

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Versión Exposición al Público

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA Y DEL PRI ENTRADA DE SANT PAU

"CAMBIO DE USO DOMINANTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MANZANAS DELIMITADAS POR LA
CARRETERA DE MALILLA Y LAS CALLES ESPARRAGUERA, ENTRADA DE SANT PAU Y PERIODISTA
VICENTE CARCELLER Y LA PARCELA SITA EN CALLE JOAQUÍN BENLLOCH 10 A"

MALILLA, VALENCIA

Julio 2021

ÍNDICE

- 1/ ANTECEDENTES
- 2/ JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN Y OBJETO.
- 3/ EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE MANTENIMIENTO DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN
- 4/ CONCLUSIONES

1./ ANTECEDENTES.

1.1 AGENTES DE LA PROPUESTA Y ÁMBITO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La cooperativa de trabajo asociado MARTÍ SOROLLA COOP. V (en adelante Martí Sorolla). con CIF F46171542 y domicilio en la calle Esilda número 3, Barrio de Malilla del Distrito Quatre Carreres de Valencia, como promotora de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10ª", promueve ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia el presente Estudio de Sostenibilidad Económica, que acompaña al propuesta de Modificación Puntual. El OBJETO del presente documento es el estudio de SOSTENIBILIDAD económica (en adelante ISE) de la presente propuesta de Modificación del PGOU en lo que se refiere a aquellos suelos que sufren una transformación urbanística con nueva urbanización.

Todo el suelo incluido en la presente Modificación es de titularidad privada, tanto las manzanas del Ámbito A1 delimitadas por la carretera de Malilla, calle entrada Sant Pau, calle Esparraguera y la calle Periodista Vicente Carceller (manzanas A1 y A2), con 5.963,21 m2 de suelo, como las fincas situadas en la calle Pianista Amparo Iturbi 64, con 2.059,24 m2 de suelo. La mayor parte de los suelos incluidos en el Ámbito A2 están calificados como dotacionales, a excepción hecha de la parcela edificable de 134,96 m2s calificada como Residenciales Plurifamiliares (Rpf). En resumen, la cooperativa en el Barrio de Malilla es titular de 6.098,17 m2 de suelo privado edificable y 1.924,28 m2s de suelo dotacional, de la red secundaria, sistema local, ocupados en la actualidad por las instalaciones del colegio Martí Sorolla II. Por lo tanto, el ámbito objeto de la presente Modificación Puntual, son los suelos de titularidad privada de la cooperativa, de las manzanas A1 y A2 (ÁMBITO A1) y las parcelas A3 (ÁMBITO A2), que se sitúa en la zona norte del Barrio de Malilla del Distrito Quatre Carreres, sin embargo, el presente ISE solo afecta al ámbito A2, en el cual se produce una transformación urbanística de suelos que incluye la ejecución de nueva urbanización.



Fuente gráfica: Imágenes Google Earth.

1.2 MARCO NORMATIVO

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.

C. OTROS DOCUMENTOS

- Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento.

2/ JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN Y OBJETO.

La legislación urbanística valenciana, Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la C.V., Ley 5/2014, establece en el artículo 63 que las que el procedimiento de aprobación de las modificaciones para los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley será el mismo que el establecido para su aprobación originaria.

Es de aplicación, tanto;

1. El artículo 30.1 de la LOTUP, en relación con el artículo 63.1, que regula el contenido económico del plan general estructural, en el que se determina que *el plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos;*

Así como;

2. El artículo 63.2 de la LOTUP en relación con el artículo 40, que regula la función, ámbito y documentación de los planes parciales y los **planes de reforma interior**. El punto 3 de este último artículo regula que los planes parciales deberán contener, entre los documentos sin eficacia normativa estudios de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

Por su parte, el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, en el Título II, Capítulo I, artículo 22, establece en sus apartados 4 y 5 la necesidad de elaborar una memoria que asegure la sostenibilidad económica, en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, así como una memoria que asegure la viabilidad económica, entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

Como se aprecia, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

- 1) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

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

2) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de sostenibilidad económica con el contenido preceptivo, según el artículo 22.4 del TRLS de 2015, 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.

Esta Modificación de planeamiento se plantea como una “actuación de dotación” ya que se incrementan las dotaciones del Barrio de Malilla, **de carácter privado en el Ámbito A1 y público en el Ámbito A2**, tanto previstas como reales, contempladas tanto en la legislación estatal, artículo 7.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, como en el artículo 7 de la legislación autonómica, Ley 5/2014, de 25 de julio.

Por otra parte, esta Modificación también se plantea como una “actuación de urbanización” porque en el Ámbito A2 se propone ceder a la administración, libres de cargas y urbanizados, los suelos dotacionales, Red Viaria y Espacios Libres, (actualmente ocupados por las instalaciones escolares) y también ceder y edificar para el ayuntamiento un equipamiento del Sistema local de servicios público Socio-Cultural (SP-2).

Sin embargo las únicas actuaciones de transformación urbanística que tendrán un impacto en al Hacienda Pública será el coste de mantenimiento de las obras de urbanización a ejecutar en el Ámbito A2 y del equipamiento público que se cede y se edifica libre de cargas para el ayuntamiento en el Ámbito A2 el resto de las actuaciones incluidas en la presente modificación no producen un impacto en al Hacienda Pública.

En resumen, en el Ámbito A1 como está completamente urbanizado, con las obras de urbanización finalizadas, y la actuación de dotación propuesta en este ámbito es de carácter privado, estas actuaciones incluidas en al presente modificación no tiene un impacto económico sobre al Hacienda Pública, mientras que en el Ámbito A2 solo el coste de mantenimiento de las actuaciones propuestas tiene un impacto; ya que se propone ceder a la administración, libres de cargas y urbanizados, los suelos dotacionales del ámbito, así como, ceder y edificar el equipamiento público a ejecutar con cargo a la presente actuación.

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 de Reforma Interior original de la zona.

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

En consecuencia, el presente documento de Modificación Puntual modificativo de la ordenación pormenorizada incorpora como parte de su documentación la presente Informe 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/ EVALUCIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE MANTENIMIENTO DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

La definición que hace el TRLSRU de los ISE 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 al Guía de redacción de los ISE del Ministerio de Fomento se establece la obligación de *“llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtuvieron gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.*

La trascendencia de esta medida legal no sólo se manifiesta en la necesidad económico-financiera e intelectual de conocer los costes que cualquier actividad comporta para las Haciendas Públicas, sino y sobre todo, lo que supone como «señal de alarma» y, por tanto, medida de prudencia política, a la hora de aprobar Planes de dimensiones desmedidas y desproporcionadas en función de las demandas sociales previsibles”

Puesto que esta modificación solo afecta a la ordenación pormenorizada del distrito de Quatre Carreres el análisis económico solo afectará a la administración local municipal, por ser la única administración que asumirá costes de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y del equipamiento público a ejecutar en el ámbito A2 con cargo a la presente modificación.

Hemos de recordar que la ordenación propuesta en la presente Modificación Puntual no supone una reordenación de las zonas verdes (Espacios Libres) y Red Viaria manteniéndose las superficies de zonas ajardinadas y pavimentadas de la urbanización propuesta en la ordenación vigente 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. -ÁMBITO A1.

El **Ámbito A1** lo constituyen las manzanas A1 y A2 delimitadas por las calles Pedro Cámara, de l'Esparraguera, Entrada de Sant Pau, Vicente Miguel Carceller y carretera de Malilla, abarcando una superficie total de 5.963,21 m² de suelo, grafiada a continuación:



Fuente gráfica: Imágenes Google Earth.

ÁMBITO A1	EMPLAZAMIENTO	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Según PGOU	SUPERFICIE		REFERENCIA CATASTRAL	
MANZANA A1	Manzana delimitada por las calles Pedro Cámara, entrada de Sant Pau, de l'Esparraguera y Vicente Miguel Carceller	UFA 2	2.813,81 m ² s	5801301	YJ2750S	
			245,42 m ² s	5801302		
MANZANA A2	Manzana delimitada por las calles Pedro Cámara, Entrada de Sant Pau, de l'Esparraguera y carretera de Malilla	UFA 2	378,90 m ² s	5602701		
			2.186,55 m ² s	5602702		
			144,21 m ² s	5602703		
			194,32 m ² s	5602704		

Sobre el estado actual del **Ámbito A1**, las parcelas están ya urbanizadas, estando las obras concluidas, finalizadas por el Ayuntamiento de Valencia. Las parcelas del ámbito tienen la condición jurídica de solar y las alineaciones están perfectamente definidas. Las manzanas del **Ámbito A1** tienen forma rectangular, siendo la longitud del lado menor aproximadamente 1/3 la longitud del lado mayor. Cuentan con una superficie de 3.059,23 m²s la manzana A1 y 2.903,98 m²s la manzana A2. En la actualidad, se encuentran sin edificar y están separadas por una zona verde, situada entre las calles l'Esparraguera y entrada de Sant Pau



Manzana A1: Vista desde la calle Vicente Miguel Carceller y desde la calle Entrada Sant Pau.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"



Manzana A2: Vista desde la desde la calle Entrada Sant Pau y la carretera de Malilla.

Por lo tanto, el coste de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización es este ámbito ya los está asumiendo la administración local, además, el coste de edificación, así como su coste de conservación y mantenimiento, del equipamiento de carácter privado correrá a cargo del promotor de la presente actuación. El impacto económico en las arcas municipales es NULO en este ámbito.

3.2. -ÁMBITO A2.

El **Ámbito A2** lo constituye las parcelas propiedad de Martí Sorolla situadas en la calle Pianista Amparo Iturbi 64.



Fuente gráfica: Ortofotografía 2018 y Parcelas Catastrales. Información Urbanística Web Ayto Valencia

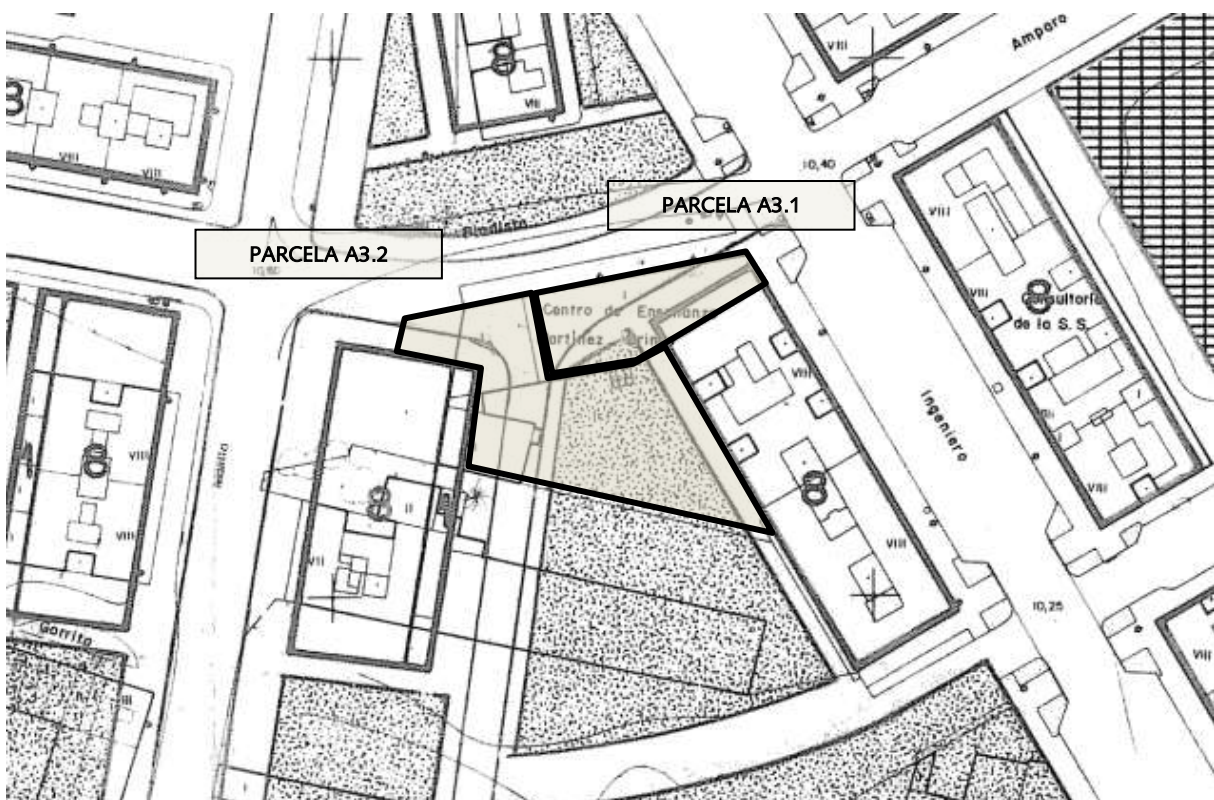
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Valencia y el PRI Entrada Sant Pau para "Cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en la calle Joaquín Benlloch 10A"

ÁMBITO A2	PARCELA	EMPLAZAMIENTO	CALIFICACIÓN Según PGOU	SUPERFICIE (m2s)	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	
			(EL) Sistema Local Espacios Libres	399,57		A3.1	5706017
(RV-4) Sistema Local Red Viaria Urbana (RPF) Residencial Plurifamiliar	52,04						
ÁMBITO A2	PARCELA A3.2	Calle Pianista Amparo Iturbi n64 (D)	(EL) Sistema Local Espacios Libres	657,89	A3.2	5706002	YJ2750S
			(RV-4) Sistema Local Red Viaria Urbana	814,78			
			(RPF) Residencial Plurifamiliar	0.00			

El **Ámbito A2** está constituido por dos parcelas, la parcela A3.1 de 586,57 m2s, situada en la calle Pianista Amparo Iturbi nº 64, y la parcela A3.2. de 1.472,67 m2s, situada en la calle Pianista Amparo Iturbi nº 64 D. Sendas parcelas están ocupadas en la actualidad por las instalaciones del colegio Martí Sorolla II. La parcela A3.1 está ocupada en su totalidad por una construcción de una sola planta, mientras que la parcela A3.2 está parcialmente edificada y el resto está ocupado por los espacios exteriores del centro educativo, el patio exterior del colegio.

La estructura urbana del ámbito viene recogida en la hoja 47 de los planos de estructura urbana, Serie C, del PGOU.



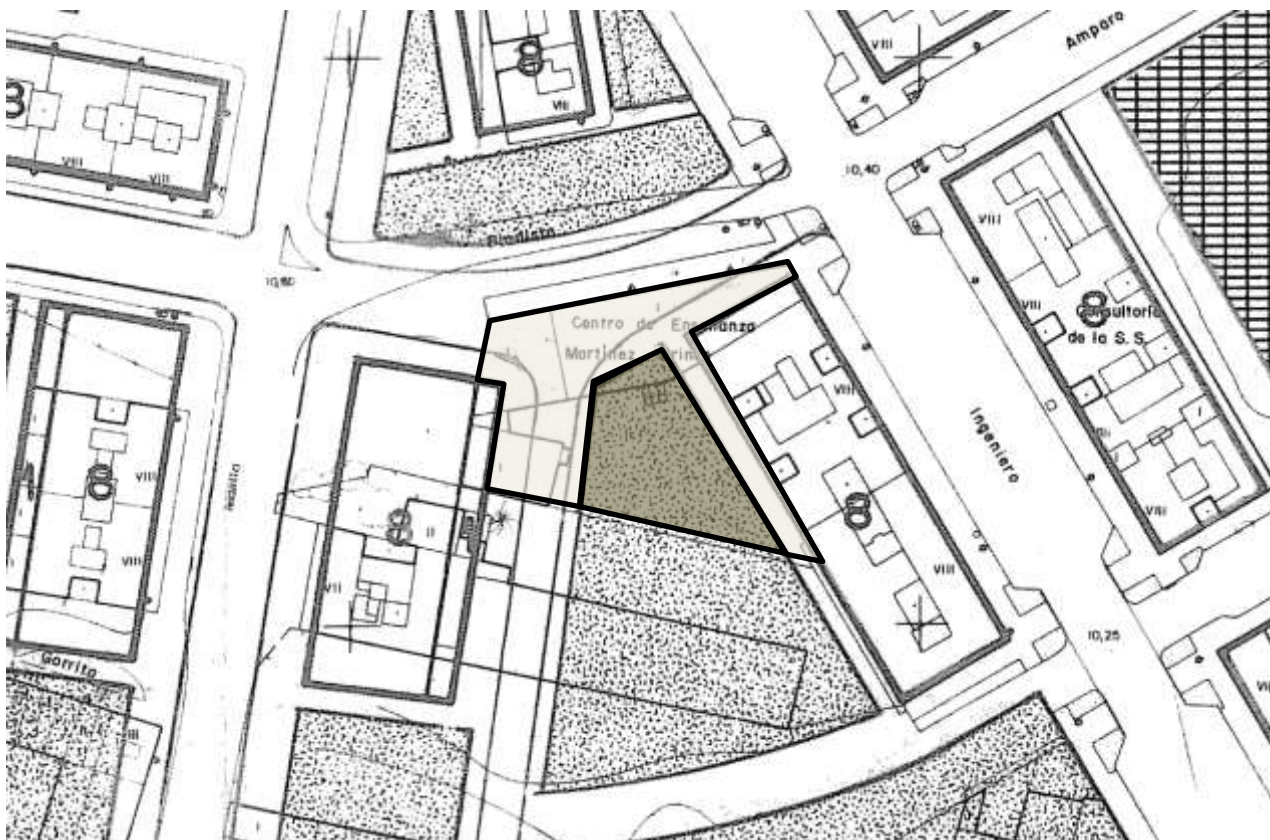
Fuente gráfica: Plano 47 de Estructura Urbana. Serie C. PGOU Valencia.

- SUELO DOTACIONAL. Red Secundaria (EL) (Sistema Local de Espacios Libres)
- EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)
- SUELO DOTACIONAL. Red Secundaria (RV-4) Sistema Local Red Viaria

Por tanto, las superficies según calificación de las parcelas A3.1 y A3.2, incluidas en el Ámbito A2, se resumen a continuación:

	ÁMBITO A2				
	PARCELA A3.1		PARCELA A3.2		
CALIFICACIÓN	(EDA) Edificación abierta		(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana	(EDA) Edificación abierta	(RV-4) Sistema Local Red Viaria Via Urbana
USO GLOBAL DOMINANTE	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar		Dcm (Comunicaciones)	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	Dcm (Comunicaciones)
USO ESPECÍFICO	(Rpf.) Residencial Plurifamiliar	(EL) Sistema Local de espacios libres		-- (EL) Sistema Local de espacios libres	
Superficie suelo (m2s)	134,96	52,04	399,57	657,89	814,78

Las Zonas Verdes a urbanizar coinciden con los suelos calificados como (EL) Sistema Local de Espacios Libres, 709,93 m2s, mientras que los suelos dotacionales (RV-4) Red Viaria a urbanizar como viales son 1.214,35 m2s, estos suelos son los que la administración local, una vez urbanizados, deberá asumir el coste de conservación y mantenimiento.



- SUELO DOTACIONAL. Red Secundaria (EL) (Sistema Local de Espacios Libres)
- EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)
- SUELO DOTACIONAL. Red Secundaria (RV-4) Sistema Local Red Viaria

En relación al equipamiento a edificar en la parcela con referencia catastral 5706017 YJ2750S también se valorará su coste de mantenimiento y conservación.

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).

3.3. GASTOS DERIVADOS DEL COSTE DE CONSERVACIÓN

3.3.1. GASTOS DE CONSERVACIÓN SEGÚN USOS DE LOS SUELOS A URBANIZAR

- 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 €/m2/año. (dato año 2018), lo incrementamos un 2% (considerando el incremento del IPC desde 2018) para tener en cuenta el posible incremento del coste. (2,17 €/m2)

- Gasto derivado del coste de conservación de las zonas verdes

Los costes de conservación de las zonas verdes ascienden a 8,64 €/m2/año, según datos extraídos de la Sección de Coordinación Técnica del Ayuntamiento de Valencia. (dato año 2018), lo incrementamos un 2% (considerando el incremento del IPC desde 2018) para tener en cuenta el posible incremento del coste. (8,81 €/m2).

USOS CONSIDERADOS Atribuidos por el PGOU de Valencia	Superficie m2	Coste unitario de mantenimiento €/m2	COSTE TOTAL €
VIARIO			
RV-4 Sistema Local Red Viaria Vía Urbana Dcm (Comunicaciones)	1.214,35 m2	2,17 €/m2	2.635,14 €
ZONAS VERDES			
(EL) Sistema Local de espacios libres	709,93 m2	8,81 €/m2	6.254,48 €
TOTAL COSTES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO OBRAS DE URBANIZACIÓN			8.889,62 €

3.3.2. GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

- Gasto derivado del coste de conservación del equipamiento público a edificar en el ámbito A2

Según los datos estadístico el coste de mantenimiento de un edificio es el 4% del PEM, por lo tanto, si el presupuesto de ejecución por contrata de esta obra se ah estimado en 103.303,08 € el coste de mantenimiento y conservación del edificio será 3.472,37 € (considerando un PEM de 86.809,31 €).

3.3.3. IMPACTO ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA HACIENDA PÚBLICA.

En total el impacto económico total en la hacienda pública resultante de la conservación y mantenimiento de las zonas verdes, la red viaria y el equipamiento público a ejecutar con cargo a la presente modificación, y que serán cedidos libres de cargas, es de 12.361,99 euros/año.

4/ CONCLUSIONES

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 **12.361,99 €/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 m², además, esto supone un 1,35 por 100.000 del presupuesto municipal.

A los efectos oportunos, en Valencia, julio de 2021,

Cristina Monzó Lacal, colegiado 07505 COACV; Jaime Ángel Dolz Llorens colegiado 08934 COACV

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE