientes de pago a fin de ejercicio	157.046.432,46 €	
1. Partidas pendientes de aplicación	-29.871.375,38 €	
1. I. Saldos de dudoso cobro (Anexo IV)		89.614.029,82 €
1. II. Exceso de financiación afectada		49.408.528,58 €
1. III. REMANENTE DE TESORERIA PARA GASTOS GENERALES (Anexo VII)		20.820.239,57 €

9.2. DADES DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2016

A) El Resultat Pressupostari de l'Exercici 2016:

El Pressupost Municipal corresponent a l'exercici 2016 es va aprovar inicialment per l'Ajuntament de València per Acord Plenari de data 20 de novembre de 2015 per un import de 753.681.469,34 €, equilibrat en Despeses i Ingressos i definitivament en data 23 de desembre de 2015, desestimant les reclamacions presentades contra este.

La modificació al pressupost de 2015 per incorporació de romanents de va ser aprovada per Acord de la Junta de Govern Local de data 29 d'abril i de 14 d'octubre de 2016 per un import de 29.853.817,44 €, finançades per desviacions acumulades positives (excessos de finançament) compromisos d'ingressos pendents de realitzar i majors ingressos (préstec).

Quant a les modificacions de crèdits per incorporació del Romanent Líquid de Tresoreria per a despeses generals, en eixe exercici no s'ha produït ja que este Romanent va ser negatiu.

Amb posterioritat i per modificació de crèdits es va incrementar tant el pressupost de despeses com el pressupost d'ingressos per un import de 45.793.092,90 € resultant un pressupost definitiu de 829.328.379,68 €

Sobre la base de la comptabilitat municipal i d'acord amb el que s'estableix en la Instrucció del model normal de comptabilitat local aprovat per Ordre HAP/1781/2013 de 20 de setembre, resulten els següents estats de liquidació:

CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a. Operaciones corrientes	783.853.502,20	586.582.846,33		197.270.655,87
b. Operaciones de capital	15.575.589,85	92.254.807,59		-76.679.217,74
1. Total operaciones no financieras (a+b)	799.429.092,05	678.837.653,92		120.591.438,13
c. Activos financieros	456.759,92	11.436.359,81		-10.979.599,89
b. Pasivos financieros	6.420.605,78	53.554.399,60		-47.133.793,82
2. Total operaciones financieras (c+d)	6.877.365,70	64.990.759,41		-58.113.393,71
I. RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (I=1+2)	806.306.457,75	743.828.413,33		62.478.044,42
AJUSTES:				
3. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería				
para gastos generales			20.520.346,30	
4. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			14.587.973,33	
5. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			21.491.401,46	
II. TOTAL AJUSTES (II=3+4+5)				13.616.918,17
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (I+II)				76.094.962,59

B) El Romanent de Tresoreria de l'Exercici 2016:

El romanent de Tresoreria que inclou els drets de difícil cobrament calculats conforme al que es disposa en l'art. 191. Bis del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004 de 5 de març i que ha sigut introduït per la Llei 27/2013 de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local en el qual s'estableixen els criteris determinants dels drets de difícil o impossible recaptació havent d'informar del resultat de l'aplicació dels mateixos al Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques i al seu Ple o òrgan equivalent és el següent:

	Importes	2016	Importes	2015
1. (+) Fondos líquidos		94.489.235,33		39.717.260,48
2. (+) Derechos pendientes de cobro		275.789.425,86		307.043.345,33
(+) del Presupuesto corriente	58.588.243,52		88.327.911,63	
(+) de Presupuestos cerrados	202.099.306,60		204.316.685,02	
(+) de operaciones no presupuestarias	15.101.875,74		14.398.748,68	
3. (-) Obligaciones pendientes de pago		154.336.242,64		157.046.432,46
(+) del Presupuesto corriente	48.315.035,26		42.245.382,50	
(+) de Presupuestos cerrados	5.187.245,93		5.824.868,31	
(+) de operaciones no presupuestarias	100.833.961,45		108.976.181,65	
4. (+) Partidas pendientes de aplicación		-13.185.002,47		-29.871.375,38
(-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	13.411.085,16		30.076.505,60	
(+) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	226.082,69		205.130,22	
I.- Remanente de Tesoreria total (1 + 2 - 3 + 4)		202.757.416,08		159.842.797,97
II.- Saldos de dudoso cobro		111.074.866,57		89.614.029,82
III.- Exceso de financiación afectada		50.094.439,68		49.408.528,58
IV.- Remanente de tesoreria para gastos generales (I-II-III)		41.588.109,83		20.820.239,57

9.3. DADES DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2017

A) El Resultat Pressupostari de l'Exercici 2017:

El Pressupost Municipal corresponent a l'exercici 2017 es va aprovar inicialment per l'Ajuntament de València per Acord Plenari de data 17 de novembre de 2016 per un import de 786.771.269,73 €, equilibrat en Despeses i Ingressos i definitivament en data 22 de desembre de 2016, desestimant les reclamacions presentades contra este.

Amb posterioritat i per modificació de crèdits es va incrementar tant el pressupost de despeses com el pressupost d'ingressos per un import de 64.297.397,48 € resultant un pressupost definitiu de 881.800.016,47€

Sobre la base de la comptabilitat municipal i d'acord amb el que s'estableix en la Instrucció del model normal de comptabilitat local aprovat per Ordre HAP/1781/2013 de 20 de setembre, resulten els següents estats de liquidació:

CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a. Operaciones corrientes	836.914.634,46	603.364.951,21		233.549.683,25
b. Operaciones de capital	7.816.529,66	83.376.568,67		-75.560.039,01
1. Total operaciones no financieras (a+b)	844.731.164,12	686.741.519,88		157.989.644,24
c. Activos financieros	484.111,67	11.459.000,49		-10.974.888,82
b. Pasivos financieros	3.999.986,53	67.969.162,69		-63.969.176,16
2. Total operaciones financieras (c+d).....	4.484.098,20	79.428.163,18		-74.944.064,98
I. RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (I=1+2)	849.215.262,32	766.169.683,06		83.045.579,26
AJUSTES:				
3. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			23.966.347,32	
4. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			8.276.921,97	
5. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			22.090.733,35	
II. TOTAL AJUSTES (II=3+4-5)				10.152.535,94
RESULTADO AJUSTADO (I+II)				93.198.115,20

B) El Romanent de Tresoreria de l'Exercici 2017:

El romanent de Tresoreria que inclou els drets de difícil cobrament calculats conforme al que es disposa en l'art. 191. Bis del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004 de 5 de març i que ha sigut introduït per la Llei 27/2013 de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local en el qual s'estableixen els criteris determinants dels drets de difícil o impossible recaptació havent d'informar del resultat de l'aplicació dels mateixos al Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques i al seu Ple o òrgan equivalent és el següent:

	Importes	2017	Importes	2016
1. (+) Fondos líquidos		121.638.898,14		94.489.235,33
2. (+) Derechos pendientes de cobro		292.078.002,43		275.789.425,86
(+) del Presupuesto corriente	77.164.807,43		58.588.243,52	
(+) de Presupuestos cerrados	201.698.092,66		202.099.306,60	
(+) de operaciones no presupuestarias	13.215.102,34		15.101.875,74	
3. (-) Obligaciones pendientes de pago		125.804.943,32		154.336.242,64
(+) del Presupuesto corriente	53.751.315,62		48.315.035,26	
(+) de Presupuestos cerrados	6.189.266,18		5.187.245,93	
(+) de operaciones no presupuestarias	65.864.361,52		100.833.961,45	
4. (+) Partidas pendientes de aplicación		-18.223.885,62		-13.185.002,47
(-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	18.545.574,42		13.411.085,16	
(+) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	321.688,80		226.082,69	
I.- Remanente de Tesorería total (1 + 2 - 3 + 4)		269.688.071,63		202.757.416,08
II.- Saldos de dudoso cobro		133.295.910,39		111.074.866,57
III.- Exceso de financiación afectada		58.787.201,73		50.094.439,68
Exceso de financiación afectada a Inversiones Financieras Sostenibles (Disp. Adicional noagésima sexta Ley 3/2017)		15.403.920,50		
IV.- Remanente de tesorería para gastos generales (I-II-III)		62.201.039,01		41.588.109,8

9.4. RESUM.

En definitiva, de les dades anteriors es desprèn que l'Ajuntament de València durant els exercicis 2015, 2016 i 2017 ha liquidat els seus pressupostos municipals amb superàvit, fins i tot ha tingut la possibilitat de destinar Romanents de Tesoreria per a Despeses Generals per imports de de **20.820.239,57 €**, **20.820.239,57 €** i **41.588.109,80 €** per a finançar INVERSIONS FINANCERES SOSTENIBLES.

En relació a açò últim cal tindre en consideració que la Llei orgànica 9/2013 de 20 de desembre, de Control del Deute Comercial del Sector Públic ha afegit una Disposició Addicional Sexta a la Llei orgànica 2/2012 de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera regulant les regles especials de destinació del superàvit pressupostari, de tal forma que quan concórreguen circumstàncies de no superar els límits d'autorització d'operacions d'endeutament (és a dir, deute viu consolidat no superior al 110% dels ingressos corrents consolidats) i l'obtenció d'un superàvit en termes de comptabilitat nacional (estabilitat pressupostària positiva en la liquidació de l'exercici anterior) i romanent de tesoreria per a despeses generals positives, així com un període mitjà de pagament a proveïdors no superior a 30 dies en relació amb les dades de l'exercici anterior, es podrà destinar este superàvit en termes de comptabilitat nacional o si este fora menor, el Romanent Líquid de Tesoreria per a

Despeses Generals en primer lloc per a atendre obligacions per despeses reportades comptabilitzades a 31 de desembre de l'exercici anterior (saldo del compte 413 a 31 de desembre), en cas que siguen ateses les obligacions citades anteriorment, l'import restant s'haurà de destinar a amortitzar operacions d'endeutament que estiguen vigents, per l'import necessari perquè la Corporació Local no incórrega en dèficit en termes de comptabilitat nacional en l'exercici 2015 i compliment el que es preveu anteriorment l'import sobrant es podrà destinar a **FINANÇAR INVERSIONS FINANCERES SOSTENIBLES**.

10. CONCLUSIONS

1. La despesa d'inversió necessari hauria de fer-se compatible tant amb el Marc Pressupostari a mitjà termini aprovat per l'Ajuntament, com amb les previsions i objectius establits en el pla d'ajust 2012-2022.
2. **A este efecte es podria establir un criteri en virtut del qual desenvolupar el PEP Ciutat Vella dedicant a això el 8,1% de l'import del Capítol VI (Inversions Reals del pressupost municipal per a 2018) és a dir, 5.616.270,76 €, destinant a això una part del Romanent Positiu de Tresoreria per a Despeses Generals generat per l'Ajuntament.**
3. Eixe import actualitzat anualment a una Taxa de Descompte del 0,56% (cost mig del Deute de l'Estat) resultaria sostenible per a l'Ajuntament de València.
4. Amb esta periodificació el PEP Ciutat Vella podria executar-se en la seua integritat en el termini de 20 anys.
5. La superfície de tots els equipaments previstos de 30.490,92 m² sostre suposa un augment net del 5,56 per cent respecte a l'actual superfície total d'edificis municipals de 547.647,38 m² segons l'informe del Servei Econòmic Pressupostari de l'Ajuntament de València emès en relació a la modificació del PEPR del Barri del Carme per a la qualificació dotacional de la Plaça Tavernes de la Valldigna. Esta magnitud es considera un indicador rellevant per a l'estimació dels costos de funcionament directes i indirectes.
6. Quant a les despeses de personal i funcionament es considera que:
 - a. Les despeses de funcionament operatiu amb els 20 equipaments proposats en funcionament representarien el **0,37 % de les despeses compromeses en Capítol II** (total gastos comprometos 2017 capítol II: 215.097.406,85€) per l'Ajuntament segons reflecteix la Liquidació del Pressupost de 2017, la qual cosa es considera una quantitat perfectament assumible per l'Ajuntament.
 - b. I quant a les despeses de personal, en la mateixa hipòtesi representen el 1,95% respecte de les Despeses de Capítol I reconeguts per l'Ajuntament (total gastos comprometos 2017 capítol I: 256.952.971,62€) tal com reflecteix la Liquidació del Pressupost de 2017, la qual cosa es considera una quantitat igualment assumible per l'Ajuntament.
 - c. En estes condicions les despeses de funcionament es consideren compatibles amb el Marc Pressupostari a mitjà termini aprovat per l'Ajuntament.

Signat Inés Esteve Sebastià

Arquitecta
Directora de l'Equip Redactor