

# **ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

marzo 2019

---

**(BORRADOR)**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LA PARCELA RECALENTE A  
CALLES ANGEL VILLENA, BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA Y  
ANTONIO FERRANDIS (ACTOR) Y EL ENTORNO DEL ARENA VALENCIA:  
OCUPACIÓN DE SUBSUELO PÚBLICO Y CAMBIO DE USO DE PARCELAS  
DOTACIONALES COLINDANTES.**

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
LICAMPA 1617, S.L.**

SITUACIÓN:

**BARRIO QUATRE CARRERES**

ARQUITECTO:

**ROIG.MARTÍ ARQUITECTURA S.L.P.**

**E R R E**

HOJA EN BLANCO

## **MEMORIA**

1. ANTECEDENTES
2. EXIGIBILIDAD Y OBJETO
3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL DESARROLLO URBANO PROPUESTO
4. CONCLUSIONES

HOJA EN BLANCO

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. AGENTES DE LA PROPUESTA

La sociedad LICAMPA 1617 S.L, como promotora de la iniciativa para la construcción del proyecto ARENA VALENCIA emplazado en las parcelas urbanas delimitadas por las calles Ángel Villena, Antonio Ferrandis, Bombero Ramón Duart y Pintor Gassent, del municipio de Valencia, y con referencia catastral 6801703YJ2760B0001YG y 6801704YJ2760B0001GG, **promueve** ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia el siguiente **Estudio de Sostenibilidad y Viabilidad Económica**, que acompaña al Documento Inicial Estratégico y Propuesta de Modificación Puntual de Plan General.

Promotora de la modificación: LICAMPA 1617 S.L., Sociedad Limitada  
C/ San Isidro Labrador número 4 (46016),  
Tavernes Blanques CIF: B-98955503

Objeto:

- A.** Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica de la propuesta de Modificación del PGOU de la parcela recayente a las calles Ángel Villena, Bombero Ramón Duart y Antonio Ferrandis (actor) en lo que refiere a transformación de suelos con nueva urbanización.

Ref. catastral: 6801703YJ2760B0001YG y 6801704YJ2760B0001GG

- B.** Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica de la propuesta de Modificación del PGOU en el entorno del ARENA VALENCIA, que afecta tanto a la parcela recayente a las calles Ángel Villena y Pintor Gassent, como al aparcamiento en superficie colindante que recae sobre la Avda. Hermanos Maristas. También se incluyen en este ámbito las parcelas denominadas como 3 y 4.

Ref. catastral: 6804003YJ2760D0001HP y 7102301YJ2770C

## 1.2. MARCO LEGAL

### A. NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con aprobación definitiva de 28 de diciembre de 1988 (BOP 14-01-1989, DOGV 16-01-1989), en su versión de texto consolidado, después de modificaciones sucesivas.

### B. NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) y su modificación a través de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat.

## 2. EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

En la nueva legislación urbanística valenciana, Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, una de las condiciones establecidas a tenerse como de consideración preeminente en la labor de transformación del suelo e inclusión de los mismos en la labor urbanizadora, es la **sostenibilidad económica** que dichas actuaciones urbanizadoras puedan tener para con las Administraciones públicas municipales y/o supramunicipales que las promuevan, acepten o aprueben a propuesta de propietario/os o tercero/os.

El artículo 63. 2 de la LOTUP determina que "2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

- a) Si la modificación incide sobre la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio para que así lo determine el órgano ambiental y territorial en la consulta preceptiva, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo II.
- b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial."

En relación con el mismo, el artículo 40.3 de la LOTUP establece la documentación que deberán contener los planes parciales, señalando entre los documentos sin eficacia normativa (a.-5.) “un **Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica**, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.”

Conviene señalar que la inclusión de dichos documentos es preceptiva, al tratarse de una actuación de transformación urbanística, y no estar estos estudios incluidos en el Planeamiento general del municipio ni en el Plan Parcial original de la zona.

En relación al Estudio de viabilidad económica, esta Modificación Puntual no propone acciones de transformación del territorio que sean susceptibles de generar productos de mercado, por lo que únicamente se acompaña de una **Memoria de sostenibilidad económica**.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo.

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

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

En consecuencia, el presente documento de Modificación Puntual modificativo de la ordenación pormenorizada, incorpora como parte de su documentación la presente Memoria de sostenibilidad económica, cuyo objeto es el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico, haciendo especial consideración en los costes de mantenimiento **y conservación una vez las infraestructuras están recibidas por la Administración Pública**.



### **3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL DESARROLLO URBANO PROPUESTO**

El Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRS) focaliza el análisis de sostenibilidad en el Sector Público, exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas, sin realizar mención alguna a los recursos privados que fueran necesarios para la ejecución urbanizadora.

En este sentido, centraremos el análisis económico en el nivel territorial de la administración local municipal, por ser la única administración que asumirá costes de mantenimiento de servicios públicos en este sector de nueva creación.

Hemos de recordar que la ordenación propuesta de desarrollo de este nuevo planeamiento se ha fundado en una reordenación de las zonas verdes en la que se **mantengan las superficies de zonas ajardinadas y pavimentadas de la urbanización actual a fin de facilitar el mantenimiento a** la Administración Pública Local, en este caso, el Ayuntamiento de Valencia.

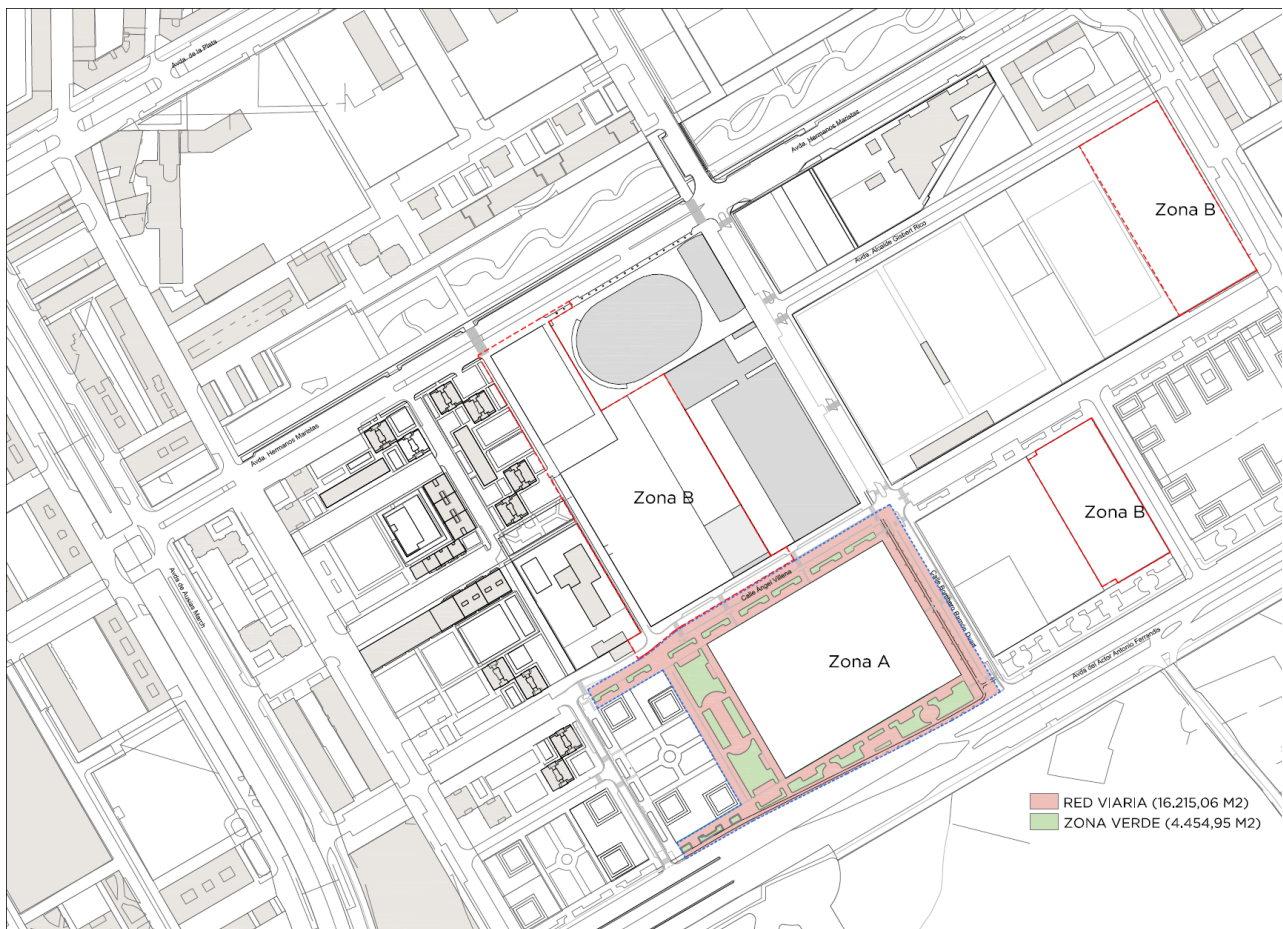
Además, en todo el ámbito de la intervención, se concretará y consensuará con el Ayuntamiento de Valencia el alumbrado, mobiliario público y especies vegetales que pudieran plantearse en el proyecto de urbanización para facilitar tanto el cuidado del arbolado como el mantenimiento del alumbrado y mobiliario público.

### 3.1. ZONA A

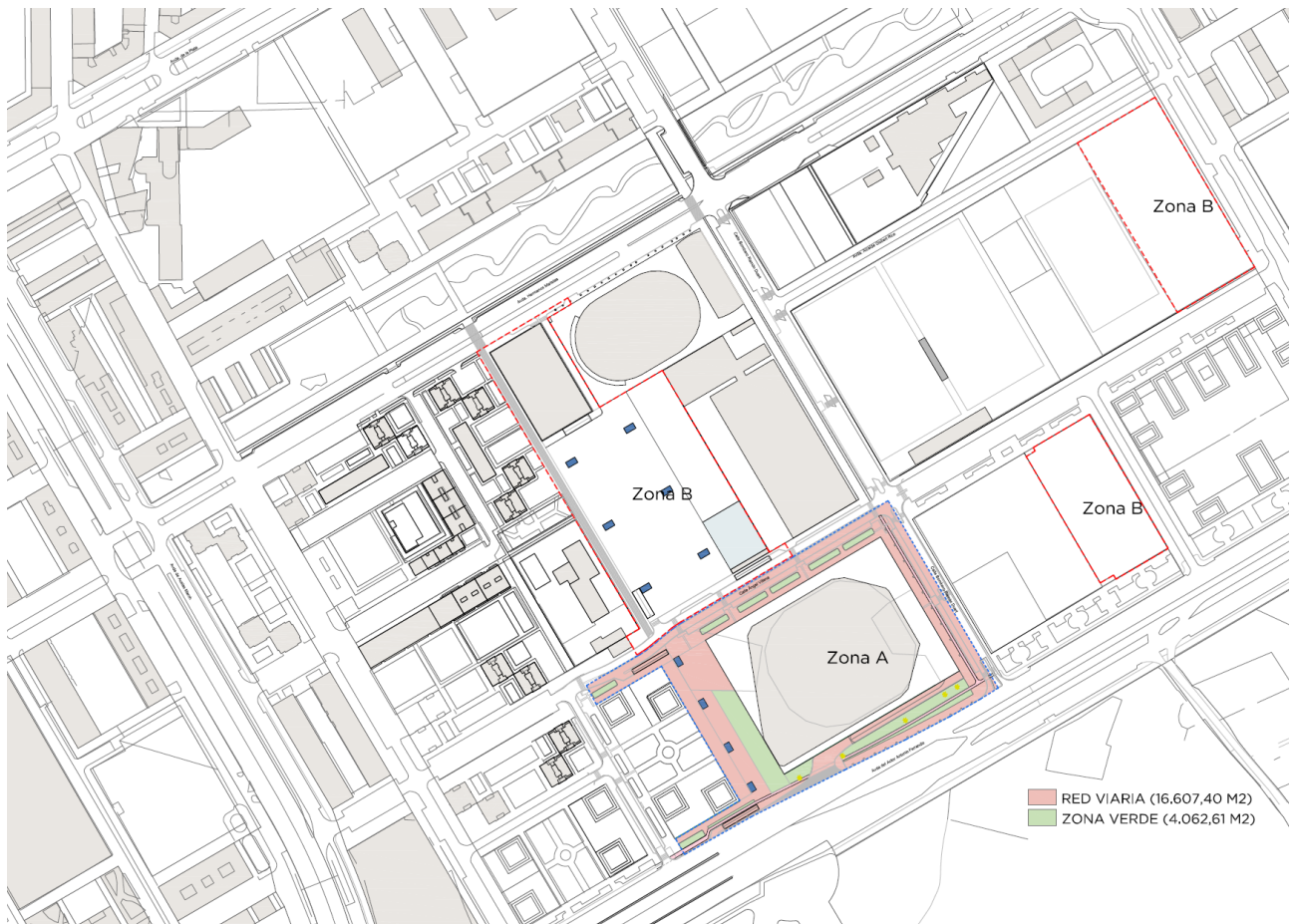
La superficie de urbanización y la de jardinería, quedaría integrada y absorbida en las Contratas del Ayuntamiento de Valencia de Conservación de Viales (actualmente PAVASAL) y la Conservación de Jardinería Zona Sur (actualmente SAV). La propuesta no modifica las calzadas de los viales públicos, a excepción de la implantación de los accesos al aparcamiento subterráneo, de manera que no aumentaría el desplazamiento de la maquinaria destinada a mantenimiento y limpieza, con el lógico ahorro de costes en la limpieza viaria, haciendo la misma más cómoda, óptima y económica.

Por otra parte, la modificación que se propone, no altera en absoluto las previsiones previamente existentes en el sector de mantenimiento municipal, ya que además no se implementan infraestructuras de nueva creación, manteniendo la proporción actual entre superficies de zonas ajardinadas y pavimentadas.

#### ESTADO ACTUAL



## ESTADO PROPUESTO

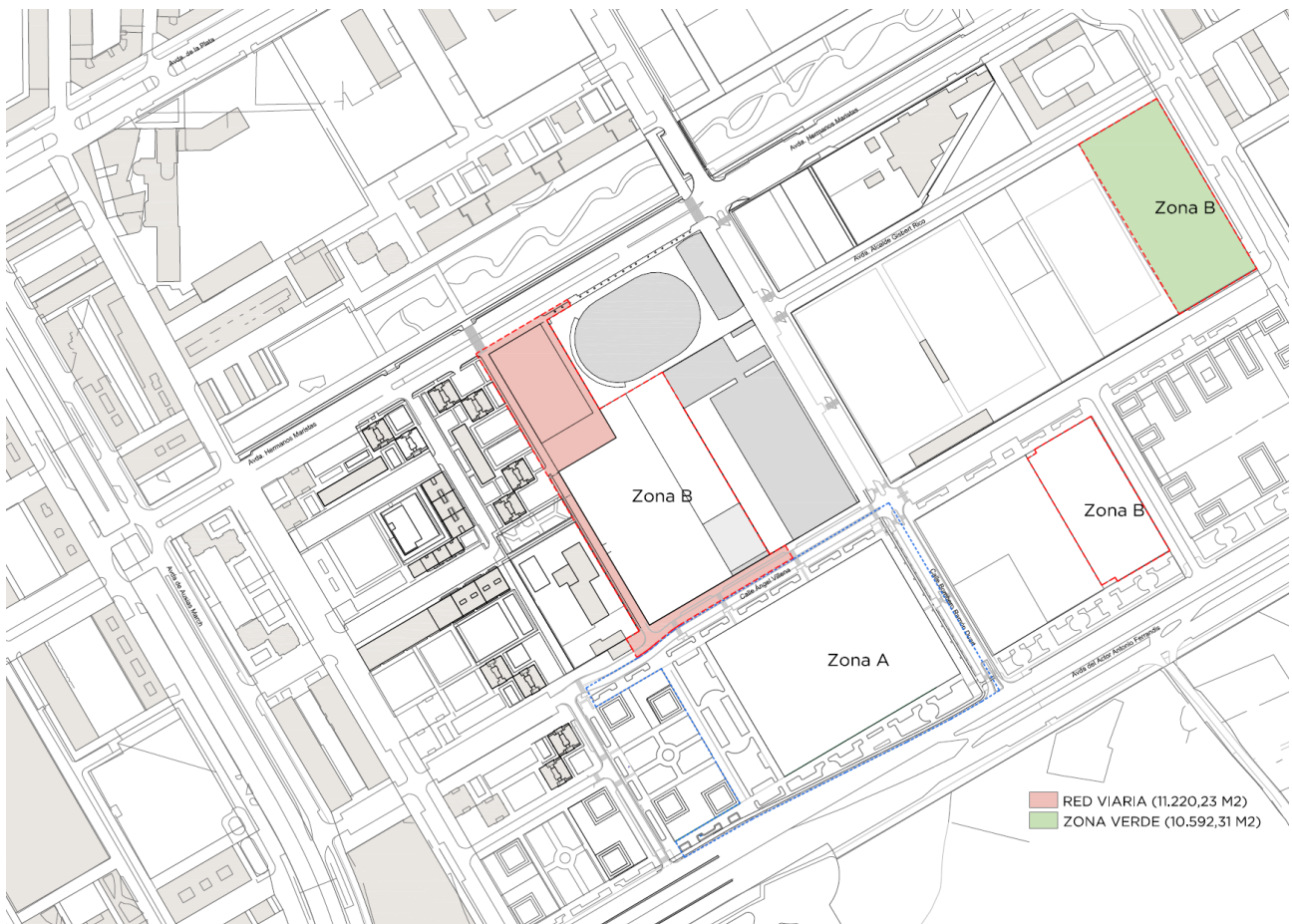


### 3.2. ZONA B

En esta zona se incluyen las siguientes intervenciones:

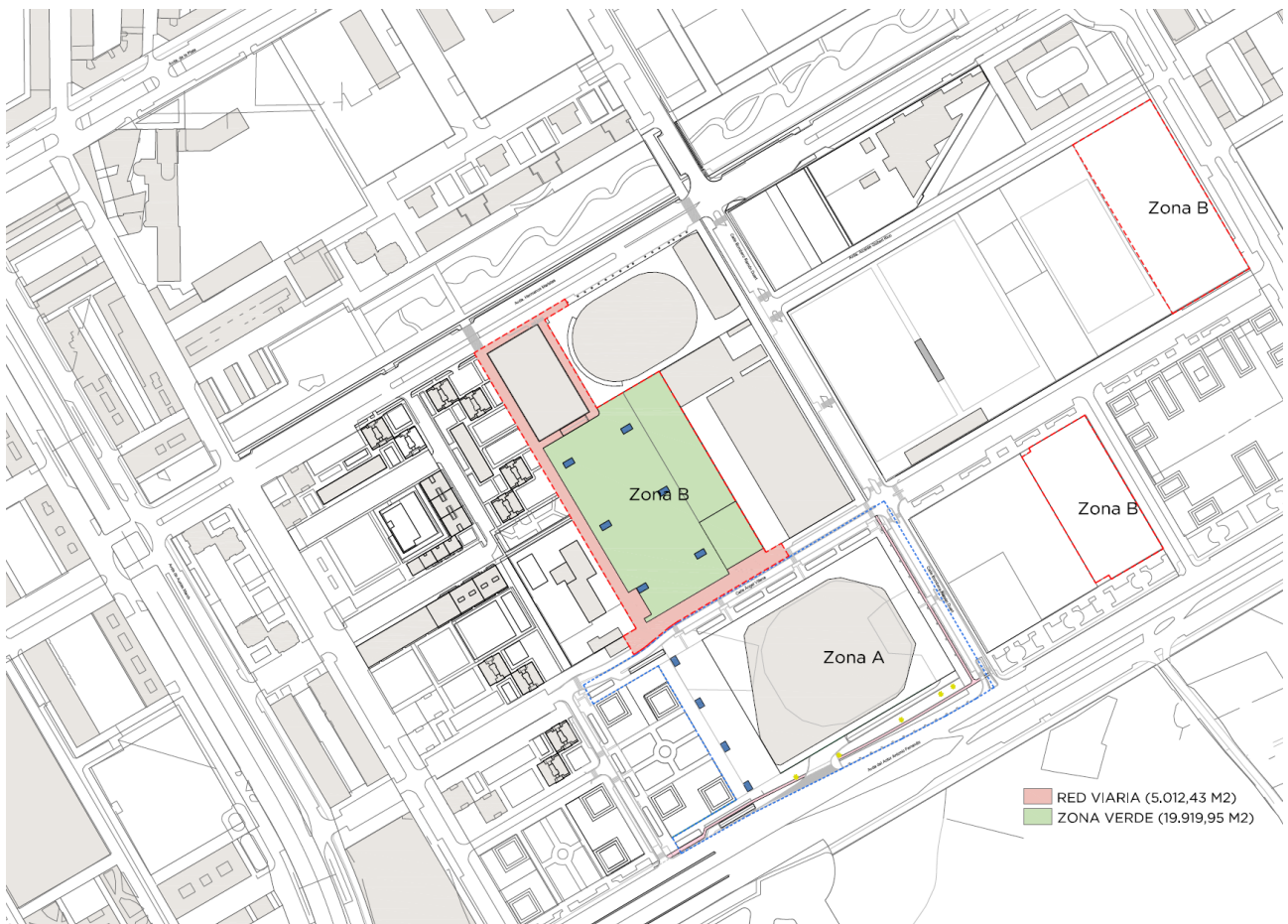
- La construcción de un aparcamiento en el subsuelo de la parcela recayente a calles Ángel Villena y Pintor Gassent, actualmente de titularidad pública, que pasa a ser de titularidad pública municipal. Sobre dicho aparcamiento se dispone el uso "Espacio libre de uso deportivo", cuyo mantenimiento supondrá cierto coste para las contratas del Ayuntamiento de Valencia de Conservación de Viales. (19.782,31m<sup>2</sup>)
- En la parcela donde actualmente hay un aparcamiento en superficie, se prevé la construcción de un edificio de aparcamiento en altura, en régimen de concesión. Por lo tanto, dicha intervención **supone un ahorro en el coste de mantenimiento** anual para estas contratas.

#### ESTADO ACTUAL





### ESTADO PROPUESTO



### 3.3. GASTOS DERIVADOS DEL COSTE DE CONSERVACIÓN

#### GASTOS ESTADO ACTUAL

- Gasto derivado del coste de conservación de viario

Según los datos extraídos de los presupuestos municipales, en concreto del Servicio de Coordinación de Obras en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras del Ayuntamiento de Valencia, los costes de conservación de la red viaria ascienden a 2,13 €/m<sup>2</sup>/año. (dato año 2018)

- Gasto derivado del coste de conservación de las zonas verdes

Los costes de conservación de las zonas verdes ascienden a 8,64 €/m<sup>2</sup>/año, según datos extraídos de la Sección de Coordinación Técnica del Ayuntamiento de Valencia. (dato año 2018)

- Gasto derivado del coste de conservación de espacios libres de uso deportivo

Se consideran asimilables a los costes de conservación de zonas verdes

- Gasto derivado del coste de conservación de zonas pavimentadas en zonas verdes

Se consideran asimilables a los costes de conservación de viario

#### GASTOS ESTADO PROPUESTO

Se han realizado los cálculos de los costes estimados de mantenimiento con la asistencia de una empresa especializada en el sector. Para acercarse a la estimación, se han contabilizado las posibles horas de los operarios y repercutido los alquileres de maquinaria correspondientes. Por ello, existen diferencias en los costes unitarios de conservación de zonas verdes del área A y el área B, al tener mucha incidencia la superficie total a conservar, siendo menor el coste unitario a mayor superficie total.

- Gasto derivado del coste de conservación de viario

Según los datos de la empresa consultada, se han estimado unos costes de conservación de la red viaria de 1,94 €/m<sup>2</sup>/año.

- Gasto derivado del coste de conservación de las zonas verdes

Según los datos de la empresa consultada, se han estimado unos costes de conservación de la red viaria de 9,33 €/m<sup>2</sup>/año y de 6 €/m<sup>2</sup>/año.

A continuación se desglosan los costes de conservación asociados a las superficies anteriores y resultantes de la presente Modificación de Plan:

<b>ÁREA A</b>			
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COSTE DE CONSERVACIÓN	
		COSTE UNITARIO (€/m <sup>2</sup> /año)	COSTE TOTAL (€/año)
<b>ESTADO ACTUAL</b>			
Red viaria	16.215,06	2,13	34.538,08
Zona verde	4.454,95	8,64	38.490,77
<b>TOTAL ACTUAL</b>	<b>20.670,01</b>		<b>73.028,85</b>

<b>ESTADO PROPUESTO</b>			
Red viaria (*)	16.607,40	1,94	32.218,36
Zona verde	4.062,61	9,33	37.904,15
<b>TOTAL PROPUESTO</b>	<b>20.670,01</b>		<b>70.122,51</b>
		<b>INCREMENTO DE GASTO ZONA A</b>	<b>-2.906,34</b>

<b>ÁREA B</b>			
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COSTE DE CONSERVACIÓN	
		COSTE UNITARIO (€/m <sup>2</sup> /año)	COSTE TOTAL (€)
<b>ESTADO ACTUAL</b>			
Red viaria	11.220,23	2,13	23.899,09
Zona verde	10.592,31	8,64	91.517,56
<b>TOTAL ACTUAL</b>	<b>21.812,54</b>		<b>115.416,65</b>

<b>ESTADO PROPUESTO</b>			
Red viaria (**)	5.012,43	1,94	9.724,11
Zona verde	19.919,95	6,00	119.519,70
<b>TOTAL PROPUESTO</b>	<b>24.932,38</b>		<b>129.243,81</b>

<b>INCREMENTO DE GASTO ZONA B</b>	<b>13.827,17</b>
-----------------------------------	------------------

<b>INCREMENTO DE GASTO TOTAL</b>	<b>10.920,83</b>
----------------------------------	------------------

(\*) De la superficie total de viario no se han descontado los accesos rodados y peatonales a los aparcamientos en concesión, por estar del lado de la seguridad y tratarse de elementos de escasa entidad

(\*\*) De la superficie total de viario no se han descontado los accesos rodados y peatonales a los aparcamientos en concesión, por estar del lado de la seguridad y tratarse de elementos de escasa entidad. Sin embargo, la superficie del aparcamiento en altura sí que ha sido restada, al ser significativa.

#### **4. CONCLUSIÓN.**

La actuación propuesta es **económicamente viable** para el Ayuntamiento de Valencia puesto que supone un incremento de coste muy reducido, en relación al aumento de zonas verdes y la mejora del espacio urbano que supone para la ciudad.

Por tanto, los costes de mantenimiento que supondría la materialización de la Modificación Puntual aumentarían en aproximadamente **10.920,83 €/año**, que se consideran asumibles dentro de los actuales presupuestos del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

El incremento de superficie que debería integrarse en el mantenimiento anual para las contratas del Ayuntamiento se considera que tiene un coste mínimo, considerando la superficie total de 1,20 millones de m<sup>2</sup>.

Valencia, a 06 de marzo de 2019



Jose J. Martí Cunquero



Amparo Roig Herrero

**ROIG.MARTI ARQUITECTURA S.L.P.**