

<b>ANEXO COMPLEMENTARIO AL INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.E.P.C.C.H. DE LA VILA JOIOSA</b>
---

El presente anexo tiene carácter complementario y justificativo del documento *1.c Informe-Memoria de sostenibilidad económica* incluido en el Plan Especial de Protección y Conservación de la Ciudad Histórica de la Vila Joiosa.

Se estructura en dos apartados con objetivos diferentes:

- El primero está destinado a justificar la **viabilidad económica** del plan en cuanto a la suficiencia de recursos económicos municipales para abordar las actuaciones públicas previstas en el plan especial. Al tratarse de un plan de protección de un conjunto urbano declarado BIC por la Generalitat, se ha considerado que sus determinaciones van a tener un carácter temporal permanente ya que su objetivo último es preservar el patrimonio cultural, urbanístico y edilicio de su ámbito para legarlo a las generaciones futuras. Por ello se ha hecho la hipótesis de que las actuaciones públicas previstas se llevarán a cabo en un periodo temporal de unos 30 años.
- El segundo apartado se dedica a justificar la **sostenibilidad** de las propuestas, es decir, que el mantenimiento tras la puesta en servicio de las obras públicas previstas (obras de urbanización, restauración y construcción de nuevos equipamientos municipales) será asumible en el futuro con los recursos que dispone el Ayuntamiento.

Por último, también se harán algunas observaciones respecto a la reducción de la edificabilidad residencial lucrativa prevista en el plan general vigente para justificar que no se dan situaciones de vinculación singular que pudieran suponer supuestos indemnizatorios por responsabilidad patrimonial de la administración municipal.

## **A. VIABILIDAD ECONÓMICA**

### **A.0. CONSIDERACIONES PREVIAS**

Para la realización del presente anexo complementario y justificativo de la viabilidad económica de las actuaciones públicas propuestas en el Plan Especial de Protección y Conservación de la Ciudad Histórica, se han tenido en cuenta las siguientes criterios de carácter general, aplicables a los diferentes supuestos que se describen de manera pormenorizada en los epígrafes 1 a 5 del presente apartado A.

## 1. Enajenación de diversas parcelas de titularidad municipal.

El Ayuntamiento es titular de 9 parcelas catastrales en el ámbito del PEPCCH cuyo destino es ser edificadas para un uso residencial. La edificabilidad total de las mismas asciende a 2.547 m<sup>2</sup>t. Una de las posibilidades que se proponen en el plan para la ejecución de las nuevas edificaciones residenciales es la enajenación de las mismas mediante el oportuno procedimiento público, para su promoción desde la iniciativa privada. Por ello, se considera que con su venta el Ayuntamiento obtendrá unos recursos económicos que podrá destinar a acometer otras actuaciones públicas en el ámbito del plan especial.

Para su cuantificación, se ha analizado el mercado inmobiliario en el centro histórico de La Vila Joiosa obteniendo varias muestras de precios de venta de viviendas situadas en el ámbito del plan especial. El precio promedio en viviendas de segunda línea, posición en la que se encuentran las parcelas municipales, se sitúa en 1.300 €/m<sup>2</sup>t. El coste unitario de ejecución (CUE) de edificación obtenido por aplicación del método simplificado previsto en la base de datos del Instituto Valenciano de la Edificación, actualizado a noviembre de 2017, es de 628,48 €/m<sup>2</sup>t, considerando las condiciones más ajustadas a las características edificatorias del centro histórico. Por aplicación de la fórmula del método residual estático ( $V_s = V_v - 1,40 \cdot V_c$ ), el valor de repercusión del suelo se sitúa en 420 €/m<sup>2</sup>t.

Con este valor de repercusión, el valor en venta de los solares asciende a 1.157.940€.

## 2. Gestión del suelo dotacional previsto en el PEPCCH

### *2.1. Obtención del **suelo urbano dotacional***

El suelo urbano con destino dotacional público en el plan especial (de conformidad con el plano P-2.1 de Ordenación del PEPCCH) deberá gestionarse conforme el art. 97 del PGOU, que atribuye como aprovechamiento el promedio del área de ordenación en la que se encuentra. Estos aprovechamientos se materializarán con cargo al 10% de aprovechamiento que deben ceder las Unidades de Ejecución de los Suelos Urbanizables del Plan General. En este caso concreto las unidades de aprovechamiento se compensarán en el PP10 *Calvari-Plans*, por criterio de proximidad, con cargo al 10% que le corresponde al Ayuntamiento.

Partiendo de la superficie clasificada como suelo urbano, 70.436 m<sup>2</sup>s, y de la edificabilidad lucrativa total cifrada en 111.262 m<sup>2</sup>t, se obtiene un aprovechamiento tipo de 1,5796 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> para el ámbito de suelo urbano del plan especial, cifra que hay que utilizar para determinar el aprovechamiento correspondiente a las parcelas calificadas como dotacional público por el plan especial y que siguen siendo propiedad privada. Estas suman un total 2.954 m<sup>2</sup>, aunque como se indicará más adelante, 178 m<sup>2</sup> se prevén adquirir por expropiación.

Además hay que tener en cuenta que una de las previsiones del plan especial en relación con las edificaciones fuera de ordenación es ejercitar su derecho/deber de conservación hasta culminar su vida útil; por tanto, no se prevé indemnización por dichas edificaciones.

### 2.2. Obtención de **sistemas estructurales adscritos** (suelo calificado como PRC-Amadorio)

En el ámbito del PEPCCH quedan por gestionar 6.221,9 m<sup>2</sup>s de sistemas estructurales PRC - AMADORIO. Los sistemas estructurales del río, no se pueden gestionar con cargo al

PMS, ya que el art. 99.1.a de la LOTUP dispone la imposibilidad de ello cuando dichos sistemas están adscritos o incluidos en un área de reparto. Siendo que el PRC AMADORIO está adscrito al sector de suelo urbanizable pormenorizado PP-10 *Calvari-Plans*, figura incluido en el cuadro de cálculo de aprovechamientos del art. 97 de las normas del PGOU; ello implica que se asigna a una determinada área de reparto.

Efectivamente, en el sector PP-10, que no está programado, tenemos 30.000m<sup>2</sup>s de PRC-Amadorio como sistemas estructurales adscritos, 15.202m<sup>2</sup>s dentro de la superficie computable del sector y 14.798m<sup>2</sup>s fuera de la superficie computable del sector. Por tanto, al disponer de 14.798 m<sup>2</sup>s de PRC Amadorio que pueden gestionarse en el PP-10, es perfectamente factible que los 6.221,9 m<sup>2</sup>s PRC – Amadorio incluidos en el ámbito del PEPCCH, se gestionen a cargo del sector PP-10, correspondiéndole las siguientes unidades de aprovechamiento:

$$6.221,9\text{m}^2 \times 0,3262 \times 0,90 = 1.826,63 \text{ unidades de aprovechamiento.}$$

### 3. Coste de las obras de **urbanización** y **nuevos equipamientos** previstos en el PEPCCH

Para el cálculo de los costes de las diversas obras de iniciativa municipal incluidas en las Áreas de Intervención Estratégica del PEPCCH se han obtenido diversos costes unitarios de ejecución (CUE), bien de edificación o bien de urbanización, obtenidos por aplicación del método simplificado previsto en la base de datos del Instituto Valenciano de la Edificación, actualizado a noviembre de 2017.

Para **urbanización**, se ha optado por el coste correspondiente a las tipologías de *plazas peatonales* y *zonas verdes*, obteniendo unos importes unitarios en ejecución material de 61 €/m<sup>2</sup> y 40 €/m<sup>2</sup>, respectivamente. Para el caso de los huertos urbanos, se ha optado por aplicar un coeficiente del 50% de las zonas verdes, dado que solamente se considera necesaria la infraestructura mínima para su utilización, resultando un coste de 20 €/m<sup>2</sup>.

Para **edificación**, se han elegido las dos tipologías edificatorias de nueva planta que más se asemejan a los posibles usos de los equipamientos previstos, *edificio exclusivo oficinas múltiples* y *edificio cultural sin residencia*, obteniendo unos costes unitarios en ejecución material de 879 €/m<sup>2</sup>t y 820,4 €/m<sup>2</sup>t, respectivamente,

### 4. Coste de las obras de **restauración** de elementos patrimoniales

Para la valoración de los costes de restauración de los elementos patrimoniales previstos por el PEPCCH, dada la diversidad de elementos y estado de conservación de los mismos, no se ha considerado oportuno la aplicación del método simplificado del IVE. Se ha optado por aplicar precios ponderados ajustados a las distintas obras a ejecutar, obtenidos de proyectos de restauración redactados sobre bienes de similares características, que han sido consultados por los redactores del plan.

### 5. Consideraciones relativas a las obras de reciente ejecución en el ámbito del río Amadorio

Durante el largo proceso de redacción y tramitación del plan especial, se han ido realizando diversas obras en el ámbito de la ciudad histórica. En concreto, en el cauce del río Amadorio se ha ejecutado un importante conjunto de obras, muchas de ellas compatibles con las previsiones del plan y otras con un menor ajuste a los criterios del mismo. En este sentido se ha comprobado que las actuaciones 5.1.a, 5.1.d, 5.4.a, 5.5.a y 5.6.a previstas en el río

Amadorio (ver concepto en los cuadros adjuntos), se solapan espacialmente con obras recientemente ejecutadas, actuaciones que se mantendrán en correctas condiciones de utilización pública durante mucho tiempo, por lo no será necesario renovarlas durante el plazo considerado en este estudio, ya que ello supondría un despilfarro no justificable en términos de correcta utilización de recursos públicos. Por ello, aunque las actuaciones citadas se han incluido en el cuadro de valoración correspondiente, no se han sumado para determinar los costes finales.

NOTA: En relación con la diferencia de alineaciones del PEPCCH con respecto al PGOU, indicar que sólo se ha tenido en cuenta los suelos a gestionar por estar calificados como dotacionales zonas verdes. No se han considerado los que quedarían afectados por futuro viario público, por ser de cesión obligatoria en relación con las parcelas a las que dan condición de solar, de conformidad con el art. 97, párrafo primero del PGOU, que establece: “En aplicación del art. 63.2 de la LRAU se considera que cada parcela o solar constituye área de reparto junto a los suelos dotacionales que le confieren esta condición, disponiendo sus titulares de todo el aprovechamiento objetivo”. Añadir que el sobrante de vía pública que quedaría por razón de las nuevas alineaciones del PEPCCH, tampoco se ha tenido en cuenta como ingresos por cuanto lo tomamos como despreciable.

## **A.1. COSTES DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PEPCCH: INVENTARIO DE ACTUACIONES EN LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA (A.I.E.)**

### **1. AREA INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA MURALLA DEL MAR**

#### **1.1. MEJORA CARRERÓ DEL PAL.**

- a) Passet Carreró del Pal: C/ Pal nº 19 (A), ref. catastral: 1557236YH4615N0001ZH. Parcela de titularidad municipal con una superficie de 32 m<sup>2</sup>.

Estimación del ingreso obtenido por la enajenación de la misma para su edificación como residencial privado, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 1 del apartado A.0:

$$107 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 = 44.940 \text{ €}$$

- b) Restauración Fachadas Edificación Residencial: No supone ni gastos, ni ingresos por ser edificaciones de titularidad privada y resultar una obligación derivada del deber de conservación.

#### **1.2. BALUARD I MURALLA DE LA MAR.**

- a) Restauración del Baluard de la Mar.  
b) Creación de un itinerario peatonal en el Adarve.  
c) Acceso al itinerario peatonal.

Intervención en el Baluard y en el entorno de la Muralla Renacentista (PED, Red

Primaria Cultural-Docente). Existe un proyecto de ejecución redactado para el Baluard y la muralla de la C/ Costera La Mar, con un Presupuesto de Ejecución Material de 358.123€, que se financiará con cargo al PPS. El coste total, incluyendo honorarios por dirección de obra, es de 528.661,17€, IVA incluido.

Para su ejecución es necesaria la previa expropiación de determinados terrenos. El Ayuntamiento tiene también redactado un Proyecto de Expropiación con un presupuesto total de 103.388,02€. En el mismo se incluye la planta baja de la C/ Pou, 5 en la que se prevé un *passet* de acceso. Como el PEPCCH prevé una planta adicional para compensar la merma de edificabilidad por el *passet*, ésta le corresponderá al Ayuntamiento, que sería el titular de la planta baja que da derecho a dicha compensación.

### 1.3. ZONA LIBRE ESTANCIAL 1 EN CARRER PAL.

- a) Adquisición de 355 m2 de suelo (una vez finalizada la vida útil de la edificación existente), de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 2.1 del apartado A.0:

$$355 \text{ m}^2 \times 1,5796 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 561 \text{ unidades de aprovechamiento}$$

- b) Tratamiento del espacio público resultante, con una superficie total de 1.061 m2. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de plaza peatonal, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 99.456,76€, IVA incluido.

### 1.4. ZONA LIBRE ESTANCIAL 2 EN CARRER PAL.

- a) Adquisición de 305 m2 de suelo (una vez finalizada la vida útil de la edificación existente), de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 2.1 del apartado A.0:

$$305 \text{ m}^2 \times 1,5796 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 482 \text{ unidades de aprovechamiento}$$

- b) Tratamiento del espacio público resultante, con una superficie total de 565 m2. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de plaza peatonal, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 52.962,37€, IVA incluido.

### 1.5. PORTA DE LA MAR.

- a) Construcción de edificio residencial, previa enajenación parcela municipal en C/ Costereta nº 29, ref. catastral 1456625YH4615N0001FH, superficie catastral 126 m², superficie cartográfica 108 m2.

Estimación del ingreso obtenido por la enajenación de la misma para su edificación como residencial privado, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 1 del apartado A.0:

$$324 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 = 136.080\text{€}$$

El balance de la Intervención Estratégica Muralla de la Mar es el siguiente:

- Ingresos por enajenación de parcelas municipales: **181.020€**
- Coste de las obras de urbanización a ejecutar, incluyendo honorarios técnicos y expropiación de suelo privado: **152.419,13€**
- Coste de las obras de restauración del Baluard, incluyendo honorarios técnicos: **528.661,17€**
- Adquisición de suelo mediante gestión PP10: **1.043 unidades de aprovechamiento**
- Adquisición de suelo mediante expropiación: **103.388,02€**

## 2. ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA RAVAL DE PONENT.

### 2.1. PLAÇA NOVA Y MEJORA ACCESIBILIDAD FRENTE MARÍTIMO.

- a) Construcción de dos edificios residenciales, previa enajenación de sendas parcelas municipales: C/ Sant Pere nº 30, refe. catastral 1355534YH4615N0001ZH, superficie 214 m². C/ Sant Pere nº 26, refe. catastral 1455918YH4615N0001IH, superficie 74 m².

Estimación del ingreso obtenido por la enajenación de la misma para su edificación como residencial privado, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 1 del apartado A.0:

$$642 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 = 269.640\text{€}$$

$$296 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 = 124.320\text{€}$$

- a) Dos passets en sendas parcelas privadas: C/ Arsenal n 16, ref. catastral 1455815YH4615N0002QJ, y C/ Arsenal nº 30, ref. catastral 1455829YH4615S0002IW, . No supone ni gastos ni ingresos, porque los alzados normativos ya prevén la compensación de edificabilidad con una planta más.

### 2.2. CONSTRUCCIÓN NUEVOS EDIFICIOS RESIDENCIALES Y EQUIPAMIENTO USO MÚLTIPLE EN SANT JOSEP.

- a) Construcción equipamiento SDM ANEXO MANZANA 15. Solar compuesto de dos parcelas: C/ San Cristófol 2 (A), superficie 47 m², titularidad privada, ref. catastral 1455116YH4615N0001RH, más parte de C/ San Cristófol 2 (B), superficie total de la parcela 77 m² de titularidad municipal, ref. catastral 1455116YH4615N0001RH.

Dos operaciones necesarias:

- Adquisición de parcela privada en C/ Sant Cristófol 2(A) por gestión urbanística en el PP10, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 2.1 del apartado A.0:

$$47 \text{ m}^2 \times 1,5796 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 74 \text{ unidades de aprovechamiento}$$

- Construcción equipamiento con una superficie construida total de 384 m<sup>2</sup>t. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *edificio exclusivo oficinas múltiples*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 518.691,57€, IVA incluido.
- b) Creación de un *passet* en parte de C/ Sant Cristófol 2 (la parte que no se utiliza del SDM), superficie total de la parcela 77 m<sup>2</sup> de titularidad municipal, ref. catastral 1455116YH4615N0001RH. No supone ni gastos ni ingresos, porque los alizados normativos ya prevén la compensación de edificabilidad con una planta más.
- El mantenimiento ordinario del *passet* como vía pública, se considera despreciable para este estudio, al no suponer un mayor gasto.
- c) Reurbanización carrer Sant Josep (68 m<sup>2</sup>). Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de plaza peatonal, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 6.374,23€, IVA incluido. Proyecto y obra con cargo al PPS, conforme artículo 99.1.b de la LOTUP.

### 2.3. CONSTRUCCIÓN NUEVOS EDIFICIOS RESIDENCIALES EN C/ TRINITAT.

- a) Creación de un *passet* en parcela sita en C/ Santa Marta nº 3, ref. catastral: 1455216YH4615N0001IH. Titularidad municipal y de 34 m<sup>2</sup>s.

Estimación del ingreso obtenido por la enajenación de la misma para su edificación como residencial privado, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 1 del apartado A.0:

$$112 \text{ m}^2\text{t} \times 420 \text{ €/m}^2 = 47.040\text{€}$$

- b) Reurbanización Carrer Trinitat, (258 m<sup>2</sup>). Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de plaza peatonal, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 24.184,58€, IVA incluido. Proyecto y obra con cargo al PPS, conforme artículo 99.1.b de la LOTUP.

Además de las actuaciones anteriores, en el ámbito del Raval de Ponent, también se prevé la edificación para uso residencial de varias parcelas de titularidad municipal. Aunque no están incluidas en la Intervención Estratégica, se valoran en este apartado los ingresos que puede obtener el Ayuntamiento por la enajenación de las mismas de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 1 del apartado A.0 de este anexo:

- Santísima Trinidad nº 32: 51 m<sup>2</sup> de suelo.

$$204 \text{ m}^2\text{t} \times 420 \text{ €/m}^2 = 85.680\text{€}$$

- Santa Marta nº 9: 23 m<sup>2</sup> de suelo.

$$92 \text{ m}^2\text{t} \times 420 \text{ €/m}^2 = 38.640\text{€}$$

- Santa Marta nº 7: 18 m² de suelo.

$$72 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 = 30.240\text{€}$$

- Sant Cristófol nº 22: 137 m².

$$548 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 = 230.160\text{€}$$

- Parcelas de la manzana 14 ubicadas junto al *passej* (frente a manzana 10), que en la actualidad son viario público: 71 m²s.

$$284 \text{ m}^2 \times 420 \text{ €/m}^2 = 119.280\text{€}$$

El balance de la Intervención Estratégica Raval de Ponent, incluyendo las parcelas anteriores, es el siguiente:

- Ingresos por enajenación de parcelas municipales: **945.000€**
- Coste de las obras de urbanización a ejecutar, incluyendo honorarios técnicos: **30.558,81€**
- Coste de las obras de edificación de equipamientos a ejecutar, incluyendo honorarios técnicos: **518.691,57€**
- Adquisición de suelo mediante gestión PP10: **74 unidades de aprovechamiento**

### 3. ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA RAVAL DE LLEVANT.

#### 3.1. SENDA AL MAR.

- a) Acondicionar topográficamente el límite sureste del Parque Censal, creando una senda de 887 m² de superficie que conecte el Carrer de l'Hortet con la playa. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *plaza peatonal*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 83.146,23€, IVA incluido. Proyecto y obra con cargo al PPS, conforme artículo 99.1.b de la LOTUP.

#### 3.2. ESPACIOS URBANOS ALREDEDOR SAN AGUSTÍN.

- a) Acondicionar tres espacios públicos al final del carrer de Sant Agustí: plaza entre Carrer Hort y San Agustín, Plaza como remate de Carrer San Agustín y jardín entre carrer de l'Hort y el Parque Censal.

Dos operaciones necesarias:

- Adquisición de parcela privada de 115 m² en C/ de l'Hort nº 21, referencia catastral

1657111YH4615N, por gestión urbanística en el PP10, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 2.1 del apartado A.0:

$$115 \text{ m}^2 \times 1,5796 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 182 \text{ unidades de aprovechamiento}$$

- Acondicionar tres espacios públicos (283 m<sup>2</sup>). Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *plaza peatonal*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 26.528,05€, IVA incluido. Proyecto y obra con cargo al PPS, conforme artículo 99.1.b de la LOTUP.
- b) Reordenar carrer Sant Agustí (223 m<sup>2</sup>). Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *plaza peatonal*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 20.903,73€, IVA incluido. Proyecto y obra con cargo al PPS, conforme artículo 99.1.b de la LOTUP.

### 3.3. CONEXIÓN PEATONAL DE ESPACIOS PÚBLICOS DEL PUNTO ANTERIOR.

- a) Diseño y ejecución de elementos de conexión directa de los espacios anteriores (471 m<sup>2</sup>), Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *plaza peatonal*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 44.150,93€, IVA incluido. Proyecto y obra con cargo al PPS, conforme artículo 99.1.b de la LOTUP.

Además de las actuaciones anteriores, en el ámbito del Raval de Ponent, también se prevé la incorporación al suelo público de los terrenos urbanos de red primaria calificados como PQL anejos a la manzana 25, trasera Costera de la Mar. La medición cartográfica da una superficie de 378 m<sup>2</sup> de suelo a gestionar con cargo al PP10. No obstante en este suelo hay algunas construcciones, fundamentalmente pequeños vallados, que es necesario valorar aparte del suelo, como indemnización por pérdida patrimonial.

Dos operaciones necesarias:

- Adquisición de parcelas privadas de 378 m<sup>2</sup> junto manzana 25, por gestión urbanística en el PP10, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 2.1 del apartado A.0:

$$378 \text{ m}^2 \times 1,5796 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 597 \text{ unidades de aprovechamiento}$$

- Valoración de los vallados existentes: 6.000€.

El balance de la Intervención Estratégica Raval de Llevant, incluyendo las operaciones anteriores de adquisición de suelo e indemnizaciones, es el siguiente:

- Coste de las obras de urbanización a ejecutar, incluyendo honorarios técnicos:  
**174.728.94€**
- Coste de las indemnizaciones por demolición de vallados: **6.000,00€**

- Adquisición de suelo mediante gestión PP10: **779 unidades de aprovechamiento**

#### 4. ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA PLA DE L'OM.

##### 4.1. NUEVO EQUIPAMIENTO PUBLICO SDM.

- a) Construir nuevo equipamiento público SDM anexo a Manzana 46 y creación de mirador sobre el Amadorio. Se precisa realizar dos operaciones.
  - Adquisición de parcela privada de 613 m2 por gestión urbanística en el PP10, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 2.1 del apartado A.0:
 
$$613 \text{ m}^2 \times 1,5796 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 968 \text{ unidades de aprovechamiento}$$
  - Construcción equipamiento con una superficie construida total de 1.278 m2t. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *edificio exclusivo oficinas múltiples*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 1.726.270,39€, IVA incluido.
- b) Acondicionar vial trasero como mirador al Amadorio (187 m2), de titularidad pública. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *plaza peatonal*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 17.529,14€, IVA incluido.

##### 4.2. REORDENACIÓN DE LA PLAÇA DE LA GENERALITAT.

- a) Reordenar la plaça y la avinguda del País Valencià (3.122 m2 incluidos en el ámbito del Plan Especial). Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *plaza peatonal*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 292.652,22€, IVA incluido.

El balance de la Intervención Estratégica Pla de l'Om es el siguiente:

- Coste de las obras de urbanización a ejecutar, incluyendo honorarios técnicos: **310.181,36€**
- Coste de las obras de construcción de equipamiento, incluyendo honorarios técnicos: **1.726.270,39€**
- Adquisición de suelo mediante gestión PP10: **968 unidades de aprovechamiento**

## 5. ÁREA DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA RIU AMADÒRIO.

### 5.1. TRATAMIENTO DE LA TOTALIDAD DE LA MARGEN DERECHA.

- a) Recrear paisaje de huertos tradicionales. Suelo de titularidad municipal con una superficie total de 11.762 m<sup>2</sup>. Como se ha comentado en el epígrafe 5 del apartado A.0 del presente anexo, en este ámbito se han ejecutado recientemente obras de ajardinamiento que se mantendrán en correctas condiciones de utilización pública durante mucho tiempo. Por esta razón, se considera que no será necesario renovarlas durante el plazo considerado en este estudio, pues ello supondría un despilfarro no justificable en términos de correcta utilización de recursos públicos. Por tanto, aunque esta actuación se han incluido en el cuadro de valoración que se adjunta a este anexo, con un coste unitario de 20 €/m<sup>2</sup> según epígrafe 3, no se ha sumado para determinar los costes finales.
- b) Restaurar molino y sistema hidráulico, y musealizar. Suelo y edificaciones de titularidad municipal. Se han ejecutado recientemente obras de consolidación estructural del molino y restauración de fachadas, por lo que las obras se limitarán al interior del edificio (194 m<sup>2</sup>) y la cubierta. Además, también se ha valorado la recuperación, limpieza y restauración del sistema hidráulico (453 m<sup>2</sup>). La valoración total, de acuerdo con lo expuesto en el epígrafe 4 del apartado A.0, incluyendo honorarios de proyecto y dirección, asciende a 156.480,23€.
- c) Restaurar balsa existente, de titularidad municipal, con una superficie de 180 m<sup>2</sup>. Con los mismos criterios anteriores, se obtiene un valor total, incluyendo honorarios de proyecto y dirección, de 14.048,10€.
- d) Creación de espacio libre sobre cubierta abancalada de aparcamiento público subterráneo. Suelo de titularidad municipal, con una superficie de 2.860 m<sup>2</sup>. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *zona verde*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 175.798,48€, IVA incluido. También en este caso, se han ejecutado recientemente obras coincidentes con este ámbito, por lo que se considera que no será necesario renovarlas durante el plazo considerado en este estudio, pues ello supondría un despilfarro no justificable de recursos públicos. Por tanto, aunque esta actuación se ha incluido en el cuadro de valoración que se adjunta a este anexo, no se ha sumado para determinar los costes finales.
- e) Construcción ateneo municipal como equipamiento cultural de red secundaria, con una superficie de 369 m<sup>2</sup>. Suelo de titularidad municipal. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *edificio cultural sin residencia*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 465.201,50€, IVA incluido.

5.2. ACONDICIONAMIENTO CAUCE DEL RIO. Suelo de titularidad municipal. Recientemente se han ejecutado diversos trabajos de mejora y acondicionamiento de este espacio, por lo que

varias de las actuaciones previstas se pueden considerar ya ejecutadas con criterios coincidente con los del Plan Especial. En concreto, las actuaciones a, b y d. Se valora a continuación la actuación c:

- a) Comunidades vegetales de ribera. Ya ejecutado
- b) Márgenes de Piedra Seca. Ya ejecutado
- c) Paso peatonal prolongación carrer de les Costes. Suelo de titularidad municipal, tiene una superficie de 551 m<sup>2</sup>. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *zona verde*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 33.868,87€, IVA incluido
- d) Acondicionamiento de itinerarios peatonales junto al río. Ya ejecutado

### 5.3 ACONDICIONAMIENTO PRIMER TRAMO MARGEN IZQUIERDA.

- a) Restauración edificios catalogados que se mantienen en el parque. Son necesarias varias actuaciones:
  - Quedan por gestionar 6.221,9 m<sup>2</sup>s de sistemas estructurales PRC Amadorio. De acuerdo con los argumentos y criterios expuestos en el epígrafe 2.2 del apartado A.0, este suelo urbanizable se gestiona como sistema estructural adscrito al PP10, correspondiéndole 1.826,63 unidades de aprovechamiento.
  - Además, también se deben adquirir con cargo al PP10 los 3 edificios catalogados e integrados en el parque. De los tres, dos de ellos, Costes nº 8 (ficha nº 370), Costes nº 7 (ficha nº 369), han sido recientemente restaurados por la propiedad en cumplimiento del deber de conservación (certificado final de obra de 10/07/2014), no siendo necesario ningún gasto para su rehabilitación por el Ayuntamiento. El tercero es una pequeña construcción rural de 35 m<sup>2</sup> (ficha 371) también en el carrer de les Costes. La valoración de su restauración, de acuerdo con lo expuesto en el epígrafe 4 del apartado A.0, incluyendo honorarios de proyecto y dirección, asciende a 13.657,88€, IVA incluido.
- b) Recrear paisaje de huertos tradicionales, sobre parte del suelo anterior (3.635m<sup>2</sup>). Valorado de acuerdo con los criterios del epígrafe 3 del apartado A.0, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 111.718,09€, IVA incluido
- c) Nuevo acceso al parque junto al puente FFCC, abarcando en total 838 m<sup>2</sup> de suelo urbano calificado como SJU anejo a la manzana 47. Actuación de promoción pública tras la adquisición del suelo cuando se agote la vida útil de los edificios, por lo que no se prevé indemnización de dichas edificaciones. Son necesarias dos actuaciones diferenciadas:
  - Adquisición de parcela privada de 838 m<sup>2</sup> por gestión urbanística en el PP10, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 2.1 del apartado A.0:
$$838 \text{ m}^2 \times 1,5796 \text{ m}^2\text{t/m}^2 = 1.324 \text{ unidades de aprovechamiento}$$
  - Creación del nuevo acceso y de un área ajardinada en la superficie anterior.

Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *zona verde*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 49.420,27€, IVA incluido

- d) Creación de mirador en la parte alta del carrer de les Costes. Es parte del suelo de sistemas estructurales PRC Amadorio cuya gestión se ha valorado en el punto a). Abarca una superficie de 239 m2. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *zona verde*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 14.690,85€, IVA incluido

#### 5.4. ACONDICIONAMIENTO SEGUNDO TRAMO MARGEN IZQUIERDA. GASTO de proyecto y obra a cargo del PPS, a determinar por los redactores.

- a) Tratamiento paisajístico de ladera bajo la muralla y creación de itinerarios peatonales. Suelo de titularidad municipal, con una superficie de 1.984 m2. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *zona verde*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 121.952,51 € IVA incluido También en este ámbito, se han ejecutado recientemente obras de jardinería y construcción de senderos, en una actuación bastante ajustada a los criterios del PEPCCH, por lo que se considera que no será necesario renovarlas durante el plazo considerado en este estudio, pues ello supondría un despilfarro no justificable de recursos públicos. Por tanto, aunque esta actuación se ha incluido en el cuadro de valoración que se adjunta a este anexo, no se ha sumado para determinar los costes finales.
- b) Restituir imagen del promontorio rocoso junto a Carrer Santa Marta. Adquisición de parcela privada de 72 m2 por gestión urbanística en el PP10, cuando se agote la vida útil del edificio, por lo que no se prevé indemnización de dicha edificación. Aplicando el criterio expuesto en el epígrafe 2.1 del apartado A.0:

$$72 \text{ m}^2 \times 1,5796 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 = 114 \text{ unidades de aprovechamiento}$$

#### 5.5. ACONDICIONAMIENTO TERCER TRAMO MARGEN IZQUIERDA.

- a) Creación de espacio de transición con el límite urbano en la desembocadura del río. Son necesarias dos actuaciones diferenciadas:
- Adquisición del suelo urbano calificado como SJU anejo a la manzana 13, todavía no gestionado. La superficie total de parcela privada es de 53 m2. Se adquirirá por gestión urbanística en el PP10, de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 2.1 del apartado A.0:
- $$53 \text{ m}^2 \times 1,5796 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 = 84 \text{ unidades de aprovechamiento}$$
- Creación del espacio de transición ajardinado. Abarca una superficie total de 2.914 m2. Valorado de acuerdo con el criterio expuesto en el epígrafe 3 del apartado A.0, para la tipología de *zona verde*, el coste total de la intervención, incluyendo honorarios por redacción de proyectos y dirección de obra, es de 179.117,75 € IVA

incluido También en este ámbito, se han ejecutado recientemente obras de jardinería y construcción de senderos, bastante ajustado a los criterios del PEPCCCH, por lo que se considera que no será necesario renovarlas durante el plazo considerado en este estudio, pues ello supondría un despilfarro no justificable de recursos públicos. Por tanto, aunque esta actuación se ha incluido en el cuadro de valoración que se adjunta a este anexo, no se ha sumado para determinar los costes finales.

## 5.6. PASARELA PEATONAL.

- a) Construcción de pasarela peatonal para enlazar las calles Alacant y Pelayo, con Calle Traveseret. En las actuaciones de acondicionamiento llevadas a cabo en el cauce del Amadorio, se han ejecutado dos pasos sobre el rio: uno cerca de la desembocadura, a la altura del carrer Sant Pere, y otro en prolongación del carrer Alacant, enlazando a través de rampas y escaleras con el carrer Traveseret. Como quiera que precisamente este último acceso es el que plantea resolver la pasarela peatonal propuesta en el PEPCCCH, se puede considerar que, aunque con una solución diferente, el problema del acceso ya está solucionado con las obras recientemente ejecutadas, por lo que se estima que no es necesario a medio plazo acometer ninguna otra obra adicional. Atendiendo a la argumentación anterior, no se ha efectuado ninguna valoración relativa a la pasarela peatonal que nos ocupa.

El balance de la Intervención Estratégica Riu Amadòrio es el siguiente:

- Coste de las obras de urbanización a ejecutar, incluyendo honorarios técnicos: **209.698,08**
- Coste de las obras de restauración a ejecutar, incluyendo honorarios técnicos: **184.186,20€**
- Coste de las obras de construcción de nuevos equipamientos a ejecutar, incluyendo honorarios técnicos: **465.201,50€**
- Adquisición de suelo urbano mediante gestión en el PP10: **3.348 unidades de aprovechamiento**

## A.2. RESUMEN DE LOS COSTES DE LA TOTALIDAD DE ACTUACIONES

Las actuaciones previstas en el PEPCCCH suponen un coste económico total de **4.409.985,17€**, cuyo detalle por conceptos se recoge en el cuadro siguiente:

RESUMEN COSTE TOTAL DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PEPCCCH DE LA VILA					
EXPROPIACIÓN ACCESOS BALUART DE LA MAR	ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN	ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN	CONSTRUCCIÓN NUEVOS EQUIPAMIENTOS	INDEMNIZACIÓN POR CONSTRUCCIONES EXISTENTES	IMPORTE TOTAL ACTUACIONES PREVISTAS PEPCCCH
103.388,02	877.586,32	712.847,37	2.710.163,46	6.000,00	<b>4.409.985,17</b>

Además, el suelo pendiente de gestionar, tanto urbano como de sistema estructural, supone un total de 6.212 unidades de aprovechamiento, de las cuales 1.827 unidades corresponden al sistema estructural adscrito PRC Amadorio, y el resto (4.385 unidades) al suelo urbano. Todas ellas se gestionarán con cargo al PP10 *Calvari-Plans*, como ya se ha indicado anteriormente en los epígrafes 2.1 y 2.2 del apartado A.0.

Los cálculos detallados de los costes por cada uno de las actuaciones descritas en el apartado A.1, así como la determinación pormenorizada de las unidades de aprovechamiento para la gestión del suelo, se adjuntan al presente anexo en forma de 6 cuadros organizados por conceptos diferentes.

### **A.3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PUBLICAS PROPUESTAS EN EL PEPCH.**

#### **a) RESPECTO A LA TEMPORALIDAD DEL PLAN ESPECIAL.**

Como se indica en el Informe-Memoria de Sostenibilidad Económica, e contraste con el Plan General, *...un Plan Especial De Protección y Conservación como el que nos ocupa, tiene una vocación de permanencia indefinida. En la medida que no cambie la cultura de protección del patrimonio, su vigencia puede cubrir un plazo temporal muy largo, necesitando solo pequeños ajustes puntuales derivados generalmente de nuevas disposiciones normativas.*

*Por ello podemos afirmar que este Plan Especial con los dos objetivos descritos en el apartado anterior, opera en dos planos temporales diferentes:*

- Para la protección del patrimonio arquitectónico (objetivo principal), tiene efectos inmediatos ya que con la aprobación definitiva del plan serán inmediatamente aplicables las normas urbanísticas que regulan tanto los criterios de intervención sobre los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como los relativos a la reedificación de aquellos inmuebles no incluidos en el mencionado catálogo.*
- Sin embargo, las operaciones de mejora (objetivo subsidiario o complementario) con la creación de los nuevos equipamientos o la adecuación de los espacios públicos previstos en el plan, tienen una vocación de medio-largo plazo, al no estar programada temporalmente su ejecución. Se trata de una ordenación deseable para el futuro, pero el plan no propone alcanzar dicho objetivo en un plazo concreto. La materialización de dicha ordenación, con la gestión de suelo o las inversiones necesarias, dependerá de las disponibilidades económicas del Ayuntamiento y de los procesos de desarrollo urbanístico del municipio a los que se vinculan algunas de las actuaciones.*

Partiendo de esta premisa, se ha considerado que un plazo razonable para la

materialización de todas las actuaciones públicas previstas en el plan es de unos 30 años, teniendo en cuenta que solamente en el proceso de redacción y tramitación del plan han transcurrido ya 13 años y sigue todavía pendiente de aprobación definitiva, siendo éste un periodo que casi cubre la mitad del tiempo de tres décadas estimado en este anexo.

## b) RECURSOS MUNICIPALES A DESTINAR AL PEPCCCH

### b.1. PRESUPUESTO MUNICIPAL

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento, el presupuesto municipal anual es de 30.000.000€, cantidad estimada teniendo en cuenta el histórico correspondiente. De dicho presupuesto, se puede estimar un 3% destinado al CAPÍTULO DE INVERSIONES, lo que supone un total de 900.000€ anual. De dicho capítulo de inversiones se ha considerado adecuado destinar al PEPCCCH un 10%, dando un total de 90.000€ anuales.

Dado que existe en estos momentos un plan de ajuste presupuestario que tiene previsto terminar en el año 2.023, se ha considerado prudente plantear el plan de inversiones a partir del año 2.025.

### b.2. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO (PPS)

En relación con la situación del PPS, además de las incorporaciones que puedan producirse por operaciones de gestión urbanística de planes sin desarrollar, también se tienen que producir una serie de aportaciones anuales que cubren un amplio periodo (hasta 2044). De total de las aportaciones también se ha considerado conveniente destinar un 10 % para la ejecución de las diversas actuaciones previstas en el PEPCCCH.

El Ayuntamiento, por ejecución de sentencia, debe reintegrar en el PPS una serie de cantidades anuales que cubren el periodo de 2019 a 2048, con el siguiente desglose:

- Desde el 2019 hasta el 2031, ambos incluidos se destinarán 570.475,16€ anuales.
- Desde el 2032 hasta el 2043 ambos incluidos, la cantidad a incluir pasa a 475.775,16€ anuales.
- Desde el 2.044 hasta el 2.049, ambos incluidos, la cantidad se establece en 189.455,61€/año.

Además, también se aportarán adicionalmente mas recursos al PPS: en concreto, en 2019 se ingresarán, por reposición (el Ayuntamiento lo adelantó en su momento), en concepto de subvención del auditorio municipal, la cuantía de 228.000€. En el 2020 se ingresarán 100.000€ y en el 2021 se ingresarán 315.000€.

Por tanto, los recursos municipales destinados a la ejecución del Plan Especial, estimados en el 10% del Presupuesto Municipal de Inversión y de la monetarización del Patrimonio Público del Suelo derivado de las aportaciones obligatorias del Ayuntamiento, considerando un periodo de 30 años desde el año 2019, suponiendo que la aprobación definitiva del plan especial se produzca durante el año 2018, ascienden a 1.490.521,27€

### b.3. ENAJENACIÓN DE SOLARES MUNICIPALES EN EL AMBITO DEL PEPCCCH

Tal como se ha indicado en el epígrafe 1 del apartado A.0, el Ayuntamiento es titular de 9 parcelas catastrales en el ámbito del PEPCCCH cuyo destino es ser edificadas para un uso residencial. La edificabilidad total de las mismas asciende a 2.547 m2t. Valoradas de acuerdo con los criterios indicados en dicho epígrafe, el valor en venta de los solares asciende a 1.157.940€, cantidad que se puede destinar también a la ejecución de las intervenciones públicas previstas en el plan.

Se adjunta la tabla siguiente con el desglose detallado de las aportaciones al plan especial según los criterios anteriores, de la que se obtienen unos recursos totales para el plan de **4.898.461,27€**, superior en 488.476,10€ a los costes totales determinados en el apartado A.2 (4.409.985,17€), con lo que se considera JUSTIFICADA LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

RECURSOS ECONÓMICOS MUNICIPALES PARA LA GESTION DEL PEPCCH DE LA VILA						
ANUALIDAD	10% PRESUPUESTO DE INVERSIONES PARA PEPCCH	REINTEGRO MUNICIPAL AL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO (P.P.S.)		10% DEL P.P.S. PARA PEPCCH	ENAJENACIÓN PARCELAS MUNICIPALES	DISPONIBILIDAD POR ANUALIDADES PARA EL PEPCCH
2019		570.475,16	228.000,00	79.847,52		79.847,52
2020		570.475,16	100.000,00	67.047,52		67.047,52
2021		570.475,16	315.000,00	88.547,52		88.547,52
2022		570.475,16		57.047,52		57.047,52
2023		570.475,16		57.047,52		57.047,52
2024		570.475,16		57.047,52		57.047,52
2025	90.000,00	570.475,16		57.047,52		147.047,52
2026	90.000,00	570.475,16		57.047,52		147.047,52
2027	90.000,00	570.475,16		57.047,52		147.047,52
2028	90.000,00	570.475,16		57.047,52		147.047,52
2029	90.000,00	570.475,16		57.047,52		147.047,52
2030	90.000,00	570.475,16		57.047,52		147.047,52
2031	90.000,00	570.475,16		57.047,52		147.047,52
2032	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2033	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2034	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2035	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2036	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2037	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2038	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2039	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2040	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2041	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2042	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2043	90.000,00	475.775,16		47.577,52		137.577,52
2044	90.000,00	189.455,61		18.945,56		108.945,56
2045	90.000,00	189.455,61		18.945,56		108.945,56
2046	90.000,00	189.455,61		18.945,56		108.945,56
2047	90.000,00	189.455,61		18.945,56		108.945,56
2048	90.000,00	189.455,61		18.945,56		108.945,56
2049	90.000,00	189.455,61		18.945,56		108.945,56
	2.250.000,00			1.490.521,27	1.157.940,00	4.898.461,27



## **B. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **B.0. CONSIDERACIONES PREVIAS**

Tal como se ha descrito en el inicio de este anexo, uno de sus objetivos es justificar la **sostenibilidad** de las propuestas del PEPCCCH, es decir, que el impacto sobre la Hacienda municipal que supone el mantenimiento de las obras públicas previstas tras la puesta en servicio de las mismas, es asumible y que los recursos que dispone el Ayuntamiento o que se puedan generar con las mismas es suficiente para atender el incremento de los gastos ordinarios.

La primera consideración es que el plan especial opera e su mayor parte sobre un tejido urbano consolidado en el que sus espacios públicos (calles, plazas, jardines) están ejecutados prácticamente en su totalidad, disponiendo de todos los servicios municipales (alumbrado, agua,...) y son mantenidos y limpiados en la actualidad. A esta red pública se incorpora con las reformas planteadas una superficie adicional de 1.518 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, el Área del río Amadorio, que representa la mayor superficie de espacio público de todo el plan, al haber sido recientemente objeto de unas obras de acondicionamiento (jardinería, itinerarios, zonas estanciales, áreas de juegos,...) algunas de ellas ajustadas a los criterios del plan, ya está en su mayor parte en uso público y, por tanto, ya están mantenidas por el Ayuntamiento en estos momentos, sin que las actuaciones complementarias que se aborden en el futuro supongan incrementar los costes de mantenimiento de manera significativa. Los datos obtenidos por medición cartográfica son los siguientes:

- La superficie sobre la que ya se ha actuado y está en uso público es de aproximadamente unos 19.500 m<sup>2</sup>, sin contar el espacio de ribera.
- Una parte de las propuestas (3.635 m<sup>2</sup>) se destinarían a huertos urbanos, por tanto sin coste de mantenimiento para el Ayuntamiento
- Las actuaciones propuestas y valoradas en el apartado anterior que serían mantenidas por el Ayuntamiento abarcarían 943 m<sup>2</sup> de nuevas zonas ajardinadas y 551 m<sup>2</sup> de viales, que supone aumentar el espacio público en 1.594 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento sobre la superficie actual de un 8%.

Por ultimo, los nuevos equipamientos previstos en el plan suponen unos 2.000 m<sup>2</sup>t.

### **B.1. APROXIMACIÓN A LOS COSTES DE MANTENIMIENTO.**

Los datos facilitados por el Ayuntamiento relativos a los costes de mantenimiento del espacio público (limpieza y alumbrado público fundamentalmente), no están desglosados por conceptos ni por áreas urbanas. Se refieren a la totalidad del municipio, no disponiendo de datos que permitan obtener una repercusión media por m<sup>2</sup> de espacio público a mantener. No obstante utilizaremos un método aproximativo en función de la superficie urbana total que se estima incluida en estos costes de limpieza y alumbrado público. Los datos facilitados son:

- Coste en 2016 de limpieza viaria: 1.133.546 €
- Coste 2016 del alumbrado público: 546.578,24€

- Coste total: 1.683.124€

El ámbito del PEPCCH supone aproximadamente el 3,9% del suelo urbano del municipio. Aplicando de manera proporcional los costes totales, la repercusión media para el ámbito del plan sería de unos 65.650 €/año. Si se estima que el espacio público puede verse ampliado aproximadamente en un 5%, la repercusión sería de **3.282 €/año**. Esta es una cantidad realmente pequeña en relación con el presupuesto municipal de 30.000.000 €, por lo que se estima que el posible incremento es perfectamente asumible por el Ayuntamiento.

## **B.2. INCREMENTO DE INGRESOS POR IBI**

No obstante lo anterior, también hay que reseñar que el Ayuntamiento obtendría mayores ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles derivados de las nuevas edificaciones de promoción privada a ejecutar en los solares municipales existentes y a enajenar. La nueva edificación residencial a ejecutar en los mismos supondrá una superficie construida de 2.547 m<sup>2</sup>t.

Se ha calculado que el promedio de repercusión del IBI en el ámbito del casco antiguo es de 3,14 €/m<sup>2</sup>t. Por tanto, la recaudación por IBI se verá incrementada en 7.997,58€ anuales, cifra que supera ampliamente el incremento de costes de mantenimiento estimado en el párrafo anterior (3.282 €/año) por la puesta en servicio de los nuevos espacios públicos propuestos en el PEPCCH. Todo ello, sin contar además con otros ingresos procedentes de las tasas e impuestos de licencias de obra, posibles actividades,...

Estos ingresos adicionales justifican en mayor medida la sostenibilidad de las propuestas realizadas en el PEPCCH.

### C. RESPECTO A LA AUSENCIA DE VINCULACIONES SINGULARES

Como se ha indicado en la introducción al presente anexo, también se hacen algunas observaciones respecto a la reducción de la edificabilidad lucrativa residencial prevista en el plan general vigente para justificar que no se dan situaciones de vinculación singular que pudieran suponer supuestos indemnizatorios por responsabilidad patrimonial de la administración municipal.

Entendemos que se pueden dar situaciones de vinculación singular siempre que se establezcan condiciones particulares para una parcela que supongan un tratamiento individualizado y discriminatorio, con pérdida de edificabilidad, respecto a la normativa que regula el resto de parcelas colindantes o situadas en el mismo entorno.

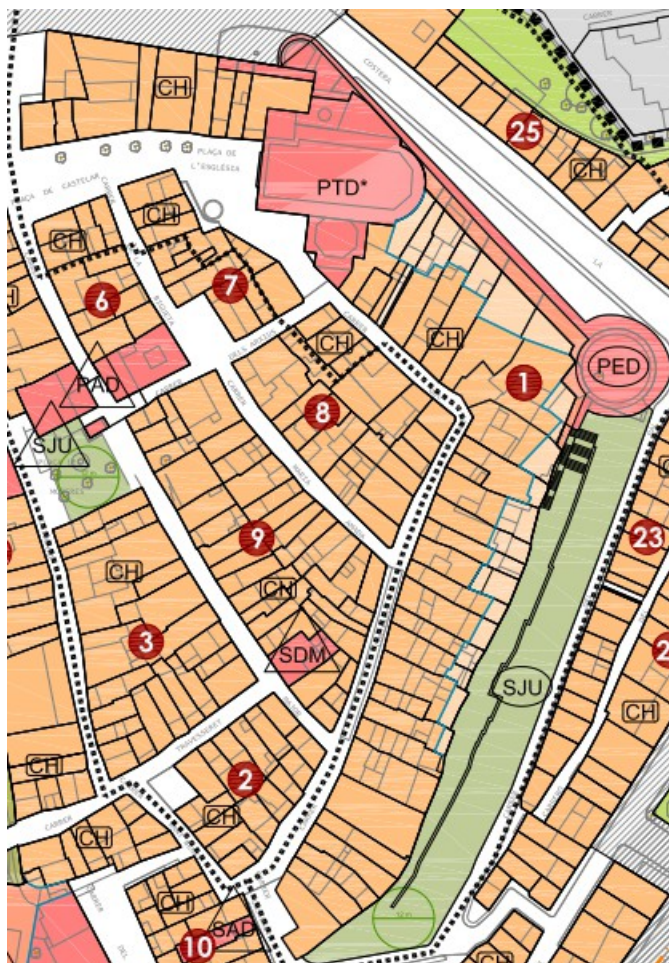
Puesto que el Plan General vigente no incluía un catálogo para este ámbito, no contemplaba la protección de las edificaciones existentes, mientras que en este plan especial esa función es precisamente el objeto esencial del mismo, en cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio al estar declarado el ámbito del plan Bien de Interés Cultural. Por ello, mientras que el Plan General establece las alturas de edificación sin considerar las alturas que tienen los edificios que ahora se protegen, este plan trata de armonizar los edificios en los que se permite la sustitución con los edificios catalogados. También hay discrepancias en la fijación de alineaciones, sobre todo en aquellas edificaciones que están situadas sobre la muralla de la mar.

La diferencia de edificabilidad se calculó en 9.376 m<sup>2</sup>t, según el Anejo 2 del PEPCCH. Como resulta prolijo y muy complejo describir todas las diferencias, no centraremos en 10 manzanas que presentan las diferencias más importantes, ya que globalmente suponen una cifra algo superior incluso a la diferencia total: 9.630 m<sup>2</sup>t. El resumen se muestra en el cuadro siguiente:

<b>CASCO</b>			
PEPCCH	TI-1		DIFERENCIA
1	3,4		-3.382
9	9		-1.585
21,22	23		-1.158
			<b>-6125</b>
<b>POBLE NOU</b>			
PEPCCH	TI-2	ARE-1	DIFERENCIA
34	4		-670
42	1		-358
45		12	-390
			<b>-1418</b>
<b>COSTES</b>			
PEPCCH	ARH-1		DIFERENCIA
47,48	5,8		<b>-2.087</b>
			<b>-9.630</b>

MANZANA 1: Se corresponde con las manzanas 3 y 4 de la zona TI-1, *Casc Antic* del

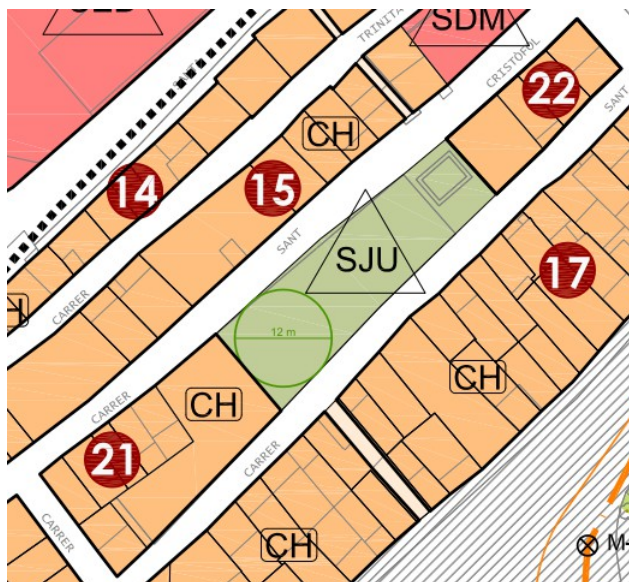
PG. La diferencia procede fundamentalmente de fijar una nueva alineación coincidente básicamente con las edificaciones existentes para impedir que se pueda edificar sobre la muralla, situación que permite de manera incomprensible el vigente PG. Es un tratamiento generalizado para todos los edificios de la manzana y, por tanto, no hay un supuesto de vinculación singular.



MANZANA 9: Se corresponde con la manzana 9 de la zona TI-1 *Casc Antic* del PG. La diferencia estriba en que se protegen varios edificios con III plantas y se permite la sustitución de los no protegidos limitando la altura también a III plantas. En el PG se preveían IV plantas en todos los edificios. Tampoco se entiende como vinculación singular ya que la disposición es generalizada para todos los edificios.



MANZANAS 21-22: Se corresponden con la manzana 23 de la zona TI-1 *Casc Antic* del PG. La diferencia de edificabilidad está ocasionada por la plaza que se crea con el plan especial. No se recortan alturas respecto a las previstas en el PG. No hay vinculación singular puesto que el suelo de la plaza ya es público y ésta existe en la actualidad.



MANZANA 34: Se corresponden con la manzana 4 de la zona TI-2 *Poble Nou* del PG. La diferencia de edificabilidad procede fundamentalmente por la fijación de una alineación interior para mantener los patios originales. En cuanto alturas, el plan especial establece una menor variedad que el PG que fija los edificios entre I y IV plantas. Dado el tratamiento tan dispar del PG, las modificaciones no se pueden considerar vinculaciones singulares.



MANZANA 42: Se corresponden con la manzana 1 de la zona TI-2 *Poble Nou* del PG. La diferencia de edificabilidad se genera al fijar una alineación interior para toda la manzana con el fin de dejar un patio de separación con la manzana dotacional anexa. Al ser consecuencia de un tratamiento generalizado, no se producen situaciones de vinculación singular.



MANZANA 45: Se corresponden con la manzana 12 de la zona ARE-1, *Plans A* del PG. La diferencia de edificabilidad se produce por idéntica situación que la manzana anterior, por tanto, al ser consecuencia de un tratamiento generalizado, no se producen situaciones de vinculación singular.



MANZANAS 47-48: Se corresponden con las manzanas 5-8 de la zona ARH-1, *Mercat* del PG. La diferencia de edificabilidad procede de la fijación de nuevas alineaciones al cauce del Amadorio. No se producen situaciones de vinculación singular ya que se debe gestionar el suelo y por tanto se está ante un proceso de compensación urbanística.



La Vila Joiosa, diciembre de 2017

LOS ARQUITECTOS

Fdo. D. Antoni Banyuls Pérez.....D. Jaume Giner Álvarez.....D. Manuel Beltrá Martínez

## CUADROS JUSTIFICATIVOS

## CUADROS JUSTIFICATIVOS

1. SOLARES A ENAJENAR								
Área de Intervención Estratégica	Actuación	Situación	Superficie parcela (m2)		nº plantas	Superficie total (m2t)	€/m2	Valor en Venta
			Medición cartográfica	Superficie catastral				
Muralla de la Mar	1.1.a	C/ Pal, 19. Plantas con <i>passet</i>	17		1	17	420	7.140,00 €
	1.1.a	C/ Pal, 19. Plantas sin <i>passet</i>	30	32	3	90	420	37.800,00 €
	1.5.a	C/ Costereta, 29	108	126	3	324	420	136.080,00 €
Raval de Ponent	2.1.a	C/ San Pere, 26	74	74	4	296	420	124.320,00 €
	2.1.a	C/ San Pere, 30	215	214	3	642	420	269.640,00 €
	2.3.b	C/ Santa Marta, 3. Plantas con <i>passet</i>	22		2	44	420	18.480,00 €
	2.3.b	C/ Santa Marta, 3. Plantas sin <i>passet</i>		34	2	68	420	28.560,00 €
		C/ Santa Marta, 7		18	4	72	420	30.240,00 €
		C/ Santa Marta, 9		23	4	92	420	38.640,00 €
		C/ San Cristòfol, 22	137	155	4	548	420	230.160,00 €
		C/ Stma. Trinitat, 32	51	52	4	204	420	85.680,00 €
		Parcelas manzana 14	73	71	4	284	420	119.280,00 €
							2681	1.126.020,00 €

**Nota:** Se ha tomado como superficie la menor entre la obtenida por medición directa sobre la cartografía del Plan Especial y el dato de superficie catastral. En todo caso, la superficie definitiva será la que se determine por medición topográfica directa en el momento de la adquisición del suelo

2. ADQUISICIÓN DE SUELO A GESTIONAR							
Área de Intervención Estratégica	Actuación	Situación	Superficie parcela (m2)		Aprovechamiento tipo	Unidades de aprovechamiento (m2t)	Proyecto de expropiación
			Medición cartográfica	Superficie catastral			
Muralla de la Mar	1.2.a/b	Muralla Costera la mar	178				103.388,02 €
	1.3.a	C/ Pal 2, 4, 6, 8 y 10	355		1,5796	561	
	1.4.a	C/ Pal 12, 14 y otros	305		1,5796	482	
Raval de Ponent	2.2.a	C/ San Cristòfol, 2		47	1,5796	74	
Raval de Llevant	3.2.a	C/ Hort, 21	115	113	1,5796	182	
		PQL Anejo manzana 25	373	378	1,5796	597	
Pla de l'Om	4.1.a/b	Plaça de la Generalitat, 3	613	585	1,5796	968	
Riu Amadório	5.3.a	PRC pendiente de gestionar	5880	6222	0,29358	1.827	
	5.3.c	Nuevo acceso y SJU (M47)	804	838	1,5796	1.324	
	5.4.b	C/ Santa Marta, 24 (parcial)	72	51	1,5796	114	
	5.5.a	Corrección alineación M 13	45	53	1,5796	84	
						6212	103.388,02 €

**Nota:** Se ha tomado como superficie para el cálculo del aprovechamiento la mayor entre la obtenida por medición directa sobre la cartografía del Plan Especial y el dato de superficie catastral. En todo caso, la superficie definitiva será la que se determine por medición topográfica directa en el momento de la adquisición por el Ayuntamiento

### 3. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

Área de Intervención Estratégica	Actuación	Situación	Superficie (m2)	CUE (según IVE) (€/m2)	PEM	PEC+IVA	Honorarios (% PEM)	Honorarios	Honorarios con IVA	Importe total (€)	
Muralla de la Mar	1.3.b	C/ Pal 2, 4, 6, 8 y 10	1.061	IVE: Plaza peatonal:	61,00	64.721,00 €	93.191,77 €	8%	5.177,68 €	6.24,99 €	99.456,76 €
	1.4.b	C/ Pal 12, 14 y otros	565	IVE: Plaza peatonal:	61,00	34.465,00 €	49.626,15 €	8%	2.757,20 €	3.33621 €	52.962,37 €
Raval de Ponent	2.2.c	C/ Sant Josep	68	IVE: Plaza peatonal:	61,00	4.148,00 €	5.972,71 €	8%	331,84 €	401,53 €	6.374,23 €
	2.3.c	C/ Trinitat	258	IVE: Plaza peatonal:	61,00	15.738,00 €	22.661,15 €	8%	1.259,04 €	1.523,44 €	24.184,58 €
Raval de Llevant	3.1.a	Senda al mar	887	IVE: Plaza peatonal:	61,00	54.107,00 €	77.908,67 €	8%	4.328,56 €	5.237,56 €	83.146,23 €
	3.2.a	Acondicionar tres espacios	283	IVE: Plaza peatonal:	61,00	17.263,00 €	24.856,99 €	8%	1.381,04 €	1671,06 €	26.528,05 €
	3.2.b	Reordenar C/ Sant Agustí	223	IVE: Plaza peatonal:	61,00	13.603,00 €	19.586,96 €	8%	1.088,24 €	1.316,77 €	20.903,73 €
	3.3.a	Elementos de conexión directa	471	IVE: Plaza peatonal:	61,00	28.731,00 €	41.369,77 €	8%	2.298,48 €	2.781,16 €	44.150,93 €
Pla de l'Om	4.1.b	Vial trasero mirador al Amadorio	187	IVE: Plaza peatonal:	61,00	11.407,00 €	16.424,94 €	8%	912,56 €	1.104,20 €	17.529,14 €
	4.2.a	Reordenar Pl. Pla de l'Om	3.122	IVE: Plaza peatonal:	61,00	190.442,00 €	274.217,44 €	8%	15.235,36 €	18.434,79 €	292.652,22 €
Riu Amadório	5.1.a (*)	Recrear huertos tradicionales	11.762		20,00	235.240,00 €	338.722,08 €	8%	18.819,20 €	22.771,23€	361.493,31 €
	5.1.d (*)	Espacio libre sobre aparcamiento	2.860	IVE: Zona verde:	40,00	114.400,00 €	164.724,56 €	8%	9.452,00 €	11.073,92 €	175.798,48 €
	5.2.c	Prolongación C/ Costes	551	IVE: Zona verde:	40,00	22.040,00 €	31.735,40 €	8%	1.763,20 €	2.133,47€	33.868,87 €
	5.3.b	Recrear paisaje de huertos	3.635		20,00	72.700,00 €	104.680,73 €	8%	5.816,00 €	7.037,36 €	111.71809 €
	5.3.c	Nuevo acceso y SJU (M47)	804	IVE: Zona verde:	40,00	32.160,00 €	46.307,18 €	8%	2.572,80 €	3.113,00 €	49.420,27 €
	5.3.d	Mirador C/ Costes	239	IVE: Zona verde:	40,00	9.560,00 €	13.765,44 €	8%	764,80 €	925,41 €	14.69085 €
	5.4.a (*)	Tratamiento ladera bajo muralla	1.984	IVE: Zona verde:	40,00	79.360,00 €	114.270,46 €	8%	6.34880 €	7.682,05 €	121.952,51 €
	5.5.a (*)	Transición suelo urbano-desemb. rio	2.914	IVE: Zona verde:	40,00	116.560,00 €	167.834,74 €	8%	9.324,80 €	11.283,01 €	179.117,75 €

(\*) Actuaciones ejecutadas recientemente, y aunque no ajustadas totalmente a los criterios del PEPCCH, no se consideran en el coste total estimado, ya que pueden tener una vida útil igual o mayor que el periodo estimado para la total ejecución de la determinaciones del plan. Su demolición antes supondría un despilfarro de recursos públicos

1.715.948,37 €

Total sin incluir las actuaciones marcadas en amarillo (5.1.a, 5.1.d, 5.4.a y 5.5.a)

**877.586,32 €**

#### 4. ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN

Área de Intervención Estratégica	Actuación	Situación	Superficie (m2)	CUE (€/m2)	PEM	PEC+IVA	Honorarios (% PEM)	Honorarios	Honorarios con IVA	Importe total (€)
Muralla de la Mar	1.3.b	Baluard y Muralla			358.123,00 €	515.661,31 €	3%	10.743,69 €	12.999,86 €	528.661,17 €
Riu Amadório	5.1.b	Restaurar molino	194	400	77.600,00 €	111.736,24 €	10%	7.760,00 €	9.389,60 €	121.125,84 €
	5.1.b	Restaurar sistema hidráulico	453	50	22.650,00 €	32.613,74 €	10%	2.265,00 €	2.740,65 €	35.354,39 €
	5.1.c	Restaurar balsa y entorno	180	50	9.000,00 €	12.959,10 €	10%	900,00 €	1.089,00 €	14.048,10 €
	5.3.a	Restauración edificio ficha 371	35	250	8.750,00 €	12.599,13 €	10%	875,00 €	1.058,75 €	13.657,88 €

712.847,37 €

5. CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS	
---	--

Area de Intervención Estratégica	Actuación	Situación	Superficie parcela (m2)	nº de plantas	Superficie total (m2)	CUE (según IVE) (€/m2)	PEM	PEC+IVA	Honorarios (% PEM)	Honorarios	Honorarios con IVA	Importe total (€)	
Raval de Ponent	2.2.a	C/ San Cristòfol, 2	128	3	384	IVE: Oficinas múltiples:	879,00	337.536,00 €	486.018,09 €	8%	27.002,88 €	32.673,48 €	518.69157 €
Pla de l'Om	4.1.a	Plaça de la Generalitat, 3	426	3	1278	IVE: Oficinas múltiples:	879,00	1.123.362,00 €	1.617.528,94 €	8%	89.868,96 €	108.741,44 €	1726.270,39 €
Riu Amadório	5.1.e	Ateneo musical	369	1	369	IVE: Facultades, Colegios, Escuelas:	820,40	302.727,60 €	435.897,47 €	8%	24218,21 €	29.304,03 €	465.201,50 €
	5.6.a (*)	Pasarela peatonal											

**2.710.163,46 €**

<b>6. INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES EXISTENTES</b>
---

Área de Intervención Estratégica	Actuación	Situación	Indemnización
-------------------------------------	-----------	-----------	---------------

Raval de Ponent	6.1	PQL Anejo manzana 25	6.000,00 €
-----------------	-----	----------------------	------------

<b>6.000,00 €</b>
-------------------

