

ANEXO 9
ESTUDIO DE VIABILIDAD Y
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
PLAN ESPECIAL
ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA
Nazaret Este
46024 VALÈNCIA

FASE **VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN ESPECIAL**

PROPONENTE **AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA**

EQUIPO REDACTOR

AICEQUIP, SL.

Índice

- 1. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. EXIGIBILIDAD**
- 2. PARTICULARIDAD DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL. EL INTERÉS COMÚN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA.**
- 3. JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN.**
- 4. IDENTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES.**
- 5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**
 - 5.1. ESTIMACIÓN ECONÓMICA**
 - 5.1.1. Módulos de coste**
 - 5.1.2. Estimación económica, costes e ingresos que corresponden a la Autoridad Portuaria**
 - 5.1.2.1. Área Terciaria**
 - 5.1.2.2. Área Dotacional Deportiva**
 - 5.1.2.3. Ejecución Zona Verde del Parque Sur de Nazaret**
 - 5.1.2.4. Urbanización de la zona de borde/corredor verde ciclista y peatonal**
 - 5.1.2.5. Equipamiento Mar Blau**
 - 5.1.2.6. Viabilidad de la operación**
 - 5.1.3. Costes de ejecución que corresponden al Ayuntamiento de València**
 - 5.1.3.1. Parque de Desembocadura**
- 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD**
 - 6.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS CENTROS DE COSTE PREVISTOS**
 - 6.1.1. Parque de Desembocadura**
 - 6.1.2. Parque Sur de Nazaret**
 - 6.1.3. Zona de Borde / Corredor verde**
 - 6.1.4. Coste total de mantenimiento anual**
 - 6.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**
 - 6.2.1. Exacciones y tributos que se activan con el desarrollo del Plan**
 - 6.2.2. Cálculo de los ingresos**
 - 6.2.2.1. Supuestos**

6.2.2.2. Resultados, Tasas e ICIO

6.2.2.3. Impuesto de Bienes Inmuebles

6.3. RESULTADO

1. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. EXIGIBILIDAD.

El Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, establece en su Art.º 22, la necesidad de elaborar una memoria que asegure la sostenibilidad económica, que deberá ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas (apartado 4), así como una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, (apartado 5).

En particular, los citados apartados 4 y 5 Art.º 22 dicen textualmente:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”

La Sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre declaró inconstitucional las letras a) a la e) del apartado 5 mencionado, entrando en vigor el pasado 17/01/2018, por lo que estas letras no se han de tener en consideración.

Por su parte, la legislación valenciana, LOTUP, Ley 5/2014 de 25 de julio, establece en su Artículo 43, apartado 2, a), 4º, que los planes especiales deberán contener, entre los documentos sin eficacia normativa, estudios de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

Reproducimos el texto jurídico:

Artículo 43 Planes especiales

1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

2. Su documentación será la siguiente:

- *a) Documentos sin eficacia normativa:*
 - *1.º Documentación informativa gráfica y escrita.*
 - *2.º Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.*
 - *3.º Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.*
 - *4.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.*

La exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanísticas, las cuales, conforme al Artículo 7.1, a), 2) del citado texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, son las siguientes.

“Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

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

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.”

Así pues, el ordenamiento jurídico urbanístico requiere la redacción de un informe de sostenibilidad económica en las actuaciones de transformación urbanística, como es el caso del Plan Especial Zona Sur1 del Puerto de València, Nazaret Este.

Es conveniente aclarar que los estudios de viabilidad económica han de referirse a las inversiones que realizan los agentes privados y los informes de sostenibilidad económica evalúan el impacto en las haciendas públicas, en concreto en las municipales, así la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio, se refiere a estos documentos concretando que:

“Los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los informes de sostenibilidad económica evalúan el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio público”.

2. PARTICULARIDAD DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL. EL INTERÉS COMÚN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

El presente Plan Especial es el instrumento urbanístico que el Ayuntamiento de Valencia y la Autoridad Portuaria han decidido tramitar con el objeto fundamental de materializar alguno de los acuerdos relativos al desarrollo futuro del Puerto y la implementación del uso Mixto complementario comercial/ interacción Puerto-Ciudad, recogido en la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de València, (DEUP). Las Memorias informativa y justificativa del Plan Especial explican suficientemente la procedencia de redactarlo.

En particular, la filosofía que inspira el documento “Bases para el Acuerdo Específico entre Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València”, es la de colaborar para adecuar urbanísticamente la interacción en el área colindante al barrio de Nazaret. Por cuestiones normativas, la Autoridad Portuaria tramitó una Delimitación de Espacios y usos

Portuarios (DEUP) del Puerto de Valencia, aprobada por la Orden FOM/1973/2014 de 28 de octubre, en la que se propone para el área limítrofe al barrio de Nazaret: *“crear una zona de transición donde puedan establecerse tanto actividades de interacción puerto-ciudad, como complementarias a la actividad portuaria”*.

Por una parte, la generalidad de los planes de desarrollo han de buscar el equilibrio económico de las inversiones a realizar por los particulares siendo este aspecto el que deben de recoger los Informes de viabilidad económica. Esto es, la formalización de la mayor parte de los planes de desarrollo urbanístico, deben examinar el equilibrio siempre necesario entre los costes urbanísticos más los derivados de la ejecución privada de las actuaciones que deben soportar los agentes particulares y las recuperaciones económicas que de las inversiones se produzcan. Por las particularidades de este Plan no es necesario que las inversiones a desarrollar por la Autoridad Portuaria reporten una recuperación económica igual o superior en el ámbito estricto del mismo que deba hacer viable la actuación en términos económicos.

Esta visión se justifica porque el Plan Especial Zona Sur 1 del Puerto de València Nazaret Este no es una actuación aislada, sino que forma parte de las actuaciones que está llevando la Autoridad Portuaria en desarrollo de sus planes de futuro. Y es este contexto, donde debe analizarse esta sostenibilidad y viabilidad.

Por otra parte, para el Ayuntamiento de Valencia tampoco se trata de una actuación aislada, en tanto que con el presente Plan Especial se trata de obtener más dotaciones para uso de los ciudadanos, el reequipamiento del barrio de Nazaret y la búsqueda de soluciones urbanísticas en la interacción de los usos portuarios y los propios de la ciudad. Todo plan debe ser sostenible en sí mismo, pero no necesariamente la sostenibilidad debe cubrirse con los ingresos generados en el ámbito propio del plan que se ejecuta.

3. JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN

Las *“Bases para el Acuerdo Específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la Ordenación del Plan especial Nazaret Este, ámbito de Sur de la Zona de Servicios del Puerto de València”*, (en adelante Bases para el Acuerdo Específico) aprobadas por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de València el 17 de febrero de 2017 y con posterioridad por el Ayuntamiento de València el 23 de febrero, de acuerdo con lo expresado en el último párrafo de los Antecedentes, comparten el interés entre otras cuestiones en:

- (i) *La formulación de un Plan Especial para la ordenación urbanística del área este del barrio de Nazaret - franja de terrenos que la vigente DEUP califica como Zona de Uso Mixto Complementario Comercial/Interacción Puerto-Ciudad-, según la representación gráfica identificada en el Plano 1-Área A que acompaña a las Bases para el Acuerdo Específico.*

Las Bases se desarrollan mediante ocho Premisas básicas. La redacción del Plan Especial Nazaret Este viene establecida en la Premisa 7, de acuerdo con el siguiente texto:

“El Plan Especial Nazaret Este se redactará por parte de la Autoridad Portuaria de Valencia en el término de tres meses a partir de la resolución por el órgano competente de la Administración autonómica que ponga fin a la tramitación, simplificada u ordinaria, de la correspondiente Evaluación Ambiental del mencionado Plan Especial, de conformidad con lo dispuesto al efecto de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana. El documento, que incluirá catálogo de protecciones, Estudio de Integración Paisajística y Estudio de Sostenibilidad Económica, contemplará la

protección patrimonial del edificio Benimar y el señalamiento como Dotacional de Uso Múltiple del edificio Mar Blau.

El Ayuntamiento de València se compromete a favorecer la tramitación interna, y el seguimiento de la aprobación autonómica de las determinaciones estructurales, de la forma reglamentariamente más ágil posible.

La Autoridad Portuaria de Valencia promoverá y urbanizará el área terciaria y, en su caso también dotacional, atendiendo a las figuras existentes en la normativa reguladora del dominio público portuario estatal.”

Las Premisas básicas de la 3 a la 6, contenidas en las Bases para el Acuerdo Específico forman parte del ámbito espacial del presente Plan Especial Zona Sur 1 del Puerto de València Nazaret Este.

Con posteridad, a la aprobación de las Bases, el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria suscribieron un Convenio de colaboración, - aprobado por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de València el 23/02/2018 y posteriormente por el Ayuntamiento de València -. El Convenio tiene por objeto establecer el régimen de utilización por parte del Ayuntamiento del Parque de Desembocadura, que deviene de las Premisa 3 y 8 de las Bases para el Acuerdo Específico, así como la regulación de los compromisos necesarios para llevar a cabo de forma inmediata el acondicionamiento provisional del Parque de Desembocadura y del Área de Actuación Terciaria. En el Convenio se establecen tanto las obligaciones de la Autoridad Portuaria, como del Ayuntamiento de València en las citadas actuaciones.

4. IDENTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES

El presente Plan Especial conlleva una serie de actuaciones de transformación urbanísticas que tienen impacto sobre los presupuestos del Ayuntamiento y los de la Autoridad Portuaria afectados por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o su puesta en marcha, así como por la materialización constructiva de los usos previstos.

La Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) del Puerto de València, aprobada por Orden FOM/1973/2014 de 28 de octubre, divide el área portuaria básicamente en cuatro grandes áreas, una de ellas es:

“... el área colindante con el barrio de Nazaret, donde se propone crear una zona de transición donde puedan establecerse tanto actividades de interacción puerto-ciudad, como complementarias a la actividad comercial portuaria; ...”

Las Bases para el Acuerdo Específico, establecieron en las Premisas básicas 3, 4, 5 y 6, las actuaciones a desarrollar, en la Premisa 7 se establece la tramitación del planeamiento y en la 8, se programa la actuación. Todas ellas se plasman en el presente Plan Especial Zona Sur-1.

El Plan Especial identifica las actuaciones de transformación. A saber:

ÁREA 1. Parque de Desembocadura del Turia. Identificado en el Plano O.05 como Parque (ZV-P) e Infraestructuras y servicios QI-C

Se trata de una extensión total de 86.296,08 m2, distribuidos de la siguiente manera:

- Parcela p1.1 destinada a uso de Infraestructuras y servicios como colector a cielo abierto de aguas pluviales de la cuenca vinculada 22.987 m2

- Parcela p1.2 destinada a parque, 63.309 m2

Ambas partes, Ayuntamiento y Autoridad Portuaria, son conscientes de la complejidad de la actuación dado que se encuentra en el tramo final de la desembocadura y sobre el que se pretende dar una solución de parque a la vez que debe contemplarse una solución definitiva hidráulica. Es por ello por lo que, tal como viene recogido en el Convenio, “...Las obras se ejecutarán en sucesivas fases acompasadas a la construcción del sistema de colectores. El diseño definitivo del Parque de Desembocadura se determinará desde el necesario ejercicio de ponderación de criterios de integración paisajística y aprovechamiento de las inversiones ya ejecutadas por la Autoridad Portuaria”.

Para ello:

- La Autoridad Portuaria:
 - o Sólo durante el tiempo necesario para ejecutarlo, pondrá a disposición del Ayuntamiento de forma gratuita los terrenos necesarios:
 - Para ejecutar la urbanización **definitiva** del Parque de Desembocadura (reflejados en el Área A1 Parque de Desembocadura del Plano 2, que figura en el punto 8 del Exponen Cuarto del Convenio). Sobre esta parcela se desarrollará el Parque de Desembocadura. El Plano O-05 Ordenación Pormenorizada de Usos de acuerdo con el DEUP, identifica esta parcela como p1.2.
 - Dado que el área de acondicionamiento provisional excede de la zona que está previsto que se dedique definitivamente a Parque de Desembocadura, de forma **provisional**, la Autoridad Portuaria también pondrá a disposición del Ayuntamiento las Áreas B1 y B2 que figuran en el Plano “Contorno de Acondicionamiento provisional” recogido en la Cláusula Primera del mencionado Convenio.
 - o Garantizará el uso público de los terrenos ocupados por el Parque de Desembocadura, y
 - o Garantizará el acceso libre y permanente del personal del Ayuntamiento de València o las contratadas correspondientes, para realizar tareas de mantenimiento y conservación.
- Por su parte el Ayuntamiento:
 - o Redactará el proyecto de urbanización definitiva del Parque de Desembocadura, previo informe favorable de la Autoridad Portuaria. Las obras deberán ejecutarse en sucesivas fases acompasadas a la construcción del sistema de colectores. Su diseño atenderá a la necesaria ponderación de criterios de integración paisajística y aprovechamiento de las inversiones ya ejecutadas por la Autoridad Portuaria.
 - o Ejecutará a su costa el proyecto de urbanización aprobado. Las obras e instalaciones ejecutadas se integrarán en el patrimonio de la Autoridad Portuaria.
 - o Además, de acuerdo con el Convenio, “terminadas las obras de urbanización del Parque de Desembocadura, la Autoridad Portuaria de València procederá al levantamiento del acta de reconocimiento, que deberá ser conformada por ambas partes. Con efectos desde dicha fecha, las obras e instalaciones se integrarán en el patrimonio de la Autoridad Portuaria, sin que el Ayuntamiento de València tenga derecho a reclamar de aquella cantidad o indemnización alguna por su realización”.

ÁREA 2. Zona de uso terciario/dotacional múltiple

El Plan Especial prevé la delimitación de una parcela de 18.454,04 m²s, destinada a uso terciario y en su caso también dotacional. Se le asigna una edificabilidad de 25.000m²t.

Esta área contiene los siguientes usos de acuerdo con los planos de Régimen urbanístico 06:

- Terciario/Dotacional Múltiple (TER-QM), en las parcelas p2.2, p2.3, p2.4 y p2.5, con las siguientes superficies.:
 - o p2.2 1.127 m²s
 - o p2.3 1.211 m²s
 - o p2.4 1.245 m²s
 - o p2.5 1.126 m²s.
- Zona verde, Jardín (ZV-J),
 - o P2.1 5.556 m²s,
- Viario, calles A, B, C y D
 - o Con una superficie aproximada de 8.188 m²

Las condiciones de la misma son

- Esta zona continuará en propiedad de la APV,
- La APV, podrá concesionar el uso del aprovechamiento otorgado.
- Éste uso forma parte del previsto en la DEUP – Mixto complementario comercial/interacción Puerto-Ciudad.

ÁREA 3. Dotacional deportiva

Se prevé la creación de un área dotacional deportiva y de espacio libre de una extensión de 98.940,17 m²s. Los documentos suscritos entre el Ayuntamiento y la APV, muestran la voluntad de constituir una frontera verde entre la actividad portuaria y la zona residencial del barrio de Nazaret, a la vez que un área dinamizadora de usos y actividades vinculadas al deporte y al ocio. Además, se pretende la recuperación del emplazamiento de una dotación deportiva tradicional de esta zona de la ciudad.

Las condiciones que se desprenden de las “Bases para el Acuerdo Específico ...” y del Plan Especial referidas a esta actuación son:

- Esta zona continuará en propiedad de la APV.
- Esta zona contiene en su interior el edificio de Benimar, con nivel de protección 3.
- El equipamiento deportivo podrá ser objeto de concesión administrativa, en su caso.
- El titular o titulares de la concesión administrativa ejecutará las obras de rehabilitación del edificio de Benimar, construcciones auxiliares, canchas deportivas y urbanización interior.

Esta área comprende dos parcelas, que podrán ser explotadas de forma total o parcial por uno o varios concesionarios.:

- la p3.1, cuyo uso es Zona verde-Deportivo (ZV-DP) con una superficie de 95.000 m²s, y
- la parcela p3.2 destinada a Equipamiento deportivo (DP), y superficie 3.941 m²s.

El Plano O-05 Ordenación Pormenorizada de Usos de acuerdo con el DEUP, recoge ambas parcelas.

Área 4. Equipamiento Marblau

El antiguo balneario “Marblau” es en la actualidad un equipamiento que gestiona el Ayuntamiento mediante concesión de uso para un centro de juventud, universidad popular y museo de la huerta. La relación entre el Ayuntamiento y la APV se ampara en el Real D-L 13/2009 de 26 de oct, Exp. Nº 98-O/2010.

El Plan Especial le asigna el uso de Equipamiento Multifuncional.

Ni las Bases ni el Plan Especial pretenden modificar el estatus actual, por tanto, ni se modifica su uso real, ni se afectan sus condiciones de explotación.

El Plano O-05 Ordenación Pormenorizada de Usos de acuerdo con el DEUP, identifica esta parcela como p3.3 de superficie 2.2456 m2s.

Área 5. Parque Sur de Nazaret

La delimitación del Plan Especial en su extremo Sur está comprendida por:

- Parcela p.3.4, de 3.530 m2s destinada a espacio libre/zona verde, tipología jardín,
- Parcela p.4.1 de 4.845 m2s, destinada a espacio libre/zona verde, tipología jardín. Y
- Un espacio destinado a viales, calles E, F y G. de dimensión aproximada 8.163 m2s

Al igual que las anteriores áreas, estas parcelas viene identificadas en el Plano O-05 Ordenación Pormenorizada de Usos de acuerdo con el DEUP.

Zona de borde/Corredor Verde.

Tanto el Plano de Ordenación Pormenorizada O-05, como los planos de Régimen urbanístico O-06 y O-07, delimitan en el borde Oeste de plan especial, un espacio lineal que viene a completar los viarios existentes en Nazaret, ampliando y dignificando las calles Jesús de Nazaret, Castillo de Pop y del Sech,

Sobre esta área se prevé la ejecución de un corredor verde ciclista y peatonal que viene a enlazar el Parque de Desembocadura con la ZAL, además de completar la urbanización de las calles citadas.

Para la ordenación y ejecución de esta zona será necesario redactar un proyecto de urbanización que afectará tanto a suelo de la Autoridad Portuaria, como a suelo municipal que ya es vial en la actualidad.

En resumen, las actuaciones urbanísticas de transformación que se desprenden del Plan Especial son las siguientes:

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN QUE SE DESPRENDEN DE LA EJECUCIÓN DEL P.E.

	Usos asignados	Parcela	Superficie (m2s)
Área 1. Parque de Desembocadura.	ZV-P	p1.2	86.296
Área 2. Zona de uso terciario	TER-QM	p2.2	1.127
		p2.3	1.211
		p2.4	1.245
		p2.5	1.126
	ZV-J	p2.1	5.556
	Viario	Calles A, B, C y D	8.188
Área 3. Zona Dotacional Deportiva.	ZV-DP	p3.1	95.000
	DP	p3.2	3.941
Área 4. Equipamiento Mar Blau	QM	p3.3	2.246
Área 5. Parque Sur Nazaret	ZV-J	p3.4, p34.1	8.376
	Viario	Calles E, F y G	8.163
Zona de borde / Corredor Verde	Viario	Parcelas de borde	8.621

5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En el contexto de lo expresado en los apartados 1 y 2 anteriores, la memoria de viabilidad económica en nuestro caso debe centrarse en:

- Las actuaciones que sean a cargo de la Autoridad Portuaria, y
- la actuación en sí misma no necesariamente debe ser equilibrada económicamente, puesto que se trata de una actuación en el ámbito del desarrollo del Puerto, no aislada y consecuencia de un acuerdo específico de colaboración entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria que propone una zona de transición donde se establecerán usos, de acuerdo con la DEUP, definidas como Mixto complementario comercial/Interacción Puerto-Ciudad.

5.1. ESTIMACIÓN ECONÓMICA

5.1.1 Módulos de coste

Ha de tenerse en cuenta que nos encontramos ante un documento de ordenación urbanística que delimita usos sin desarrollar o establecer las calidades que deben contener posteriormente los proyectos de urbanización, por tanto, existe en esta fase un alto grado de indefinición en cuanto a definición de calidades y programa en todas las actuaciones.

Los precios por módulo que a continuación se establecen parten de consultas realizadas relativas a actuaciones similares, en cualquier caso, han sido establecidos considerando la Normativa urbanística.

Módulo A. Zonas verdes.

M2 de zona verde que comprende tanto la jardinería como la pavimentación necesaria para su ordenación, así como las instalaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, esto es, red de riego y drenaje de aguas superficiales. Así mismo se incluyen proyectos técnico y direcciones de obra, 70 €/m2

Módulo B. Viales.

M2 de sección viaria que contempla la ejecución de la totalidad de la misma, esto es, tanto para tráfico rodado (calzada y aparcamiento) como peatonal (aceras, carril bici). Se trata de los niveles de firme y/o pavimento (base y sub-base) sobre explanada según normativa vigente, incluso las instalaciones subyacentes a ésta, esto es, instalaciones de agua potable, riego, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc. Se incluye proyectos técnicos y direcciones de obra, 165€/m2

Módulo C. Edificio de oficinas.

1.369,9 €/m2c

Se toma como precio de referencia el coste unitario de ejecución (PEM) para un Edificio exclusivo de oficinas múltiples, publicado por el Instituto Valenciano de Edificación, y lo convertimos a precio de contrata (PEC) añadiendo un 19% de gastos generales y beneficio industrial.

$$885,0 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 1.053,15 \text{ €/m}^2 \text{c.}$$

A este valor le añadimos todos los costes necesarios para desarrollar el proyecto (redacción de proyectos técnicos, dirección de obra, tramitaciones, costes fiscales,), que evaluamos en un 30% del PEC. Por tanto:

$$1.053,15 \text{ €/m}^2 \text{c} \times 1,3 = 1.369,9 \text{ €/m}^2 \text{c.}$$

5.1.2 Estimación económica, costes e ingresos que corresponden a la Autoridad Portuaria

Los resultados económicos se obtendrán mediante un análisis dinámico y por tanto del estudio de los flujos de caja.

5.1.2.1. Área Terciaria/Dotacional múltiple

De acuerdo con la información obtenida del Ayuntamiento de Valencia y la Autoridad Portuaria, el Área Terciaria será ejecutada y explotada por la Autoridad Portuaria, con lo que la totalidad de los ingresos y costes generados por la actuación corresponden a la misma.

Se han identificado los siguientes costes de ejecución:

1. ÁREA TERCIARIA				
Coste ejecución				
Concepto	Superficie	Modulo aplicable	Precio unitario	Importe
Zona verde	5.556	A	70,00	388.920
Vial	8.188	B	165,00	1.350.984
Bloque 1	5.465,95	C	1.369,90	7.487.805
Bloque 2	5.873,35	C	1.369,90	8.045.902
Bloque 3	6.039,50	C	1.369,90	8.273.504
Bloque 4	7.621,89	C	1.369,90	10.441.233
Edificab. Total	25.000,00			34.248.444
Total				35.988.348

El valor del suelo es el siguiente:

Suelo		
	Comercial	
	Importe	€/m2
Valor actual (1)	512.618,23	27,78
Valor futuro (2)	3.554.459,71	192,62

- (1) El Puerto Autónomo en el Consejo de Administración del 22/06/2018 estableció el valor de 27,78 €/m2 para esta zona.
- (2) Este valor se ha tomado del "Estudio previo de valorativo de mercado de terrenos de uso terciario, dotacional deportivo y zona verde", realizado por Ibertasa para la Autoridad Portuaria de València, Nov 2017 (Exp. Nº 518742v02.17), adaptado a la superficie real prevista en el Plan Especial. Éste es el valor, que una vez aprobado y en vigor el Plan Especial tendrá la parcela de suelo destinada a terciario

Realizaremos el supuesto de que la Autoridad Portuaria, urbaniza la zona y construye los cuatro edificios previstos, con un total de 25.000m2c.

Vamos a suponer que la Autoridad Portuaria concede los inmuebles posteriormente.

El Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, RD 2/2011 de 5 de septiembre, regula en el artículo 161 y siguientes, el régimen económico de la utilización del dominio público y de la prestación de los servicios portuarios. Los ingresos obtenidos, lo son por aplicación de las tasas aplicables de acuerdo con la legislación citada:

- Tasa de Instalación, aplicable a la superficie construida a concesionar,
- Tasa de Ocupación. Referida al suelo.
- Tasa de Actividad.
- Así mismo, la Autoridad portuaria ingresará anualmente la parte proporcional correspondiente a la amortización.

En concreto, los ingresos por la concesión de los inmuebles parten de la siguiente tabla:

Ingresos				
	Años	Gravamen	Ingr. anuales	Ingr. anuales €/m2
TI Tasa de Instalación		6,50%	2.226.148,85	89,04
Amortización	35	2,86%	978.526,97	39,14
TOS Tasa de ocupación suelo		6,50%	62.816,76	2,51
TA Tasa de actividad, 20% TOS		1,30%	12.563,35	0,50
Total tasas			3.280.055,93	131,20

Para el cálculo de la TIR se tendrán en cuenta los siguientes supuestos:

- El Plan Especial entra en vigor el ejercicio 2020.
- El valor del suelo será el establecido anteriormente, 512.618,23 € el primer año y 3.787.000,00 a partir del segundo con los incrementos del IPC correspondientes.
- La inversión se periodificará de acuerdo con el siguiente supuesto:

Periodificación inversión				
	Año	Coste edif.	Coste zv.+vial	Total
Construcción bloque 1	2022	7.487.805	869.952	8.357.757
Construcción bloque 2	2025	8.045.902	869.952	8.915.854
Construcción bloque 3	2028	8.273.504		8.273.504
Construcción bloque 4	2031	10.441.233		10.441.233

- Los edificios se amortizan en 35 años. El valor de residual de la edificación en el último año será igual al 20%.
- Se supone un periodo de explotación de 40 años.
- El tipo de gravamen de la tasa de Instalación aplicada en este supuesto es el 6,5%, -art.º 188 del TRLPEMM-
- Se supone un 0,5% de IPC anual constante durante todo el periodo de explotación.

Con estos supuestos la TIR durante los 40 años de explotación es igual al 6,19%.

Si planteamos como objetivo alcanzar una tasa superior al 2,5% de acuerdo con la legislación portuaria – art.º 156.3 del TRLPEMM- el proyecto del Área Terciaria se considera viable económicamente en sí mismo.

5.1.2.2 Área Dotacional Deportiva

De acuerdo con la información obtenida, la Autoridad Portuaria tiene previsto concesionar la totalidad de la superficie del área deportiva mediante una o varias concesiones parciales. La superficie concesionable de acuerdo con el Plan Especial asciende a 98.941 m2.

La concesión será del suelo. El concesionario deberá realizar las inversiones pertinentes además de rehabilitar el edificio de “Benimar”.

Por tanto, el coste para la Autoridad portuaria será exclusivamente el valor del suelo.

El valor del suelo será el siguiente:

Suelo	Deportivo	
	Importe	€/m2
Valor actual (1)	2.748.580,98	27,78
Valor futuro, (2)	2.366.767,48	23,92

- (1) El Puerto Autónomo en el Consejo de Administración del 22/06/2018 estableció el valor de 27,78 €/m2 para esta zona.
- (2) Este valor se ha tomado del “Estudio previo de valorativo de mercado de terrenos de uso terciario, dotacional deportivo y zona verde”, realizado por Ibertasa para la Autoridad Portuaria de València, Nov 2017 (Exp. Nº 518742v02.17) y adaptado a la superficie establecida en el Plan Especial. Éste es el valor, que una vez aprobado y en vigor el Plan Especial tendrá la parcela de suelo destinada a terciario

En este caso, las tasas aplicables serán la de ocupación y actividad. El tipo de gravamen para la tasa de ocupación será del 7,5%, según el artículo 188 del TRLPEMM, según criterio establecido por la Autoridad Portuaria.

Los ingresos previstos responderán a la siguiente tabla:

Ingresos				
	Años	Gravamen	Ingr. anuales	Ingr. anuales €/m2
TI Tasa de Instalación		0,00%		
Amortización		0,00%		
TOS Tasa de ocupación suelo		7,50%	177.507,56	1,79
TA Tasa de actividad, 20% TOS		1,50%	35.501,51	0,36
Total tasas			213.009,07	2,15

Realizaremos las siguientes hipótesis a efectos del cálculo de la TIR

- Se concede la totalidad del suelo, en una o más concesiones parciales.
- Se supone un 0,5% de IPC anual constante durante todo el periodo de explotación
- La concesión se realiza por 40 años.

Con estos supuestos la TIR es igual al 8,72%.

Si planteamos como objetivo alcanzar una tasa superior al 2,5% de acuerdo con la legislación portuaria – art.º 156.3 del TRLPEMM- el proyecto del Área Dotacional Deportiva se considera viable económicamente en sí mismo.

5.1.2.3 Ejecución zona verde del Parque Sur de Nazaret

De acuerdo con la información obtenida, esta zona será completamente urbanizada por la Autoridad Portuaria.

Se han identificado los siguientes costes de ejecución.

Coste				
Concepto	Superficie	Modulo aplicable	Precio unitario	Importe
Zona verde	8.376	C	70	586.320
Vial, calles E, F y G	8.163	B	165	1.346.895
Total				1.933.215

5.1.2.4 Urbanización de la zona de borde/ corredor verde ciclista y peatonal

De acuerdo con la información obtenida, la urbanización de la superficie incluida en la zona de borde será abonada por la Autoridad Portuaria.

Su ejecución ha de formar parte de un proyecto de urbanización que incluya las calles Jesús de Nazaret, Castillo de Pop y del Sech. El Ayuntamiento se hará cargo de la parte que actualmente ya es suelo municipal.

El coste estimado de la zona correspondiente a la Autoridad Portuaria, asciende a:

Coste				
Concepto	Superficie	Modulo aplicable	Precio unitario	Importe
Vial,	8.621	B	165	1.422.465
Total				1.422.465

5.1.2.5 Equipamiento Mar Blau

Este equipamiento está ejecutado y concesionado por la Autoridad Portuaria al Ayuntamiento de Valencia, que abona un importe de 5.000€/año.

Vamos a suponer que este equipamiento está ejecutado y amortizado.

Realizamos la hipótesis de que los ingresos anuales se incrementará igual al IPC general, 0,05% anual.

5.1.2.6 Viabilidad económica de la operación

Tomando en consideración la agregación costes e ingresos de las actuaciones urbanísticas que la Autoridad Portuaria de València ha de hacerse cargo, esto es:

- Área Terciaria,
- Área Dotacional Deportiva,
- Zona Sur Parque Nazaret.
- Zona Borde/corredor verde.
- Equipamiento Mar Blau.

Con estos supuestos, la TIR de la operación completa para es igual al 5,33%.

Se entiende que cualquier proyecto de transformación urbanística es viable económicamente cuando el impacto sobre el presupuesto de las entidades a quienes se asigna su coste, lo soporta.

Con los datos recogidos en los apartados anteriores y en los supuestos realizados, si planteamos como objetivo alcanzar una tasa superior al 2,5% de acuerdo con el art.º 156.3 del TRLPEMM, se puede concluir que **el Plan Especial es económicamente viable**.

El último párrafo del art.º 156.3 del TRLPEMM establece que *“El objetivo de rentabilidad anual para el conjunto del sistema portuario se establece en el 2,5 por ciento y podrá ser revisado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado o en otra que se apruebe a estos efectos, en función de criterios de política económica y de transporte, de la evolución de los costes logísticos y portuarios, de las necesidades inversoras del sistema, de la previsible evolución de la demanda y de sostenibilidad de la actividad portuaria”*.

5.1.3 Costes de ejecución que corresponden al Ayuntamiento de València

Se introduce este apartado únicamente a efectos informativos.

5.1.3.1 Parque de Desembocadura

Ejecución definitiva, no contiene la ejecución del sistema de colectores de pluviales al tratarse de una inversión ligada a otros programas. Sin embargo, se considera que el parque deberá tener un tratamiento de jardín público en toda su extensión

Coste				
Concepto	Superficie	Modulo aplicable	Precio unitario	Importe
Zona Verde	86.296	C	70	6.040.720
Total				6.040.720

De acuerdo con la Bases y el Convenio, el coste de ejecución del Parque de Desembocadura, va a cargo del Ayuntamiento de València.

La Autoridad Portuaria, de acuerdo con la Cláusula Segunda del Convenio mencionado, pone *“...a disposición del Ayuntamiento de València, de forma gratuita ... [los terrenos] ... necesarios para ejecutar la urbanización definitiva del Parque de Desembocadura.*

6 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

Si la Memoria de viabilidad económica responde a la necesidad de analizar si los costes de las inversiones que se generan por la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística derivadas de la aprobación del Plan Especial, son asumibles por los agentes privados directamente implicados, a partir de los ingresos que directamente se generan, la

Memoria de Sostenibilidad, trata de analizar cuáles son las cargas más relevantes para el sostenimiento de las actuaciones previstas para el erario público al objeto de concluir si son o no sostenibles por las haciendas públicas responsables del mismo.

Procede por tanto analizar en primer lugar las cargas de mantenimiento más relevantes:

6.1. Identificación de los centros de coste previstos

Van a generar costes de mantenimiento:

- Parque de Desembocadura,
- Parque Sur de Nazaret,
- Zona Borde/ Corredor Verde.

6.1.1. Parque de Desembocadura

Se han realizado diversas consultas a organismos y empresas que se ocupan del mantenimiento de parques, jardines y zonas verdes. Como es fácil comprender existe una diferencia notable entre los costes de mantenimiento de unos u otros espacios verdes públicos, dependiendo del tipo de jardinería, el mobiliario público existente, los sistemas de riego y la iluminación.

No obstante, podemos establecer los siguientes módulos de coste año para el mantenimiento de un parque, siempre que el proyecto de parque se prevea de una calidad media:

-Mantenimiento de la jardinería, que incluye limpieza, podas, reposiciones, abonado y tratamientos fitosanitarios, amortización de utensilios y maquinaria.	7,03€/m2
-Electricidad, consumos, mantenimiento y amortización.	0,81€/m2
-Agua, consumos, mantenimiento y amortización.	0,55€/m2

Esto supone que el mantenimiento del parque durante el primer año asciende a:

$$86.296 \text{ m}^2 \times (7,03 + 0,81 + 0,55) \text{ €/m}^2 = \mathbf{724.023\text{€}}$$

6.1.2 Parque Sur de Nazaret

La ordenación pormenorizada distingue en este espacio una zona verde de 8.376 m2 y un viario de 8.163 m2.

Consideraremos los siguientes módulos de coste anual:

-Mantenimiento de la jardinería, que incluye limpieza, podas, reposiciones, abonado y tratamientos fitosanitarios, amortización de utensilios y maquinaria,	7,03€/m2
-Electricidad, consumos y amortización	0,81€/m2
-Abastecimiento de agua, consumos, consumos y amortización	0,55€/m2
-Mantenimiento de los viales. Incluye instalaciones eléctricas y de alumbrado, limpieza de viales y señales, red de saneamiento y consumos.	3,05€/m2

El mantenimiento de la zona Parque Sur tiene un coste anual de mantenimiento de:

8.376 m2 x (7,03 + 0,81 + 0,55) €/m2 =	70.275€
8.163 m2 x 3,05 €/m2	24.897€
Total	95.172€

6.1.3 Zona de Borde/ Corredor verde

-Mantenimiento de los viales. Incluye instalaciones eléctricas y de alumbrado, limpieza de viales y señales, red de saneamiento y consumos. 3,05€/m2

El coste anual de mantenimiento de la zona de borde asciende a

8.621 m2 x 3,05 €/m2=	26.294 €
-----------------------	-----------------

6.1.4. Coste total de mantenimiento anual

Parque de Desembocadura	724.023
Parque Sur Nazaret	95.172
Zona Borde/ Corredor verde	26.294
Total	845.489

6.2 ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

6.2.1 Exacciones y tributos que se activan con el desarrollo del Plan

Los ingresos municipales procedentes de las actuaciones urbanísticas que se desarrollen procedentes de la ejecución del Plan Especial, se corresponderán con las siguientes exacciones o tributos que están en vigor en el ejercicio 2018:

- Tasas urbanísticas. Constituye el hecho imponible la prestación de los servicios técnicos y administrativos de competencia municipal tendentes a autorización, información, verificación, intervención, control y comprobación de los actos u omisiones relativos a las construcciones, instalaciones y obras.
En el plan Especial de Nazaret, estará afectada la solicitud de licencia la edificación terciaria y la urbanización interior que incluye zona verde y viales. Así mismo, el Ayuntamiento deberá otorgar licencia de obras para el equipamiento deportivo.
El Ayuntamiento de València regula las tasas de licencia mediante la *Ordenanza fiscal relativa a las Tasas de los Servicios relativos a las Actuaciones Urbanísticas*. Las tasas para el ejercicio 2018 vienen reguladas por Acuerdo de fecha 28.09.2017.
- Impuesto sobre Construcción, Instalaciones y Obras (ICIO). Constituye el hecho imponible la realización de cualquier construcción instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, declaración responsable o comunicación previa.
El ICIO, está regulado mediante la *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcción, i Instalaciones y Obras*, aprobadas mediante Acuerdo de fecha 28.09.2017.
- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Constituye el hecho imponible la titularidad de derechos sobre los inmuebles rústicos o urbanos y sobre los inmuebles de concesión administrativa, derecho real de superficie, derecho real de usufructo, y derecho de propiedad.
El IBI está regulado por la *Ordenanza del Impuesto sobre Bienes Inmueble*, aprobada mediante Acuerdo de fecha 21.12.2017

6.2.2 Cálculo de los ingresos

6.2.2.1. Supuestos

Se han realizado los siguientes supuestos:

Área terciaria.

- Se construye un inmueble de ofical de 25.000 m2 sobre rasante y 4.709 m2 de aparcamientos en subsuelo. La construcción se realiza en 4 edificios sobre las cuatro parcelas proyectadas.
- Calidad media-alta.
- Se urbaniza la zona verde y los viales.

Área Dotacional deportiva:

- Se rehabilita o construye un edificio de 5.000 m2
- Se construye una o varias instalaciones deportivas para actividades al aire libre o en locales descubiertos de 90.000m2.

6.2.2.2. Resultados, Tasas e ICIO

	Base Imponible	Tasa por LO	ICIO	Total
Área Terciaria	23.850.173,76	47.416,14	715.505,21	762.921,35
Área Deportiva	27.542.000,00	53.349,97	826.260,00	879.609,97
Total	51.392.173,76	100.766,11	1.541.765,21	1.642.531,32

6.2.2.3 Impuesto de Bienes Inmuebles

La cuota íntegra de este impuesto es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen. El Ayuntamiento de Valencia para el ejercicio 2018 ha establecido que el tipo de gravamen para los bienes inmuebles de naturaleza urbana es el **0,745%**.

Para obtener la base liquidable debe partirse de los valores de las ponencias catastrales y así obtener los valores catastrales. No se han podido conseguir las ponencias catastrales para esta zona.

No obstante, mediante cálculos indirectos hemos podido obtener los siguientes bases liquidables:

- Área terciaria 10.513.422,82
- Área Deportiva 9.180.666,67

Con lo que los IBIs del primer año resultarían:

	Base liquidable	Cuota
Área Terciaria	10.513.422,82	78.325,00
Área Deportiva	9.180.666,67	68.395,97
Total		146.720,97

6.3 RESULTADO

Aunque la materialización de los usos lucrativos derivados del Plan Especial, van a suponer unos ingresos iniciales para la Hacienda municipal de 1.642.531,32 € vía tasa de licencias e ICIO, y con posterioridad el IBI supondrá unos ingresos que a partir del primer año liquidable alcanzarán los 146.720,97 € anuales, el coste de mantenimiento anual del Parque de Desembocadura, Parque Sur Nazaret y la ampliación de viales de borde, asciende, según las premisas y supuestos establecidos a 845.489€.

Ha de concluirse por tanto que desde el punto de vista estrictamente de caja, esto es, de los costes e ingresos generados por el propio plan Especial de Nazaret Este necesitará, para que sea sostenible, que el Ayuntamiento de València comprometa recursos de los Presupuestos municipales.

En este contexto podemos afirmar que, dado que el Balance Fiscal Municipal de los últimos años es positivo, puesto que los ingresos corrientes superan a los gastos corrientes, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, es decir, este excedente de ingresos permitiría al Ayuntamiento abordar solventemente esta inversión en equipamientos.

Ahora bien, este tipo de actuaciones, cuyo objetivo es la mejora de las dotaciones públicas para un barrio como el de Nazaret, muy necesitado de equipamientos de ocio, y de continuar con el desarrollo de la infraestructura verde del Jardín del Túria, además de posibilitar la oferta a la ciudad de una nueva dotación deportiva, parece plenamente justificada la iniciativa desde la óptica del análisis coste-beneficio, donde intervienen otro tipo de variables también cuantificables económicamente, pero que no corresponden al presente informe. El coste para la Hacienda municipal, desde una perspectiva de ciudad, al menos a largo plazo es asumible. Si bien esta reflexión no corresponde a este ámbito.

Por lo tanto, **la actuación es “económicamente viable y sostenible”** con la hipótesis considerada en esta memoria.

En València, diciembre de 2018

Equipo redactor:

AIC EQUIP, SL

Arquitecto Director
de AIC EQUIP

Juan Añón Gómez

