



AJUNTAMENT DE VALENCIA

arquitecta directora
Inés Esteve Sebastián

equipo técnico
Moya - Calabuig
Garrigues abogados

DOC 6- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN PRELIMINAR
Abril 2017

PEP-EBIC 03 Y CATÁLOGO. AJUNTAMENT DE VALÈNCIA.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

0.- ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN

- **LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.**

La LEY 5/2014, en su artículo 43.2 regula la documentación que debe contener un Plan especial, siendo necesario que forme parte de los documentos sin eficacia normativa la elaboración de un Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

En las DISPOSICIONES TRANSITORIAS Segunda. Innecesidad de adaptación del planeamiento general

1. Los municipios no estarán obligados a promover un expediente de adaptación de su planeamiento urbanístico a la presente ley.
2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.

En el apartado 4 añade que:

4. La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que estos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.

En Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural, apartado 2

2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

- **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.**

La Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 en el artículo 22 apartados 4 y 5 establecen de que:

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.

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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Estas normas obligan a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones consecuencia de la aprobación definitiva del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART-.

1.- OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La Ley de Suelo, obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones consecuencia de la aprobación definitiva del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

La totalidad del ámbito incluido en el Plan Especial se encuentra urbanizado en la actualidad y dotado de infraestructuras básicas, viales, espacios libre o zonas verdes. Las actuaciones que propone este Plan Especial, consiste en establecer la regulación actos de edificación y de usos y actividades. Propone recualificación de los espacios públicos que están en contacto directo con los distintos BB.II.CC como medida de rehabilitación urbana.

De acuerdo con el texto de la Ley, el contenido de los informes de sostenibilidad económica se divide en dos grandes bloques: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o la prestación de servicios resultantes, y análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A) Actuaciones de Reurbanización:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Plan establece medidas y condiciones para la ordenación y reurbanización de espacios libres y se definen las siguientes actuaciones de reurbanización:

(ACTUACION 1)

Reurbanización de la calle Quart:

(ACTUACION 2)

Reurbanización y reordenación de la sección viaria de la calle Guillem de Castro (tramo desde calle Corona a la plaza de la Encarnación). Incluye retirada y eliminación y/o traslado de estación de servicio.

(ACTUACION 3)

Reurbanización ámbito esquina Gran-vía Fernando el Católico y Paseo de la Pechina hasta calle Turia. Incluye el traslado de la boca del túnel del Paseo de la Pechina para facilitar la conexión entre el Jardín Botánico y el Jardín del Turia

(ACTUACION 4)

Reurbanización de la plaza de la iglesia de san Miguel y san Sebastián incluida la embocadura hasta la calle Borrull, como espacio unitario peatonal y ajardinado:

(ACTUACION 5)

Reurbanización de la calle Beato Gaspar Bono hasta su encuentro con la calle Quart.

Para cada una de las actuaciones previstas, se elaborarán Proyectos Técnicos unitarios, que desarrollen las condiciones de las Normas Urbanísticas y de Protección del Plan Especial, podrán desarrollarse por fases distintas. Los Proyectos Técnicos de Urbanización a realizar, que definirán con detalle la actuación, deberán contener en su documentación informe o memoria de sostenibilidad económica que se centrará en el análisis de la fase de ejecución de la actuación urbanizadora, y en el mantenimiento y conservación de las infraestructuras descritas.

B) Las actuaciones de Dotación:

El Plan Especial, mantiene las dotaciones públicas (red primaria y secundaria) calificadas por el anterior planeamiento vigente.

(ACTUACION 6)

Alquería Beato Gaspar Bono, parcela catastral 47316-03 calificada dotación pública de la red secundaria, Educativo-Cultural (QE): Parcela: 47316-03.

- Rehabilitación y puesta en valor de la antigua alquería recayente a la calle Beato Gaspar Bono.
- Urbanización, ajardinamiento y vallado de la parcela.
- Construcción de la edificación de nueva planta que permita la ampliación del programa funcional de la Alquería.

Las intervención será a cargo de la administración pública Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a corto plazo.

(ACTUACION 7)

Edificación dotacional múltiple de la red secundaria (SQM) en las parcelas 49298-02 a 07 de la plaza de San Sebastián.

Las intervención será a cargo de la administración pública Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a medio plazo.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

(ACTUACION 8):

Ampliación de la infraestructura cultural del Jardín Botánico incorporando las parcelas 47321-02/04/05 que se califican como red primaria zona verde, jardín (PVJ) y se considera como un ámbito susceptible de mutación demanial, ante la posibilidad de que la Universitat y el Ayuntamiento de València, suscriban un acuerdo institucional sobre estas propiedades.

La intervención será a cargo de la Universitat de València. Se prevé la realización de esta actuación medio plazo. Para su ejecución se buscará financiación europea, así como patrocinadores privados.

C) Plan de ayudas:

(ACTUACION 9):

Plan de Rehabilitación de la envolvente de las edificaciones incluidas en las manzanas urbanas del Jardín Botánico y de la Iglesia de San Miguel y San Sebastián

En el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan Especial, el Ayuntamiento promoverá un -Plan de Rehabilitación- para eliminar la afección ambiental y paisajística que sobre los Bienes de Interés Cultural generan las edificaciones de las manzanas 48313 y 48299 dada su relación de colindancia.

El Plan establecerá un programa de ayudas y plazos para adecuación de estos elementos mediante la realización de actuaciones unitarias conjuntas, previa aprobación de Proyectos Técnicos de rehabilitación global y unitaria.

3.- VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

A) COSTE ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN:

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

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

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

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

Capítulos cubiertos: Movimiento de tierras. (*); Firmes y pavimentos. Red de alcantarillado. Red de media y baja tensión. Abastecimiento de agua y riego. Alumbrado público. Telecomunicaciones.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Semaforización. Distribución de gas. Mobiliario urbano. Jardinería. Gestión de residuos. Seguridad y salud.

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

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

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

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

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

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

Para la estimación de costes de proyectos de nuevas infraestructuras se han considerado como referencia las tablas de baremos de referencia de Honorarios de los Arquitectos en trabajos de Edificación por encargos de la Administración Local, Autonómica y Estatal (COACV 2007).

TARIFACIÓN GENERAL

ENTORNO EN M.2	0-200	200-500	500-1.500	1.500-3.000	3000-4000	≥4000	≥6000
CASOS LÍMITE	≤ 260	261-645	646-1.533	1.705-3.603	3.604-4.755	≥4.757 - 7.045	≥7.046
% S/ P. E. M.	13,5	11,7	10,3	9,6	9	8,45	8,1

Respecto de la retirada y eliminación y/o traslado de la estación de servicio situada en la calle Guillem de Castro se prevé la gestión a través de Convenio. Los costes previstos para esta actuación se han calculado teniendo en cuenta el valor resultante en actuaciones de similares características.

Se han obtenido datos sobre presupuesto de nueva construcción de instalaciones similares, facilitados por el Servicio de Gestión de Centro Histórico en concreto, datos correspondientes a la estación situada en la calle Xàtiva y de la estación situada en el Parterre. Para el cálculo del coste del derribo de la estación de servicio existente se han consultado presupuestos de proyectos similares (ejemplo demolición de gasolinera de similares características ubicada en el centro de Madrid, obteniéndose un presupuesto de 251,46 €/m² 26/12/2013)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- Costes de demolición de la estación existente: las instalaciones existentes ocupan una superficie de 110 m², lo que supone un coste estimado de 27.660 €
- Costes de nueva construcción de gasolinera: PEM estimado 97.776,37 €

Para la estimación de costes del traslado de la boca del túnel del paseo de la Pechina se ha consultado la base de datos de ADIF denominada "MACROPRECIOS PROYECTOS BÁSICOS. ACTUALIZACIÓN 2011" en la que se especifica el siguiente concepto y precio unitario:

- PASOS INFERIORES:
 - o PÓRTICO DE HORMIGÓN ARMADO IN SITU DE DIMENSIONES 8,00 m (anchura) X 6,05m (altura): 12.891,91 €/m

También se ha contemplado el coste que supone la excavación arqueológica para la ejecución del traslado de la boca del túnel:

- o COSTE ARQUEOLOGÍA: Base de precios IVE 2016, modulo 77,48 €/M3 a cielo abierto y terrenos medios

ACTUACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA	TOTAL ESTIMADO
EJECUCIÓN PASO INFERIOR PARA TRASLADO DE LA BOCA 12.891,91 €/m	100 m	1.289.191,00 €
ARQUEOLOGÍA 77,48 €/M3	4.840 m ³	375.003,2 €

El Plan establece medidas y condiciones para la ordenación y reurbanización de espacios libres y se definen las siguientes actuaciones de reurbanización:

(ACTUACION 1)

Reurbanización de la calle Quart:

SUPERFICIE	6.878,27m ²
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M ²	901.053,37€
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4%	40.547,40€
COSTE DEMOLICIONES:	14.650,72€
GG. Y BI. 19%	171.200,14€
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TECNICOS	35.471,74€

(ACTUACION 2)

Reurbanización y reordenación de la sección viaria de la calle Guillem de Castro (tramo desde calle Corona a la plaza de la Encarnación). Incluye retirada y eliminación y/o traslado de estación de servicio

SUPERFICIE	18.687,74m ²
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M ²	2.448.093,94€
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4%	110.164,23€

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

COSTE EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS:	2.171.889,14€
COSTE DEMOLICIONES:	39.804,89€
RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE ESTACIÓN DE SERVICIO:	125.436,37€
GG. Y BI. 19%	488.970,76€
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TECNICOS	103.171,37€

(ACTUACION 3)

Reurbanización ámbito esquina Gran-vía Fernando el Católico y Paseo de la Pechina hasta calle Turia:

SUPERFICIE	7.050,72 m2
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2	923.644,32€
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4%	41.563,99 €
COSTE DEMOLICIONES	15.018,03€
TRASLADO BOCA DE TÚNEL	1.664.194,20€
GG. Y BI. 19%	491.689,32€
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TECNICOS	210.199,23€

(ACTUACION 4)

Reurbanización de la plaza de la iglesia de san Sebastián incluida la embocadura hasta la calle Borrull, como espacio unitario peatonal y ajardinado:

SUPERFICIE	1.323,13 m2
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2	173.330,03€
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4%	7.799,85€
COSTE DEMOLICIONES:	2.818,27€
GG. Y BI. 19%	32.932,71€
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TECNICOS	6726,27€

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

(ACTUACION 5)

Reurbanización de la calle Beato Gaspar Bono hasta su encuentro con la calle Quart.

SUPERFICIE	2.210,05 m2
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2	289.516,55€
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4%	13.028,24€
COSTE DEMOLICIONES:	4.707,41€
GG. Y BI. 19%	55.008,14€
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TECNICOS	14.559,81€

B) ACTUACIONES DE DOTACIÓN:

(ACTUACION 6)

Alquería Beato Gaspar Bono, parcela catastral 47316-03 calificada dotación publica de la red secundaria, Educativo-Cultural (QE): Parcela: 47316-03

Superficie= 4053,16 m2 (Según informe de 15 de septiembre de 2015, de la Oficina Técnica de Patrimonio)

Disponibilidad municipal de suelo: Propiedad municipal no inventariada. Programa Presupuestario (se tomará como referencia los existentes en el presupuesto 2015) GC340 15100 63200

Clasificación de la inversión: Inversión de Reposición. Bien no inventariado. Inversión de bienes destinados al uso general en bienes patrimoniales.

Según Memoria de presupuestos. Servicio de Proyectos Urbanos. Coste estimado de las obras consolidación sin uso: considerando 1065,70€ modulo consolidación estructural

Coste estimado de las obras habilitación: considerando 450,00€ modulo habilitación

Coste estimado obras de nueva planta: considerando 748,98€ modulo nueva planta

Coste urbanización y ajardinamiento parcela: considerando modulo (*) plaza ajardinada = 88,00 €/m2;

Honorarios redacción de proyectos: 234.262,05€

Honorarios Dirección de Obra: 173.349,10€

CONSOLIDACION ESTRUCTURAL	433,00m2	461.448,10 € (Incluido GG:13%, incluido BI:6%)
REHABILITACION Y PUESTA EN USO	433,00 m2	194.850,00 € (Incluido GG:13%, incluido BI:6%)
OBRA DE NUEVA PLANATA	1013,29 m2	758.933,94 € (Incluido GG:13%, incluido BI:6%)
URBANIZACION Y AJARDINAMIENTO PARCELA	2823,37 m2	248.456,56 € (Incluido GG:13%, incluido BI:6%)
HONORARIOS TECNICOS		407.611,15 €

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÁ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La intervención será a cargo del Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a corto.

(ACTUACION 7)

Edificación dotacional múltiple de la red secundaria (SQM) en las parcelas 49298-02 a 07 de la plaza de San Sebastián.

Superficie= 423,00 m² (superficie catastral)

Partimos de valores aportados por el Servicio de Expropiación, resultado de recientes valoraciones recientes en la zona del Barrio del Carmen, junto a calle Quart. Valor de repercusión del suelo: 707,14 €/m²s (fecha julio 2015, Plaça del Músic López Chávarri)

Edificabilidad media del area urbanísticamente homogenea 3 extramuros es de 4,1121 m²/m²s facilitado por el Servicio de Planeamiento.

VALOR EXPROPIACION DEL SUELO: 707,14 €/m²s x 4,1121 m²/m²s = 2.907,83 €/m²

Coste estimado obras de nueva planta: considerando m², 748,98€ modulo nueva planta

Honorarios redacción de proyectos: (instalaciones, arquitecto técnico, seguridad y salud) €

Honorarios Dirección de Obra: (instalaciones, arquitecto técnico, seguridad y salud) €

VALOR EXPROPIACION SUELO	423,00m ² x2.907,83 €/m ² =1.230.012,09€
VALOR CONSTRUCCION NUEVA PLANTA 748,98€/m ² (1269,00m ²) (Incluidos GG:13%, incluido BI:6%)	950.455,62 €
HONORARIOS TECNICOS POR REDACCION DE PROYECTOS.	109.872,67€

Las intervención será a cargo de la administración pública Municipal, Ayuntamiento de Valencia. Se prevé la realización de esta actuación a medio plazo.

(ACTUACION 8):

Ampliación de la infraestructura cultural del Jardín Botánico

Dicha ampliación se ejecutará mediante un convenio de cesión sobre el terreno entre el Ayuntamiento y la Universitat de València.

C) PLAN DE AYUDAS:

(ACTUACIÓN 9):

Plan de Rehabilitación de la envolvente de las edificaciones incluidas en las manzanas urbanas del Jardín Botánico y de la Iglesia de San Miguel y San Sebastián.

El plan de ayudas a la rehabilitación estará destinado a la rehabilitación de fachadas traseras, cubiertas y terrazas, contemplando los siguientes conceptos y precios unitarios (Base de precios IVE 2016):

ACTUACIÓN	CANTIDAD ESTIMADA	TOTAL ESTIMADO
ELIMINACIÓN DE CUERPOS EDIFICADOS EN ESPACIO LIBRE DE PARCELA 17,37 €/m ³	34.018,45 m ³	590.900,47 €
REHABILITACIÓN DE FACHADAS TRASERAS 116,76 €/m ² DE FACHADA	9.444,95 m ²	1.083.902,46 €

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

REHABILITACIÓN CUBIERTAS 72,67 €/m2 DE CUBIERTA	10.156,52 m2	738.074,31 €
	TOTAL	2.412.877,24€

La anterior tabla muestra el presupuesto de ejecución material que se contempla como presupuesto protegible, del cual el Ayuntamiento subvencionaría hasta un 30%. Lo que supone un total de 723.863,17 €

4.- COSTES DE MANTENIMIENTO.

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

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

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

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

Gestión Municipal:

- Puerta de Quart

Gestión Universidad de Valencia:

- Jardín Botánico

5.- COSTES DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.

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

6.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

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

- Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal
- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial de la nueva ordenación.
- Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de las obras de Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Municipal (Presupuesto de la nueva ordenación.)
- Análisis de resultados, determinarse si se cumplen las condiciones legalmente exigibles referidas a:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- La capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios obligatorios
- El equilibrio presupuestario del apartado corriente
- La estabilidad presupuestaria
- La obtención de un remanente de tesorería neutro o positivo
- La generación de recursos que permitan asumir los gastos de amortización de la deuda y sus intereses en el tiempo

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

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

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

IDENTIFICACION		IMPORTE	ADMINISTRACIÓN
ACTUACION 1	Reurbanización de la calle Quart	1.162.923,37€	MUNICIPAL
ACTUACION 2	Reurbanización y ordenación de la sección viaria de Guillem de Castro (tramo desde la calle Corona a la plaza de la Encarnación). Incluye retirada y eliminación y/o traslado de estación de servicio	5.487.530,70€	MUNICIPAL
ACTUACION 3	Reurbanización ámbito esquina Gran Vía Fernando el Católico y Paseo de la Pechina hasta calle Turia. Incluye el traslado de la boca del túnel del Paseo de la Pechina	3.346.309,09€	MUNICIPAL
ACTUACION 4	Reurbanización de la plaza de San Sebastián incluida la embocadura hasta la calle Borrull	223.607,12€	MUNICIPAL
ACTUACION 5	Reurbanización de la calle Beato Gaspar Bono hasta su encuentro con la calle Quart	376.820,16€	MUNICIPAL
ACTUACION 6	Alquería Beato Gaspar Bono, parcela catastral 47316-03 calificada dotación pública de la red secundaria, Educativo-Cultural (SQE)	2.071.299,75€	MUNICIPAL
ACTUACION 7	Edificación dotacional múltiple de la red secundaria (SQM) en las parcelas 49298-02 a 07 de la plaza de San Sebastián	2.290.340,38€	MUNICIPAL
ACTUACION 8	Ampliación de la infraestructura cultural del Jardín Botánico	-	CONVENIO AYUNTAMIENTO - UNIVERSITAT
ACTUACION 9	Plan de Rehabilitación de la envolvente de las edificaciones incluidas en las manzanas urbanas del Jardín Botánico y de la Iglesia de San Miguel y San Sebastián	723.863,17 €	MUNICIPAL
TOTAL		15.682.693,74 €	

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

En el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan Especial, el Ayuntamiento promoverá un - Plan de Rehabilitación de la envolvente de edificaciones - para eliminar la afección ambiental y paisajística que sobre los Bienes de Interés Cultural generan las edificaciones de las manzanas 48313 y 48299 dada su relación de colindancia.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Plan establecerá un programa de ayudas y plazos para adecuación de estos elementos estableciendo las ayudas y medidas económicas adecuadas para la realización de una actuación unitaria conjunta y a corto plazo.

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

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

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

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

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

La elaboración del plan de ayudas, su gestión y seguimiento será a cargo del Ayuntamiento.

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

Las obras de urbanización y de dotación están previstas para espacios públicos actualmente existentes donde no está previsto aumento de edificabilidad ni de población, y el Plan de Rehabilitación de la envolvente de las edificaciones incluidas en las manzanas urbanas del Jardín Botánico y de la Iglesia de San Miguel y San Sebastián está previsto para propiedades privadas existentes.

Los nuevos recursos asociados al Plan se consideran marginales, más allá de las sinergias que genere el propio plan sobre la iniciativa privada, en la recaudación de tasa por licencias de obra y/o actividad.

Podría considerarse acudir a programas de financiación europea.

7.- ANÁLISIS DE RESULTADOS. CONCLUSIÓN

La ausencia de inversiones a realizar por los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana centra la viabilidad económica de las actuaciones del plan en la capacidad de los recursos municipales para financiar el propio plan, y en la periodificación de las inversiones a lo largo de la ejecución.

Para determinar la capacidad del estado de gastos del ayuntamiento, se detalla, para los seis último años, los créditos iniciales del presupuesto de gastos, del Capítulo 6º (inversiones de capital), de la Delegaciones de Urbanismo y Obras de Urbanización, y de los centros gestores de gasto mayormente afectados por la actuación, con la excepción de la excavación arqueológica, los servicios de Obras de Urbanización (GE50) y Proyectos Urbanos (GC340), según información aportada por el Servicio Económico Presupuestario del Ayuntamiento de València.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PRESUPUESTOS AÑOS	TOTAL CAPITULO 6	GC340 - PROYECTOS URBANOS	GE350 - OBRAS INFRAESTR.	GC-PLANIFIC - Y GESTIÓN URBANA	GE – OBRAS INFRAESTR.
2011	14.241.380,37	0,00	0,00	250.000,00	0,00
2012	30.780.056,77	343.473,57	0,00	468.473,57	0,00
2013	31.241.300,00	1.534.616,12	0,00	1.536.616,12	0,00
2014	29.639.426,82	0,00	0,00	0,00	0,00
2015	39.856.338,80	230.000,00	2.085.000,00	1.138.348,59	2.085.000,00
2016	64.717.512,95	3.988.154,44	2.500.000,00	13.491.392,35	2.500.000,00
MEDIA	35.079.335,95	1.016.040,69	764.166,67	2.814.138,44	764.166,67

Esto supone un crédito inicial medio anual de: 40.437.848,42 €

Se ha estimado la capacidad inversora municipal para los próximos años en función del crédito inicial estimado que se deduce del crédito medio de los 6 años anteriores. Se deduce además una tendencia al alza de la inversión municipal.

Se propone la siguiente periodificación de las inversiones en un periodo de 10 AÑOS:

AÑO	ACTUACIÓN	IMPORTE ESTIMADO	% GASTO RESPECTO DEL CRÉDITO INICIAL ANUAL ESTIMADO
1º	Actuación 6: Alquería Beato Gaspar Bono, parcela catastral 47316-03 calificada dotación pública red secundaria, Educativo Cultural (SQE)	2.071.299,75€	5,12%
2º	Actuación 3: Reurbanización ámbito esquina Gran Vía Fernando el Católico y Paseo de la Pechina hasta calle Turia	1.194.505,99 €	2,95%
3º	Actuación 3: Traslado boca túnel Paseo de la Pechina	2.151.803,10 €	5,32%
4º	Actuación 9: Plan de Rehabilitación de la envolvente de las edificaciones incluidas en las manzanas urbanas del Jardín Botánico y de la Iglesia de San Miguel y San Sebastián Actuación 2: Retirada y eliminación y/o traslado de la estación de servicio.	723.863,17 € 166.203,19 €	2,20%
5º	Actuación 4: Reurbanización plaza de San Sebastián incluida la embocadura hasta la calle Borrull.	223.607,12 €	0,55%
6º	Actuación 1: Reurbanización calle Quart	1.162.923,37 €	2,87%
7º	Actuación 7: edificación dotacional múltiple de la red secundaria (SQM) en las parcelas 49298-02 a 07 de la plaza de San Sebastián	2.290.340,38 €	5,66%
8º	Actuación 5: Reurbanización de la calle Beato Gaspar Bono hasta su encuentro con la calle Quart	376.820,16 €	0,93%
9º	Actuación 2: Reurbanización y ordenación de la sección viaria de Guillem de Castro (tramo desde la calle Corona a la plaza de la Encarnación).	2.660.663,76 €	6,58%
10º	Actuación 2: Reurbanización y ordenación de la sección viaria de Guillem de Castro (tramo desde la calle Corona a la plaza de la Encarnación).	2.660.663,76 €	6,58%

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se propone una periodificación de las actuaciones propuestas por el plan en 10 años, teniendo en cuenta que su gasto sea asequible por parte del Ayuntamiento teniendo en cuenta el crédito inicial anual estimado. No obstante la periodificación propuesta puede ser modificada para adaptarse a los créditos reales y a la capacidad presupuestaria anual del Ayuntamiento de Valencia así como la conveniencia de alterar el orden de alguna actuación.

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

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

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

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

Valencia a abril 2017

El equipo redactor

Inés Esteve Sebastián
Arquitecta

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALENCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÁNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÉSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO GRAFICO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL - JARDÍN BOTÁNICO DE LA UNIVERSIDAD DE VALÈNCIA, TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIAN, PUERTA DE QUART / JARDÍ BOTÀNIC DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA, PORTA DE QUART, ESSLÈSIA DE SANT MIQUEL I SANT SEBASTIÀ - Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOC-6 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

