



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

## **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**PARA LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA**

**Julio 2010**

**Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)**

**Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (UK 1974)**



### **Colaboradores:**

**Vicente Lassala, arquitecto, y Estudio 13- Arquitectos**

**GESYE Ingenieros**

**Sileno Català, arquitecto**

**EINCOM INGENIERIA S.L.**

**Xavier Furió, informático**

## ÍNDICE GENERAL

1. Alcance, normativa aplicable y contenido (pág. 3 )
  2. Dimensiones básicas de los ámbitos de nuevo desarrollo (pág.6 )
  3. Módulos de valoración de la urbanización, las infraestructuras y los equipamientos (pág.10)
  4. Urbanización y sistemas de la ordenación estructural a cargo de los nuevos desarrollos (pág.13)
  5. Infraestructuras y equipamientos a cargo de las administraciones públicas e indicadores de viabilidad (pág.16 )
  6. Cesiones de aprovechamiento para política de vivienda y financiación de la inversión municipal (pág. 25)
  7. Aumento de patrimonio del Ayuntamiento en suelo de dominio público (pág. 32 )
  8. Balance Fiscal Municipal de los nuevos desarrollos para la financiación de la inversión (pág. 34)
    - 8.1. Metodología (pág.34)
    - 8.2. Usos públicos y privados del Plan (pág.36)
    - 8.3. Ingresos corrientes y gastos de funcionamiento del Ayuntamiento de Valencia 2010 (pág. 38)
    - 8.4. Dimensiones del Catastro de Valencia por usos (pág. 42)
    - 8.5. El espacio público de Valencia (pág. 45)
    - 8.6. Ingresos puntuales por ordenanzas fiscales (pág. 49)
    - 8.7. Ingresos permanentes por estándares (pág. 54)
    - 8.8. Gastos de funcionamiento de los servicios municipales por estándares (pág. 56)
    - 8.9. Balance fiscal sostenible y calendario de desarrollo (pág. 59)
  9. Cuadro de financiación de la inversión total en sistemas y equipamientos (pág. 61)
  10. Vivienda protegida generada por el P.G.O.U y aportación a la cohesión social (pág. 63)
  11. Balance positivo de empleo (pág. 65)
  12. Dictamen de sostenibilidad económica (pág. 68)
- ANEXO 1. Valoración detallada de los nuevos sistemas del P.G.O.U. (pág. 69)
- ANEXO 2. Módulos de coste de mantenimiento de las contratatas municipales de zonas verdes (pág. 70)

## 1. ALCANCE, NORMATIVA APLICABLE Y CONTENIDO

Entre los estudios de carácter complementario que deben acompañar la Revisión del Plan General en orden a su adecuada justificación, el Informe de Sostenibilidad Económica forma parte de la documentación de todos los instrumentos de planificación urbanística, de conformidad con lo previsto por el **Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo**, en su artículo 15.4, que, textualmente dice:

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

Se interpreta el contenido de la obligación normativa en el sentido que el Informe de Sostenibilidad Económica debe dictaminar:

- a. El impacto de los nuevos desarrollos urbanos en los ingresos del **Ayuntamiento** en forma de **cesiones de aprovechamiento e ingresos ordinarios** con la presión fiscal actual.
- b. El impacto de las actuaciones en los **gastos de mantenimiento de los servicios municipales**, con los estándares actuales de calidad, y los compromisos de financiación del Ayuntamiento de las **nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos** que competencialmente tiene a su cargo
- c. El **balance positivo para el Ayuntamiento** entre ingresos ordinarios y gastos de mantenimiento, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.
- d. El impacto en el **patrimonio del Ayuntamiento** por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo de los nuevos desarrollos
- e. Las nuevas **inversiones en infraestructuras y equipamientos** derivadas del Plan necesarias que son a cargo de la **Generalitat, la Diputación provincial y del Estado** y que por tratarse de competencias y compromisos usuales en los municipios podrán mantenerlos a los niveles de calidad actuales.

- f. **Balance positivo de empleo** en el sentido que los puestos de trabajo localizados en el nuevo suelo destinado a usos productivos son adecuados y suficientes para la demanda de trabajo que generan las nuevas zonas residenciales.

Es de aplicación también en la redacción del presente Informe de Sostenibilidad Económica, **con carácter general la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana y el Decreto 67/2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística** y en los aspectos concretos de cesión de aprovechamiento los **artículos 1 y 2 del Decreto-Ley 1/2008 del Consell de la Generalitat Valenciana de Medidas Urgentes para el Fomento de la Vivienda y el Suelo**, que modifican la Ley 16/2005 en el sentido de:

*“Artículo 1. Aprovechamiento subjetivo de los propietarios en suelo urbano*

*2.- En las actuaciones de transformación urbanística **en suelo urbano los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo...***

*Artículo 2. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable*

*b) **Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización, Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.***

La financiación de la inversión por parte de las administraciones públicas y en especial del Ayuntamiento depende en parte de las propias decisiones del Plan General en la atribución de **cargas urbanísticas al nuevo desarrollo urbano** en el ejercicio de **distribución de beneficios y cargas.**

En efecto, la obligación de costear las **“infraestructuras de conexión”** a que se refiere el artículo 16 del texto refundido de la Ley del Suelo obliga a considerar la financiación de una parte de los nuevos sistemas exteriores como cargas urbanísticas, garantizando unos valores razonables del suelo antes de urbanizar, que quedan reflejados en la valoración del aumento del patrimonio municipal de suelo de dominio público.

Por otra parte los **ingresos por cesiones normativas de aprovechamiento constituyen** también una importante financiación de la inversión que debe situarse en el contexto de las obligaciones de aplicación de una parte del patrimonio municipal de suelo a la política de vivienda protegida, aunque la venta de los solares a los módulos normativos mantiene el valor de dichas cesiones.

Las **reservas de techo residencial para viviendas con algún régimen de protección** en los desarrollos privados constituyen un indicador de la aportación del plan a la **cohesión social** que demandan las normativas urbanísticas para asegurar el derecho constitucional de acceso a la vivienda a los grupos sociales que por nivel de renta quedan excluidos del mercado libre.

El **balance positivo de empleo** de las nuevas áreas de actividad económica en relación a la demanda generada por las nuevas zonas residenciales debe situarse en el contexto de los principios de **movilidad sostenible** de limitar las distancias diarias potenciales entre la residencia y el empleo y de la **competitividad económica de la ciudad** en una economía globalizada.

Las valoraciones económicas del presente Informe, tanto las referentes a las determinaciones de “Sistemas” como de las “Zonas” que es la clasificación básica del suelo que realiza el planeamiento urbanístico, lo son en unidades monetarias constantes referidas a 2010 y el coste de los proyectos corresponde a presupuestos de contrata excluido el IVA.

Se ha considerado un plazo de 20 años para la completación y ejecución de los contenidos de la presente revisión del Plan General a los efectos de las previsiones del balance fiscal municipal en la línea de la previsión semejante y razonablemente acertada que indicaba el Estudio Económico- Financiero del Plan General de Valencia de 1988 cuyo dictamen final concluía: *“El Programa de Actuación...refleja la estrategia temporal la ejecución del Plan, las actuaciones prioritarias y las actuaciones programadas de las Administraciones Públicas, en el contexto del desarrollo del Plan General en un plazo máximo de 20 años”* (pág. 351 del documento de 1988).

Los capítulos del informe de sostenibilidad económica que siguen a continuación reflejan el enfoque metodológico adoptado y presentan la línea argumental que demanda la normativa, en el orden siguiente:

- Capítulo 2. Dimensiones básicas de los ámbitos de nuevo desarrollo
- Capítulo 3. Módulos de valoración de la urbanización, las infraestructuras y los equipamientos
- Capítulo 4. Costes de urbanización y sistemas adscritos a cargo de los nuevos desarrollos urbanísticos
- Capítulo 5. Infraestructuras y equipamientos a cargo de las administraciones públicas e indicadores de viabilidad
- Capítulo 6. Cesiones de aprovechamiento para política de vivienda y financiación de la inversión municipal
- Capítulo 7. Aumento de patrimonio municipal de suelo de dominio público
- Capítulo 8. Balance fiscal municipal de los nuevos desarrollos para la financiación de la inversión y el mantenimiento de los servicios
- Cap.9. Cuadro de financiación de la inversión total en sistemas y equipamientos
- Capítulo 10. Vivienda protegida generada por el P.G.O.U. y aportación a la cohesión social
- Capítulo 11. Balance positivo de empleo
- Capítulo 12. Dictamen de sostenibilidad económica y resumen ejecutivo

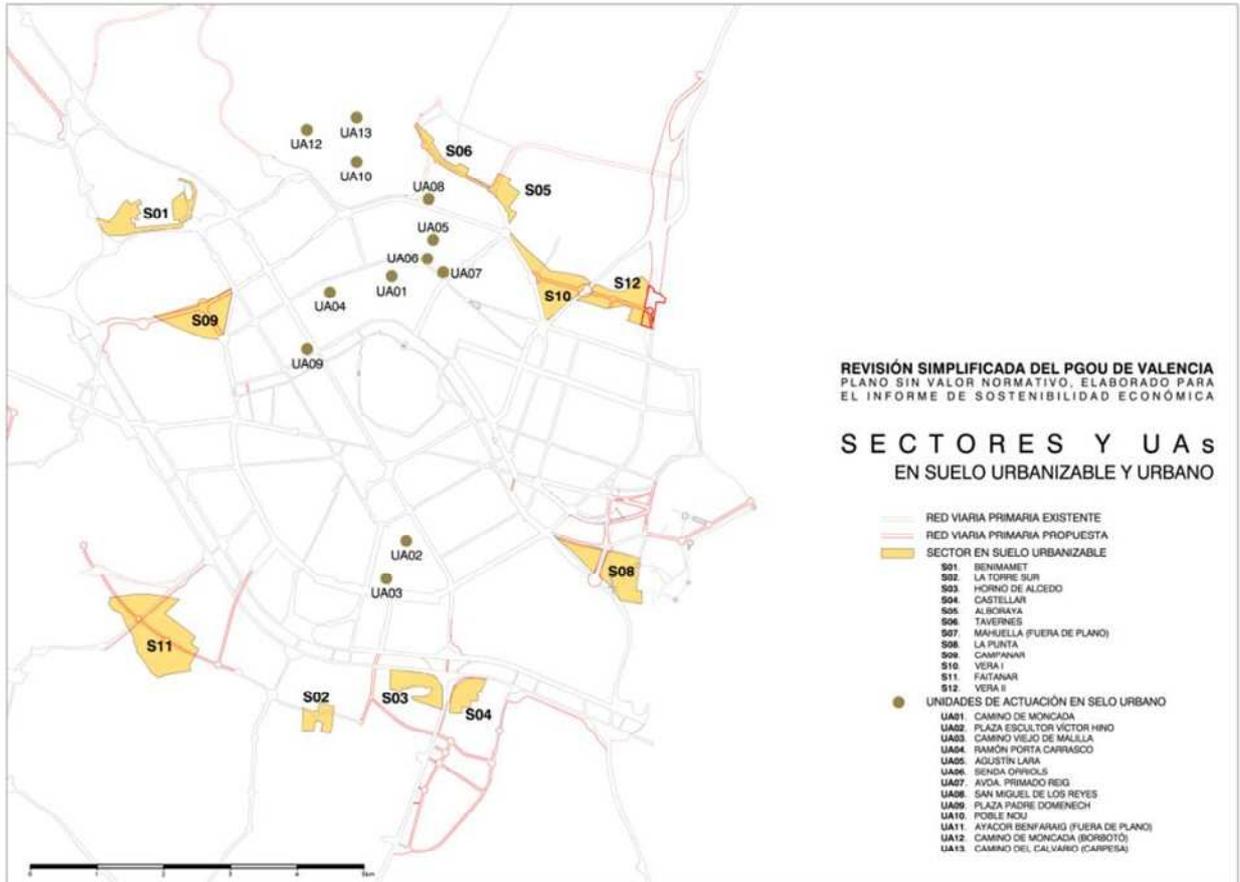
## 2. DIMENSIONES BÁSICAS DE LOS ÁMBITOS DE NUEVO DESARROLLO

La Revisión del Plan General de Valencia incorpora los potenciales básicos siguientes:

- **393,1 Ha de suelo** de sectores en suelo urbanizable (92%) y en Unidades de Actuación en suelo urbano (8%)
- **3.758.570 m2 de techo edificable potencial**, con un 62% del total de uso residencial y un 38% de actividad económica.
- 1,03 m2st por m2s de edificabilidad bruta media en relación al suelo total (0,73 m2t/m2s incorporando los suelo adscritos de sistemas), 0,96 m2t/m2s respecto del suelo computable y 2,55 m2t/m2s en relación al suelo neto de Zonas
- **23.219 viviendas** ( 90,4% en los sectores de suelo urbanizable) con 11.939 de las cuales con algún régimen de protección (51% del total)
- **38.498 puestos de trabajo potenciales** (en 1.250.323 m2 de techo de actividad económica)
- **48.761 residentes potenciales** (en el caso de destino exclusivo de vivienda principal)
- **63% del suelo de cesión** con destino a usos públicos (Zonas verdes, Viales y Equipamientos) en los sectores y Unidades de Actuación

Los sectores del suelo urbanizable en desarrollo del planeamiento vigente (Parque Central, Grao...) tienen un potencial mínimo de unas 19.000 nuevas viviendas y unos 20.000 empleos, aún son considerar la transformación progresiva del suelo industrial de Vara de Quart en actividad terciaria. Las viviendas potenciales de los nuevos desarrollos cubriría la **demanda completa** de nuevos hogares del municipio en el entorno mínimo de los 10 años, de acuerdo con los estudios disponibles, aunque su desarrollo real se dilate en el tiempo, como ha sucedido con el desarrollo del Plan General de 1988. Las necesidades de vivienda se completarán también en el **área metropolitana que constituye un mercado único de vivienda y empleo.**

La localización de los sectores de nuevo desarrollo completan la ciudad central en su periferia y las unidades de actuación cubren los vacíos del suelo urbano tal como refleja el plano adjunto. Las tablas adjuntas presentan las dimensiones básicas del Plan y el detalle de las principales por sectores y unidades de actuación.



Suma de Superficie Total m2s	Uso Predominante					%
PLAN	EDU	IND	RES	RES/IND	Total general	
SU			285.358	20.892	306.250	8%
SUBLE	191.550	908.898	2.524.764		3.625.212	92%
<b>Total general</b>	<b>191.550</b>	<b>908.898</b>	<b>2.810.122</b>	<b>20.892</b>	<b>3.931.462</b>	<b>100%</b>
Techo total m2t	Uso Predominante					%
PLAN	EDU	IND	RES	RES/IND	Total general	
SU			218.093	48.132	266.225	7%
SUBLE	191.550	816.748	2.484.047		3.492.345	93%
<b>Total general</b>	<b>191.550</b>	<b>816.748</b>	<b>2.702.140</b>	<b>48.132</b>	<b>3.758.570</b>	<b>100%</b>

Suma de Techo Comercial-Terciario m2t		Suma de Techo Industrial m2t		Suma de Techo Residencial m2t		Suma de Techo total m2t	
PLAN	Total	PLAN	Total	PLAN	Total	PLAN	Total
SUBLE	717.182	SUBLE	490.049	SUBLE	2.112.719	SUBLE	3.492.345
SU	43.092	SU	-	SU	223.133	SU	266.225
<b>Total general</b>	<b>760.274</b>	<b>Total general</b>	<b>490.049</b>	<b>Total general</b>	<b>2.335.852</b>	<b>Total general</b>	<b>3.758.570</b>
	20%		13%		62%		100%

Suma de Cesiones totales m2	Uso Predominante				Total general
PLAN	EDU	IND	RES	RES/IND	Total general
SU			227.715	11.214	238.929
SUBLE	58.818	385.852	1.773.765		2.218.434
<b>Total general</b>	<b>58.818</b>	<b>385.852</b>	<b>2.001.480</b>	<b>11.214</b>	<b>2.457.364</b>
	31%	42%	71%	54%	63%

Suma de Viviendas Totales Nº	Suma de Viviendas Protegidas Nº	%
PLAN	PLAN	
SUBLE	SUBLE	55%
SU	SU	19%
<b>Total general</b>	<b>Total general</b>	<b>51%</b>

Suma de Techo Comercial-Terciario m2t		Suma de Techo Industrial m2t		Suma de Techo Residencial m2t		Suma de Techo total m2t	
Denominación	Total	Denominación	Total	Denominación	Total	Denominación	Total
S. BENIMAMET	37.035	S. BENIMAMET	-	S. BENIMAMET	333.313	S. BENIMAMET	370.348
S. LA TORRE SUR	10.958	S. LA TORRE SUR	-	S. LA TORRE SUR	76.705	S. LA TORRE SUR	87.662
S. HORNO DE ALCEDO	20.322	S. HORNO DE ALCEDO	-	S. HORNO DE ALCEDO	142.253	S. HORNO DE ALCEDO	162.574
S. CASTELLAR	12.064	S. CASTELLAR	-	S. CASTELLAR	84.447	S. CASTELLAR	96.511
S. ALBORAYA	15.100	S. ALBORAYA	-	S. ALBORAYA	105.699	S. ALBORAYA	120.799
S. TAVERNES	8.585	S. TAVERNES	-	S. TAVERNES	60.093	S. TAVERNES	68.678
S. MAHUELLA	13.058	S. MAHUELLA	-	S. MAHUELLA	39.174	S. MAHUELLA	52.232
S. LA PUNTA	112.632	S. LA PUNTA	-	S. LA PUNTA	563.162	S. LA PUNTA	675.794
S. CAMPANAR	76.726	S. CAMPANAR	-	S. CAMPANAR	383.630	S. CAMPANAR	460.356
S. VERA I	64.849	S. VERA I	-	S. VERA I	324.243	S. VERA I	389.092
S. FAITANAR	326.699	S. FAITANAR	490.049	S. FAITANAR	-	S. FAITANAR	816.748
S. VERA II	19.155	S. VERA II	-	S. VERA II	-	S. VERA II	191.550
UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	2.100	UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	-	UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	13.883	UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	15.982
UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	1.297	UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	-	UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	9.079	UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	10.376
UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	2.435	UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	-	UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	12.229	UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	14.665
UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	9.678	UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	-	UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	38.454	UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	48.132
UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	2.410	UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	-	UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	9.639	UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	12.049
UA. 05. AGUSTÍN LARA	2.884	UA. 05. AGUSTÍN LARA	-	UA. 05. AGUSTÍN LARA	11.995	UA. 05. AGUSTÍN LARA	14.880
UA. 06. SENDA ORRIOLS	2.236	UA. 06. SENDA ORRIOLS	-	UA. 06. SENDA ORRIOLS	6.147	UA. 06. SENDA ORRIOLS	8.382
UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	5.184	UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	-	UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	21.841	UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	27.025
UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	7.804	UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	-	UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	32.695	UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	40.499
UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	3.006	UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	-	UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	15.862	UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	18.868
UA. 10. POBLE NOU	-	UA. 10. POBLE NOU	-	UA. 10. POBLE NOU	7.762	UA. 10. POBLE NOU	7.762
UA. 11. AYACOR BENFARAIG	1.597	UA. 11. AYACOR BENFARAIG	-	UA. 11. AYACOR BENFARAIG	7.396	UA. 11. AYACOR BENFARAIG	8.993
UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	256	UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	-	UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	14.637	UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	14.893
UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	2.205	UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	-	UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	21.515	UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	23.720
<b>Total general</b>	<b>760.274</b>	<b>Total general</b>	<b>490.049</b>	<b>Total general</b>	<b>2.335.852</b>	<b>Total general</b>	<b>3.758.570</b>

### **3. MÓDULOS DE VALORACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS EQUIPAMIENTOS**

El presente documento he tenido que realizar estimaciones propias para valorar el suelo de Sistemas del nuevo desarrollo urbanístico y ha utilizado también las realizadas para el equilibrio de los sectores del suelo urbanizable. Los módulos unitarios que se presentan a continuación por tipos de obra se corresponden con precios medios de contrata, excluido el IVA.

#### **Urbanización local**

Los viales se han valorado a 240 € por m<sup>2</sup> y las zonas verdes a 120 € por m<sup>2</sup>, que se sitúan en el entorno de los precios medios utilizados en las valoraciones de presupuestos del Ayuntamiento

#### **Equipamientos**

Las reservas de suelo para equipamiento de la normativa de la presente revisión del Plan se les supone una edificabilidad media de 0,6 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo y el coste medio de construcción para la totalidad de los equipamientos es de 700 € por m<sup>2</sup> de techo, teniendo en cuenta que se trata de valores medios entre equipamientos culturales o de edificios administrativos hasta zonas deportivas de ciudad. Dicho módulo es equivalente a un 68% aproximadamente de los costes medios de la construcción residencial

#### **Subestaciones de la red eléctrica**

El precio medio por subestación nueva es de 1,1 M€ obtenido de la comparación con proyectos similares.

#### **Depósitos de la red de saneamiento**

Ante la falta de dimensionado volumétrico de los depósitos no adscritos se toma como medida el tamaño medio de los depósitos adscritos a los Sectores de Suelo Urbanizable, convenientemente dimensionados. El tamaño medio es de 27.500m<sup>3</sup>. Son conocidos el número de depósitos necesarios (10, aparte de los adscritos) y el precio aproximado de construcción es de 500 € por m<sup>3</sup>.

Como medida de comprobación, se observa que los gastos dedicados a depósitos sobre el total de gastos de saneamiento de los Sectores en Suelo Urbanizable representan un 65,3%, mientras que en el total del saneamiento municipal, excluidos los emisarios, representa un 66,5%.

#### **Colectores de aguas pluviales, negras y mixtas de la red de saneamiento**

El precio medio de los colectores en los sectores adscritos del suelo urbanizable es de 2.300€/m., que se aplica también a los colectores no adscritos

**COLECTORES**

TIPO	LONGITUD (m)	MÓDULO (€/m)	INVERSIÓN (M€)
PLUVIALES	18.248	2.300	42,0
AG. NEGRAS	2.734	2.300	6,3
MIXTA	20.743	2.300	47,7

<b>TOTALES</b>	<b>41.725</b>		<b>96,0</b>
----------------	---------------	--	-------------

### **Aliviaderos de la red de saneamiento**

Se estima, sobre una comparación con proyectos similares, el coste de construcción del aliviadero en 0,1M€.

### **Emisarios de la red de saneamiento**

El plan prevé la renovación del emisario norte y sur de la red de saneamiento municipal, sumando un total de 7,7 km. Se estima el precio por metro de este infraestructura en 4.000€/m sobre una comparación con proyectos similares.

### **Estaciones de bombeo**

Se estima, sobre una comparación con proyectos similares, el coste de construcción de las estaciones de bombeo en 1,0M€ cada una.

### **Red de Alta Presión y de Baja Presión del sistema de abastecimiento de agua**

Los precios de referencia por metro son los utilizados para las obras adscritas a los sectores de suelo urbanizable, detallado por cada diámetro. En los cuadros adjuntos se detalla la medición y precio estimado para cada tipo de tubería de las obras no adscritas:

**AGUA POTABLE AP**

TIPO	DIAMETRO	LONGITUD (m)	MÓDULO (€/m)	INVERSIÓN (M€)
En ejecución		2.011		-
Renovación	DN 1000	124	1.637	0,2
Renovación	DN 800	4.004	1.232	4,9
Renovación	DN 600	7.115	845	6,0
Renovación	DN 400	4.600	600	2,8
NUEVA	DN 1600	1.517	3.397	5,2
NUEVA	DN 1300	1.134	1.637	1,9
NUEVA	DN 1200	403	1.637	0,7
NUEVA	DN 1000	5.319	1.637	8,7
NUEVA	DN 800	8.961	1.232	11,0
NUEVA	DN 600	9.094	845	7,7
NUEVA	DN 450	741	600	0,4
NUEVA	DN 400	6.837	600	4,1
NUEVA	DN 300	6.122	600	3,7

<b>TOTALES</b>		<b>57.982</b>		<b>57,2</b>
----------------	--	---------------	--	-------------

**AGUA POTABLE BP**

TIPO	DIAMETRO	LONGITUD (m)	MÓDULO (€/m)	INVERSIÓN (M€)
En ejecución	DN < 150	3.961	150	0,6
NUEVA	DN <150	6.543	150	1,0
NUEVA	DN 160	1.295	200	0,3
NUEVA	DN 200	20.572	300	6,2
NUEVA	DN 250	624	300	0,2
NUEVA	DN 315	17.754	450	8,0
NUEVA	DN 350	1.711	500	0,9
NUEVA	DN 400	11.366	600	6,8

<b>TOTALES</b>	<b>63.825</b>	<b>23,9</b>
----------------	---------------	-------------

### Pozos

De la misma forma que la red, a los pozos necesarios se les aplica el precio que se obtiene de los sectores adscritos.

### Red viaria

El precio medio del metro cuadrado de red viaria se estima en 240€/m<sup>2</sup> que es equivalente al coste medio de urbanización de viales locales. Para la medición de las nuevas redes propuestas sobre el plano de afecciones, se ha obtenido la superficie del área de afección y se ha realizado la hipótesis que el área de carretera representa un 40% del área de afección, obtenemos las superficies de red viaria a ejecutar.

Para los puentes y las redes viarias enterradas se ha hecho una estimación de costes por comparación con proyectos similares.

**RED VIARIA PRIMARIA NUEVA**

TIPO	LONGITUD (m)	MÓDULO (€/m)	INVERSIÓN (M€)
Alrededor A7	331.556	240	79.573.411,2
Alrededor A3	210.000	240	50.400.000,0
Alrededor V31	240.000	240	57.600.000,0
Ronda Sur Poblados	144.000	240	34.560.000,0
Alrededor V21	872.292	240	209.350.176,0

<b>TOTALES</b>	<b>1.797.848</b>	<b>431.483.587,2</b>
----------------	------------------	----------------------

### Ferrocarriles convencionales y de Alta Velocidad

Se obtiene la valoración de costes según las propias previsiones de la CIT para el AVE y de la estimación del soterramiento realizado para la adscripción al suelo urbanizable.

### Red de Metro y Tranvía

La referencia básica es la de 41 M€ por Km de ampliación del Metro según los proyectos de la CIT, aplicando para la ampliación de la red de tranvía un 10% del módulo anterior.

#### 4. URBANIZACIÓN Y SISTEMAS ADSCRITOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL A CARGO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

En el esquema de clasificación básica del suelo entre “Sistemas” y “Zonas”, éstas aportan normativamente la financiación de la urbanización y la que el Plan determina como adscripción adicional, libre de cargas, porque forma parte de las necesidades infraestructurales que genera el suelo de nuevo desarrollo.

La urbanización local constituye uno de los principales impactos en la Hacienda pública municipal tanto por su carácter de infraestructura a financiar por el mercado inmobiliario como, en el futuro, por los gastos de mantenimiento que requiere y que deben financiarse con los ingresos ordinarios.

La inversión privada total en costes de urbanización e indemnizaciones es de **567,7 M€, en valores actuales**, que incluye 119,1 M€ en sistemas adscritos y una estimación de costes de indemnizaciones de 63,7 M€ de acuerdo con el detalle por clases de suelo siguiente:

Suma de TOTAL cargas ME		Suma de Cargas adscritas ME		Suma de Indemnizaciones ME		Suma de Cargas urbanísticas ME	
PLAN	Total	PLAN	Total	PLAN	Total	PLAN	Total
SU	74,0	SU		SU	29,7	SU	44,4
SUBLE	493,6	SUBLE	119,1	SUBLE	34,1	SUBLE	340,5
<b>Total general</b>	<b>567,7</b>	<b>Total general</b>	<b>119,1</b>	<b>Total general</b>	<b>63,7</b>	<b>Total general</b>	<b>384,9</b>

La repercusión media de los costes de urbanización e indemnizaciones es de **210 € por m2** de techo potencial total (230 € por m2 de techo potencial privado) que pueden considerarse de nivel medio, comparativamente a los planes generales de grandes ciudades centrales.

Las unidades de actuación en suelo urbano pueden asumir mayores costes unitarios (**271 € por m2 de techo privado**) por los mayores precios inmobiliarios derivados de su centralidad que el suelo urbanizable (**173 € por m2 de techo privado**), de acuerdo con el siguiente detalle:

Promedio de Reperc. s/ techo prop. E/m2t	
PLAN	Total
SU	257
SUBLE	156
<b>Total general</b>	<b>210</b>

Las tablas siguientes detallan los costes de urbanización local y de los sistemas adscritos por sectores y unidades de actuación, en inversión total y en compromisos unitarios en relación al techo edificable total por sectores y unidades de actuación.

Suma de TOTAL cargas ME		Suma de Cargas adscritas ME	
Denominación	Total	Denominación	Total
S. ALBORAYA	13,1	S. ALBORAYA	1,5
S. BENIMAMET	58,5	S. BENIMAMET	18,4
S. CAMPANAR	80,2	S. CAMPANAR	24,8
S. CASTELLAR	8,6	S. CASTELLAR	-
S. FAITANAR	100,9	S. FAITANAR	20,6
S. HORNO DE ALCEDO	39,7	S. HORNO DE ALCEDO	20,6
S. LA PUNTA	92,8	S. LA PUNTA	18,9
S. LA TORRE SUR	19,6	S. LA TORRE SUR	11,1
S. MAHUELLA	4,9	S. MAHUELLA	-
S. TAVERNES	8,1	S. TAVERNES	1,9
S. VERA I	51,6	S. VERA I	1,2
S. VERA II	15,5	S. VERA II	
UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	3,2	UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	
UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	3,0	UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	
UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	1,3	UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	
UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	9,9	UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	
UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	2,7	UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	
UA. 05. AGUSTÍN LARA	2,0	UA. 05. AGUSTÍN LARA	
UA. 06. SENDA ORRIOLS	3,5	UA. 06. SENDA ORRIOLS	
UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	0,4	UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	
UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	32,9	UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	
UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	5,2	UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	
UA. 10. POBLE NOU	1,9	UA. 10. POBLE NOU	
UA. 11. AYACOR BENFARAIG	1,2	UA. 11. AYACOR BENFARAIG	
UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	3,6	UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	
UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	3,5	UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	
<b>Total general</b>	<b>567,7</b>	<b>Total general</b>	<b>119,1</b>

<b>Promedio de Reperc. s/ techo prop. E/m2t</b>	
<b>Denominación</b>	<b>Total</b>
S. ALBORAYA	120
S. BENIMAMET	175
S. CAMPANAR	194
S. CASTELLAR	100
S. FAITANAR	137
S. HORNO DE ALCEDO	271
S. LA PUNTA	153
S. LA TORRE SUR	249
S. MAHUELLA	104
S. TAVERNES	131
S. VERA I	147
S. VERA II	85
UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	208
UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	300
UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	90
UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	216
UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	238
UA. 05. AGUSTÍN LARA	142
UA. 06. SENDA ORRIOLS	441
UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	14
UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	854
UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	293
UA. 10. POBLE NOU	251
UA. 11. AYACOR BENFARAIG	139
UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	254
UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	154
<b>Total general</b>	<b>210</b>

## 5. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS A CARGO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS E INDICADORES DE VIABILIDAD

Las infraestructuras o sistemas generales de ciudad constituyen el esqueleto de la ciudad que posibilita el nuevo desarrollo urbano de los sectores del suelo urbanizable al mismo tiempo que refleja los déficits existentes que el Plan incorpora para mejorar la calidad urbana.

Se trata de infraestructuras de financiación pública a cargo de las diferentes administraciones con la iniciativa principal de gestión del Ayuntamiento, y su financiación constituye uno de los principales impactos de la ordenación urbanística sobre las haciendas públicas, cuya medición demanda la normativa urbanística.

Las valoraciones estimativas del presente Informe de Sostenibilidad Económica se han realizado expresamente sobre los esquemas y planos de afección de la revisión del Plan para la nueva red viaria y la ampliación de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento. El suelo para equipamientos se estima de forma agregada en base a la aplicación de los estándares normativos con la aplicación de un módulo medio y una atribución por administraciones también por porcentajes agregados que se corresponde de forma aproximada con la distribución de competencias públicas. Las inversiones en Metro y A.V.E. proceden de las programaciones de la CIT.

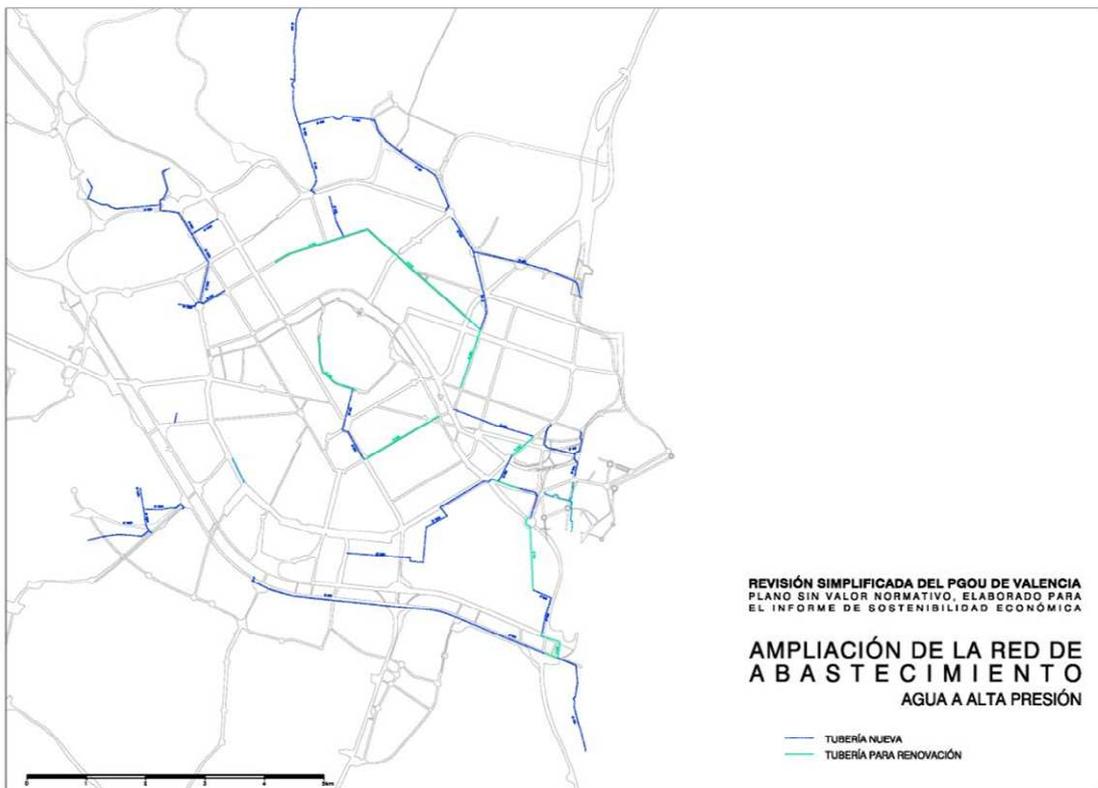
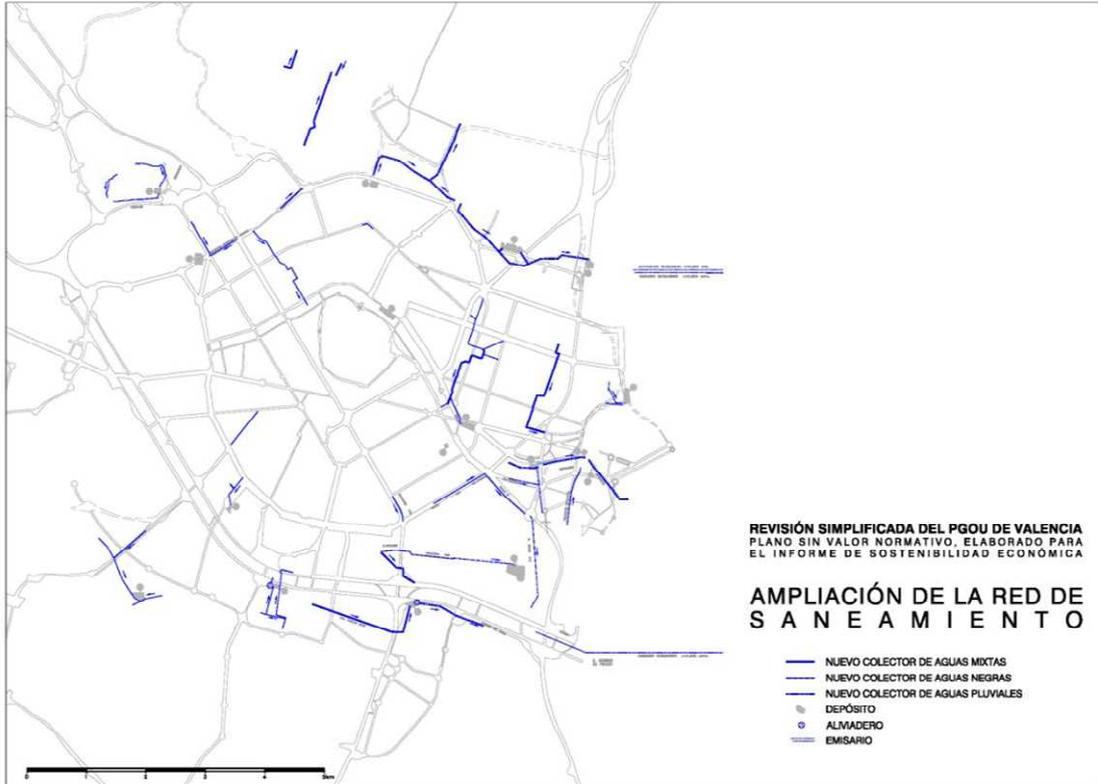
Los costes de inversión de las **nuevas infraestructuras** se han estimado en **1.178,1 M€**, en valores constantes de 2010, y la de los Equipamientos nuevos en **140,3 M€**, según el detalle que se presenta en las tablas siguientes:

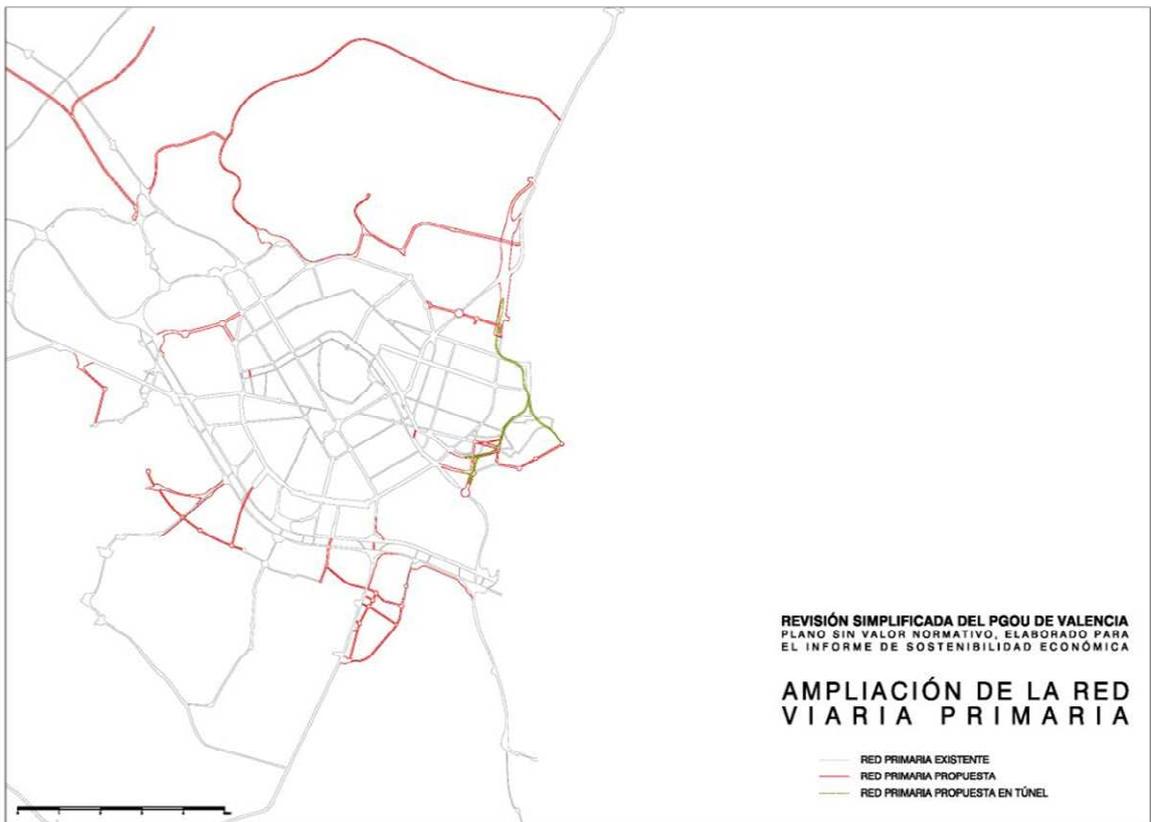
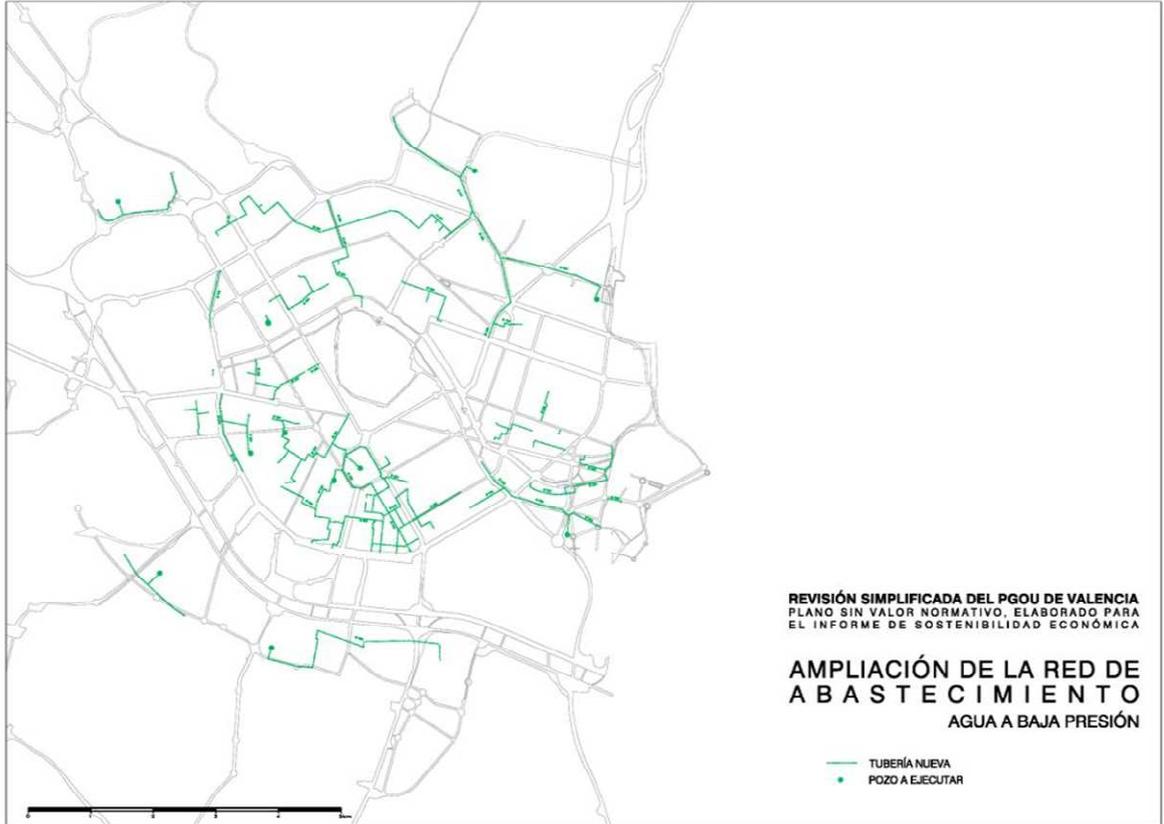
Suma de INVERS.		%
SECTOR DE INVERSIÓN	Total	
METRO	270,8	18%
RED VIARIA	222,9	34%
SANEAMIENTO	320,4	22%
A.V.E.	263,9	18%
FFCC	12,2	1%
ABAST. DE AGUA EN ALTA	58,5	4%
ABAST. DE AGUA EN BAJA	23,5	2%
SUBEST. ELÉCTRICAS	6,6	0%
<b>Total general</b>	<b>1.178,8</b>	<b>100%</b>

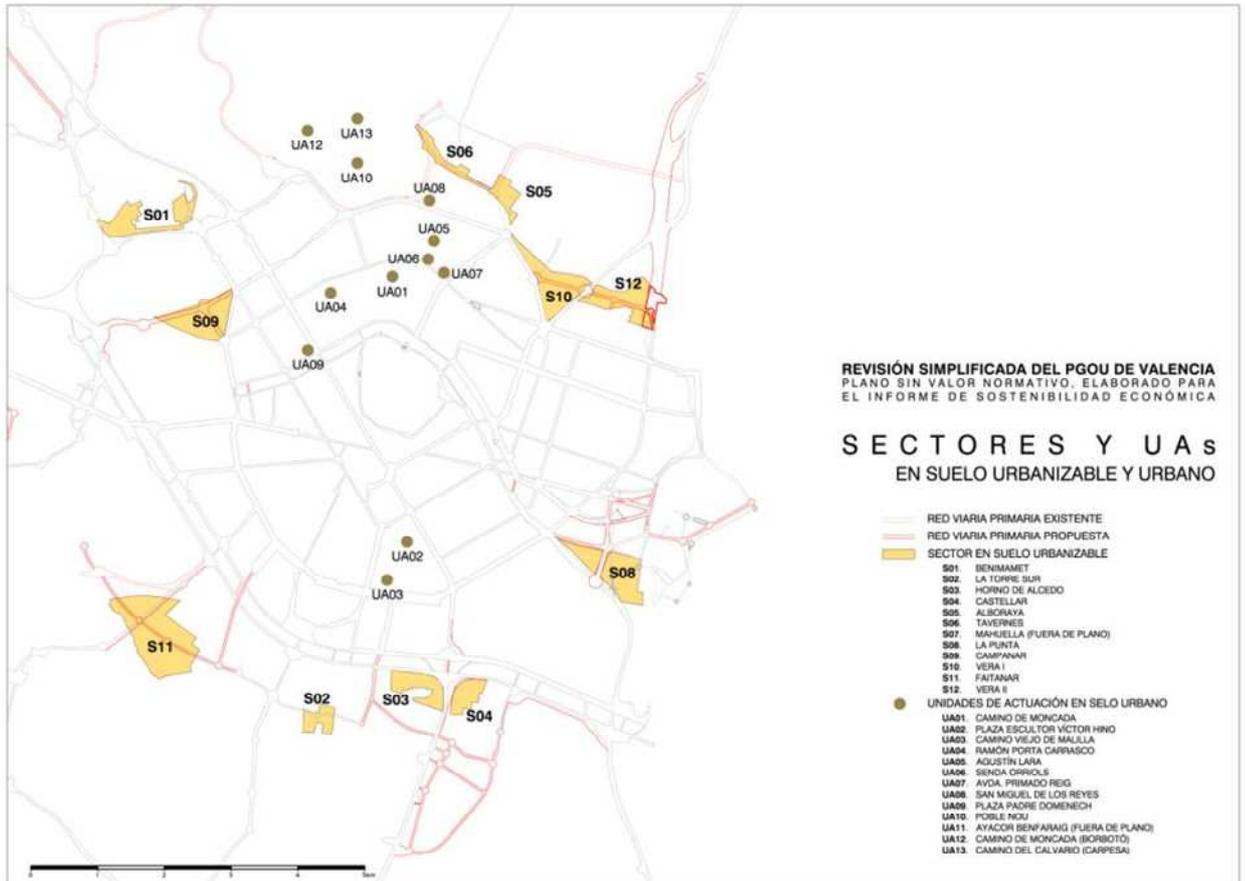
Suma de Equipamientos ME	
PLAN	Total
SU	7,2
SUBLE	133,1
<b>Total general</b>	<b>140,3</b>

Los planos de las páginas siguientes reflejan la dimensión y localización de las nuevas infraestructuras





La propuesta de nuevas infraestructuras se explican en gran medida por la localización y dimensión del suelo urbanizable en la periferia, como pone de relieve el plano de sectores y unidades de actuación, ya presentado, aunque también son de destacar la cobertura de déficits y ampliaciones en el suelo urbano.



En la atribución estimativa de los compromisos de inversión destaca la inversión a cargo de la **Administración Central programadas para el AVE y las nuevas estaciones (422,7 M€ y el 45% del total)** y los del **Ayuntamiento (311,8 M€ y el 245 del total)**. La tabla adjunta de financiación de las infraestructuras incorpora también la aportación del Suelo Urbanizable en los **sectores adscritos (119,1 M€)**.

SECTOR DE INVERSIÓN	AC	AYTO	EMSHI	GV	Mercado	SUBLE	Total general
A.V.E.	263,9						263,9
ABAST. DE AGUA EN ALTA			40,9			17,6	58,5
ABAST. DE AGUA EN BAJA		18,4				5,1	23,5
FFCC						12,2	12,2
METRO				270,8			270,8
RED VIARIA	158,8	57,2		6,9			222,9
SANEAMIENTO		236,2				84,2	320,4
SUBEST. ELÉCTRICAS					6,6		6,6
<b>Total general</b>	<b>422,7</b>	<b>311,8</b>	<b>40,9</b>	<b>277,7</b>	<b>6,6</b>	<b>119,1</b>	<b>1.178,8</b>
	45%	24%	3%	19%	0%	8%	100%

La financiación estimativa de los equipamientos atribuye el 30% del total al Ayuntamiento y el 50% a la Generalitat, según el siguiente detalle:

Suma de AYTO-Equip.-ME	GENE-Equip.-ME	Suma de DIP-Equip.-ME	ESTADO-Equip.-ME
PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
Total	Total	Total	Total
SU	SU	SU	SU
2,2	3,6	0,7	0,7
SUBLE	SUBLE	SUBLE	SUBLE
39,9	66,6	13,3	13,3
<b>Total general</b>	<b>Total general</b>	<b>Total general</b>	<b>Total general</b>
<b>42,1</b>	<b>70,2</b>	<b>14,0</b>	<b>14,0</b>
		Total Equipamientos (ME)	
			140,3
30%	50%	10%	10%

La estimación de la inversión en nuevos Equipamientos se ha realizado en base a las reservas de suelo presenta la siguiente distribución por sectores y UA:

Suma de Equipamientos ME	minante				Total general
Denominación	EDU	IND	RES	RES/IND	Total general
S. ALBORAYA			6,7		6,7
S. BENIMAMET			21,0		21,0
S. CAMPANAR			24,2		24,2
S. CASTELLAR			5,3		5,3
S. FAITANAR			-		-
S. HORNO DE ALCEDO			9,0		9,0
S. LA PUNTA			35,5		35,5
S. LA TORRE SUR			4,8		4,8
S. MAHUELLA			2,5		2,5
S. TAVERNES			3,8		3,8
S. VERA I			20,4		20,4
S. VERA II			-		-
UA. 01. CAMINO DE MONTCADA			2,2		2,2
UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO			-		-
UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO			0,5		0,5
UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA			-		-
UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO			2,1		2,1
UA. 05. AGUSTÍN LARA			-		-
UA. 06. SENDA ORRIOLS			-		-
UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG			-		-
UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES			0,7		0,7
UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH			0,1		0,1
UA. 10. POBLE NOU			1,1		1,1
UA. 11. AYACOR BENFARAIG			-		-
UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ			0,5		0,5
UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA			-		-
<b>Total general</b>	-	-	<b>140,3</b>	-	<b>140,3</b>

El **Anexo 1** presenta el detalle de las dimensiones y valoraciones de los 78 proyectos en que se han desagregado las actuaciones de sistemas propuestas en el Plan.

Los **indicadores de viabilidad y razonabilidad** de las inversiones necesarias para el desarrollo del Plan tanto para el Ayuntamiento como para la Administración Central en plazos razonables se ponen de relieve en los siguientes indicadores de inversiones tendenciales:

#### INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO 2005- 2010

**68,8 M€/AÑO EN VALORES CORRIENTES, CON MÁXIMOS EN 2006 Y 2009**

INVERSIÓN TOTAL 2005- 2010, en valores corrientes= 413,3 M€

76% EN INVERSIONES URBANÍSTICAS

40% EN INVERSIONES DE REPOSICIÓN

SECTORES / DELEGACIONES	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	Total general	%
PATRIMONIO HTCO.CULTURAL	663.202	612.180	512.180	662.180	1.222.208	112.180	3.784.130	1%
JARDINERIA-DEVESA/ALBUFERA	3.094.189	4.353.581	2.489.779	2.535.329	1.625.885	603.280	14.702.043	4%
CICLO INTEGRAL DEL AGUA	15.415.493	13.874.712	12.924.725	11.734.000	13.015.401	9.350.200	76.314.531	18%
PROYECTOS URBANOS	6.332.199	7.394.593	10.497.925	19.121.748	10.683.039	22.658.593	76.688.096	19%
PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y SUELO	18.626.716	17.721.808	8.525.273	10.651.802	13.986.886	7.519.591	77.032.075	19%
VIVIENDA	1.160.000	1.100.000	1.906.561	500.000	500.000	-	5.166.561	1%
INFRAESTRUCTURA VIARIA	9.611.466	10.225.073	12.338.288	9.396.375	10.952.379	5.971.649	58.495.230	14%
RESTO DE SECTORES	14.226.785	18.879.909	15.897.907	15.462.987	19.954.518	16.429.394	100.851.499	24%
<b>TOTAL</b>	<b>69.130.050</b>	<b>74.161.855</b>	<b>65.092.638</b>	<b>70.064.420</b>	<b>71.940.314</b>	<b>62.644.888</b>	<b>413.034.165</b>	<b>100%</b>

Suma de TOTAL	AÑO						
TIPO INVERSIÓN	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total general
Acciones			3.432.019	6.504.375	3.084.375		13.020.769
Inmaterial	827.542	2.410.074	863.750	1.383.180	2.837.821	1.242.432	9.564.798
N.Infraest.	13.502.225	19.033.631	9.536.798	6.450.253	7.828.008	5.491.307	61.842.222
N.Servicios	20.591.543	24.230.526	25.882.577	11.519.211	13.084.819	11.545.809	106.854.486
Patrimonio	2.831.371	3.510.482	2.065.034	578.000	945.576	300.000	10.230.464
R.Infraest.	1.900.000	2.860.000	1.935.000	6.629.839	6.546.156	4.420.225	24.291.220
R.Servicios	16.306.823	20.250.355	15.287.722	30.548.574	27.890.045	31.876.736	142.160.255
Transf.Capital	13.170.546	1.866.786	6.089.737	6.450.988	9.723.513	7.768.379	45.069.950
<b>Total general</b>	<b>69.130.050</b>	<b>74.161.855</b>	<b>65.092.638</b>	<b>70.064.420</b>	<b>71.940.314</b>	<b>62.644.888</b>	<b>413.034.165</b>
<b>% Inv.Reposición en Infraest. Y Servicios</b>	<b>26%</b>	<b>31%</b>	<b>26%</b>	<b>53%</b>	<b>48%</b>	<b>58%</b>	<b>40%</b>

Suma de INV 2010	SUB-ÁMBITO			
DENOMINACIÓN	AM - VALENCIA	CV - RESTO	TODA PROVINCIA VALENCIA	Total general
A-3 TERCER CARRIL BUÑOL - VALENCIA (24,35KM)	0,1			0,1
A-3 TERCER CARRIL BUÑOL - VALENCIA Y CARRIL BUS-VAO (O) (29,0KM). AMPLIACIÓN DEL PUENTE DE LA AV. DEL CID	5,8			5,8
A-7 CIRCUNVALACIÓN EXTERIOR DE VALENCIA (EI) (105,0KM)	0,0			0,0
ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN (CONSERVACIÓN ORDINARIA Y VIALIDAD, REHABILITACIÓN Y MEJORA, MEJoras FUNCIONALES LOCALES) EN LA COMUNIDAD VALENCIANA			57,0	57,0
ACTUACIONES DE SEGURIDAD VIAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA			13,4	13,4
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BY-PASS DE VALENCIA. TRAMO CIERRE DISTRIBUIDOR COMARCAL SUR (TORRENTE)-ENLACE A-7/AP-7 (SILLA) (PC) (13,5KM)	0,5			0,5
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BY-PASS DE VALENCIA. TRAMO INTERSECCIÓN A-3 - CIERRE DEL DISTRIBUIDOR COMARCAL SUR (O) (4,5KM)	2,3			2,3
CERCANÍAS DE VALENCIA			2,0	2,0
CONEXIÓN RONDA NORTE CON A-7 Y E-6 (O) (1,2KM)	-			-
CONVENIO CON EL ADIF PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TITULARIDAD DEL ESTADO			67,3	67,3
ELECTRIFICACIÓN Y MEJORA DE LA LÍNEA C3 DE CERCANÍAS VALENCIA - UTIEL			0,1	0,1
ESTUDIO RED DE CERCANÍAS DE VALENCIA			-	-
ESTUDIOS DE ACCESO AL PUERTO DE VALENCIA	1,0			1,0
ESTUDIOS DEL CORREDOR MEDITERRÁNEO			0,2	0,2
INTEGRACIÓN URBANA C1 (SILLA - VALENCIA)	0,2			0,2
MEJORA DE LA CAPACIDAD DE LA V-30	0,4			0,4
MEJORA DE LA CAPACIDAD DE LA V-30 (PC)	0,5			0,5
MEJORA DE LA CAPACIDAD DE LA V-31	0,1			0,1
N-220 ACCESO AL AEROPUERTO DE VALENCIA. TRAMO ENLACE DEL AEROPUERTO - ENLACE DE LA V-30 (PC)	0,5			0,5
OTROS		516,5		516,5
PLAN DE SUPRESIÓN DE PASOS A NIVEL			0,0	0,0
PUERTO DE VALENCIA	-			-
V-21 TRAMO CARRAIXET - PUZOL (TERCER CARRIL) (O) (14,5KM)	8,5			8,5
V-21 TRAMO TERCER CARRIL ENTRE CARRAIXET Y VALENCIA (4,5KM)	0,1			0,1
VALENCIA: RED FERROVIARIA Y ESTACIÓN	15,4			15,4
<b>Total general</b>	<b>35,4</b>	<b>516,5</b>	<b>139,9</b>	<b>691,8</b>

Suma de INV 2009 (M€)	SUB-ÁMBITO			
DENOMINACIÓN	AM - VALENCIA	CV - RESTO	TODA PROVINCIA VALENCIA	Total general
A-3 TERCER CARRIL BUÑOL - VALENCIA (24,35KM)	0,1			0,1
VAO (O) (29,0KM). AMPLIACIÓN DEL PUENTE DE LA AV. DEL CID	0,1			0,1
A-7 CIRCUNVALACIÓN EXTERIOR DE VALENCIA (EI) (105,0KM)	0,1			0,1
ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN (CONSERVACIÓN ORDINARIA Y VIALIDAD, REHABILITACIÓN Y MEJORA, MEJoras FUNCIONALES LOCALES) EN LA COMUNIDAD VALENCIANA			55,3	55,3
ACTUACIONES DE SEGURIDAD VIAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA			13,0	13,0
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BY-PASS DE VALENCIA. TRAMO CIERRE DISTRIBUIDOR COMARCAL SUR (TORRENTE)-ENLACE A-7/AP-7 (SILLA) (PC) (13,5KM)	1,1			1,1
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BY-PASS DE VALENCIA. TRAMO INTERSECCIÓN A-3 - CIERRE DEL DISTRIBUIDOR COMARCAL SUR (O) (4,5KM)	19,5			19,5
CERCANÍAS DE VALENCIA			0,7	0,7
CONEXIÓN RONDA NORTE CON A-7 Y E-6 (O) (1,2KM)	3,2			3,2
CONVENIO CON EL ADIF PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TITULARIDAD DEL ESTADO			63,3	63,3
ELECTRIFICACIÓN Y MEJORA DE LA LÍNEA C3 DE CERCANÍAS VALENCIA - UTIEL			1,0	1,0
ESTUDIO RED DE CERCANÍAS DE VALENCIA			-	-
ESTUDIOS DE ACCESO AL PUERTO DE VALENCIA	0,1			0,1
ESTUDIOS DEL CORREDOR MEDITERRÁNEO			-	-
INTEGRACIÓN URBANA C1 (SILLA - VALENCIA)	0,6			0,6
MEJORA DE LA CAPACIDAD DE LA V-30	0,1			0,1
MEJORA DE LA CAPACIDAD DE LA V-30 (PC)	0,1			0,1
MEJORA DE LA CAPACIDAD DE LA V-31	-			-
N-220 ACCESO AL AEROPUERTO DE VALENCIA. TRAMO ENLACE DEL AEROPUERTO - ENLACE DE LA V-30 (PC)	2,6			2,6
OTROS		329,2		329,2
PLAN DE SUPRESIÓN DE PASOS A NIVEL			0,0	0,0
PUERTO DE VALENCIA	0,1			0,1
V-21 TRAMO CARRAIXET - PUZOL (TERCER CARRIL) (O) (14,5KM)	14,6			14,6
V-21 TRAMO TERCER CARRIL ENTRE CARRAIXET Y VALENCIA (4,5KM)	-			-
VALENCIA: RED FERROVIARIA Y ESTACIÓN	6,3			6,3
<b>Total general</b>	<b>48,5</b>	<b>329,2</b>	<b>133,3</b>	<b>511,0</b>

Suma de INV TOTAL (M€)	SUB- AÑO		ÁMBITO		Total 2009	2010			Total 2010	Total general
	2009		2010							
	AM - VALENCIA	CV - RESTO VALENCIA	AM - VALENCIA	CV - RESTO VALENCIA		TODA PROVINCIA VALENCIA				
A-3 TERCER CARRIL BUÑOL - VALENCIA (24,35KM)			0,8					0,8	0,8	
A-3 TERCER CARRIL BUÑOL - VALENCIA Y CARRIL BUS-VAO (O) (29,0KM). AMPLIACIÓN DEL PUENTE DE LA AV. DEL CID	35,7				35,7				35,7	
A-7 CIRCUNVALACIÓN EXTERIOR DE VALENCIA (EI) (105,0KM)	2,0		0,1		2,0			0,1	2,1	
ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN (CONSERVACIÓN ORDINARIA Y VIALIDAD, REHABILITACIÓN Y MEJORA, MEJORAS FUNCIONALES LOCALES) EN LA COMUNIDAD VALENCIANA					154,0			169,5	169,5	323,5
ACTUACIONES DE SEGURIDAD VIAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA					36,2			39,9	39,9	76,1
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BY-PASS DE VALENCIA. TRAMO CIERRE DISTRIBUIDOR COMARCAL SUR (TORRENTE)-ENLACE A-7/AP-7 (SILLA) (PC) (13,5KM)	4,9		1,3		4,9			1,3	6,2	
AMPLIACIÓN A TERCER CARRIL BY-PASS DE VALENCIA. TRAMO INTERSECCIÓN A-3 - CIERRE DEL DISTRIBUIDOR COMARCAL SUR (O) (4,5KM)	12,6		17,4		12,6			17,4	30,0	
CERCAÑAS DE VALENCIA					1,8			313,3	313,3	315,1
CONEXIÓN RONDA NORTE CON A-7 Y E-6 (O) (1,2KM)	24,2		4,5		24,2			4,5	28,8	
CONVENIO CON EL ADIF PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TITULARIDAD DEL ESTADO					174,5			309,1	309,1	483,6
ELECTRIFICACIÓN Y MEJORA DE LA LÍNEA C3 DE CERCAÑAS VALENCIA - UTIEL					0,9			1,0	1,0	1,9
ESTUDIO RED DE CERCAÑAS DE VALENCIA					-					-
ESTUDIOS DE ACCESO AL PUERTO DE VALENCIA			58,5					58,5	58,5	58,5
ESTUDIOS DEL CORREDOR MEDITERRÁNEO								0,3	0,3	0,3
INTEGRACIÓN URBANA C1 (SILLA - VALENCIA)	0,7		0,7		0,7			0,7	1,3	
MEJORA DE LA CAPACIDAD DE LA V-30			0,8					0,8	0,8	0,8
MEJORA DE LA CAPACIDAD DE LA V-30 (PC)	1,3				1,3				1,3	
MEJORA DE LA CAPACIDAD DE LA V-31			0,1					0,1	0,1	
N-220 ACCESO AL AEROPUERTO DE VALENCIA. TRAMO ENLACE DEL AEROPUERTO - ENLACE DE LA V-30 (PC)	1,3		1,9		1,3			1,9	3,2	
OTROS		1.872,0			1.872,0		1.815,2		1.815,2	3.687,2
PLAN DE SUPRESIÓN DE PASOS A NIVEL					0,4			0,0	0,0	0,5
PUERTO DE VALENCIA	57,5				57,5					57,5
V-21 TRAMO CARRAIXET - PUZOL (TERCER CARRIL) (O) (14,5KM)	28,6		32,9		28,6			32,9	61,5	
V-21 TRAMO TERCER CARRIL ENTRE CARRAIXET Y VALENCIA (4,5KM)			0,3					0,3	0,3	
VALENCIA: RED FERROVIARIA Y ESTACIÓN	360,2		12,5		360,2			12,5	372,7	
<b>Total general</b>	<b>529,2</b>	<b>1.872,0</b>	<b>367,8</b>		<b>2.769,0</b>	<b>131,8</b>	<b>1.815,2</b>	<b>833,0</b>	<b>2.780,0</b>	<b>5.549,0</b>

Los inversiones a cargo de la CIT se corresponden con programaciones aprobadas y tienen garantía de financiación en los plazos establecidos.

**LÍNEAS PUESTAS EN SERVICIO**



LÍNEA	Puesta en servicio	LONGITUD (Km)	ESTACI.	PRESUPUESTO (millones €)
LÍNEA 1/4 ESTACIÓN EMPALME	2001	---	1	11,29
LÍNEA 3/5 TRAMO AVD. CID - MISLATA ALMASSIL	1999	2,5	3	58,24
TRAMO ALAMEDA-AYORA	2003	2,3	3	57,89
LÍNEA 5 ESTACIÓN DE BAILÉN	2005	---	1	26,25
ESTACIÓN MARÍTIMO-SERRERÍA	2007	0,4	1	27,46
TRAMO MARÍTIMO-SERRERÍA- PUERTO	2007	1,6	4	32,18
TRANVÍA ORBITAL TRAMO LÍNEA T4-ORRIOLS/TORRERIEL	2007	2,5	5	28,27
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>	<b>18</b>	<b>241,58</b>



**LÍNEAS PUESTAS EN SERVICIO**



LÍNEA	Puesta en servicio	LONGITUD (Km)	ESTACI.	PRESUPUESTO (millones €)
LÍNEA 1/4 ESTACIÓN EMPALME	2001	---	1	11,29
LÍNEA 3/5 TRAMO AVD. CID - MISLATA ALMASSIL	1999	2,5	3	58,24
TRAMO ALAMEDA-AYORA	2003	2,3	3	57,89
LÍNEA 5 ESTACIÓN DE BAILÉN	2005	---	1	26,25
ESTACIÓN MARÍTIMO-SERRERÍA	2007	0,4	1	27,46
TRAMO MARÍTIMO-SERRERÍA- PUERTO	2007	1,6	4	32,18
TRANVÍA ORBITAL TRAMO LÍNEA T4-ORRIOLS/TORRERIEL	2007	2,5	5	28,27
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>	<b>18</b>	<b>241,58</b>



## 6. CESIONES DE APROVECHAMIENTO PARA POLÍTICA DE VIVIENDA Y FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

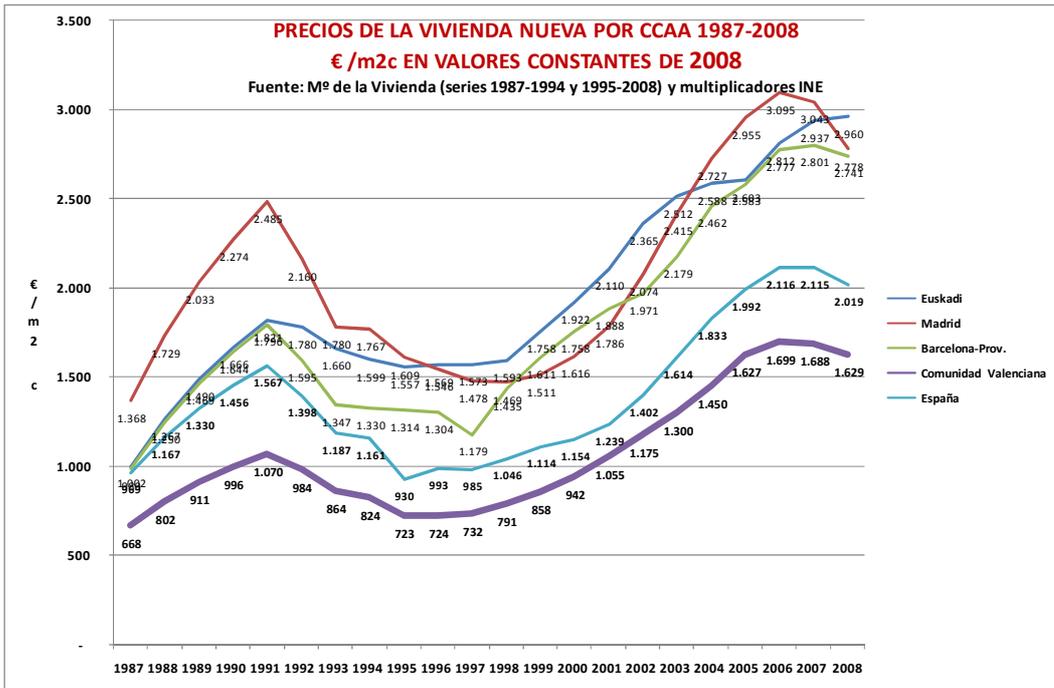
Las cesiones de aprovechamiento constituyen una importante fuente de financiación de la inversión municipal para la financiación de los Sistemas generales del Plan a cargo del Ayuntamiento, una vez cumplidos los compromisos de atribución prioritaria a la política de vivienda del Patrimonio municipal de Suelo. Las cesiones de aprovechamiento del Plan deben valorarse a **precios de mercado**, al igual que el aumento de patrimonio de suelo público del Ayuntamiento.

Las valoraciones en el planeamiento general se enfrentan con la dificultad de situar los precios en consonancia con el desarrollo temporal del Plan y con la evolución por ciclos al alza o a la baja de los precios inmobiliarios en periodos inflacionarios y de crisis. Por esta razón las estimaciones presentes se basan en la **aplicación de los precios medios de 2007 en valores constantes actuales a los desarrollos que pueden dilatarse hasta los 20 años.**

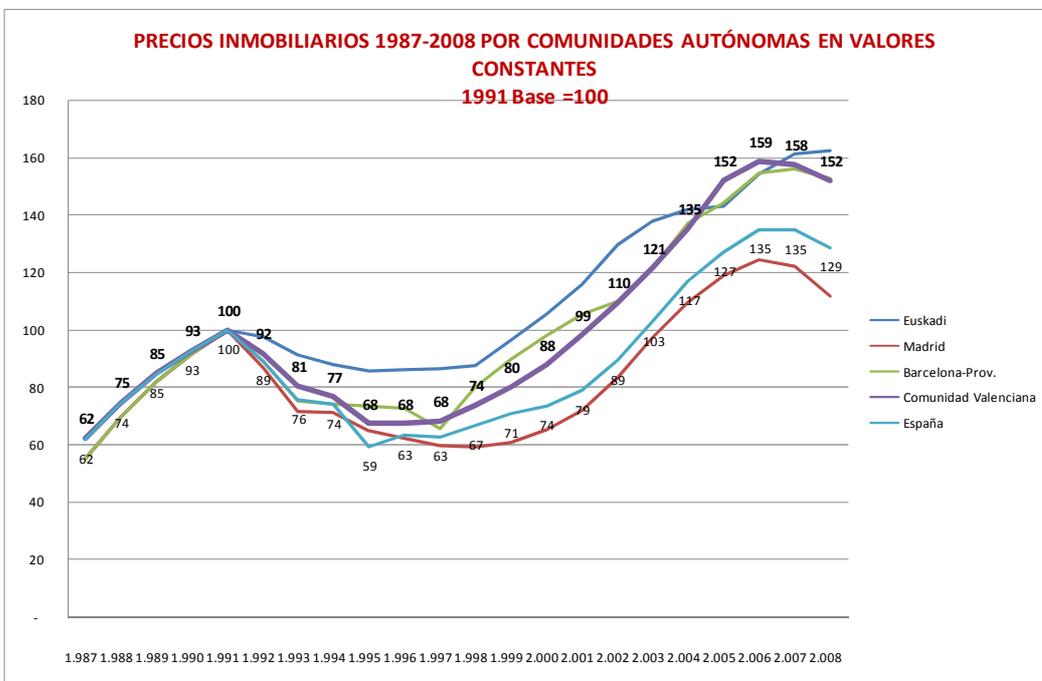
Este criterio valorativo se basa en la evolución del ciclo inmobiliario a la baja que siguió a los precios máximos de 1991 que fue el punto álgido del ciclo expansivo anterior al de la presente crisis que se inicia en el segundo semestre de 2007, de acuerdo con los argumentos que siguen..

La crisis económica e inmobiliaria actual ha producido una importante caída de precios y demanda a partir del mes de Agosto de 2007, como referencia temporal más generalizada, presenta muchas similitudes con **la crisis inmobiliaria y económica que se inició a finales del 1991 y que también tuvo un carácter global** en los principales países económicamente desarrollados; los precios en valores sin inflación no se recuperaron hasta al cabo de nueve años en la mayoría de ciudades.

En el caso de la Comunidad Valenciana los precios reales sin inflación tuvieron una bajada de aproximadamente el 32% en cuatro años, se mantuvieron al mismo nivel en los tres años siguientes para **recuperar los valores reales de 1991 en el año 2001** e iniciar una espectacular escalada, como pone de relieve el gráfico adjunto.



Situando la base 100 en el año 2001 se puede observar en el gráfico siguiente que los precios en valores constantes se situaron al nivel 68 hasta el sexto año de crisis después de 1991 y no recuperaron los valores de 1991 hasta cuatro años después, superándolos hasta el nivel 169 en el año 2007.



A notar en cualquier caso que **los precios inmobiliarios de la Comunidad Valenciana se sitúan ostensiblemente por debajo de los valores medios del conjunto de España** (1.699 € y 2116 € por m<sup>2</sup>c, en valores constantes de 2008, en la

punta del ciclo de 2007), que no se corresponde ni con el nivel relativo de renta por persona, ligeramente ya por encima de los niveles medios españoles, ni con la dimensión demográfica y económica. **Dichos valores condicionan la capacidad de los nuevos desarrollos para asumir cargas urbanísticas.**

**La referencia de 2007 como punto más alto del ciclo es fundamental para estimar la evolución de los precios en los próximos diez años** si se acepta el razonamiento presentado. Los precios de cada año sólo sirven para valorar los productos inmobiliarios a punto de transacción y que hayan completado el proceso de gestión de suelo y urbanización, normalmente no inferior a cinco años.

A los efectos de la presente valoración se realizó un estudio de mercado sobre la base de testigos del **mes de Mayo de 2009** que cubrían una muestra relevante en los 19 distritos de Valencia. La información se ampliaba con los precios estimados de las mismas operaciones u operaciones próximas en el año 2007, punto álgido del ciclo inmobiliario expansivo.

Los resultados medios por distritos de los **56 testigos** analizados del mercado inmobiliario del municipio de Valencia, en relación a los precios máximos, son los siguientes:

Promedio de 2009 PRECIO MÁXIMO €/M2C		Desvest de 2009 PRECIO MÁXIMO €/M2C		Cuenta de 2009 PRECIO MÁXIMO €/M2C	
DISTRITO	Total	DISTRITO	Total	DISTRITO	Total
1.1. CIUTAT VELLA-VELLUTERS	3.334	1.1. CIUTAT VELLA-VELLUTERS	#iDIV/0!	1.1. CIUTAT VELLA-VELLUTERS	1
1.2. CIUTAT VELLA-MERCAT	5.404	1.2. CIUTAT VELLA-MERCAT	#iDIV/0!	1.2. CIUTAT VELLA-MERCAT	1
1.3. CIUTAT VELLA-CARMEN	4.980	1.3. CIUTAT VELLA-CARMEN	#iDIV/0!	1.3. CIUTAT VELLA-CARMEN	1
1.4. CIUTAT VELLA- LA SEU	4.865	1.4. CIUTAT VELLA- LA SEU	#iDIV/0!	1.4. CIUTAT VELLA- LA SEU	1
1.5. CIUTAT VELLA-SANT FRANCESC	9.071	1.5. CIUTAT VELLA-SANT FRANCESC	264	1.5. CIUTAT VELLA-SANT FRANCESC	2
10. QUATRE CARRERES	3.537	10. QUATRE CARRERES	2.192	10. QUATRE CARRERES	3
11. POBLATS MARÍTIMS	4.125	11. POBLATS MARÍTIMS	1.575	11. POBLATS MARÍTIMS	4
12. CAMINS AL GRAO	7.130	12. CAMINS AL GRAO	629	12. CAMINS AL GRAO	2
13. ALGIRÓS	3.454	13. ALGIRÓS	-	13. ALGIRÓS	2
14. BENIMACLET (PAI)	4.596	14. BENIMACLET (PAI)	348	14. BENIMACLET (PAI)	2
15. RASCANYA (PAI)	4.457	15. RASCANYA (PAI)	1.794	15. RASCANYA (PAI)	3
16. BENICALAP (PAI)	4.892	16. BENICALAP (PAI)	79	16. BENICALAP (PAI)	2
17. POBLATS DEL NORD	2.500	17. POBLATS DEL NORD	#iDIV/0!	17. POBLATS DEL NORD	1
18. POBLATS DE L'OEST	1.600	18. POBLATS DE L'OEST	#iDIV/0!	18. POBLATS DE L'OEST	1
19. POBLATS DEL SUD	1.600	19. POBLATS DEL SUD	-	19. POBLATS DEL SUD	2
2. EIXAMPLE	5.755	2. EIXAMPLE	2.104	2. EIXAMPLE	5
3. EXTRAMURS	4.903	3. EXTRAMURS	1.798	3. EXTRAMURS	3
4. CAMPANAR	4.179	4. CAMPANAR	911	4. CAMPANAR	4
5. LA SAIDIA	3.216	5. LA SAIDIA	977	5. LA SAIDIA	3
6. PLA DEL REAL	4.626	6. PLA DEL REAL	1.355	6. PLA DEL REAL	3
7. OLIVERETA	3.360	7. OLIVERETA	774	7. OLIVERETA	2
8. PATRAIX	2.375	8. PATRAIX	808	8. PATRAIX	2
9. JESUS	2.444	9. JESUS	572	9. JESUS	6
Total general	4.188	Total general	1.896	Total general	56

Promedio de 2009 PRECIO MEDIO €/M2C		Desvest de 2009 PRECIO MEDIO €/M2C	
DISTRITO	Total	DISTRITO	Total
1.1. CIUTAT VELLA-VELLUTERS	3.168	1.1. CIUTAT VELLA-VELLUTERS	#iDIV/0!
1.2. CIUTAT VELLA-MERCAT	4.664	1.2. CIUTAT VELLA-MERCAT	#iDIV/0!
1.3. CIUTAT VELLA-CARMEN	4.182	1.3. CIUTAT VELLA-CARMEN	#iDIV/0!
1.4. CIUTAT VELLA- LA SEU	4.216	1.4. CIUTAT VELLA- LA SEU	#iDIV/0!
1.5. CIUTAT VELLA-SANT FRANCESC	8.330	1.5. CIUTAT VELLA-SANT FRANCESC	784
10. QUATRE CARRERES	2.477	10. QUATRE CARRERES	979
11. POBLATS MARÍTIMS	3.477	11. POBLATS MARÍTIMS	1.326
12. CAMINS AL GRAO	6.281	12. CAMINS AL GRAO	706
13. ALGIRÓS	2.887	13. ALGIRÓS	213
14. BENIMACLET (PAI)	3.994	14. BENIMACLET (PAI)	34
15. RASCANYA (PAI)	3.739	15. RASCANYA (PAI)	1.463
16. BENICALAP (PAI)	3.700	16. BENICALAP (PAI)	142
17. POBLATS DEL NORD	2.500	17. POBLATS DEL NORD	#iDIV/0!
18. POBLATS DE L'OEST	1.600	18. POBLATS DE L'OEST	#iDIV/0!
19. POBLATS DEL SUD	1.600	19. POBLATS DEL SUD	-
2. EIXAMPLE	5.509	2. EIXAMPLE	2.187
3. EXTRAMURS	4.059	3. EXTRAMURS	1.196
4. CAMPANAR	3.688	4. CAMPANAR	870
5. LA SAIDIA	2.719	5. LA SAIDIA	614
6. PLA DEL REAL	3.203	6. PLA DEL REAL	123
7. OLIVERETA	2.795	7. OLIVERETA	608
8. PATRAIX	2.003	8. PATRAIX	607
9. JESUS	2.390	9. JESUS	537
Total general	3.619	Total general	1.686

1 testigo

1 testigo

1 testigo

2 testigo

Destaca el precio medio del municipio de 4.188 € por m2 construido de los valores máximos de cada Distrito. El precio medio de 3.619 €/m2 pone de relieve que la diferencia entre precios máximos y mínimos no es muy importante, de acuerdo con las tablas siguientes:

La estimación por distritos y para el total municipal indicaría que los precios se han mantenido grosso modo entre 2007 y 2009: 3.675 €/m2c frente a 3.619 €/m2c, respectivamente. La diferencia correspondería solamente a la inflación estimada del 4,25% en el período bianual. La tabla siguiente presenta los precios medios por Distritos de 2007 en valores corrientes.

**VALORES DE MERCADO DE VALENCIA**

**OBRA NUEVA EN € / M2 C., DEL AÑO**

**DICIEMBRE 2007**

	PRECIO MINIMO	PRECIO	PRECIO MEDIO
	2007	MÁXIMO 2007	2007
1 CIUTAT VELLA	4.500	5.300	4.900
2 EIXAMPLE	4.200	5.800	5.000
3 EXTRAMURS	4.250	4.611	4.431
4 CAMPANAR	4.100	4.850	4.475
5 SAIDIA	3.450	4.700	4.075
6 PLA DEL REAL	5.100	6.125	5.613
7 OLIVERETA	2.500	3.000	2.750
8 PATRAIX	2.775	3.125	2.950
9 JESUS	3.000	3.500	3.250
10 QUATRE CARERES	2.250	2.800	2.525
11 POBLATS MARÍTIMS	2.100	2.500	2.300
12 CAMINS AL GRAO	3.600	4.200	3.900
13 ALGIROS	3.150	4.000	3.575
14 BENIMACLET	2.250	3.050	2.650
15 RASCANYA (PAI)	2.800	3.600	3.200
16 BENICALAP (PAI)	2.800	3.600	3.200
<b>VALENCIA</b>	<b>3.302</b>	<b>4.048</b>	<b>3.675</b>

**Fuente: Estimación V.Lassala, arqto.**

A los efectos de aplicar valores de referencia a los nuevos sectores del PGOU son más relevantes los precios máximos que los precios medios por cuanto se trata de las localizaciones que tendrán mayor calidad urbana de cada Distrito, y que pueden independizarse de los precios de su entorno. Complementariamente debe ponerse de relieve que la tipología de “bloque abierto” tendrá un precio superior al de los “bloques entre medianeras” del 32%, según las tablas adjuntas de valores medios municipales, que abona la hipótesis de referencia de los precios máximos actuales y de 2007.

<b>Promedio de 2009 PRECIO MÁXIMO €/M2C</b>	
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Total</b>
ABIERTO	5.123
ENTRE MED.	3.876
<b>Total general</b>	<b>4.188</b>
<b>Desvest de 2009 PRECIO MÁXIMO €/M2C</b>	
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Total</b>
ABIERTO	1.271
ENTRE MED.	1.978
<b>Total general</b>	<b>1.896</b>

En base al estudio inmobiliario se realizó la primera estimación de los precios a aplicar a los nuevos sectores de suelo urbanizable (valores nominales de 2007). Son los siguientes:

DISTRITO	PRECIO 2007-MEDIO EN €/M2 C.	+30% ESTIMACIÓN MÁXIMA PARA NUEVOS SECTORES
CAMPANAR	3.200	4-4.500
RASCANYA	2.300	4-4.500
BENIMACLET	2.500	3.500-4.000
ALGIROS	2.600	3.500-4.000
CAMÍ DEL GRAO	3.500	4-4.500
BENIMACLET	2.800	3.500-4.000
MEDIO	3.012	4.000

Se adopta como estimación conservadora a los efectos de la presente valoración el precio de 3.012 € por m2 construido en 2007, considerando que los sectores y UA tendrán el mismo referente. Se justifica así que no se presenten resultados detallados por ámbitos.

Este precio de referencia encaja razonablemente con los precios de las estadísticas del Ministerio de la Vivienda, cuyo precio medio para el municipio de Valencia fue de 2.754 € por m2, en valores corrientes, de acuerdo a los resultados de la tabla siguientes

**Tabla 5.  
Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.  
Base 2005**

Unidad: euros/m<sup>2</sup>

Año/Trimestre	Municipio	Precios de vivienda			Número de tasaciones		
		Hasta dos años de antigüedad	más de dos años de antigüedad	Total	Hasta dos años de antigüedad	más de dos años de antigüedad	Total
2010 / 2T	Valencia	2.177	1.796	1.841	106	2.352	2.458
2009/ 4T	Valencia	2.310	1.856	1.906	275	2.218	2.493
2009 / 2T	Valencia	2.260	1.917	1.945	187	2.106	2.293
2007 /2T	Valencia	2.754	1.995	2.112	512	2.835	3.347
2007 / 2009	Valencia	-16%	-7%	-10%	-46%	-22%	-26%
2009 / 2010	Valencia	-6%	-3%	-3%	-61%	6%	-1%

Fuente: ministerio de la Vivienda. Estadísticas de precios y elaboración propia

De acuerdo con el Texto refundido de la Ley del Suelo se han calculado los valores residuales de solar urbanizado por el modelo estático establecido en la Norma ECO

**805/ 2003** y subsiguiente de 2007 que para cada uso ofrece los resultados que se detallan seguidamente:

	Tipo beneficio				Valor de Repercusión €/m2t
	PV (€/m2t)	(%)	CC (€/m2t)	GG (%)	
Vivienda libre	3.012	18%	1.120	20%	1.126
Vienda Precio Concertado	1.784	10%	844	20%	593
Vienda Protegida RG	1.399	10%	844	15%	289
Comercial- terciario	1.807	22%	588	20%	704
Industrial	1.200	27%	500	20%	276
Dotacional-eduEDU	1.355	10%	900	20%	140
Aparcamientos libres	1.000		532		
Aparcamientos RG	546		464		
Aparcamientos PC	580		464		

CON APARCAMIENTOS					
	1 m2t aparcamiento =		0,25	m2 residencial	
	1 m2t parcameinto =		0,31	m2 comercial	
	Tipo beneficio				Valor de Repercusión €/m2t
	PV (€/m2t)	(%)	CC (€/m2t)	GG (%)	
Vivienda libre	3.262	18%	1.253	20%	1.171
Vienda Precio Concertado	1.929	10%	960	20%	585
Vienda Protegida RG	1.536	10%	960	15%	279
Comercial- terciario	2.120	22%	755	20%	748
Industrial	1.200	27%	500	20%	276
Dotacional-eduEDU	1.537	10%	900	20%	303

En base a la aplicación de los precios y valores de solar se obtiene un valor de las cesiones de **247 M€, en valores constantes de 2010**, con el detalle por sectores según usos predominante siguientes:

Suma de Valor 10% Adm. ME	Nº Plan					
PLAN	EDU	IND	RES	RES/IND	Total general	
SU		2	9	2	13	
SUBLE	7	38	189		234	
<b>Total general</b>	<b>7</b>	<b>40</b>	<b>198</b>	<b>2</b>	<b>247</b>	

## **7. AUMENTO DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO**

El desarrollo de la nueva ordenación que propone el P.G.O.U., una vez completado, incrementará el patrimonio municipal de suelo de dominio público al incorporar las nuevas infraestructuras externas a sectores de titularidad municipal y los suelos urbanizados (viales y zonas verdes) de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación en suelo urbano.

La estimación del valor económico que puede suponer, en valores de 2010, el incremento de suelo de dominio público de titularidad municipal, utiliza como valor unitario del suelo el valor residual medio, antes de urbanizar, del conjunto de los nuevos desarrollos propuestos, tanto de suelo urbanizable como de suelo urbano.

A su vez, el valor residual medio antes de urbanizar se ha obtenido a partir de los precios y costes inmobiliarios medios del estudio de mercado realizado que se explica en el capítulo 6, de los módulos de urbanización de viales y zonas verdes que se detallan en el capítulo 3, de las cargas adicionales adscritas (en los sectores de suelo urbanizable) y de las indemnizaciones estimadas, reconociendo a la promoción los márgenes de beneficio que indica la Orden ECO 805/2003 de la normativa de valoración hipotecaria para los distintos usos.

Las dimensiones económicas básicas estimadas, a los solos efectos de valorar el nuevo suelo público, son las siguientes:

- Valor total de los solares urbanizados de la propiedad: 2.336 M€
- Costes totales de urbanización interna: 384,9 M€
- Costes adscritos: 119,1 M€
- Costes de Indemnizaciones: 63,7 M€ (29,7 M€ en las UA en suelo urbano, según valoración de las fichas de gestión y 34,1 M€ estimados en el suelo urbanizable como un 10% sobre los costes de urbanización interna).

**El valor residual medio ponderado del conjunto del P.G.O.U., estimado a partir de los datos anteriores, es de 228 €/m<sup>2</sup>s que es el módulo utilizado para la valoración de los nuevos suelos públicos.**

Una referencia mínima del valor del suelo urbanizable, antes de urbanizar, son los valores del suelo no urbanizable que, según el estudio de mercado realizado en octubre de 2009, eran los siguientes:

### **Valores medios del suelo NO URBANIZABLE:**

- **32 €/m<sup>2</sup>s** en aplicación estricta del Texto refundido de la Ley estatal del Suelo (RDL 2/2008 de 20 de Junio) por el criterio de capitalización de rentas
- **119 €/m<sup>2</sup>s** de las Resoluciones de los Jurados de Expropiación.

	Ley del Suelo TR 2008- Capitalización de Rentas	Valor de Comparación o Mercado	Valor Expropiación ofertado Admón.	Resoluciones Jurado (3 últimos años)
1) Zona de la Ronda Norte (Norte)	41	190	30	160
2) Zona de Benimámet y Campanar (Norte)	32	190	30	160
3) Zona de Zafranar (Sur)	34	125	88	115
4) Zona de Castellar-Oliveral (Sur)	25	125	88	115
5) Zona de Monteolivete-La Punta (Interior)	27	105	24	45
Valencia- Valor medio (sin ponderar)	32	147	52	119

Fuente GESYE (elaboración para Mur&Clusa Ass.)

Las dimensiones de nuevo suelo público que incorporará el P.G.O.U., adicionales a las actualmente existentes **son de 2.640.331 m2s**, una vez descontados de los espacios de viario y zonas verdes de la nueva ordenación los 283.415 m2s estimados de suelo de dominio público existente. El detalle es el siguiente:

<b>SUELO PÚBLICO ACTUAL EN "SECTORES"</b>		<b>283.415</b>
VIALES		
ZONAS VERDES		
FERROVIARIO Y OTROS		
<b>SUELO PÚBLICO DE LA ORDENACIÓN (m2 suelo)</b>		<b>2.923.746</b>
VIALES	1.084.062	
ZONAS VERDES	1.039.140	
VIALES ADSCRITOS	73.390	
ZONAS VERDES ADSCRITAS	727.154	
<b>SUELO PÚBLICO NUEVO (m2 suelo)</b>		<b>2.640.331</b>

Aplicando el módulo del valor residual medio del suelo antes de urbanizar de 228 €/m2s, **el incremento de suelo de dominio público del Ayuntamiento se estima en 602 M€** Esta valoración no supone recursos adicionales para la hacienda municipal, por cuanto son bienes no enajenables, sino que es patrimonio que recibe la ciudad.

## 8. BALANCE FISCAL MUNICIPAL DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PARA LA FINANCIACIÓN DE INVERSIÓN

### 8.1. METODOLOGÍA

La **metodología del “balance fiscal municipal”** que justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano se puede sintetizar en los siguientes contenidos:

- El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa, tanto que el Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo, como que la **“la nueva ciudad privada” será autosuficiente para el mantenimiento de la “nueva ciudad pública”**, lo que quiere decir que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.
- La ecuación básica del **Balance Fiscal municipal**, que es equivalente al ahorro bruto del presupuesto es:  $\text{INGRESOS ( = BASE TRIBUTARIA (DIMENSIONES) * PRESIÓN FISCAL (TIPOS Y TARIFAS) ) ( - ) GASTOS ( = CANTIDAD Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS * COSTE UNITARIO )}$
- El análisis de los impactos en la hacienda municipal simplifica el calendario en dos fases y se refiere siempre a valores constantes de 2010. De forma que la fase de urbanización, construcción, venta y ocupación se trata en conjunto como si el impacto en ingresos y gastos estuviera repartido uniformemente, que es una hipótesis razonable. La fase en que ya está todo ocupado (“de consolidación”) se sitúa previsiblemente en el año 2030 y la estimación de ingresos y gastos se hace a partir de los estándares actuales y de las Ordenanzas Fiscales municipales, sin incremento en valores reales, es decir, sería la estimación del **impacto hoy, con el mismo nivel de calidad de los servicios y la misma presión fiscal.**
- En la **fase de urbanización, construcción, venta y ocupación** son especialmente relevantes los llamados **Ingresos Puntuales**, que son ingresos derivados de tributos por actuaciones concretas (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y Licencia de Obras, en la construcción; Permisos Ambientales, en su caso, y licencia de ocupación en el momento de la ocupación e Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos en las ventas). **Una vez construido y ocupado** los más importantes son los llamados **Ingresos Permanentes**, ingresos derivados de tributos que gravan situaciones continuadas de propiedad o ejercicio de actividad y transferencias (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sobre Actividad Económica y sobre la circulación de Vehículos de Tracción Mecánica; Tasas y Precios públicos sobre Servicios Urbanos y aprovechamientos de dominio público y Transferencias Corrientes). Los ingresos puntuales se calculan a partir de las Ordenanzas Fiscales y los ingresos permanentes se estiman por estándares, a partir de las previsiones del presupuesto de 2010.
- Los gastos de funcionamiento se tratan identificando los estándares de tres **categorías homogéneas de servicio: Administración general y promoción económica** (que depende fundamentalmente del techo edificado total para todos los usos); **Servicios Personales** (que básicamente dependen del número de residentes) y

el resto que son servicios de incidencia territorial, **Urbanismo, Transporte, Medio Ambiente, Proyectos y Obras, Seguridad Ciudadana y Servicios Municipales** (que son función del espacio público y/o del techo construido).

El indicador de sostenibilidad económica mínimo es que el balance fiscal municipal sea positivo, considerando tanto los ingresos permanentes como los puntuales que corresponden a los de la operación completada y estabilizados los ingresos permanentes y la totalidad de los gastos (año 2030), sin incremento de la presión fiscal ni modificación del nivel de calidad de los servicios, en valores económicos de 2010. A partir de este momento no habrá ingresos puntuales relevantes.

El indicador más adecuado, sin embargo, de balance fiscal sostenible es el de la diferencia entre los ingresos permanentes y los gastos de funcionamiento, en la hipótesis de dedicar la totalidad de los ingresos derivados de la nueva construcción para inversión municipal (pago de deuda o aplicación directa), ya que los ingresos puntuales son poco significativos una vez acabada la fase de construcción y venta.

Una alternativa metodológica para la evaluación del balance fiscal es la estimación de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento con el calendario detallado año a año desde el inicio de la urbanización y la construcción y detallando la **Cuenta de Financiación de la Hacienda Municipal** también anualmente.

El esquema siguiente puede ilustrar algunas elaboraciones disponibles en relación a la preocupación e interpretación de la sostenibilidad económica en estudios previos<sup>1</sup> sobre Balances Fiscales municipales:



Los argumentos del Informe de sostenibilidad económica son también complementarios de los argumentos de viabilidad económica de las cargas

<sup>1</sup> S. Mur i J. Clusa (2003), “**Balanç fiscal municipal de l’operació del Fòrum 2004**” (mimeo). CPSV de la Universitat Politècnica de Catalunya para la empresa pública “Infraestructures de Llevant S.A.”. También en Clusa, J. i Mur, S. (2007), “La experiencia británica de Javier García-Bellido y el pago de una deuda pendiente”, en la nueva revista **ACE, Universitat Politècnica de Catalunya**, nº 3, Febrero 2007, págs.-125-152.

urbanísticas en relación a los objetivos de “**viabilidad y competitividad económica**”, “**eficiencia funcional**” y “**cohesión social**”.

## 8.2. USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DEL PLAN

El impacto que producirán los nuevos desarrollos propuestos por el Plan depende fundamentalmente del diferencial entre los potenciales de techo por usos, de espacio público y de residentes, respecto de los usos, espacio público y residentes actuales que han de ser sustituidos en el desarrollo del Plan.

Las dimensiones de techo, residentes y espacio público existentes actualmente y que contribuyen fiscalmente a los ingresos municipales y generan gastos por prestación de servicios son los localizados en las unidades de ejecución en suelo urbano, considerándose que en suelo urbanizable el impacto actual es despreciable, excepto en el caso del suelo público.

De acuerdo con las fichas de gestión del Plan, el **techo existente en las UA en suelo urbano es de 62.020 m2t**, con el detalle que recoge la tabla siguiente:

	Residencial m2t	Actividad económica m2t	Aparca- miento m2t	TOTAL m2t
UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	1.664	3.530	-	5.194
UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	994	334	-	1.328
UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	-	73	73	146
UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	2.074	10.498	241	12.813
UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	-	-	-	-
UA. 05. AGUSTÍN LARA	2.753	2.319	-	5.072
UA. 06. SENDA ORRIOLS	304	2.509	-	2.813
UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	-	-	-	-
UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	5.993	17.613	2.083	25.689
UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	5.707	2.430	-	8.137
UA. 10. POBLE NOU	-	-	-	-
UA. 11. AYACOR BENFARAIG	119	157	-	276
UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	144	238	-	382
UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	-	170	-	170
<b>TOTAL</b>	<b>19.752</b>	<b>39.871</b>	<b>2.397</b>	<b>62.020</b>

Considerando una media de 100 m2t/vivienda, se estima que **actualmente hay 198 viviendas y 541 residentes**.

En cuanto al suelo público existente, es la diferencia entre el suelo total de todos los ámbitos de nuevo desarrollo, tanto los sectores de suelo urbanizable como las unidades de actuación en suelo urbano, y el suelo computable a efectos de aprovechamiento:

Clase de suelo	Superficie Total m2s	Superficie a efectos cálculo m2s	Espacio público actual m2s
SU	306.250	262.795	43.456
SUBLE	3.625.212	3.385.252	239.960
<b>TOTAL</b>	<b>3.931.462</b>	<b>3.648.047</b>	<b>283.415</b>

El potencial de la nueva ordenación es el que se ha detallado en el capítulo 2 y que se recoge en la tabla de la página siguiente, con el detalle de los usos públicos y privados actuales y potenciales:

BALANCE FISCAL MUNICIPAL				
DIMENSIONES URBANÍSTICAS				
REVISIÓN P.G.O.U. VALENCIA				
		Parciales	Totales	OBSERVACIONES
<b>TECHO EDIFICADO ACTUAL (CATASTRO) (m2t)</b>			<b>62.020</b>	
32%	RESIDENCIAL	19.752		
	EQUIPAMIENTO			
64%	ACTIVIDAD ECONÓMICA	39.871		
	BAJO RASANTE	2.397		
<b>TECHO A MANTENER (REV.P.G.O.U.) (m2t)</b>			-	
	RESIDENCIAL			
	EQUIPAMIENTO			
	COMERCIAL-TERCIARIO			
	INDUSTRIAL			
	BAJO RASANTE			
<b>TECHO EDIFICABLE DEL P.G.O.U. (m2t)</b>			<b>4.910.804</b>	
	RESIDENCIAL LIBRE	1.135.045	3.758.570	Hipótesis nº viv:100 m2t/viv
27%	RESIDENCIAL PROTEGIDO RG	628.481		
25%	RESIDENCIAL PRECIO CONCERTADO	572.326		
	COMERCIAL-TERCIARIO	760.274		
	INDUSTRIAL	490.049		
	DOTACIONAL EDU	172.395		
	APARCAMIENTOS	818.072		Hipótesis: 1 plaza/viv + 1 plaza/80 m2t actividad terciaria no industrial
	EQUIPAMIENTO	334.162		Hipótesis: 0,6 m2t/m2s
<b>NUEVO TECHO EDIFICABLE (NUEVO CATASTRO) (m2t)</b>			<b>4.910.804</b>	
	RESIDENCIAL LIBRE	1.135.045		
	RESIDENCIAL PROTEGIDO RG	628.481		
	RESIDENCIAL PRECIO CONCERTADO	572.326		
	COMERCIAL-TERCIARIO	760.274		
	INDUSTRIAL	490.049		
	DOTACIONAL EDU	172.395		
	APARCAMIENTOS	818.072		
	EQUIPAMIENTO	334.162		
<b>SUELO PÚBLICO ACTUAL EN "SECTORES"</b>			<b>283.415</b>	
	VIALES			
	ZONAS VERDES			
	FERROVIARIO Y OTROS			
<b>SUELO PÚBLICO DE LA ORDENACIÓN (m2 suelo)</b>			<b>2.923.746</b>	
	VIALES	1.084.062		
	ZONAS VERDES	1.039.140		
	VIALES ADSCRITOS	73.390		
	ZONAS VERDES ADSCRITAS	727.154		
<b>SUELO PÚBLICO NUEVO (m2 suelo)</b>			<b>2.640.331</b>	
	VIALES			
	ZONAS VERDES			
	OTROS			
<b>VIVIENDAS NUEVAS (Nº)</b>			<b>23.022</b>	
100	ACTUALES	198		
	POTENCIALES LIBRES	11.281	23.219	
-	POTENCIALES PROTEGIDAS	11.939		
	VIVIENDAS DOTACIONALES			
<b>RESIDENTES NUEVOS (Nº)</b>			<b>48.220</b>	
2,74	ACTUALES	541		
2,1	POTENCIALES	48.761		
1,5	VIVIENDAS DOTACIONALES	-		

### 8.3. INGRESOS CORRIENTES Y GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA 2010

A efectos de establecer los estándares actuales de fiscalidad municipal y coste de mantenimiento de los servicios, la información relevante son las Ordenanzas Fiscales y el Presupuesto inicial que refleja la dimensión de las bases fiscales, la presión fiscal y el nivel de cantidad y calidad de los servicios en una situación de equilibrio. Indica, por tanto, la capacidad de financiación de las necesidades de gasto e inversión, mientras que el Presupuesto liquidado incorpora desviaciones que han de ser incorporadas en el ejercicio siguiente y es un mejor referente de de la experiencia de gestión municipal.

El presupuesto completo del Ayuntamiento de Valencia para el 2010 se presenta en la siguiente tabla:

<b>PRESUPUESTOS INICIALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA</b>			
<b>2.010</b>			
<b>EN MILLONES DE EUROS DE CADA AÑO</b>			
		810.064	
	<b>2010 M€</b>	<b>€/residente</b>	<b>%</b>
<b>CAPÍTULO I.- IMPUESTOS DIRECTOS</b>	285,1	352	37%
<b>CAPITULO II.- IMPUESTOS INDIRECTOS</b>	29,1	36	4%
<b>CAPITULO III.- TASAS Y OTROS INGRESOS</b>	91,9	113	12%
<b>CAPITULO IV.- TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	280,0	346	36%
<b>CAPITULO V.- INGRESOS PATRIMONIALES</b>	2,4	3	0%
<b>CAPITULO VI.- VENTA DE INVERSIONES REALES</b>	1,6	2	0%
<b>CAPITULO VII.- TRANSFERENCIAS - INGRESOS DE CAPITAL</b>	0,5	1	0%
<b>CAPITULO VIII.- ACTIVOS FINANCIEROS - CRÉDITOS</b>	0,3	0	0%
<b>CAPITULO IX.- PASIVOS FINANCIEROS-INGRESOS DE CAPITAL</b>	78,3	97	10%
	<b>769,2</b>	<b>950</b>	<b>100%</b>
	<b>2010 M€</b>	<b>€/residente</b>	<b>%</b>
<b>CAPITULO 1.- GASTOS DE PERSONAL</b>	257,8	318	34%
<b>CAPITULO 2.- GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS</b>	207,6	256	27%
<b>CAPITULO 3.- GASTOS FINANCIEROS-DESPESAS FINANCIERAS</b>	21,5	27	3%
<b>CAPITULO 4.- TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	138,5	171	18%
<b>CAPITULO 6.- INVERSIONES REALES</b>	54,9	68	7%
<b>CAPITULO 7.- TRANSFERENCIAS DE CAPITAL</b>	7,8	10	1%
<b>CAPITULO 8.-ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0,3	0	0%
<b>CAPITULO 9.- PASIVOS FINANCIEROS</b>	81,0	100	11%
	<b>769,2</b>	<b>950</b>	<b>100%</b>

A efectos de evaluar los impactos del nuevo desarrollo urbanístico del PGOU en la hacienda municipal, el análisis toma como referencia el presupuesto del Ayuntamiento y no el consolidado, porque las aportaciones a los OOAA y empresas municipales incluyen sus necesidades de financiación con ingresos municipales.

La información más relevante del presupuesto municipal del 2010 para calcular el balance fiscal municipal del nuevo desarrollo, como diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento y en relación a la población residente de 810.064 personas, es la siguiente:

**Ingresos corrientes (sin Contribuciones Especiales ni Cuotas de Urbanización) de 685,4 M€** de previsión inicial para el 2010 en el presupuesto, excluidas las empresas y organismos autónomos, equivalente a **846 € por residente**.

**Gastos de funcionamiento de 603,8 M€** presupuestados inicialmente para el 2010, con el mismo supuesto, equivalentes a **745 € por residente**.

**Ahorro bruto (antes de gastos financieros) de 81,6 M€** (12% de los ingresos corrientes).

**Capacidad de inversión de 59,5 M€**, equivalente a 73 €/residente. Está financiada en un 96,5% por crédito, un 2,7% venta de activos, un 0,8% por transferencias de capital de otras administraciones, en el presupuesto inicial.

A efectos de analizar el balance fiscal municipal, la estructura relevante de ingresos corrientes es la **diferenciación de ingresos puntuales e ingresos permanentes y de los gastos de funcionamiento por grupos de políticas de gasto, agrupados en cuatro categorías según el estándar de coste unitario**. En el presupuesto de 2010 es la siguiente:

### Ingresos:

	2010 M€
<b>INGRESOS PUNTUALES 2010</b>	<b>34,76</b>
INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS	16,3
CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS	16,5
LICENCIAS URBANÍSTICAS	2,0
<b>INGRESOS PERMANENTES (EXCLUIDAS TRANSFERENCIAS) 2010</b>	<b>370,6</b>
CESIÓN DE TRIBUTOS	32,7
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	182,0
I.V.T.M.-VEHÍCULOS	41,6
IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	25,3
OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS	0,0
VADOS	4,4
OTRAS TASAS PERMANENTES	82,39
INGRESOS PATRIMONIALES	2,4
<b>ING.PERMANENTES POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	<b>280,0</b>
<b>TOTAL INGRESOS PERMANENTES</b>	<b>650,6</b>
<b>INGRESOS CORRIENTES (Sin Contribuciones Especiales ni Cuotas de Urbanización)</b>	<b>685,40</b>

## Gastos:

### Total de gasto por políticas de gasto

POLÍTICA DE GASTO	CAP 1	CAP 2	CAP 3	CAP 4	CAP 6	CAP 7	CAP 8	CAP 9	TOTAL
01.Deuda Pública	-	-	21,5	-	-	-	-	81,0	102,5
13. Seguridad y movilidad ciudadana	113,5	20,8	-	0,0	9,1	-	-	-	143,4
15. Vivienda y Urbanismo	12,2	4,0	-	-	3,2	6,0	-	-	25,4
16. Bienestar comunitario	7,7	94,1	-	0,6	10,5	-	-	-	112,9
17. Medio Ambiente	4,8	17,4	-	8,9	1,6	0,4	-	-	33,0
21. Pensiones	0,6	-	-	-	-	-	-	-	0,6
23. Servicios Sociales y Promoción social	14,9	20,3	-	29,3	2,5	-	-	-	66,9
24. Fomento del empleo	2,0	1,7	-	3,6	0,0	-	-	-	7,3
31. Sanidad	5,8	1,5	-	0,2	-	-	-	-	7,6
32. Educación	15,5	10,4	-	8,5	0,8	0,0	-	-	35,1
33. Cultura	19,3	5,0	-	21,7	2,9	1,2	-	-	50,1
34. Deporte	0,4	0,6	-	13,7	-	0,3	-	-	15,0
41. Agricultura, ganadería y pesca	-	-	-	0,5	-	-	-	-	0,5
43. Comercio, Turismo y PYME	3,5	1,0	-	5,1	2,8	-	-	-	12,4
44. Transporte Público	-	0,3	-	44,2	-	-	-	-	44,4
49. Otras actuaciones de carácter económico	1,4	0,3	-	0,9	-	-	-	-	2,6
91. órganos de Gobierno	9,3	0,8	-	0,6	-	-	-	-	10,7
92. Servicios de carácter general	29,5	25,8	-	0,5	21,5	-	0,3	-	77,6
93. Administración financiera y tributaria	17,3	3,8	-	-	-	-	-	-	21,1
<b>TOTAL</b>	<b>257,8</b>	<b>207,6</b>	<b>21,5</b>	<b>138,5</b>	<b>54,9</b>	<b>7,8</b>	<b>0,3</b>	<b>81,0</b>	<b>769,2</b>

### Gastos de funcionamiento (Cap.1 + Cap.2 + Cap.4), por políticas de gasto

POLÍTICA DE GASTO	2010 M€
01.Deuda Pública	
13. Seguridad y movilidad ciudadana	134,3
15. Vivienda y Urbanismo	16,2
16. Bienestar comunitario	102,4
17. Medio Ambiente*	31,0
21. Pensiones	0,6
23. Servicios Sociales y Promoción social	64,5
24. Fomento del empleo	7,3
31. Sanidad	7,6
32. Educación	34,3
33. Cultura	46,0
34. Deporte	14,8
41. Agricultura, ganadería y pesca	0,5
43. Comercio, Turismo y PYME	9,6
44. Transporte Público	44,4
49. Otras actuaciones de carácter económico	2,6
91. órganos de Gobierno	10,7
92. Servicios de carácter general	55,8
93. Administración financiera y tributaria	21,1
<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>	<b>603,8</b>
(* ) Incluye 2,5M€ de mantenimiento de Devesa-Albufera	

A efectos del presente Informe los grupos de políticas de gasto se pueden estructurar en tres categorías homogéneas, por unidades de demanda más relevantes que permiten establecer unidades de medida estándar. Son las que se presentan en la tabla siguiente:

PRESUPUESTO 2010. ESTÁNDARES DE GASTOS		
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	2010 M€	% S./TOTAL 2010
Administración general y promoción económica (24,41,43,49,91,92,93)	107,7	18%
Servicios personales (21, 23, 31,32,33,34)	167,8	28%
Servicios relacionados con el territorio(13,15,16, 17,44)	325,9	54%
<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO SIN ALBUFERA</b>	<b>601,3</b>	<b>100%</b>

En relación al balance fiscal municipal, la principal conclusión de la hacienda municipal de Valencia es que **los ingresos de carácter permanente (650,6 M€, en 2010) son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento (601,3 M€, sin gastos de Devesa-Albufera** que se excluyen, tanto en ingresos y gastos como en superficie computable, por la singularidad del parque y su tamaño).

Destaca también la importancia de las transferencias corrientes (41% de los ingresos corrientes), Impuesto de Bienes Inmuebles (27%), las Tasas y Precios públicos (13%), cesión de tributos (5%) y el Impuesto actual sobre Actividades Económicas (4%) que justifica **el uso de estándares agregados para dos grandes bloques de ingresos permanentes: los impuestos, tasas y precios e ingresos patrimoniales**, que dependen fundamentalmente del “tamaño físico” de la ciudad con el referente del techo edificado y las **transferencias corrientes**, que dependen del “tamaño social” de la ciudad, con el referente del número de residentes. Al mismo tiempo, la importancia relativa de los gastos relacionados con el territorio (54%, incluyendo urbanismo, territorio, transporte, medio ambiente, seguridad ciudadana y servicios urbanos), en Servicios Personales (28%) y en Administración general y promoción económica (18%), justifica el uso de **estándares agregados diferenciados para los diferentes niveles de grupos de políticas de gasto**.

El balance fiscal de los nuevos desarrollos urbanos ha de contemplar todos los ingresos que se derivarán de la propiedad, la actividad económica y los residentes, así como todos los gastos que se generen por mantenimiento y prestación de todos los servicios urbanos.

#### 8.4.- DIMENSIONES DEL CATASTRO DE VALENCIA POR USOS

El **techo edificado o superficie construida** de un municipio constituye un buen resumen de su dimensión física y económica porque incorpora la totalidad de los usos del suelo, tanto residenciales como de actividad económica y equipamientos.

El **Catastro** es el principal referente a los efectos de valoración y dimensión urbanas y únicamente se dispone de la información por municipios sobre las bases imponibles, el número de unidades fiscales y la superficie de las parcelas urbanas, en la web del Catastro del MEH, que son indicadores parciales de dimensión.

La **superficie edificada** es el indicador relevante a los efectos de evaluar la dimensión relativa del municipio y de calcular los **estándares medios municipales de los impuestos “permanentes” y de los gastos medios de la mayoría de los servicios municipales, excepto los servicios personales.**

Paralelamente, **el espacio público es el principal referente para evaluar los gastos de los servicios que están ligados a la vía pública y los espacios libres.** La información disponible procede de los servicios municipales y en el total de la ciudad son 28.604.702 m<sup>2</sup> de suelo público.

Los datos de la superficie edificada han sido facilitados directamente por el Catastro y se presentan en la tabla siguiente. Del total de los 68.741.413 m<sup>2</sup> actuales, una vez descontados el suelo sin edificar y los usos especiales y agrario, un 63% corresponde a residencia y el 37% restante a actividad económica y equipamientos.

VALENCIA / CATASTRO 1996 Y 2009. EN M2 DE SUPERFICIE EDIFICADA			
USO GENERAL	VALENCIA 2009	VALENCIA 1996	OBSERVACIONES
Almacén	5.158.643	4.698.614	
Aparcamiento*	7.369.101	4.605.668	
Almacén agrario	-	-	
Comercial	3.611.237	2.838.321	
Cultural	1.850.588	1.542.285	
Ocio-Hostelería	809.159	559.153	
Industrial	1.305.735	1.247.005	
Industrial Agr.	164.520	164.426	
Deportivo	1.084.155	1.019.796	
Oficinas	1.491.537	1.276.539	
Edif. Singular	776.154	554.934	
Religioso	305.464	290.609	
Espectáculos	233.719	138.437	
Residencial	43.417.049	36.765.342	
Sanidad-Benefico	1.164.352	1.075.492	
<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>68.741.413</b>	<b>56.776.621</b>	
Suelo sin edificar (Uso M)	3.057	2.857	
Usos Especiales (autopistas, puerto, aeropuerto..., en m2 suelo) RDL 1/04 8.2.a,b,c,d	5.883.264	2.222.758	
Agrario	7.800	7.800	
<b>TOTAL EN M2 EXCLUIDO "M" I USOS ESPECIALES</b>			
			<b>% 2009</b>
<b>RESIDENCIA</b>	43.417.049		63,2%
<b>ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>	25.324.364		36,8%
	68.741.413		
FUENTE: CATASTRO DE VALENCIA Y ELABORACIÓN PROPIA			
Crecimiento anual acumulativo			1,5%
Crecimiento anual		920.368,62	m2st

Según las estadísticas del catastro ([www.meh.es](http://www.meh.es)) hay 2.951,73 Ha de parcelas urbanas, lo que significa que la edificabilidad neta es de 2,33 m2t/m2s y la edificabilidad bruta de 1,4 m2t/m2s (incluyendo la construcción bajo rasante), estimando que la superficie de viales y zonas verdes actuales, exceptuando La Albufera es de 2.149 Ha, como se argumentará más adelante, en el punto 8.5.

La comparación de los datos catastrales de los años 1996 y 2009 permite analizar la estructura y evolución de la edificación de los distintos usos en el municipio y la provincia de Valencia. Los rasgos más significativos de la comparación entre ambos son los siguientes:

- Resulta espectacular el crecimiento del 40% de todo el stock construido que ha experimentado la provincia (o "ciudad metropolitana") en los últimos 13 años, mientras que la ciudad de Valencia ha crecido un 21% en ese mismo tiempo (equivalente a un 1,5% de tasa anual acumulativa) y ha pasado del 35% al

30% del total provincial (descentralización de 5 puntos porcentuales en 13 años).

- Importante y espectacular también el crecimiento de la actividad económica, fundamentalmente comercial y oficinas en la provincia, con crecimientos del 48% y 56%, respectivamente, mucho más acusado que en Valencia (27% y 17%, respectivamente).
- La centralidad de la ciudad se pone de manifiesto con el peso que tienen, respecto a la provincia, las actividades terciarias (comerciales un 65%, oficinas un 52%, culturales y de ocio 44% y 66%, respectivamente).

La tabla adjunta detalla los resultados relativos a 1996 y 2009, distinguiendo los usos normativos y el análisis de las proporciones y dinámicas del municipio y de la provincia de Valencia

USO	AÑO 2009		Valencia Provincia		2009 % Valencia s/provincia	AÑO 1996		CRECIMIENTO 13 AÑOS		OBSERVACIONES
	VALENCIA	PROVINCIA	%	%		VALENCIA	PROVINCIA	Valencia % 2009-1996	Provincia % 2009-1997	
Almacén	5.158.643	53.383.339	8%	23%	10%	4.698.614	40.400.663	10%	32%	
Aparcamiento*	7.369.101	16.832.893	11%	7%	44%	4.605.668	7.270.569	60%	132%	
Almacén agrario		1.548.939	-	1%	0%		1.470.124		5%	
Comercial	3.611.237	5.535.806	5%	2%	65%	2.838.321	3.752.629	27%	48%	Incremento centros comerciales
Cultural	1.850.588	2.813.964	3%	1%	66%	1.542.285	2.403.292	20%	17%	Centralidad de Valencia
Ocio-Hostelería	809.159	1.845.572	1%	1%	44%	559.153	1.155.141	45%	60%	Efecto turismo
Industrial	1.305.735	13.691.114	2%	6%	10%	1.247.005	10.265.400	5%	33%	
Industrial Agr.	164.520	248.808	0%	0%	66%	164.426	197.368	0%	26%	
Deportivo	1.084.155	7.435.060	2%	3%	15%	1.019.796	5.254.444	6%	42%	
Oficinas	1.491.537	2.858.683	2%	1%	52%	1.276.539	1.827.153	17%	56%	Descentralización del usos oficinas?
Edif. Singular	776.154	1.158.802	1%	1%	67%	554.934	1.094.239	40%	6%	Centralidad de Valencia
Religioso	305.464	711.594	0%	0%	43%	290.609	703.916	5%	1%	
Espectáculos	233.719	389.671	0%	0%	60%	138.437	273.520	69%	42%	Centralidad de Valencia
<b>Residencial</b>	<b>43.417.049</b>	<b>112.233.815</b>	<b>63%</b>	<b>49%</b>	<b>39%</b>	<b>36.765.342</b>	<b>81.801.059</b>	<b>18%</b>	<b>37%</b>	Efecto costa (turismo) + desplazamiento residencia
Sanidad-Benefico	1.164.352	7.019.817	2%	3%	17%	1.075.492	5.346.207	8%	31%	
<b>Total</b>	<b>68.741.413</b>	<b>227.707.877</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>30%</b>	<b>56.776.621</b>	<b>163.215.724</b>	<b>21%</b>	<b>40%</b>	Crecimiento de la "ciudad metropolitana" en 13 años de ciclo económico expansivo = 40%
<b>% Valencia/Provincia</b>		<b>30%</b>					<b>35%</b>			Descentralización= 5 puntos porcentuales en 13 años
Suelo sin edificar (Uso M)	3.057	611.083				2.857	31.629	7%	1832%	
Usos Especiales (autopistas, puerto, aeropuerto..., en m2 suelo)	5.883.264	35.717.208				2.222.758	33.286.710	165%	7%	
RDL 1/04 8.2.a,b,c,d										
Agrario	7.800	213.575				7.800	173.803			

(\* ) Aparcamientos de propiedad horizontal y públicos

Fuente: Gerencia Regional del Catastro de Valencia y elaboración propia

A efectos de establecer los estándares derivados de la información catastral hay que poner de relieve que **las superficies edificadas catastrales incluyen la totalidad de los equipamientos e instalaciones públicas y los aparcamientos bajo rasante**. Por tanto, el tratamiento homogéneo obliga a considerar también la totalidad del techo y del subsuelo construido a los efectos de aplicación de dichos estándares.

## 8.5. EL ESPACIO PÚBLICO DE VALENCIA

La **dimensión del municipio de Valencia**, tal como figura en la web del Ayuntamiento es de **13.465 Ha**, de las que **5.880 Ha corresponden al Parque Natural de La Albufera**. De acuerdo con el Catastro actual las parcelas urbanas son 2.952 Ha, por lo que el espacio público y el suelo no urbano representan conjuntamente el 61% del término municipal.

SUPERFICIE TOTAL- Término municipal		
13.465 Hectàrees	<b>13.465</b>	<b>Ha</b>
Excluido Parc Natural de l'Albufera	<b>7.585</b>	<b>Ha</b>

PARC NATURAL DE L'ALBUFERA	
Superficie Total	5.880 Ha.
Sup. Llac	2.837 Ha.
Sup. Devesa	850 Ha.
Sup Marjal i	
Cultius	1.890 Ha

Fuente: Anuario Estadístico . Ayto. de Valencia

A efectos de evaluar el coste actual que tiene para el Ayuntamiento la gestión de servicios relacionados con el espacio público, es imprescindible conocer la dimensión actual del viario y de las zonas verdes y espacios libres que, en conjunto, constituyen el espacio público, en relación a las parcelas construidas.

### Red Viaria actual

De acuerdo con las mediciones efectuadas en base al SIG del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento la Red Viaria del municipio totaliza **1.952,5 Ha**, correspondiendo **1.039,7 Ha a la Red Primaria** (53% del total), que incluye 237,7 Ha de "rondas" y **912,8 Ha a la Red Secundaria** (47%).

El suelo ocupado por la Red Viaria representa el **15% del término municipal (25% descontando el Parque Natural de La Albufera)** y es equivalente a **24 m2 por residente** (810.064 residentes).

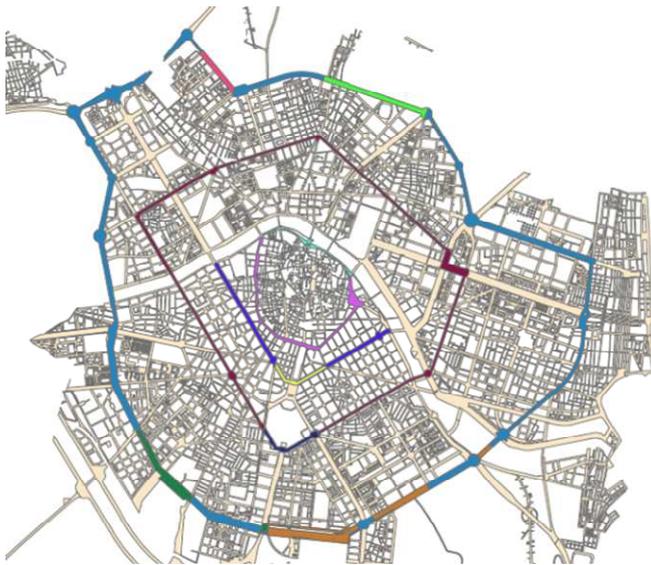
Los esquemas y tablas adjuntas presentan el proceso de elaboración y los resultados por tipo de red:

**RED VIARIA ACTUAL DE VALENCIA**  
**Octubre 2009**  
**Fuente: SIG del Dpto. de Urbanismo**



- Legend**
- RedVialPrim**
- usodot, subusodot
  - RED VIARIA, TIPO 1
  - RED VIARIA, TIPO 2
  - RED VIARIA, TIPO 3
  - usodot, subusodot
  - RED VIARIA,

17



- Legend**
- Rondas**
- Ronda, CALTIPO
- BULEVAR, GRV
  - BULEVAR, GRV
  - BULEVAR, GRV 2
  - BULEVAR, GRV 2
  - BULEVAR, GTR 2
  - BULEVAR, PRV
  - GRANDES VIAS, GRV 2
  - GRANDES VIAS, PRV
  - INTERIOR, GRV 2
  - INTERIOR, GRV 3
  - TRANSITOS, GRV 2
  - TRANSITOS, PRV

**Agrupación de las RONDAS con independencia de la combinación "califi/tipoca" utilizado**

ronda	superficie	Número de polígonos
INTERIOR	152.359	2
BULEVAR	1.569.500	15
TRANSITOS	480.689	3
GRANDES VIAS	174.492	3
<b>TOTAL</b>	<b>2.377.040</b>	<b>23</b>

18

**Agrupación de los 3 tipos de RED VIARIA PRIMARIA con independencia de la combinación "califi/tipoca" utilizado**

Tipo	superficie	Número de polígonos	
TIPO 1	886.275	5	Equivalente a GRV1
TIPO 2	7.269.582	30	Equivalente a GRV2
TIPO 3	2.241.469	63	Equivalente a GRV3
<b>Suma</b>	<b>10.397.326</b>		

**Agrupación de las RONDAS con independencia de la combinación "califi/tipoca" utilizado**

ronda	superficie	Número de polígonos
INTERIOR	152.359	2
BULEVAR	1.569.500	15
TRANSITOS	480.689	3
GRANDES VÍAS	174.492	3
<b>TOTAL</b>	<b>2.377.040</b>	<b>23</b>

**Informe de superficies de la RED VIARIA SECUNDARIA**

Tipo	superficie	Número de polígonos
<b>RED VIARIA</b>	<b>9.127.497</b>	<b>472</b>

**RED VIARIA ( m2 )**

<b>RED VIARIA PRIMARIA</b>	<b>10.397.326</b>	<b>53%</b>
<b>RED VIARIA SECUNDARIA</b>	<b>9.127.497</b>	<b>47%</b>
<b>RED VIARIA-VALENCIA</b>	<b>19.524.823</b>	<b>100%</b>

**Red viaria (1.952,5 Ha) / superficie total (13.465 Ha) = 14,5%**

**Red viaria / superficie total, sin Albufera = 25,7%**

Del conjunto de red viaria, los tramos que son de titularidad y gestión de otras Administraciones Públicas y que, en consecuencia, no suponen gasto de mantenimiento para el Ayuntamiento comprenden 225,3 Ha, tal como se recoge en la siguiente tabla:

TIPO	TOTAL m2s	Ayuntamiento m2s	Estado m2s	Generalitat m2s	Diputación m2s	Total otras A. P. m2s
1	886.275	46.351	839.924			839.924
2	7.269.582	6.063.958	238.006	912.353	55.265	1.205.624
3	2.241.469	2.033.979		194.491	13.000	207.490
						-
	<b>10.397.326</b>	<b>8.144.288</b>	<b>1.077.930</b>	<b>1.106.844</b>	<b>68.264</b>	<b>2.253.038</b>

### Zonas Verdes y Espacios Libres actuales:

De acuerdo con los datos facilitados por el Servicio de Jardinería y las mediciones realizadas por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, la dimensión de zonas verdes y espacios libres actuales de gestión del Ayuntamiento de Valencia, a los efectos de evaluar los costes unitarios de mantenimiento de los servicios relacionados con el espacio público, es de 826,4 Ha, incluido el monte de la Devesa y las áreas dunares de La Albufera (10,2 m2s por residente actual) y de 512,3 Ha (6,3 m2s por residente), si se excluye La Albufera.

La información recibida de distintos servicios municipales, fundamentalmente los de Jardinería, Parque urbanos, Albufera y Departamento de Urbanismo, ha permitido estimar la dimensión actual de las zonas verdes y espacios libres que se recoge en la siguiente tabla:

PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES		
INFORMACIÓN	Parque /Jardín/ E. Libre	Superficie m2s
Servicio de Jardinería	Jardines de barrio	2.512.192
Servicio de Jardinería	Parque de Nazaret	37.532
Mediciones Urbanismo	Antiguo cauce	1.154.324
Mediciones Urbanismo	Parque de Cabecera	330.557
Mediciones Urbanismo	Viveros	186.821
Mediciones Urbanismo	Albufera	56.060.091
Mediciones Urbanismo	Incluidos en red viaria	901.280
	<b>TOTAL</b>	<b>61.182.797</b>
	<b>TOTAL SIN ALBUFERA</b>	<b>5.122.706</b>
		<b>512 Ha</b>

Fuente: Ayuntamiento de Valencia, servicios municipales

### Espacio público total

A efectos de calcular los estándares de gastos de los servicios que dependen de la dimensión del espacio público hay que considerar el gestionado por el Ayuntamiento y que, teniendo en cuenta las dimensiones anteriores, es el siguiente:

<b>RED VIARIA</b>		
Red Viaria Primaria	10.397.326	
Red Secundaria	9.127.497	
<b>TOTAL</b>	<b>19.524.823</b>	
Titularidad no municipal	2.253.038	
Total de gestión municipal	17.271.785	
Zonas verdes incluidas	901.280	
<b>RED VIARIA DE GESTIÓN MUNICIPAL ESTRICTA</b>		
	<b>16.370.505</b>	
	<b>1.637</b>	<b>Ha</b>

<b>PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>61.182.797</b>	
<b>TOTAL SIN ALBUFERA</b>	<b>5.122.706</b>	
	<b>512</b>	<b>Ha</b>

<b>ESPACIO PÚBLICO TOTAL</b>		
Red Viaria	1.637,1	Ha
Zonas verdes	512,3	Ha
<b>TOTAL</b>	<b>2.149,3</b>	<b>Ha</b>

## 8.6. INGRESOS PUNTUALES POR ORDENANZAS FISCALES

Ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una acción concreta y concluyen con ésta. La estimación de los ingresos puntuales que se generarán por el desarrollo del PGOU se hace aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Valencia para el 2010.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y del tipo de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las propias ordenanzas.

La metodología concreta que se ha utilizado en cada uno de los ingresos puntuales es la que figura resumida en la tabla siguiente y que se deriva de las distintas Ordenanzas Fiscales:

FIGURAS TRIBUTARIAS	Base Imponible	Excepciones / No sujetos	Bonificación*	Aplicación	Tipo /módulo
I.C.I.O.*	Presupuesto de ejecución material * (84% de la Inversión)	Sistemas públicos de: carreteres, ferrocarril, puertos, aeropuertos, saneamiento, depuración aguas residuales obres públicas	95% Centros docentes i U. Pública 95% Obres titularidad pública asistencial 95% Obras declaradas especial interés 50% Viviendas protegidas	Año inicio de la construcción	Tipo: 4% Ordenanza Fiscal
Licència d'Obres	Presupuesto de ejecución material * (84% de la Inversión)	Sistemas públicos de: carreteres, ferrocarril, puertos, aeropuertos, saneamiento, depuración aguas residuales obres públicas	95% Centros docentes i U. Pública 95% Obres titularidad pública asistencial 95% Obras declaradas especial interés 50% Viviendas protegidas	Año inicio de la construcción	Presup.> 601.012,10 € = 9.220,08 + 8,86 € por cada 6.010,12 € Hipótesis: 2% s/PEM / 1,7% s/coste construcción Ordenanza Fiscal
Plusvalía	Incremento de valor de los terrenos Valor del terreno = valor catastral	Estado, Comunidad Valenciana Ayuntamiento de Valencia Organismos dependientes de los anteriores Instituciones benéficas Seguridad Social Ehabilitación de bienes declarados de interés cultural		Año de la venta producto final (a los dos años de la construcción 100%) Segunda venta a los 3 años de la primera (hasta un 20%)	Tipo: 29,7 % Periodo = 2 años, Coeficiente = 6,2 % Periodo = 5 años, Coeficiente = 15,5 % nº transacciones durante el periodo de desarrollo: 1,2

(\*) En el I.C.I.O. no se han considerado bonificaciones por medidas especiales

A la hora de analizar el balance fiscal que producirá el desarrollo urbanístico conviene diferenciar, tal como se ha indicado en la metodología, dos fases diferentes: el propio periodo de desarrollo (construcción, venta y ocupación) y la fase posterior, una vez esté todo construido y ocupado.

Considerando que el horizonte de desarrollo del Plan, de acuerdo con la experiencia del Plan anterior, se situará previsiblemente en unos 20 años, la primera fase fiscal de construcción, venta y ocupación se iniciará previsiblemente en unos 2 años, por lo que ha de entenderse que comprende el periodo 2013-2030, desde el primero al último ejercicio en que se recaudará en los ámbitos del PGOU, al menos por alguna de las figuras impositivas de I.C.I.O, Licencia de Obras e Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos (ver calendario en el punto 8.9)

### Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (55,4 M€):

En las transmisiones de propiedad inmobiliaria grava la plusvalía de los solares urbanizados, por el hecho del transcurso del tiempo entre dos transmisiones de la misma propiedad.

Se estima que durante esta fase fiscal el número de transmisiones serán las correspondientes a una primera venta de todo el producto inmobiliario final de los diferentes usos, más segundas ventas correspondientes al 20% de todo el techo, excluyendo la vivienda protegida que no puede tener segundas ventas en este periodo.

A efectos de cálculo, se considera que la primera venta se hace como media a los dos años de la construcción, excepto la vivienda protegida que lo hará al año siguiente y que la segunda venta se realizará con una diferencia media de otros tres años respecto de la primera.

El cálculo de los valores de repercusión de solar urbanizado de los distintos usos se ha realizado a partir de los precios inmobiliarios medios que se justifican en el capítulo 6 del presente informe; de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en Valencia; de los costes de construcción del Boletín Económico de la Construcción (B.E.C.), del segundo semestre de 2010 y aplicando el método estático y los márgenes de beneficio de la Orden ECO 805/2003 de la normativa hipotecaria.

Asimismo y para mayor simplicidad, se ha considerado la aportación al valor de repercusión de los aparcamientos correspondientes a cada uso y tipología junto con el techo sobre rasante, añadiendo a los precios de venta y los costes de construcción la parte proporcional de aparcamiento, tal como se detalla en la tabla siguiente:

**CON APARCAMIENTOS**

1 m2t aparcamiento = 0,25 m2 residencial  
1 m2t aparcamiento = 0,31 m2 comercial

USOS	PV (€/m2t)	Tipo beneficio Orden ECO 805/2003	Coste Construcción (€/m2t)	Gtos Gestión (%)	Valor de Repercusión €/m2t)
Vivienda libre	3.262	18%	1.253	20%	1.171
Vienda Precio Concertado	1.929	10%	960	20%	585
Vienda Protegida RG	1.536	10%	960	15%	279
Comercial- terciario	2.120	22%	755	20%	748
Industrial	1.200	27%	500	20%	276
Dotacional-eduEDU	1.537	10%	900	20%	303

De acuerdo con la metodología explicada y teniendo en cuenta la Ordenanza Fiscal de 2010 (por tanto, con la misma presión fiscal), la estimación de ingresos por esta figura impositiva se recoge en la siguiente tabla:

INCREMENTO VALOR DE LOS TERRENOS (con aparcamientos) (Plusvalía)	20%	Valor solares con aparcc..	Coef. Año	Nº años	Tipo	Cuota Plusv.
m2st	m2st	M€	%		%	M€
Residencial libre	1.401.163	1.641	6,2%	2	29,70%	30,2
Residencial protegido RG	776.797	454	6,2%	1	29,7%	4,2
Residencial protegido PC	707.389	197	6,2%	1	29,7%	1,8
Comercial-Terciario	950.343	711	6,2%	2	29,7%	6,5
Industrial	490.049	135	6,2%	2	29,7%	1,2
Segunda venta (20%, sin viv.protegida)		497	15,50%	5	29,7%	11,4
		-				
<b>TOTAL</b>	<b>4.325.741</b>	<b>3.635</b>				<b>55,4</b>

## Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (98,1 M€):

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización de las construcciones, instalaciones i obras previstas en el PGOU, exceptuando las de urbanización. La base imponible es el importe real de las construcciones. El coste real que se considera es el de ejecución material.

Los costes de construcción de los distintos usos (costes de contrata, sin IVA) son los del B.E.C.:

USOS	Coste de construcción €/m2t
Vivienda libre	1.120
Vienda Precio Concertado	844
Vienda Protegida RG	844
Comercial- terciario	588
Industrial	500
Dotacional-eduEDU	900
Aparcamientos libres	532
Aparcamientos RG	464
Aparcamientos PC	464

Los ingresos por la cuota del I.C.I.O son los que se detallan en la tabla adjunta, diferenciados por usos, con bonificación del 50% en la vivienda protegida y del 95% el uso educativo y en los equipamientos de gestión pública no municipal (estimación del 50%).

I.C.I.O.	Dimensión m2st	Coste ejecución M€	Tipo %	Bonificación %	Cuota I.C.I.O. M€
Residencial libre	1.135.045	1.069	4%		42,7
Residencial protegido RG	628.481	446	4%	50%	8,9
Residencial protegido PC	572.326	406	4%	50%	8,1
Comercial-Terciario	760.274	376	4%		15,0
Industrial	490.049	206	4%		8,2
Dotacional EDU	172.395	130	4%	95%	0,3
Aparcamientos	818.072	366	4%		14,6
Equipamiento (50% no municipal)	167.081	65	4%	95%	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>4.743.723</b>	<b>3.063</b>			<b>98,1</b>

### Tasa por Licencia de Obras (41,7 M€):

Grava el otorgamiento de la licencia urbanística para construir. Los ingresos son los de la tabla siguiente:

Licencia de Obras	Dimensión m2st	Coste ejecución M€	Tipo medio %	Bonificación %	Cuota Licencias M€
Residencial libre	1.135.045	1.069	1,7%		18,2
Residencial protegido RG	628.481	446	1,7%	50%	3,8
Residencial protegido PC	572.326	406	1,7%	50%	3,4
Comercial-Terciario	760.274	376	1,7%		6,4
Industrial	490.049	206	1,7%		3,5
Dotacional EDU	172.395	130	1,7%	95%	0,1
Aparcamientos	818.072	366	1,7%		6,2
Equipamiento (50% no municipal)	167.081	65	1,7%	95%	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>4.743.723</b>	<b>3.063</b>			<b>41,7</b>

### Total ingresos puntuales totales (195,2 M€):

Los ingresos totales que se estima recaudará el Ayuntamiento por Impuesto de Construcciones, Licencias de Obra y Plusvalía durante el periodo de construcción y venta de todo el potencial inmobiliario del P.G.O.U. se recogen en la siguiente tabla:

FIGURAS FISCALES	Techo computable m2t	Cálculo	Estándares	Total Ingresos M€	Total Ingresos/año M€
Impuesto Incremento Valor Terrenos	4.325.741	Ordenanza Fiscal		55,4	3,1
I.C.I.O.	4.743.723	Ordenanza Fiscal		98,1	5,4
Llicencia de obras	4.743.723	Ordenanza Fiscal		41,7	2,3
<b>TOTAL</b>				<b>195,2</b>	<b>10,8</b>

La consideración simplificada de una distribución uniforme de los ingresos puntuales durante el periodo de construcción y venta (18 años), de acuerdo con el calendario estimado, justifica unos **ingresos uniformes de 10,8 M€/año, en valores de 2010**. Una vez todo **construido y ocupado los ingresos puntuales son poco relevantes** en los años siguientes, se estima que se situarán en el 7% de los ingresos permanentes, de acuerdo con la experiencia de los presupuestos municipales (a excepción del 2010 que acusa la crisis económica y de la actividad inmobiliaria). Supondrían unos **3,1 M€/año** a partir del 2030, en valores de 2010.

## 8.7. INGRESOS PERMANENTES POR ESTÁNDARES

La “nueva ciudad construida”, una vez terminado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto de 2010. Estos estándares se consideran el “precio” a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora las especificidades de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneas en todo el municipio. En valores constantes los estándares no varían por la condición de que no se incrementa la presión fiscal. En este sentido, los impactos a partir del año 2030 serán, en valores de 2010, los que se producirían hoy si toda la operación estuviera finalizada y el techo ocupado.

La variable más significativa para el establecimiento de estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado de catastro (68.741.413 m2t), excepto para las transferencias corrientes, que dependen fundamentalmente de la población residente (810.064 habitantes). **El estándar medio de todos los ingresos es de 5,42 €/m2t, más 346 €/residente**, según el detalle de la tabla adjunta:

			UNIDADES APLICABLES	ESTÁNDAR €/m2t
			68.741.413	5,42
<b>INGRESOS PERMANENTES (EXCLUIDAS TRANSFERENCIAS) 2010</b>	<b>372,6</b>	Coef.	<b>m2t Catastro</b>	<b>€/m2t</b>
CESIÓN DE TRIBUTOS	32,7	1		0,48
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	182,0	1		2,65
I.V.T.M.-VEHÍCULOS	41,6	1		0,60
IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	25,3	1		0,37
OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS	0,0	1		0,00
VADOS	4,4	1		0,06
OTRAS TASAS PERMANENTES	84,39	1		1,23
INGRESOS PATRIMONIALES	2,4			0,03
<b>ING.PERMANENTES POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	<b>280,0</b>		<b>810.064</b>	<b>346</b>
			<b>residentes</b>	<b>€/residente</b>
<b>TOTAL INGRESOS PERMANENTES</b>	<b>652,6</b>			

Las **dimensiones relevantes para los ingresos de carácter permanente** de los nuevos desarrollos son los 4.910.804 m2 de techo potencial, incluidos los equipamientos públicos y aparcamientos en subterráneo y los 48.220 residentes potenciales, con la hipótesis de 2,1 persona por vivienda.

Cuando la operación esté completada los ingresos permanentes (tratando separadamente las Transferencias Corrientes de las otras administraciones en relación al número de residentes) serán de 44,1 M€, en valores de 2010, con la presión fiscal actual, **habiendo introducido un coeficiente de 1,25 por valores de la vivienda libre y actividad y un 0,85 por vivienda protegida** (conjuntamente equivalen a un coeficiente de 1,06) **en la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles**, en base a hipótesis de valores de la Ponencia de Valores y en relación a la media de la ciudad.

El impacto que los ingresos producidos por los nuevos desarrollos supone en la hacienda municipal ha tener en cuenta también la disminución de los correspondientes ingresos que recibe actualmente el Ayuntamiento, en relación al techo y residentes actuales que serán sustituidos por la nueva ordenación. **El diferencial de ingresos permanentes es de 43,6 M€/año que son los ingresos de esta naturaleza que se tendrán en cuenta en la estimación del balance fiscal**, de acuerdo con los resultados de la tabla siguiente:

<b>ESTÁNDAR PERMANENTES (EXCEPTO I.B.I. Y TRANSFERENCIAS)</b>			
2,7	€/m2t total		
Coficiente Localización		1,00	
<b>INGRESOS PERMANENTES (EXCEPTO I.B.I. Y TRANSFERENCIAS)</b>			13,5
			M€ /AÑO -VALORES 2010
<b>INGRESOS PERMANENTES POR I.B.I.</b>			13,8
2,65	€/m2t total		M€ /AÑO -VALORES 2010
Coficiente de calidad		1,25	
Coficiente de Vivienda Protegida		0,85	1,0625
<b>ESTÁNDAR PERMANENTES POR TRANSFERENCIAS</b>			
346	€ POR RESIDENTE		
<b>INGRESOS POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES ESTADO Y GENERALITAT</b>			16,9
			M€ /AÑO -VALORES 2010
<b>INGRESOS PERMANENTES TOTALES /AÑO</b>			44,1
			M€ /AÑO -VALORES 2010
<b>DISMINUCIÓN INGRESOS ACTUALES</b>			-0,52
	Ingresos excepto transferencias	-0,3	
	Por transferencias	-0,2	
<b>DIFERENCIAL INGRESOS PERMANENTES TOTALES /AÑO</b>			43,6
			M€ /AÑO -VALORES 2010

## 8.8. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES POR ESTÁNDARES

A los efectos del presente Informe de Sostenibilidad Económica, las 19 políticas de gasto, correspondientes a una primera desagregación de los gastos corrientes del presupuesto de 2010, se pueden agregar en **tres grupos básicos**, en función de la dimensión territorial que mejor justifica su **demanda**. Son los siguientes:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	2010 M€	% S./TOTAL 2010
Administración general y promoción económica (24,41,43,49,91,92,93)	107,7	18%
Servicios personales (21, 23, 31,32,33,34)	167,8	28%
Servicios relacionados con el territorio(13,15,16, 17,44)	325,5	54%
<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO SIN ALBUFERA</b>	<b>600,9</b>	<b>100%</b>

Destaca la importancia económica de los servicios relacionados con el territorio, que representan el 54% del gasto de funcionamiento total, sin considerar los programas de deuda y que incluyen los servicios de urbanismo, transportes, medio ambiente, obras, movilidad, seguridad ciudadana y servicios urbanos. Los servicios personales que reciben especialmente los residentes representan el 28% y los servicios administrativos y de promoción económica el 18% del total.

Un **primer estándar** relevante es la relación del gasto de todos los servicios, excepto los servicios personales (433,2M€) con la totalidad del techo catastral (68,7 millones de m2t) y los servicios personales (167,8 M€) con la población actual (810.064 residentes). En otro nivel más afinado, para tener en cuenta las características urbanísticas diferenciales, es aconsejable separar los servicios administrativos y de promoción económica del resto de servicios con incidencia territorial que dependen también del espacio público.

La utilización del estándar por m2 de techo total, excepto en servicios personales reproduciría las condiciones urbanísticas medias de Valencia y cumple la condición de proporcionalidad, porque el gasto de funcionamiento (30,9 M€/año) equivaldría al 7% del gasto de funcionamiento de los servicios municipales no personales, frente al 7% que también representa el nuevo techo respecto del actual techo de catastro.

Los servicios que presentan **más dificultades de estimación** de los costes unitarios relevantes son los relacionados con el territorio, especialmente los de urbanismo, vivienda, transporte, saneamiento, limpieza y recogida de residuos y los de seguridad ciudadana, porque están influidos tanto **por el techo total** como por la **superficie de espacio público** y también en mucha menor medida por el **número de residentes**.

En el presente análisis se han adoptado dos escenarios, utilizando los dos módulos de gasto más significativos para este grupo de servicios: el **gasto por unidad de techo**

**edificado** y el **gasto por unidad de espacio público**. La mayor o menor diferencia según se aplique uno u otro estándar depende del grado de compactación de la nueva ciudad y de la ciudad actual.

Los estándares de coste unitario relevantes para cada tipo de servicio y para el conjunto de la ciudad, en las dos alternativas, teniendo en cuenta las dimensiones físicas asociadas a su demanda, son los siguientes:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	2010 M€	% S./TOTAL 2010	ESTÁNDAR € / UNIDAD 2010	UNIDADES	DIMENSIÓN DE DEMANDA	ESTÁNDAR	UNIDADES	DIMENSIÓN DE DEMANDA
					m2t	€/ UNIDAD		m2t / residentes /m2
Administración general y promoción económica (24,41,43,49,91,92,93)	107,7	18%	1,6	m2t total	68.741.413	1,6	m2t total	68.741.413
Servicios personales (21, 23, 31,32,33,34)	167,8	28%	207,1	residentes	810.064	207,1	residentes	810.064
Servicios relacionados con el territorio(13,15,16, 17,44)	325,5	54%	4,73	m2st total	68.741.413	15,1	m2s espacio público	21.493.211
<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO SIN ALBUFERA</b>	<b>600,9</b>	<b>100%</b>						

En los dos casos, en valores de 2010, a partir de que se haya completado la fase de construcción venta y ocupación, la aplicación de los estándares unitarios de prestación de los servicios a las dimensiones de nuevo techo, nuevos residentes y nuevo espacio público derivados del PGOU, permite calcular los gastos de funcionamiento de los nuevos desarrollos. En el caso de los servicios relacionados con el territorio, las condiciones de tamaño e instalaciones de los nuevos espacios públicos producirán economías de escala que pueden reducir los costes de mantenimiento en un 15%, con una disminución similar en los estándares a aplicar a dichos servicios.

No es correcto aplicar, como ya se ha indicado, directamente el coste de las contrataciones de servicios, porque no incluyen una parte del coste real de los mismos integrada por los sueldos del personal funcionario y los gastos de administración directos del Ayuntamiento

### **Diferencial de Gastos de Funcionamiento (37,1 – 46,2 M€/ año)**

Las dimensiones relevantes de los nuevos desarrollos a efectos de calcular los gastos futuros de mantenimiento de servicios, son los siguientes:

- 4.910.804 m2 de techo total, incluidos todos los usos privados y públicos
- 48.220 residentes
- 2.923.746 m2 de suelo público, del que 727.154 m2s son zonas verdes de dimensiones importantes adscritas a sectores.

La aplicación de estándares de coste se hace estimando que los nuevos servicios relacionados con el espacio público tendrán unas economías de escala del 15% y que el módulo de mantenimiento de las zonas verdes externas adscritas a los sectores, por su tamaño y características, será aproximadamente la mitad del correspondiente al grupo de servicios relacionados con el territorio. Los módulos que se aplican en los dos escenarios contemplados se presentan en la tabla adjunta:

FUNCIONES	ESTÁNDAR		ESTÁNDAR	
	€/UNIDAD	UNIDADES	€/UNIDAD	UNIDADES
Administración general y promoción económica (24,41,43,49,91,92,93)	1,6	4.910.804 m2t total	1,6	4.910.804 m2t total
Servicios personales (21, 23, 31,32,33,34)	207,1	48.220 residentes	207,1	48.220 residentes
Servicios relacionados con el territorio(13,15,16, 17,44)	4,02	4.910.804 m2t total	12,9	2.196.592 m2s espacio público
Zonas verdes adscritas			6,4	€/m2s
<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO / AÑO - OPERACIÓN COMPLETADA</b>				

El estándar de 6,4 €/m2s estimado para el mantenimiento de zonas verdes adscritas a sectores es superior a los costes de las contratas municipales de aplicación a grandes jardines, que no superan los 5 €/m2s, sin I.V.A. Resulta también inferior al coste de mantenimiento de 5,95 €/m2s aplicado en el Informe de Sostenibilidad Económica de la modificación del P.G.O.U de Valencia en el ámbito Grao-Cocoteros<sup>2</sup>, que es un ámbito de calidad.

El diferencial de gastos de funcionamiento, después de considerar la disminución que supone los gastos generados actualmente por los espacios y servicios que han de ser sustituidos, se presenta en la tabla adjunta para las dos alternativas de módulos para los servicios relacionados con el territorio:

FUNCIONES	ESTÁNDAR			ESTÁNDAR		
	€/ UNIDAD	UNIDADES	M€/ANY	€/ UNIDAD	UNIDADES	M€/ANY
Administración general y promoción económica (24,41,43,49,91,92,93)	1,6	m2t total	7,7	1,6	m2t total	7,7
Servicios personales (21, 23, 31,32,33,34)	207,1	residentes	10,1	207,1	residentes	10,1
Servicios relacionados con el territorio(13,15,16, 17,44)	4,02	m2st total	19,8	12,9	m2s espacio público	28,3
Zonas verdes adscritas				6,4	€/m2s	4,7
<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO / AÑO - OPERACIÓN COMPLETADA</b>			<b>37,6</b>	<b>50,75</b>		
<b>DISMINUCIÓN GASTOS ACTUALES</b>			<b>-0,5</b>	<b>-4,5</b>		
Administración general y promoción económica (24,41,43,49,91,92,93)			-0,1			-0,1
Servicios personales (21, 23, 31,32,33,34)			-0,1			-0,1
Servicios relacionados con el territorio(13,15,16, 17,44)			-0,3			-4,3
<b>DIFERENCIAL GASTOS DE FUNCIONAMIENTO/AÑO-OPERACIÓN COMPLETADA</b>			<b>37,1</b>	<b>46,24</b>		

La diferencia en la estimación de los gastos de funcionamiento, según se utilice el módulo por m2 construido o por m2 de suelo público, en el caso de los servicios para los que ambos son relevantes (urbanismo, transportes, medio ambiente, obras, movilidad, seguridad ciudadana y servicios urbanos), se explica porque la edificabilidad bruta del conjunto de la nueva ciudad, incluidos los suelos de sistemas adscritos a sectores de suelo urbanizable (0,73 m2t/m2s), es menor que la de la ciudad actual (estimación en base a los datos de catastro de 1,4 m2t/m2s, con bajo rasante).

La aplicación de las dos alternativas de módulos se corresponden con los dos escenarios de diferencial de gastos y de balance fiscal, uno más "optimista" (37,1 M€/año de gastos de funcionamiento) y otro "pesimista" (46,2 M€/año).

<sup>2</sup> Aprobada provisionalmente el 24 de abril de 2009 y con Informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de junio de 2010.

## 8.9. BALANCE FISCAL SOSTENIBLE Y CALENDARIO DE DESARROLLO

Los nuevos **gastos de funcionamiento anuales**, una vez completado el desarrollo del P.G.O.U. y manteniendo los niveles actuales de servicios, se han estimado **entre los 37,1 y 46,2 M€, en valores de 2010**, en los dos escenarios contemplados, utilizando los dos estándares alternativos de €/techo total y €/m<sup>2</sup> de espacio público para estimar los gastos en los servicios de incidencia territorial.

Los nuevos **ingresos permanentes** se han estimado en 43,6 M€/año, sin aumento de la presión fiscal actual, **una vez completado el desarrollo urbanístico**, previsiblemente en el 2030.

Los **ingresos puntuales** por I.C.I.O., Licencias de Obras e Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos (plusvalía), distribuidos a lo largo de los 18 años previstos para la total construcción y venta de todo el desarrollo urbanístico del P.G.O.U., aportarán unos ingresos medios de **10,8 M€ anuales, en valores de 2010. Una vez completado el desarrollo aportarán sólo 3,1 M€ anuales** (7% de los ingresos permanentes).

El “**balance fiscal municipal sostenible**” en sentido estricto debe ser la diferencia entre ingresos permanentes y gastos de funcionamiento, sin incluir los ingresos puntuales que por su naturaleza deberían considerarse como extraordinarios y ser destinados a inversión. En un sentido más amplio el balance fiscal sostenible incluye también los ingresos puntuales, en la fase en que los nuevos desarrollos estén completados y ocupados. **En el escenario optimista el balance fiscal anual sostenible no necesita de los ingresos puntuales** y tiene un **excedente de ingresos sobre gastos de 6,6 M€ (un 15% de los ingresos permanentes)**, a los que **hay que añadir los 3,1 M€ de ingresos puntuales**. En el escenario pesimista, por el contrario, **el balance fiscal anual sostenible necesita de los ingresos puntuales** para compensar el nivel de gasto. El escenario medio de gastos (41,6 M€) aporta un balance sostenible netamente positivo (2,0 M€/año) y un 4,5% superior a los ingresos permanentes

**Durante los años de construcción y venta** y considerando que los ingresos puntuales por I.C.I.O, licencias y plusvalías son también gastos corrientes (y que pueden aplicarse al gasto de funcionamiento, aunque esto sea un indicador de riesgo de insostenibilidad económica), **el balance fiscal medio anual será de 13,9 M€, en el escenario optimista y de 9,6 M€, en el escenario pesimista. A partir de 2030 se limitará, con ingresos permanentes y puntuales a 9,7 M€, en el escenario optimista y a 0,5 M€ en el pesimista.**

En definitiva, **los 4,9 millones de m<sup>2</sup> potenciales de techo del P.G.O.U.** (7% del techo actual de catastro) **pueden asumir los gastos que generará la nueva ciudad**, con un espacio público (12% del existente, sin Albufera) que mejora substancialmente el estándar actual.

**El dictamen positivo de sostenibilidad económica del P.G.O.U. resulta más evidente cuando se aplica el calendario fiscal de toda la operación de desarrollo, entre 2011 y 2030, en que se estabilizan los ingresos y gastos y ofrece un balance fiscal total durante la fase de desarrollo de 251,0 M€, en el escenario optimista y de 172,9 M€, en el escenario pesimista.**

En el cuadro siguiente se presenta la evolución del balance fiscal, en los dos escenarios contemplados y con la hipótesis simplificativa de que el desarrollo se produce de forma uniforme, en un calendario total de 20 años. Se estima que los impactos en la hacienda local durante los dos primeros años, en que previsiblemente la única actividad sea la de urbanización, no son significativos.

	TOTAL M€ 2010	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014	5 2015	6 2016	7 2017	8 2018	9 2019	10 2020	11 2021	12 2022	13 2023	14 2024	15 2025	16 2026	17 2027	18 2028	19 2029	20 2030	21 2031
"INGRESOS PERMANENTES"	370,8					6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
						6%	13%	19%	25%	31%	38%	44%	50%	56%	63%	69%	75%	81%	88%	94%	100%	100%
INGRESOS "PUNUALES"	195,2			10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8	10,8
						6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
						6%	13%	19%	25%	31%	38%	44%	50%	56%	63%	69%	75%	81%	88%	94%	100%	100%
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO "ESCENARIO OPTIMISTA"	-314,9					-2,3	-4,6	-6,9	-9,3	-11,6	-13,9	-16,2	-18,5	-20,8	-23,2	-25,5	-27,8	-30,1	-32,4	-34,7	-37,1	-37,1
BALANCE FISCAL SOSTENIBLE "ESCENARIO OPTIMISTA" (Sin ingresos puntuales)	55,9					0,4	0,8	1,2	1,6	2,1	2,5	2,9	3,3	3,7	4,1	4,5	4,9	5,3	5,7	6,2	6,6	6,6
BALANCE FISCAL CON "INGRESOS PUNUALES" "ESCENARIO OPTIMISTA"	251,0			10,8	10,8	11,3	11,7	12,1	12,5	12,9	13,3	13,7	14,1	14,5	15,0	15,4	15,8	16,2	16,6	17,0	17,4	9,7
						6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
						6%	13%	19%	25%	31%	38%	44%	50%	56%	63%	69%	75%	81%	88%	94%	100%	100%
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO "ESCENARIO PESIMISTA"	-393,075					-2,9	-5,8	-8,7	-11,6	-14,5	-17,3	-20,2	-23,1	-26,0	-28,9	-31,8	-34,7	-37,6	-40,5	-43,4	-46,2	-46,2
BALANCE FISCAL SOSTENIBLE "ESCENARIO PESIMISTA" (Sin ingresos puntuales)	-22,3					-0,2	-0,3	-0,5	-0,7	-0,8	-1,0	-1,1	-1,3	-1,5	-1,6	-1,8	-2,0	-2,1	-2,3	-2,5	-2,6	-2,6
BALANCE FISCAL CON "INGRESOS PUNUALES" "ESCENARIO PESIMISTA"	172,9			10,8	10,8	10,7	10,5	10,4	10,2	10,0	9,9	9,7	9,5	9,4	9,2	9,0	8,9	8,7	8,6	8,4	8,2	0,5

## 9. CUADRO DE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN TOTAL EN SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS

La inversión total en sistemas y equipamientos que se deriva de la ordenación del P.G.O.U. se ha evaluado en 1.704 M€ (equivalente a 453,4 €/m<sup>2</sup> de techo potencial, y a 35.338 €/ nuevo residente), de los que 1.563,6 M€ (92% del total) son infraestructuras y 140,3 M€ (8% restante) equipamientos. El coste de las obras de urbanización internas a los sectores de suelo urbanizable y a las unidades de actuación en suelo urbano, es de 384,9 M€ y el de las infraestructuras de la red primaria externas a dichos ámbitos es de 1.178,8 M€.

El conjunto de los sectores de suelo urbanizable asume una inversión de 503,9 M€, que supone el 29,6 % de la inversión total (32,2% de las infraestructuras) y el resto lo financia el sector público (a excepción de 6,6 M€ de subestaciones eléctricas que asumen las compañías), con la siguiente distribución: 26% el Estado, 20% Generalitat, 21% Ayuntamiento y, el 3% restante la Diputación y la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos. La tabla siguiente detalla la inversión y financiación de las actuaciones del P.G.O.U.:

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS										
REVISIÓN P.G.O.U. VALENCIA										
2011-2030										
En millones de Euros de 2010										
	TOTAL INVERSIÓN M€	FINANCIACIÓN								TOTAL FINANCIACIÓN M€
		AYUN- TAMIENTO M€	GENERA-LITAT M€	ESTADO Y OTROS M€	DIPUTACIÓN M€	EMSHI M€	MERCADO M€	SECTORES SUBLE M€		
INFRAESTRUCTURAS P.G.O.U. (EXTERNAS SECTORES)	1.178,8	-311,8	-277,7	-422,7			-40,9	-6,6	-119,1	-1.178,8
URBANIZACIÓN P.G.O.U. (INTERNA A SECTORES)	384,9								-384,9	-384,9
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>1.563,6</b>	<b>-311,8</b>	<b>-277,7</b>	<b>-422,7</b>	<b>-</b>	<b>-40,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>-503,9</b>	<b>-1.563,6</b>	
EQUIPAMIENTOS	140,3	-42,1	-70,2	-14,0	-14,0					-140,3
<b>TOTAL INVERSIONES P.G.O.U.</b>	<b>1.704,0</b>	<b>-353,9</b>	<b>-347,9</b>	<b>-436,7</b>	<b>-14,0</b>	<b>-40,9</b>	<b>-6,6</b>	<b>-503,9</b>	<b>-1.704,0</b>	

El Ayuntamiento puede garantizar la financiación que le corresponde en infraestructuras y equipamientos (363,9 M€), con los recursos que espera obtener de los nuevos desarrollos, por cesiones de aprovechamiento (246,7 M€) y por balance fiscal positivo (65,6 M€, en el escenario más pesimista y 143,8 M€, en el más optimista), de acuerdo con lo reflejado en la tabla siguiente:

AYUNTAMIENTO	BALANCE FISCAL M€	CESIONES APROVECHA- MIENTO M€	NECESIDADES FINANCIACIÓN P.G.O.U. M€	BALANCE FINAL M€
INFRESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS P.G.O.U.			-353,9	-353,9
CESIONES DE APROVECHAMIENTO P.G.O.U.		246,7		246,7
INGRESOS "PUNTUALES"	195,2			195,2
INGRESOS "PERMANENTES"	370,8			370,8
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO "ESCENARIO PESIMISTA"	-393,1			-393,1
<b>TOTAL PERIODO DESARROLLO P.G.O.U. "ESCENARIO PESIMISTA"</b>	<b>172,9</b>	<b>246,7</b>	<b>-353,9</b>	<b>65,6</b>
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO "ESCENARIO OPTIMISTA"	-314,9			
<b>TOTAL PERIODO DESARROLLO P.G.O.U. "ESCENARIO OPTIMISTA"</b>	<b>251,0</b>	<b>246,7</b>	<b>-353,9</b>	<b>143,8</b>

**El conjunto de toda la operación de desarrollo del P.G.O.U durante los próximos 20 años reporta al Ayuntamiento un excedente de entre 66 y 144 M€, en valores de 2010, después de financiar todos los compromisos de inversión en infraestructuras y equipamientos del P.G.O.U y el mantenimiento del espacio público y servicios que requieren los nuevos desarrollos. Excedentes que el Ayuntamiento puede dedicar a la política de vivienda social, en su caso, en el contexto de los destinos normativos de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, sin necesidad de enajenar suelos de vivienda protegida por debajo de los módulos establecidos.**

**El incremento de patrimonio de suelo público se estima en 602 M€, en valores de 2010, estimado por el valor residual medio del suelo antes de urbanizar en el conjunto de los ámbitos de desarrollo de la nueva ordenación (228 €/m<sup>2</sup>), por encima de los valores reconocidos por el Jurado provincial de Expropiación para suelo no urbanizable.**

## 10. VIVIENDA PROTEGIDA GENERADA POR EL P.G.O.U. COMO APORTACIÓN AL OBJETIVO DE COHESIÓN SOCIAL

El Plan garantiza una producción de 11.939 viviendas con algún tipo de protección que en relación al potencial de 23.219 viviendas representa el 51% de las nuevas viviendas potenciales, que es un **70% mayor que las reservas normativas** mínimas del 30% del texto refundido de la nueva ley estatal del suelo.

El detalle por clases de suelo es el siguiente:

Suma de Viviendas Totales Nº		Suma de Viviendas Protegidas Nº		%
PLAN	Total	PLAN	Total	
SUBLE	20.988	SUBLE	11.519	55%
SU	2.231	SU	420	19%
<b>Total general</b>	<b>23.219</b>	<b>Total general</b>	<b>11.939</b>	<b>51%</b>

El potencial de vivienda protegida cubre la práctica totalidad de las necesidades de vivienda protegida derivada de las nuevas necesidades que pusieron de relieve los estudios de demanda de vivienda del **Avance de Plan**.

El 30% de las viviendas sobre el incremento de edificabilidad del suelo urbano se convierte en un 19% del total de viviendas de las unidades de actuación. Sin embargo en el suelo urbanizable la proporción alcanzada es del 55%, que casi dobla (83%) las reservas mínimas normativas.

La dimensión de nueva vivienda protegida que genera el Plan constituye una aportación muy relevante al objetivo de las normativas urbanísticas de cohesión social y materializa de forma clara el mandato constitucional del derecho a la vivienda para toda la población, que de hecho es un **derecho ciudadano de la ciudad sostenible**.

El detalle por la asignación y producción de vivienda protegida por sectores y UA en el que destacan los **3 sectores con reservas completas de vivienda protegida** (Alboraya, Tavernes y Mahuella) y que es el siguiente:

Denominación	Total	Denominación	Total	
S. BENIMAMET	3.333	S. BENIMAMET	1.667	50%
S. LA TORRE SUR	767	S. LA TORRE SUR	384	50%
S. HORNO DE ALCEDO	1.423	S. HORNO DE ALCEDO	711	50%
S. CASTELLAR	812	S. CASTELLAR	406	50%
S. ALBORAYA	1.057	S. ALBORAYA	1.057	100%
S. TAVERNES	601	S. TAVERNES	601	100%
S. MAHUELLA	392	S. MAHUELLA	392	100%
S. LA PUNTA	5.647	S. LA PUNTA	2.823	50%
S. CAMPANAR	3.337	S. CAMPANAR	1.668	50%
S. VERA I	3.620	S. VERA I	1.810	50%
S. FAITANAR		S. FAITANAR	-	
S. VERA II		S. VERA II		
UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	139	UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	36	26%
UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	91	UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	27	30%
UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	122	UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	37	30%
UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	385	UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	68	18%
UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	96	UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	29	30%
UA. 05. AGUSTÍN LARA	120	UA. 05. AGUSTÍN LARA	7	6%
UA. 06. SENDA ORRIOLS	61	UA. 06. SENDA ORRIOLS	5	8%
UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	218	UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	49	22%
UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	327	UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	72	22%
UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	159	UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	19	12%
UA. 10. POBLE NOU	78	UA. 10. POBLE NOU	23	30%
UA. 11. AYACOR BENFARAIG	74	UA. 11. AYACOR BENFARAIG	22	30%
UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	146	UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	17	11%
UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	215	UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	8	4%
<b>Total general</b>	<b>23.219</b>	<b>Total general</b>	<b>11.939</b>	<b>51%</b>

## 11. BALANCE POSITIVO DE EMPLEO

La adecuación de los puestos de trabajo a que se refiere la normativa se interpreta como la necesidad de suficiencia de los puestos de trabajo potenciales en las nuevas zonas de actividad del Plan en relación a la población activa de los residentes potenciales de los nuevos suelos residenciales del Plan.

El balance real de empleo para la ciudad, sin embargo, es más alto que el estimado con la presente metodología positivo porque los residentes potenciales de las nuevas viviendas no son en su totalidad nuevos residentes de la ciudad ya que en parte proceden de la creación de nuevos hogares de los residentes actuales.

**Los empleos potenciales, en cambio, son en su práctica totalidad empleos nuevos a la base económica de la ciudad**, si se exceptúan las destrucciones; incluso los traslados de actividades a las nuevas zonas de actividad dejan suelo y techo de actividad en los lugares de origen que se ocuparán por nuevas actividades.

El techo de actividad económica del Plan tiene un potencial estimado **en 38.498 empleos potenciales**. Es el resultado de la aplicación a los potenciales edificatorios de los **estándares** siguientes:

- Terciario-comercial: 30 m<sup>2</sup> por puesto de trabajo (como valor medio ponderado entre un estándar de oficinas de 15-20 m<sup>2</sup> por puesto de trabajo y un estándar de comercio de 40-60 m<sup>2</sup> por puesto de trabajo)
- Terciario general = 40 m<sup>2</sup> por puesto de trabajo
- Logístico = 110 m<sup>2</sup> por puesto de trabajo
- Industrial= 60-80 m<sup>2</sup> por puesto de trabajo
- Equipamientos: 80 m<sup>2</sup> por empleo
- Aparcamientos: 1 empleo para cada 100 plazas de aparcamiento de 25 m<sup>2</sup>

Los residenciales potenciales de las nuevas viviendas se ha estimado sobre la base de 2,1 personas por vivienda por tratarse viviendas máximas de 100 m<sup>2</sup> construidos en los sectores de más densidad y ofrece un potencial de **48.761 residentes**. Las personas potencialmente activas derivadas de la residencia se estima en un 50% del total que corresponde a una tasa de ocupación superior a la de períodos de crisis y que corresponde a tasas de paro máximas del 8-10%.

**El balance positivo obtenido es de 14.118 empleos** para los sectores de suelo urbanizable y UA del suelo urbano, con el cálculo detallado, por clases de suelo, siguiente:

Suma de Viviendas Totales N°		Suma de Residentes N°		Suma de ACTIVOS N°	
PLAN	Total	PLAN	Total	PLAN	Total
SUBLE	20.988	SUBLE	44.076	SUBLE	22.038
SU	2.231	SU	4.685	SU	2.343
<b>Total general</b>	<b>23.219</b>	<b>Total general</b>	<b>48.761</b>	<b>Total general</b>	<b>24.380</b>

Suma de Puestos Trabajo N°		Suma de Balance Puestos de Trabajo-Activos N°	
PLAN	Total	PLAN	Total
SUBLE	36.905	SUBLE	14.867
SU	1.594	SU	-749
<b>Total general</b>	<b>38.498</b>	<b>Total general</b>	<b>14.118</b>

El balance positivo de 14.188 empleos excede en un 58% al número de nuevos activos derivada de la construcción residencial potencial.

De los estudios disponibles se deriva que los sectores de suelo urbanizable en desarrollo están globalmente equilibrados en términos de residencia-empleo, de forma agregada. El balance positivo queda amplificado en la transformación progresiva del empleo industrial en terciario del actual polígono de Vara de Quart.

El balance positivo de empleo del Plan lo aportan los sectores de Faitanar, Vera II (sin contabilizar los estudiantes universitarios y sólo el personal docente y no docente) y, en menor medida las UA de Ramón Porta Carrasco y Serra Orriol. El detalle del balance de empleo por ámbitos es el siguiente:

Suma de Balance Puestos de Trabajo- Activos Nº	
Denominación	Total
S. ALBORAYA	-475
S. BENIMAMET	-1.852
S. CAMPANAR	-471
S. CASTELLAR	-346
S. FAITANAR	19.098
S. HORNO DE ALCEDO	-639
S. LA PUNTA	-1.471
S. LA TORRE SUR	-345
S. MAHUELLA	74
S. TAVERNES	-270
S. VERA I	-1.231
S. VERA II	2.796
UA. 01. CAMINO DE MONTCADA	-35
UA. 02.1. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	-51
UA. 02.2. PLAZA ESCULTOR VÍCTOR HINO	-36
UA. 03. CAMINO VIEJO DE MALILLA	-77
UA. 04. RAMÓN PORTA CARRASCO	19
UA. 05. AGUSTÍN LARA	-28
UA. 06. SENDA ORRIOLS	11
UA. 07. AVDA. PRIMADO REIG	-53
UA. 08. SAN MIGUEL DE LOS REYES	-67
UA. 09. PLAZA PADRE DOMENECH	-64
UA. 10. POBLE NOU	-61
UA. 11. AYACOR BENFARAIG	-24
UA. 12. CAMINO DE MONTCADA-BORBOTÓ	-134
UA.13. CAMINO DEL CALVARIO CARPESA	-150
<b>Total general</b>	<b>14.118</b>

El Plan cubre por tanto de forma adecuada el **objetivo urbanístico de potenciar la competitividad económica de la ciudad** que se satisface en cualquier caso con la reserva de nuevo suelo de actividad económica con estándares de calidad altos de espacio público que sirva de atractivo a la creación y atracción de nueva actividad económica. Y también con el objetivo de movilidad sostenible que demanda minimizar las distancias potenciales entre la residencia y el trabajo.

## 12. DICTAMEN DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. Aportación mayoritaria de vivienda protegida para la cohesión social 11.939 viviendas, equivalentes al 51% del potencial residencial.
2. Balance positivo de empleo 14.118 empleos potenciales, un 58% por encima de los nuevos residentes activos.
3. Valoración del suelo bruto de 228 €/m<sup>2</sup>s, en valores de 2010, al nivel de los precios reconocidos por el Jurado de Expropiación anteriores a 2007, con escenarios conservadores de precios inmobiliarios futuros, con costes de urbanización de 156 € por m<sup>2</sup> de techo en el suelo urbanizable, con diferencias intersectoriales compensables con aprovechamientos, y 257 €/m<sup>2</sup>t en las Unidades de Actuación del Suelo urbano.
4. Aportación del suelo urbanizable del 30% de la financiación de infraestructuras y espacios libres de ciudad, entre urbanización interna de los sectores y cargas adscritas de 119,1 M€ de urbanización y aportación de 188,8 ha de cesión para viario (7,3 ha), zonas verdes (72,7 ha) y equipamientos (38,8 ha) de ciudad.
5. Compromisos de inversión de la Generalitat valenciana y de la Administración Central en Metro (271 M€), A.V.E. (264 M€), equipamientos (82,4 M€) y red viaria (166 M€) asumibles según programación y tendencias pasadas de inversión.
6. Compromisos de inversión del Ayuntamiento en red viaria, abastecimiento de agua y equipamientos (354 M€) financiable con las cesiones de aprovechamiento (247 M€) y el balance fiscal positivo (173-251 M€).
7. Excedente del Ayuntamiento de entre 66 y 144 M€ para eventuales desviaciones al alza en el coste de las infraestructuras y garantía del mantenimiento y mejora de los estándares de prestación de servicios.
8. Aumento del patrimonio municipal de suelo de dominio público en 264 ha y 602 M€, incremento de infraestructuras 1.564 M€ y de equipamientos 140 M€.

Se puede concluir consecuentemente que la presente revisión del Plan General de Valencia es **“económicamente sostenible”**, y **“socialmente cohesionada”**, cumplimentando así los objetivos de las normativas urbanísticas

Valencia Julio 2010

**Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)**

**Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (UK 1974)**

# ANEXO 1. Valoración detallada de los nuevos sistemas del P.G.OU.

ANEXO 1. VALORACIÓN DE LOS NUEVOS SISTEMAS DEL PLAN GENERAL

CLAVF	SG	TIPO	SECTOR DE INVERSIÓN	NOMBRE	ADSCRIPCIÓN	Financiación Suelo urbanizable	CARACTERÍSTICAS	MED UD (uds)	MED.LIN. (m)	MED.SUP. (m²)	MED.VOL. (m³)	MÓD. UD (€/UD)	INVERSIÓN (M€)
1	REL	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	SUBEST. ELÉCTRICAS	NUEVAS SUBESTACIONES ELÉCTRICAS		NO ADSCRITO		6				1.100.000	6,6
2	SAN	DEPÓSITO	SANEAMIENTO	DEP. BENIMÁMET	SEC. BENIMÁMET	ADSCRITO					10.000	500	5,0
3	SAN	COLECTOR	SANEAMIENTO	COL. BENIMÁMET	SEC. BENIMÁMET	ADSCRITO	DN 2000		2.177			2.300	5,0
4	SAN	DEPÓSITO	SANEAMIENTO	DEP. CAMPANAR	SEC. CAMPANAR	ADSCRITO					40.000	500	20,0
5	SAN	COLECTOR	SANEAMIENTO	COL. CAMPANAR	SEC. CAMPANAR	ADSCRITO	DN 2000		1.300			2.300	3,0
6	SAN	DEPÓSITO	SANEAMIENTO	DEP. CASTELLAR	CASTELLAR OESTE I	ADSCRITO					40.000	500	20,0
7	SAN	COLECTOR	SANEAMIENTO	COL. LA TORRE	CASTELLAR OESTE I	ADSCRITO	DN 2000		3.207			2.300	7,4
8	SAN	COLECTOR	SANEAMIENTO	COL. LA FABIANA	SEC. LA PUNTA	ADSCRITO	DN 2000		3.457			2.300	8,0
9	SAN	COLECTOR	SANEAMIENTO	COL. FAITANAR	SEC. FAITANAR	ADSCRITO	DN 2000		2.550			2.300	5,9
10	SAN	DEPÓSITO	SANEAMIENTO	DEP. FAITANAR	SEC. FAITANAR	ADSCRITO					20.000	500	10,0
11	SAN	DEPÓSITO	SANEAMIENTO	DEP. GRAO	SEC. GRAO	ADSCRITO					27.500	500	13,8
12	SAN	PLUVIALES	SANEAMIENTO	COLECTORES DE AGUAS PLUVIALES	AYTO	NO ADSCRITO			12.698			2.300	29,2
13	SAN	AGUAS NEGRAS	SANEAMIENTO	COLECTORES DE AGUAS NEGRAS	AYTO	NO ADSCRITO			1.902			2.300	4,4
14	SAN	MIXTA	SANEAMIENTO	COLECTORES DE AGUAS MIXTAS	AYTO	NO ADSCRITO			14.434			2.300	33,2
15	SAN	ALMADERO	SANEAMIENTO	DESDOBLAMIENTO ALIVADERO	AYTO	NO ADSCRITO		1				100.000	0,1
16	SAN	EMISARIO	SANEAMIENTO	RENOVACIONES DE EMISARIOS	AYTO	NO ADSCRITO		2	7.700			4.000	30,8
17	SAN	EST. BOMB.	SANEAMIENTO	RENOVACIONES DE ESTACIONES DE BOMBEO	AYTO	NO ADSCRITO		2				500.000	1,0
18	SAN	DEPÓSITO	SANEAMIENTO	NUEVOS DEPÓSITOS	AYTO	NO ADSCRITO		10			27.500	500	137,5
19	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	TUB. BENIMÁMET	SEC. BENIMÁMET	ADSCRITO	DN 800		2.396			1.232	3,0
20	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	TUB. CAMPANAR OESTE	SEC. CAMPANAR	ADSCRITO	DN1000		1.130			1.637	1,8
21	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	TUB. LA TORRE - HORNO DE ALCEDO - CASTELLAR	CASTELLAR OESTE I	ADSCRITO	DN 800		4.152			1.232	5,1
22	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	TUB. LA PUNTA	SEC. LA PUNTA	ADSCRITO	DN 600		2.200			845	1,9
23	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	TUB. VERA I	SEC. VERA I	ADSCRITO	DN 600		915			845	0,8
24	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	TUB. ALBORAYA	SEC. ALBORAYA	ADSCRITO	DN 400		1.374			600	0,8
25	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	TUB. FAITANAR	SEC. FAITANAR	ADSCRITO	DN 1600		1.100			3.397	3,7
26	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	TUB. TAVERNES	SEC. TAVERNES	ADSCRITO	300		2.000			600	1,2
27	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	TUB. VERA II	SEC. VERA II	ADSCRITO	DN 600					3.397	1,4
28	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 1600		417			1.637	1,9
29	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 1300		1.134			1.637	0,7
30	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 1200		403			1.637	6,9
31	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 1000		4.189			1.232	3,0
32	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 800		2.413			845	5,1
33	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 600		5.979			600	2,7
34	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 450		741			600	3,1
35	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 400		4.463			600	0,4
36	AAP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 300		5.122			600	0,2
37	AAP	RENOVACIÓN	ABAST. DE AGUA EN ALTA	RENOVACIÓN TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 1000		124			1.637	4,9
38	AAP	RENOVACIÓN	ABAST. DE AGUA EN ALTA	RENOVACIÓN TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 800		4.004			845	6,0
39	AAP	RENOVACIÓN	ABAST. DE AGUA EN ALTA	RENOVACIÓN TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 600		7.115			600	2,8
40	AAP	RENOVACIÓN	ABAST. DE AGUA EN ALTA	RENOVACIÓN TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 400		4.600			450	0,9
41	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN ALTA	RED BENIMÁMET	SEC. BENIMÁMET	ADSCRITO	DN 315		2.104			300.000	0,3
42	ABP	POZO	ABAST. DE AGUA EN ALTA	POZO BENIMÁMET	SEC. BENIMÁMET	ADSCRITO		1				450	1,9
43	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	RED LA TORRE, CASTELLAR Y HORNO SALCEDO	CASTELLAR OESTE I	ADSCRITO	DN 315		4.200			315	0,6
44	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	RED LA PUNTA	SEC. LA PUNTA	ADSCRITO	DN 350		1.800			300.000	0,3
45	ABP	POZO	ABAST. DE AGUA EN BAJA	POZO LA PUNTA	SEC. LA PUNTA	ADSCRITO		1				450	0,4
46	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	RED VERA I	SEC. VERA I	ADSCRITO	DN 315		880			450	0,4
47	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	RED ALBORAYA	SEC. ALBORAYA	ADSCRITO	DN 315		906			300.000	0,3
48	ABP	POZO	ABAST. DE AGUA EN BAJA	POZO ALBORAYA	SEC. ALBORAYA	ADSCRITO		1				450	0,7
49	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	RED FAITANAR	SEC. FAITANAR	ADSCRITO	DN 315		1.620			300.000	0,3
50	ABP	POZO	ABAST. DE AGUA EN BAJA	POZO FAITANAR	SEC. FAITANAR	ADSCRITO		1				450	0,7
51	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	POZO TAVERNES	SEC. TAVERNES	ADSCRITO	DN 315		1.509			300.000	0,3
52	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	RED VERA II	SEC. VERA II	ADSCRITO	DN 315					450	0,7
53	ABP	POZO	ABAST. DE AGUA EN BAJA	POZO VERA II	SEC. VERA II	ADSCRITO		1				300.000	0,3
54	ABP	POZO	ABAST. DE AGUA EN BAJA	NUEVO POZO	EMSHI	NO ADSCRITO		1				300.000	0,3
55	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN <150		6.543			150	1,0
56	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 160		1.295			200	0,3
57	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 200		20.572			300	6,2
58	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 250		624			300	0,2
59	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 315		17.754			450	8,0
60	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	NUEVAS TUBERÍAS	EMSHI	NO ADSCRITO	DN 350		1.711			500	0,9
61	ABP	TUBERÍA	ABAST. DE AGUA EN BAJA	NUEVAS TUBERÍAS	AYTO	NO ADSCRITO	DN 400		11.366			600	6,8
62	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	ACTUACIONES ALREDEDOR DE LA A-7	ESTADO	NO ADSCRITO					331.556	240	79,6
63	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	ACTUACIONES ALREDEDOR DE LA A-3	ESTADO	NO ADSCRITO					210.000	240	50,4
64	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	ACTUACIONES ALREDEDOR DE LA V-31	ESTADO	NO ADSCRITO					240.000	240	57,6
65	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	RONDA SUR - POBLADOS	GVA-AYTO	NO ADSCRITO					144.000	240	34,6
66	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	ACTUACIONES ALREDEDOR DEL CIRCUITO	AYTO	NO ADSCRITO					207.200	240	49,7
67	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	ACTUACIONES ALREDEDOR DE LA V-21	ESTADO	NO ADSCRITO					872.292	240	209,4
68	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	CONEXIÓN CARDENAL BENLLOCH - AUSIAS MARCH - NUEVO PUENTE SOBRE EL VIEJO CAUCE DEL TURIA	AYTO	NO ADSCRITO			17.000			300	5,1
69	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	CONEXIÓN CARDENAL BENLLOCH - AUSIAS MARCH - DEPRESIÓN DE LA CALZADA DE SALIDA AUSIAS MARCH - HERMANOS MARISTAS	AYTO	NO ADSCRITO			8.000			240	1,9
70	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	CONEXIÓN CARDENAL BENLLOCH - AUSIAS MARCH - PASO INFERIOR EN ROTONDA CALLE ALCAUDE REG	AYTO	NO ADSCRITO			12.000			600	7,2
71	RVP	RED VIARIA	RED VIARIA	CONEXIÓN EDUARDO BOSCA - ALAMEDA, PASO INFERIOR DE LA ALAMEDA	AYTO	NO ADSCRITO			27.000			600	16,2
72	TRA	ALTA VELOCIDAD	A.V.E.	NUEVA ESTACIÓN VALENCIA (AVE) - COMPLEJO FUENTE SAN LUIS + ESTACIONES INTERCAMBIADORAS + TUNEL GV - ARAGON - NARANJOS	ESTADO	NO ADSCRITO							263,9
73	TRA	FFCC CONVENCIONAL	FFCC	SOTERRAMIENTO LINEA VALENCIA - TARRAGONA	ESTADO	NO ADSCRITO			1.800			7.331	13,2
74	TRA	METRO	METRO	ACTUACIONES DE MEJORA EN METRO Y TRANVIA	GVA	NO ADSCRITO							246,2
75	TRA	METRO	METRO	ACTUACIONES DE AMPLIACIÓN DE LA RED DE	GVA	NO ADSCRITO							24,6
<b>VALORACIÓN TOTAL EM M€ 2010</b>													<b>1.488,1</b>

## ANEXO 2. Módulos de coste de mantenimiento de las contratas municipales de zonas verdes

### MÓDULOS CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO PARQUES Y JARDINES

En relación con el informe de Sostenibilidad Económica de la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia, se facilita los módulos establecidos para mantenimiento y construcción de Parques y Jardines de la ciudad de Valencia, tanto los mantenidos por las Contratas de Jardines como los de las Fundaciones Escuela de Jardinería y Paisaje y de Parques y Jardines Singulares.

#### MANTENIMIENTO DE PARQUES Y JARDINES

##### -CONTRATAS MUNICIPALES ZONA NORTE Y SUR

- **Mantenimiento** de la jardinería, riego, mobiliario urbano y suministros.

- **6 € / m<sup>2</sup> / año**

Precio final IVA incluido al 7%

##### -FUNDACIONES

- **Mantenimiento integral** incluye: jardinería, riego, mobiliario urbano, suministros, limpieza y poda.

- Jardines Históricos (tipo Monforte).....**28 € / m<sup>2</sup> / año**

- Parques Urbanos cerrados con valla perimetral (tipo Benicalap, Ayora, Marxalenes).....**8 € / m<sup>2</sup> / año**

- Jardines Antiguo Cauce Río Turia.....**4 € / m<sup>2</sup> / año**

- Paseos y Líneas Tranvía (Marítimo, Almazora, T-4).....**7 € / m<sup>2</sup> / año**

Precio final IVA incluido al 16%

#### CONSTRUCCIÓN DE JARDINES

- **Para toda la ciudad en jardines abiertos que incluye:** movimiento de tierras, pavimentos, encintados, macizos ajardinados (arbolado, arbustos, tapizantes, flores), red de riego automatizada (goteo, aspersión, difusión, bocas) acometidas de agua, alumbrado, vallas de protección de macizos, fuentes bebedero y mobiliario urbano (bancos, papeleras, juegos infantiles, juegos de musculación) y pipicanes.

- **150 € / m<sup>2</sup>** (Precio final IVA incluido al 16%)

Valencia 26 de abril de 2010

LA JEFA DEL SERVICIO DE JARDINERÍA,



Fdo.: Ana Viciano Pastor

EL COORDINADOR TÉCNICO DEL SERVICIO DE JARDINERÍA,



Fdo.: Roberto Albert Izquierdo