

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se incluyen con anexos Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones.

ANEXO IV.1

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA



BORRADOR ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE
"CIUTAT VELLA" Y CATALOGO DE PROTECCIONES**

Valencia

ANEXO IV.1



Febrero 2023

BORRADOR ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

Equipo técnico:

LOLA MERINO SANJUAN
M^a DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ANGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

PABLO MARTIN NAVARRO
Técnico Urbanista

OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingeniero Industrial

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

CONSUELO GARCÍA RICART
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

LUIS QUESADA MUELAS
Geógrafo

JOAN BAPTISTA GARIBÓ BODÍ
Arqueólogo

ÍNDICE:

| | |
|---|----------|
| 1. INTRODUCCIÓN..... | 3 |
| 1.1. Denominación del Proyecto o norma | 3 |
| 1.2. Órgano administrativo que la promueve | 3 |
| 1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Modificación..... | 3 |
| 1.4. Objetivos generales de la Modificación..... | 3 |
| 1.5- Conceptos | 5 |
| 2. MARCO NORMATIVO | 6 |
| 3. PROPUESTA Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. | 8 |
| 4. CONCLUSIÓN..... | 9 |

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Denominación del Proyecto o norma

El proyecto objeto del Estudio de Viabilidad Económica es la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección (PEP) "Ciutat Vella" y su Catálogo de Protecciones.

1.2. Órgano administrativo que la promueve

Es el Servicio de Gestión del Centro Histórico del Ayuntamiento de Valencia quien promueve el siguiente Estudio de Viabilidad Económica que acompaña a la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección (PEP) "Ciutat Vella" y su Catálogo de Protecciones.

1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Modificación

El ámbito que comprende la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" y su Catálogo de Protecciones se corresponde con el ámbito propio del Plan Especial de Protección que se modifica.

El ámbito lo configura la ciudad antigua de València, limitada por el trazado de la muralla bajo medieval, prácticamente desaparecida. La zona contenida por el viario que actualmente constituye la ronda interior de la ciudad compuesta por la calle Colon, la calle Xàtiva, la calle Guillem de Castro, y la exterior compuesta por Blanquerías, Conde Trénor y Pintor López. También forman parte de esta zona las parcelas pertenecientes a las manzanas recayentes a la alineación exterior de la ronda.

1.4. Objetivos generales de la Modificación

Es objeto de la Modificación Puntual, la propuesta de modificación del Plan Especial de Protección (PEP) de "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones, en los siguientes aspectos:

- Subsanan aquellas deficiencias detectadas en el PEP de "Ciutat Vella" y que se han ido señalando en el Expediente 3502/2021/25 que por sus características exceden la corrección de errores por los que es necesaria la tramitación de la presente modificación.
- Propuesta de calificación del Teatro Olympia y Casa Natalicia de San

BORRADOR ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Vicente Ferrer como Bienes de Relevancia Local en el Catálogo de Protecciones.

- Elaboración de los anexos previstos en las Normas Urbanísticas del PEP para inventariar la documentación de los elementos decorativos de los edificios protegidos o de los hallazgos de componentes o partes no contempladas en la ficha de Catálogo.

Con esta propuesta se incide en algunos de los objetivos generales que ya tenía el Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" que son:

a) Recuperación del tejido Residencial.

En Ciudad Vella se ha registrado un incremento del uso terciario derivado del aumento de turistas en la ciudad que puede debilitar el tejido residencial por el encarecimiento de la vivienda permanente y otros muchos servicios y el deterioro del espacio urbano.

A través de la modificación de la normativa, en cuestiones relacionadas con el uso terciario y su compatibilidad con el uso residencial, se pretende apoyar la revitalización del tejido residencial.

b) Recuperación de las Áreas degradadas.

Con el Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" se proponía la delimitación de unas unidades de ejecución ya que las propuestas del planeamiento anterior no habían funcionado. Entre las modificaciones se propone la supresión de la Unidad de Ejecución (UE 6-8) proponiendo otra forma de gestión de este ámbito, valorando su coste, con el objetivo de recuperar esta área degradada.

c) Revitalización de Usos y Actividades económicas de la zona

En el Plan Especial de Protección se consideraba importante compatibilizar el uso residencial, uso global y predominante de la zona, con el dotacional y con el uso terciario. También se consideraba necesario controlar y acotar la entrada de actividades o usos que en Ciutat Vella ya estaban saturados o que afectaban al desarrollo del uso residencial dominante.

A través de la modificación se ajustan las normas para alcanzar este objetivo.

d) Conservación y Puesta en valor del Patrimonio

Durante la vigencia del Plan Especial de Protección se ha detectado la necesidad de calificar como Bienes de Relevancia Local, Sitio Histórico de Interés Local (BRL-SHIL) el Teatro Olympia y la Casa Natalicia de San Vicente Ferrer, así como aumentar el listado de Establecimientos Emblemáticos, por

lo que a través de la modificación se propone su catalogación.

1.5- Conceptos

Los estudios de viabilidad económica deben partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción urbanizadora (gastos de urbanización, gastos generales, gastos financieros y beneficio empresarial) de la actuación concreta a analizar y de los ingresos potenciales de la actuación, es decir, el valor en venta de las parcelas urbanizadas resultantes, calculado en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar, determinados sobre la base de un riguroso estudio de mercado.

En el caso de la modificación puntual del Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones, se centra el estudio de viabilidad económica en las consecuencias que tendrá la supresión de la Unidad de Ejecución 6-8, ya que el resto de actuaciones que se pretenden con la modificación no alteran la viabilidad económica del Plan Especial.

2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo sobre el que basa la redacción de esta memoria es el siguiente:

- En el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en el artículo 22 apartado 5 se recoge la necesidad de elaborar una memoria que asegure la viabilidad económica:

"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"

-El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la ley de Ordenación del territorio Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), en el "Artículo 67. Modificación de los planes y programas" se indica:

"1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica."

Como se trata de una modificación del Plan Especial vigente será de aplicación el "Artículo 43. Planes Especiales" del TRLOTUP:

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 este texto refundido y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Asimismo, los planes especiales serán el instrumento para el análisis detallado del territorio y la ordenación urbanística cuando se trate de planes dirigidos a la minimización del impacto ambiental.

BORRADOR ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

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.

b) Documentos con eficacia normativa:

(....)

A través de los Estudio de viabilidad económica se debe acreditar que las actuaciones que se proponen en el Plan son capaces de generar plusvalías que permitan su desarrollo.

En el estudio de viabilidad del PEP de "Ciutat Vella" se estudiaban las Unidades de Ejecución propuestas y su capacidad para obtener el suelo dotacional que está previsto con cargo a las mismas, ya que la totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra urbanizado y dotado de las infraestructuras básicas.

Con la modificación del PEP "Ciutat Vella" se pretende la supresión de una de las Unidades de Ejecución previstas, concretamente la UE 6-8, por lo que es necesario analizar las consecuencias económicas de esta modificación.

3. PROPUESTA Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

3.1. Propuesta de la Modificación Puntual

Una de las modificaciones a realizar en el Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" es la supresión de la UE 6-8.

El edificio situado en la C/Palomino nº 5 va a ser rehabilitado y se ha solicitado la exclusión de dicho edificio protegido de la Unidad de Ejecución 6-8. Al excluir dicho edificio de la Unidad de Ejecución se produce una reducción de la edificabilidad de la UE 6-8, por lo que el aprovechamiento de esa Unidad de Ejecución sin este edificio sería de 1,7391 ua's/m²s, inferior al establecido en origen en el PEP "Ciutat Vella" 2,01 ua's/m²s.

| PEP Ciutat Vella | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------|---------------|-----------------|--------------|----------------------|-----------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|--|--------|
| AMBITO | UE | SUPERF. (m2s) | privado | | edificabilidad (m2t) | | equipamiento (m2s) | espacio libre (m2s) | red viaria (m2s) | IER (bruto) m2t/m2s | Aprov. tipo del Área de reparto ua/m2s | nº viv |
| | | | m2s residencial | m2 terciario | residencia I (m2t) | terciaria (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 |
| | 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 |
| CARMEN | 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 |
| TOTALES | | 19.052,68 | 9.621,62 | 1.665,77 | 36.076,16 | 3.245,24 | 627,00 | 6.412,95 | 725,34 | | | 360,76 |

Según se establece en el artículo 79.3 del TRLOTUP:

"3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de ejecución que, en su caso, se delimiten en del área urbana homogénea en que se hallen incluidos."

Así pues, como todas las unidades de ejecución se localizan dentro del mismo área de reparto, y siendo el aprovechamiento tipo medio del área de reparto 2,30 ua/m²s, la horquilla del 15% determinado en este artículo del TRLOTUP, se

BORRADOR ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

establecería ente 1,95506 ua/m²s y 2,6451 ua/m²s, por lo que el aprovechamiento tipo de UE 6-8 (1,7931 ua/m²) quedaría fuera de esta horquilla.

Por este motivo se propone la supresión de esta unidad de ejecución, quedando las parcelas que se incluían dentro del ámbito como parcelas sujetas a actuaciones aisladas.

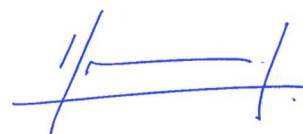
4. CONCLUSIÓN

El Estudio de Viabilidad Económica permite comprobar si las actuaciones previstas en el planeamiento son factibles, garantizando un margen positivo entre los ingresos y los gastos, es decir, comprobar si existen plusvalías generadas en la transformación urbana.

Al suprimir la Unidad de Ejecución 6-8, se suprime este ámbito de gestión y por tanto no será necesario el estudio de viabilidad de este ámbito.

No obstante, se considera necesario que, en las siguientes fases de tramitación del planeamiento, se incorpore en el Texto Refundido una corrección del Estudio de Viabilidad del Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" y Catálogo de protecciones eliminado cualquier referencia a la Unidad de Ejecución 6-8, sin que la eliminación de esta suponga ninguna modificación de la viabilidad de las restantes unidades de ejecución.

Valencia, febrero de 2023



Por Merino y Terrasa SLP
Fdo. Óscar Terrasa Sales
Arquitecto

De conformidad con lo establecido en el Art. 13 del Nuevo Reglamento general de protección de Datos (UE) 2016/679, le indicamos que sus datos serán incorporados al sistema de tratamiento titularidad de MERINO Y TERRASA SLP con la finalidad de poder presupuestar los productos y servicios solicitados y la posterior prestación de los servicios que nos contrata, en base a una legitimación basada en el consentimiento y posterior relación comercial. Sus datos no serán cedidos a terceros, salvo obligación legal. MERINO Y TERRASA SLP le informa que procederá a tratar los datos de manera lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada y por ello nos comprometemos a adoptar todas las medidas técnicas y organizativas para su tratamiento.

Como cliente de MERINO Y TERRASA SLP podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición, dirigiéndose a nuestras oficinas sitas en AVENIDA ALFAHUJR nº 40 bajo derecha, 46020 -VALENCIA

ANEXO IV.2

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

BORRADOR MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATALOGO DE PROTECCIONES

Valencia

ANEXO IV.2



Febrero 2023

BORRADOR MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

Equipo técnico:

LOLA MERINO SANJUAN
M^a DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ANGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

PABLO MARTIN NAVARRO
Técnico Urbanista

OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingeniero Industrial

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

CONSUELO GARCÍA RICART
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

LUIS QUESADA MUELAS
Geógrafo

JOAN BAPTISTA GARIBÓ BODÍ
Arqueólogo

ÍNDICE:

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN..... | 3 |
| 1.1. Denominación del Proyecto o norma | 3 |
| 1.2. Órgano administrativo que la promueve | 3 |
| 1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Modificación..... | 3 |
| 1.4. Objetivos generales de la Modificación..... | 3 |
| 1.5- Conceptos | 5 |
| 2. MARCO NORMATIVO | 6 |
| 3. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL..... | 8 |
| 3.1. Propuesta de la modificación | 8 |
| 3.2. Análisis de la memoria de Sostenibilidad Económica del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" y valoración del impacto de la modificación | 10 |
| 4. CONCLUSIÓN..... | 15 |

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Denominación del Proyecto o norma

El proyecto objeto de la Memoria de Sostenibilidad Económica es la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección (PEP) "Ciutat Vella" y su Catálogo de Protecciones.

1.2. Órgano administrativo que la promueve

Es el Servicio de Gestión del Centro Histórico del Ayuntamiento de Valencia quien promueve la siguiente Memoria de Sostenibilidad Económica que acompaña a la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección (PEP) "Ciutat Vella" y su Catálogo de Protecciones.

1.3. Contexto o ámbito de actuación de la Modificación

El ámbito que comprende la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" y su Catálogo de Protecciones se corresponde con el ámbito propio del Plan Especial de Protección que se modifica.

El ámbito lo configura la ciudad antigua de València, limitada por el trazado de la muralla bajo medieval, prácticamente desaparecida. La zona contenida por el viario que actualmente constituye la ronda interior de la ciudad compuesta por la calle Colon, la calle Xàtiva, la calle Guillem de Castro, y la exterior compuesta por Blanquerías, Conde Trénor y Pintor López. También forman parte de esta zona las parcelas pertenecientes a las manzanas recayentes a la alineación exterior de la ronda.

1.4. Objetivos generales de la Modificación

Es objeto de la Modificación Puntual, la propuesta de modificación del Plan Especial de Protección (PEP) de "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones, en los siguientes aspectos:

- Subsanan aquellas deficiencias detectadas en el PEP de "Ciutat Vella" y que se han ido señalando en el Expediente 3502/2021/25 que por sus características exceden la corrección de errores por los que es necesaria la tramitación de la presente modificación.
- Propuesta de calificación del Teatro Olympia y Casa Natalicia de San

BORRADOR MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Vicente Ferrer como Bienes de Relevancia Local en el Catálogo de Protecciones.

- Elaboración de los anexos previstos en las Normas Urbanísticas del PEP para inventariar la documentación de los elementos decorativos de los edificios protegidos o de los hallazgos de componentes o partes no contempladas en la ficha de Catálogo.

Con esta propuesta se incide en algunos de los objetivos generales que ya tenía el Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" que son:

a) Recuperación del tejido Residencial.

En Ciudad Vella se ha registrado un incremento del uso terciario derivado del aumento de turistas en la ciudad que puede debilitar el tejido residencial por el encarecimiento de la vivienda permanente y otros muchos servicios y el deterioro del espacio urbano.

A través de la modificación de la normativa, en cuestiones relacionadas con el uso terciario y su compatibilidad con el uso residencial, se pretende apoyar la revitalización del tejido residencial.

b) Recuperación de las Áreas degradadas.

Con el Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" se proponía la delimitación de unas unidades de ejecución ya que las propuestas del planeamiento anterior no habían funcionado. Entre las modificaciones se propone la supresión de la Unidad de Ejecución (UE 6-8) proponiendo otra forma de gestión de este ámbito, valorando su coste, con el objetivo de recuperar esta área degradada.

c) Revitalización de Usos y Actividades económicas de la zona

En el Plan Especial de Protección se consideraba importante compatibilizar el uso residencial, uso global y predominante de la zona, con el dotacional y con el uso terciario. También se consideraba necesario controlar y acotar la entrada de actividades o usos que en Ciutat Vella ya estaban saturados o que afectaban al desarrollo del uso residencial dominante.

A través de la modificación se ajustan las normas para alcanzar este objetivo.

d) Conservación y Puesta en valor del Patrimonio

Durante la vigencia del Plan Especial de Protección se ha detectado la necesidad de calificar como Bienes de Relevancia Local, Sitio Histórico de Interés Local (BRL-SHIL) el Teatro Olympia y la Casa Natalicia de San Vicente Ferrer, así como aumentar el listado de Establecimientos Emblemáticos, por

lo que a través de la modificación se propone su catalogación.

1.5- Conceptos

El informe de Sostenibilidad Económica ponderará el Impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio ayuntamiento recibe, como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios que el urbanismo conlleva.

La memoria de sostenibilidad económica evaluará el impacto en las arcas públicas de la urbanización y obtención del suelo público incluidos en el ámbito de la UE 6-8, así como su posterior mantenimiento, al suprimirse esta Unidad de Ejecución.

El resto de modificaciones incluidas en la Modificación del PEP "Ciutat Vella" no tienen afección sobre la sostenibilidad económica prevista en el PEP y Catálogo de Protecciones.

2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo sobre el que basa la redacción de esta memoria es el siguiente:

- En el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en el artículo 22 apartado 4 se recoge la necesidad de elaborar una memoria de sostenibilidad económica:

"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."

-El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la ley de Ordenación del territorio Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), en el "Artículo 67. Modificación de los planes y programas" se indica:

"1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica."

Como se trata de una modificación del Plan Especial vigente será de aplicación el "Artículo 43. Planes Especiales" del TRLOTUP:

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 este texto refundido y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Asimismo, los planes especiales serán el instrumento para el análisis detallado del territorio y la ordenación urbanística cuando se trate de planes dirigidos a la

minimización del impacto ambiental.

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 este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

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.

b) Documentos con eficacia normativa:

(....)

El presente documento pretende evaluar la afección de la modificación del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" sobre la memoria de sostenibilidad económica del PEP "Ciutat Vella", en particular se analizará en que afecta la supresión de la Unidad de Ejecución 6-8. Al suprimir esta Unidad la obtención del suelo dotacional y las cargas de urbanización dejan de estar mayoritariamente a cargo de los propietarios afectados, siendo el Ayuntamiento el responsable de la obtención del suelo fuera del ámbito del área de reparto uniparcelaria (definida conforme a lo previsto en el artículo 3.15 de las NNUU del Plan General) y de la ejecución de la urbanización de los viales y las zonas verdes pendientes de desarrollo con cargo a los presupuestos municipales, su puesta en marcha, así como el coste de mantenimiento.

El resto de las modificaciones que se proponen no tienen afección sobre la viabilidad económica.

En resumen, diremos que las actuaciones serán sostenibles económicamente si el Ayuntamiento tiene la capacidad necesaria para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos.

3. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

3.1. Propuesta de la modificación

De las modificaciones previstas en el documento de planeamiento la única modificación que afectará a la sostenibilidad económica prevista en el Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" es la supresión de la UE 6-8.

El edificio situado en la C/Palomino nº 5 va a ser rehabilitado y se ha solicitado la exclusión de dicho edificio protegido de la Unidad de Ejecución 6-8. Al excluir dicho edificio de la Unidad de Ejecución se produce una reducción de la edificabilidad de la UE 6-8, por lo que el aprovechamiento de esa Unidad de Ejecución sin este edificio sería de 1,7391 ua's/m²s, inferior al establecido en origen en el PEP "Ciutat Vella" 2,01 ua's/m²s.

| PEP Ciutat Vella | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------|---------------|-----------------|--------------|----------------------|-----------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|--|--------|
| AMBITO | UE | SUPERF. (m2s) | privado | | edificabilidad (m2t) | | equipamiento (m2s) | espacio libre (m2s) | red viaria (m2s) | IER (bruto) m2t/m2s | Aprov. tipo del Área de reparto ua/m2s | nº viv |
| | | | m2s residencial | m2 terciario | residencial (m2t) | terciaria (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 |
| TOTALES | | 19.052,68 | 9.621,62 | 1.665,77 | 36.076,16 | 3.245,24 | 627,00 | 6.412,95 | 725,34 | | | 360,76 |

Según se establece en el artículo 79.3 del TRLOTUP:

"3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de ejecución que, en su caso, se delimiten en del área urbana homogénea en que se hallen incluidos."

Así pues, como todas las unidades de ejecución se localizan dentro del mismo área de reparto, y siendo el aprovechamiento tipo medio del área de reparto 2,30 ua/m²s, la horquilla del 15% determinada en este artículo del TRLOTUP, se

establecería ente 1,95506 ua/m²s y 2,6451 ua/m²s, por lo que el aprovechamiento tipo de UE 6-8 (1,7931 ua/m²) quedaría fuera de esta horquilla.

Por este motivo se propone la supresión de esta unidad de ejecución, quedando las parcelas que se incluían dentro del ámbito como parcelas sujetas a actuaciones aisladas.

De manera preliminar se ha realizado un análisis económico de lo que supondría la supresión de la Unidad de Ejecución 6-8 para las arcas del Ayuntamiento de Valencia.

Para calcular los costes que supondrían para el Ayuntamiento la ejecución de la zona verde y del viario incluido dentro de la Unidad de Ejecución 6-8 tomamos los módulos de urbanización que se utilizan en el Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica que acompaña al Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella". En estos documentos se indicaba que el módulo de coste de urbanización de Espacios Libres era de 169,07 €/m²s. En este ámbito se preveía la ejecución de 26,97 m²s de viales y 1.323,29 m²s de zonas verdes por lo que el coste total de urbanización sería en consecuencia de **288.288,46 €**.

Por otra parte, es necesario conocer el valor de obtención del suelo dotacional de la Unidad de ejecución. El valor de repercusión del suelo lo obtenemos del Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" siendo este módulo de 720,31 €/m²t, tomando como edificabilidad la determinada por las alturas propias del entorno próximo de 4 plantas. Este coste de la obtención del suelo se estima en **3.890.423,12 €**.

En consecuencia, el total para el Ayuntamiento sería de 4.118.711,58 €.

Si tenemos en cuenta que las parcelas incluidas en el anterior ámbito de la UE 6-8 ahora estarán sometidas a actuaciones aisladas, estas parcelas deberán obtener los suelos dotacionales correspondientes a su área de reparto uniparcelaria para disponer de la condición de solar, conforme a lo establecido en el artículo 3.45 "Ámbito vial de servicio" de las Normas Urbanísticas del Plan General. Así pues, tanto la superficie de comunicaciones 26,97 m²s, como 745,85 m²s de zonas verdes tendrán que ser obtenidas y ejecutadas por los propietarios de las parcelas en las distintas actuaciones aisladas.

De este modo, el Ayuntamiento reducirá sus costes a lo siguiente:

BORRADOR MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

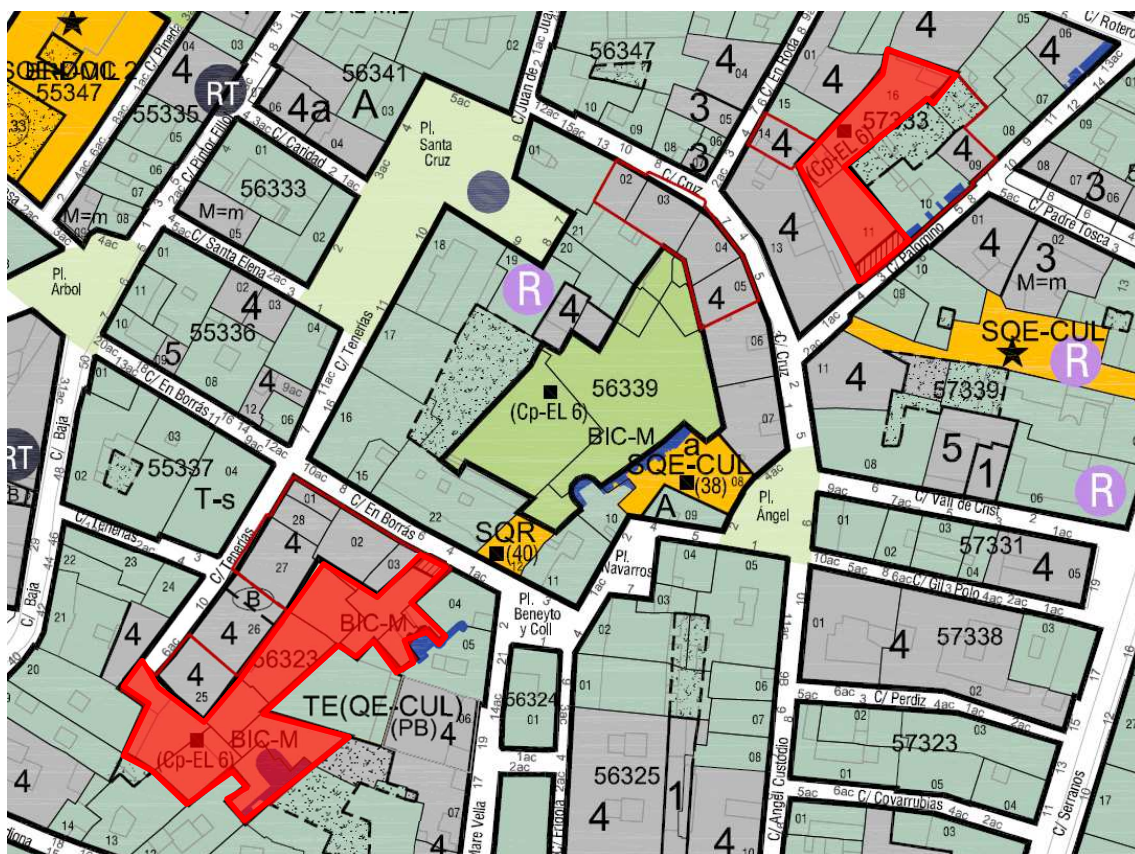
- Obras de urbanización: $577,45 \text{ m}^2 \times 169,07 \text{ €/m}^2 = 97.629,47 \text{ €}$.
- Obtención del suelo: $577,45 \text{ m}^2 \times 720,31 \text{ €/m}^2 \times 4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.663.722,04 \text{ €}$.

Siendo en total el coste real estimado para el Ayuntamiento de 1.761.401,51 €

3.2. Análisis de la memoria de Sostenibilidad Económica del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" y valoración del impacto de la modificación

En la memoria de Sostenibilidad Económica del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" se identifican y cuantifican las actuaciones de obtención de equipamientos y suelos dotacionales y de recalificación de los espacios públicos y obtención de zonas verdes.

En el caso de la modificación al suprimir la Unidad de Ejecución 6-8, será necesario por parte del Ayuntamiento obtener la zona verde denominada CP-EL 6 incluida dentro de la Unidad de Ejecución y que se grafían en la siguiente imagen (en rojo):



BORRADOR MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Por lo que la previsión del Plan Especial de la ejecución de las Zonas Verdes, a cargo de la Ejecución del PEP "Ciutat Vella" se verá incrementada y resultará lo siguiente:

| Nº | CALIF. | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE (m2) | PENDIENTE OBTENCIÓN (m2) | OBTENCIÓN | URBANIZACIÓN | OBSERVACIONES |
|--------------|--------|--|-----------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| 1 | SVJ | Jardín. pl. Del Ángel y pl. De los Navarros (manzana 56339) | 1.065,27 | 1.017,94 | | | Obtención y urbanización a cargo del Plan Confianza |
| 2 | SVJ | Jardín. c/ Baja (manzana 55321) | 769,68 | 769,68 | 2.217.632,80 € | 130.129,80 € | |
| 3 | SVJ | Jardín. (ref. catastral 53302) Ámbito antiguo Convento de la | 2.280,30 | 1090,63 | 3.142.366,78 € | 385.530,32 € | |
| 4 | SVJ | Jardín plaza de María Beneyto. (ref. catastral 50316) | 2.684,14 | 470,74 | 1.356.314,92 € | 453.807,55 € | |
| 5 | SVA | Área de juego plaza Tavernes de Valldigna | 466,85 | 79,84 | 230.038,20 € | 78.930,33 € | |
| 6 | SVA | Jardín (manzana 56323 y 57333) | 1.323,39 | 577,45 | 1.663.772,04 € | 97.629,47 € | |
| TOTAL | | | | | 8.610.124,74 € | 1.146.027,47 € | |

Se ha considerado que será necesario obtener y urbanizar 577,45 m² de la zona verde, ya que el resto se obtendrá a través de actuaciones aisladas de las parcelas vacantes de edificación.

En total el importe de la ejecución de las Zonas Verdes indicadas ascenderá a 9.756.152,21 € (NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS).

En el apartado 8 de la memoria de sostenibilidad económica se analizan los ingresos públicos municipales obtenidos de la gestión urbanística del PEP de Ciutat Vella.

Entre los ingresos se incluyen los ingresos derivados de la monetización de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento de las Unidades de Ejecución delimitadas en el PEP "Ciutat Vella" conforme a lo previsto en el artículo 82.1.b del TRLOTUP:

| ÁMBITO | UE | SUPERF. (m2s) | privado | | edificabilidad (m2t) | | IER (bruto) m2t/m2s | Aprov. tipo del Área de reparto ua/m2s | 10% incremento aprov. a favor del Ayto. | Valor económico en euros (VRS: 720,31 €) |
|----------------|--------|---------------|-----------------|--------------|----------------------|-----------------|---------------------|--|---|--|
| | | | m2s residencial | m2 terciario | residencial (m2t) | terciaria (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 € |
| TOTALES | | 19.052,68 | 9.621,62 | 1.665,77 | 36.076,16 | 3.245,24 | | | 933,97 m2 | 672.751,53 € |

BORRADOR MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

También se incluyen los ingresos derivados de la monetización de la cesión a favor del Ayuntamiento del 10% del incremento de aprovechamiento de actuaciones aisladas delimitadas por el PEP.

Aunque se suprima la Unidad de Ejecución 6-8, el Ayuntamiento seguirá ingresando los 181.586,55 € por el incremento de aprovechamiento. Además, al tratarse de actuaciones aisladas, deberá calcularse los ingresos derivados de la monetización de la cesión a favor del Ayuntamiento del 10% del incremento de aprovechamiento en Actuaciones Aisladas.

En total en la Unidad de Ejecución 6-8 se producía un incremento de edificabilidad de 2.521,00 m²t que se deberán sumar a los 2.875,64 m²t establecida en el PEP "Ciutat Vella" para las actuaciones aisladas delimitadas en el PEP.

Las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, serán las establecidas en la normativa urbanística (artículo 36 apartado 4.d) y 5) TRLOTUP) o las que en el futuro las sustituyan, es decir, la cesión de suelo dotacional que resulte necesaria se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 y en el Anexo IV del TRLOTUP (o normas que en un futuro las sustituyan) en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

El estándar dotacional global (EDG) del ámbito es 0,1613 m²s/m²t, por lo que en las actuaciones aisladas, el incremento de la edificabilidad deberá ir acompañado de una cesión de suelo dotacional de 0,1613 m²s/m²t, por lo que el incremento de edificabilidad de los suelos incluidos anteriormente en la UE 6-8 (2.521,00 m²t) supone 406,64 m²s.

De acuerdo con el artículo 36.5 del TRLOTUP cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

El PEP "Ciutat Vella" establece que para las parcelas individuales sometidas la régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento, será de aplicación el 10% de dicho incremento, lo que supone para

 BORRADOR MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

el incremento de edificabilidad de la anterior UE 6-8 de 252,10 m²t.

En el PEP se opta por realizar la cesión por compensación económica por lo que aplicando el valor de repercusión (720,31 €/m²t):

- Valor del 0,1613 del incremento de aprovechamiento: 292.904,91 € DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS
- Valor del 10% del incremento de aprovechamiento: 181.586,55 € CIENTO OCHENTA SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

Por lo que el Ayuntamiento ingresará 292.904,91 € más al tratar los suelos como actuaciones aisladas en lugar de actuaciones integradas.

En total, los ingresos obtenidos por la gestión urbanística del PEP serán 3.877.977,83 € (3.585.092,92 € + 292.904,91 €).

Los gastos totales establecidos por el PEP son 77.697.635,18 € y los ingresos son 3.585.092,92€.

Tras la eliminación de la UE 6-8 los nuevos costes serán:

$$77.697.635,18 \text{ €} + 1.761.401,51 = \mathbf{79.459.036,69 \text{ €}}$$

Y los nuevos ingresos:

$$3.585.092,92 \text{ €} + 292.904,91 \text{ €} = \mathbf{3.877.977,83 \text{ €}}$$

Por lo que el importe total de las inversiones a cargo del presupuesto municipal será de:

$$\mathbf{79.459.036,69 \text{ €} - 3.877.977,83 \text{ €} = 75.581.038,86 \text{ €}}$$

Lo que supone 1.468.496,60 € adicionales a lo previsto en el PEP (74.112.542,26 €).

Si establecemos los mismos parámetros que establece la Memoria de Sostenibilidad Económica del PEP:

- Periodo para su ejecución: 20 años
- Coste Medio de la Financiación de la deuda de Estado en 2016 del Banco de España: 0,56 % anual.
- Coste máximo de la Financiación a 20 años: 2,46%
- Importe del Capítulo VI (Inversiones reales) del presupuesto del

BORRADOR MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Ayuntamiento en 2018: 69.336.676,06 €

- Porcentaje de este capítulo dedicado por el Ayuntamiento al PEP "Ciutat Vella": 8,1%.
- Tasa anual de crecimiento anual para la actualización del presupuesto: 0,56%

Con las mismas premisas que el PEP y el nuevo valor de la inversión, tendremos:

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Valor actual de la inversión | 75.581.038,86 € |
| Tasa descuento 1 | 2,46% |
| Tasa descuento 2 | 0,56% |
| Años (T) | 20 |
| Capitulo 6 presupuesto 2018 | 69.336.676,06 € |
| 8,1% Capitulo VI presupuesto 2018 | 5.616.270,76 € |

| AÑO | IMPORTE | PRESUPUESTO |
|-----|------------------|------------------|
| 0 | 75.581.038,86 € | 5.616.270,76 € |
| 1 | 77.487.224,58 € | 11.263.992,64 € |
| 2 | 79.441.485,12 € | 16.943.875,10 € |
| 3 | 81.445.032,93 € | 22.265.565,91 € |
| 4 | 83.499.111,06 € | 28.399.422,32 € |
| 5 | 85.604.993,91 € | 34.175.625,47 € |
| 6 | 87.763.988,01 € | 39.984.357,52 € |
| 7 | 89.977.432,86 € | 45.825.801,65 € |
| 8 | 92.246.701,72 € | 51.700.142,10 € |
| 9 | 94.573.202,51 € | 57.607.564,10 € |
| 10 | 96.958.378,62 € | 63.548.253,96 € |
| 11 | 99.403.709,88 € | 69.522.399,04 € |
| 12 | 101.910.713,43 € | 75.530.187,74 € |
| 13 | 104.480.944,67 € | 81.571.809,52 € |
| 14 | 107.115.998,23 € | 87.647.454,91 € |
| 15 | 109.817.508,95 € | 93.757.315,52 € |
| 16 | 112.587.152,91 € | 99.901.584,03 € |
| 17 | 115.426.648,46 € | 106.080.454,22 € |
| 18 | 118.337.757,29 € | 112.294.120,95 € |
| 19 | 121.322.285,51 € | 118.542.780,16 € |
| 20 | 124.382.084,80 € | 124.826.628,93 € |

4. CONCLUSIÓN

Por lo que la actuación propuesta de supresión de la Unidad de Ejecución 6-8 resulta sostenible económicamente al ser el importe al presupuesto acumulado durante los 20 años de vigencia del Plan Especial de Protección del PEP superior al importe de la inversión, por lo que son válidas todas las conclusiones de la Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella".

Se considera necesario que, en las siguientes fases de tramitación del planeamiento, se incorpore en el Texto refundido una corrección de la Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones, recalculando la afeción que tiene la supresión de UE 6-8 en la Memoria de Sostenibilidad Económica del PEP "Ciutat Vella".

Valencia, febrero de 2023

Por Merino y Terrasa SLP
 Fdo. Óscar Terrasa Sales
 Arquitecto

De conformidad con lo establecido en el Art. 13 del Nuevo Reglamento general de protección de Datos (UE) 2016/679, le indicamos que sus datos serán incorporados al sistema de tratamiento titularidad de MERINO Y TERRASA SLP con la finalidad de poder presupuestar los productos y servicios solicitados y la posterior prestación de los servicios que nos contrata, en base a una legitimación basada en el consentimiento y posterior relación comercial. Sus datos no serán cedidos a terceros, salvo obligación legal. MERINO Y TERRASA SLP le informa que procederá a tratar los datos de manera lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada y por ello nos comprometemos a adoptar todas las medidas técnicas y organizativas para su tratamiento.

Como cliente de MERINO Y TERRASA SLP podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición, dirigiéndose a nuestras oficinas sitas en AVENIDA ALFAHUIR nº 40 bajo derecha, 46020 -VALENCIA