

5

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN. MARCO NORMATIVO

3

3. EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES EN LA LEY DE LA HUERTA DE VALÈNCIA, Y EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALÈNCIA.

5



1. INTRODUCCIÓN. MARCO NORMATIVO

1.1. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

La inclusión de un informe de sostenibilidad económica entre la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística viene motivada en la actualidad por la redacción del art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU en adelante). Dicho artículo indica que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por tanto, cabe desdoblarse el contenido de dicho informe por un lado, en el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, y por otro, en la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por su parte, el art. 7 del TRLSRU define las actuaciones de transformación urbanística, distinguiendo las de urbanización y las de dotación. Las actuaciones de urbanización pueden ser de nueva urbanización (suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado) y las de reforma o renovación de la urbanización (de suelos urbanizados). Las actuaciones de dotación se centran en suelos urbanizados para reajustar la proporción de dotaciones con la mayor edificabilidad o densidad con los nuevos usos sin requerir la reforma o renovación del ámbito.

1.2. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE, (TRLOTUP), LEY DE LA HUERTA DE VALÈNCIA, Y PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALÈNCIA (PATODHV).

En primer lugar, cabe considerar la vigente redacción del art. 16.6 del TRLOTUP en relación con la documentación exigible a los Planes de Acción Territorial, de cuya naturaleza participa el presente Catálogo por su tramitación, que no los considera exigibles en el caso que no se propongan actuaciones de transformación urbanística:

6. Los planes de acción territorial se formalizarán con la documentación gráfica y escrita que sea más adecuada para la definición de su contenido y para su evaluación ambiental. Solamente serán exigibles la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica en el caso de que se propongan actuaciones de transformación urbanística, debiendo adecuar sus contenidos a la escala de estos planes. Todo ello sin perjuicio de la pertinencia de la memoria económica relacionada con el programa de actuaciones del plan.

A partir del contenido del art. 22.4 del TRLSRU, el Anexo XIII de la LOTUP especifica el contenido del informe de sostenibilidad económica. En él se ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos. En consecuencia, los parámetros a evaluar se pueden sintetizar del siguiente modo:

1. Costes por implantación de: suelos dotacionales públicos, infraestructuras, puesta en marcha y prestación de servicios públicos.
2. Costes por mantenimiento de: suelos dotacionales públicos, infraestructuras, puesta en marcha y prestación de servicios públicos.
3. Ingresos públicos por: ejecución urbanizadora, ejecución edificatoria.
4. Suficiencia de suelo destinado a usos productivos.
5. Adecuación de suelo destinado a usos productivos.

A partir de este marco jurídico y requisitos, se analizan las propuestas del Catálogo de Protecciones de los Bienes Culturales del PATODHV para concluir sobre la necesidad de elaborar informe y/o la incidencia sobre la sostenibilidad económica del mismo en las Haciendas Públicas, así como, en su caso, la viabilidad económica de sus propuestas.

2. EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES EN LA LEY DE LA HUERTA DE VALÈNCIA, Y EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALÈNCIA

El art. 17 de la Ley 5/2018, de la Huerta de València (LHV en adelante) señala que el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de Valencia incluirá un catálogo de protección de los bienes culturales de relevancia supralocal e identificará y determinará su régimen de conservación y recuperación. Dicho artículo también señala que los planes generales estructurales de los municipios deberán completar este catálogo mediante la inclusión de los elementos del patrimonio cultural que posean rango local.

El art. 6 de la LHV define como elementos básicos de la Huerta de València, entre otros, el patrimonio hidráulico, arquitectónico, arqueológico y etnológico, la red de caminos y sendas históricas, así como todo elemento de carácter material e inmaterial cuyo mantenimiento resulte necesario para fomentar las señas de identidad y el sentimiento de pertenencia a ésta.

Del mismo modo, sus arts. 5.2 indica que las administraciones públicas y comunidades de regantes incentivarán medidas orientadas a la conservación y mejora del patrimonio natural, cultural o paisajístico de la Huerta de València, eliminarán aquellas medidas y afecciones que sean contrarias a dicha finalidad. El art.20.2.d) señala que en las edificaciones existentes se incentivará la eliminación de los elementos que resulten discordantes con la estética y armonía dentro del espacio de huerta en el que se inserten. A este efecto se llevarán a cabo programas y proyectos de restauración e integración paisajística. Estas actuaciones podrán ser incentivadas por las administraciones públicas.

En este contexto legal, la aprobación del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València incluyó, en su artículo 12 la previsión del presente

Catálogo de Protecciones, especificando que se tramitaría y aprobaría de forma separada. La Disposición Transitoria Cuarta del PAT, respecto de los informes de paisaje en el ámbito de la Huerta de València, prevé que, hasta la aprobación del Catálogo de Protecciones de la Huerta de València, los informes sobre intervenciones en la edificación o sobre los elementos patrimoniales de la Huerta de València tendrán como referencia obligada la documentación informativa sobre patrimonio cultural de la Huerta de València que acompañó dicho PAT.

2.1. OBJETO Y TIPOS DE ACTUACIONES DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE LOS BIENES CULTURALES DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALÈNCIA.

El objeto del Catálogo de Protecciones de Bienes Culturales (CPBC) es la protección de aquellos bienes de naturaleza arquitectónica, hidráulica, etnológica y arqueológica y que manifiesten un particular interés definiendo la complejidad del espacio cultural de la Huerta, de conformidad con lo señalado en la Ley 5/2018, de la Huerta de València, la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, y la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano. Se propone la catalogación de aquellos bienes que manifiesten un particular interés definiendo la complejidad del espacio cultural de la Huerta de València, a escala supralocal, determinando su régimen de conservación y recuperación.

Por tanto, se observa que se trata de un instrumento de ordenación singular, a requerimiento de la Ley de la Huerta, de escala supramunicipal, y que presenta particularidades respecto de los catálogos de protecciones de ámbito municipal definidos en el art. 42 de la LOTUP. Además, este instrumento debe ser completado por los catálogos de los planes generales estructurales de los municipios afectados, por lo que no es un inventario exhaustivo de los bienes con interés patrimonial de los términos municipales incluidos en el ámbito del PATODHV.

El art. 13 de la normativa del PATODHV indica los niveles de protección del Catálogo, estableciendo el nivel estructurante o primer grado y el nivel no estructurante o de segundo grado. Este aspecto se recoge en la organización y determinaciones del Catálogo, y, con independencia de que se trate de bienes declarados Bien de Interés Cultural (BIC) o Bien de Relevancia Local (BRL) según la normativa en materia de patrimonio cultural, el CPBC los incluirá en los niveles descritos, desarrollando únicamente las fichas de los bienes que incluye en el nivel estructurante o primer grado.

Respecto de la categorización de los bienes, éstos se “clasifican” en elementos arquitectónicos (EPA), elementos hidráulicos (EPH), elementos etnológicos (EPE), itinerarios patrimoniales (IP), y acequias históricas (AH).

Se catalogan como elementos de primer orden (que son aquellos que contienen regulación específica en el Catálogo) un total de 230 elementos, de los cuales 11 son BIC, 208 son Bienes de Relevancia Local (de los cuales ya contaban con dicha consideración 153), y los 11 restantes son Acequias y Barrancos. Se proponen 318 elementos en el segundo orden, de los cuales no se desarrolla la ficha de protección. La titularidad de los elementos objeto de catalogación tanto de primer orden como de segundo orden es predominantemente privada.

Elementos de Primer Orden

EPA	Elementos Arquitectónicos	96
EPH	Elementos Hidráulicos	53
EPE	Elementos Etnológicos	65
IP	Itinerarios Patrimoniales	5
AH	Acequias Históricas y Barracos	11
TOTAL		230

En cuanto a las actuaciones y limitaciones normativas propuestas en el CPBC, éstas se centran en la protección localizada de los elementos puntuales, la determinación de un área de protección en su entorno inmediato, y, en algunos casos, la definición de ámbitos o áreas de restauración paisajística. En las fichas de los itinerarios patrimoniales, se

propone además la redacción de un proyecto de restauración paisajística.

En todo caso, cabe destacar que todos los BIC incluidos ya estaban declarados previamente, que más del 70% de los BRL también estaban ya declarados, y que del restante 30% que ahora se cataloga, la gran mayoría se encuentra dentro de las categorías en las que la Disposición adicional quinta de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano realiza el reconocimiento legal como Bienes Inmuebles de Relevancia Local, en atención a su naturaleza patrimonial. En consecuencia, se puede concluir, que el presente Catálogo es continuista respecto del régimen ya aplicable sobre estos bienes.

2.2 NATURALEZA DEL INSTRUMENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Tal y como se ha descrito más arriba, las propuestas del Catálogo, continuistas con el régimen ya en vigor, se centran en la protección localizada de los elementos puntuales, la determinación de un área de protección en su entorno inmediato, y, en algunos casos, la definición de ámbitos o áreas de restauración paisajística. En las fichas de los itinerarios patrimoniales, se propone además la redacción de un proyecto de restauración paisajística.

En cuanto al informe de sostenibilidad económica, tanto el TRLSRU como el Anexo XIII del TRLOTUP, determinan que dicho informe debe ponderar el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan. También ha de analizarse la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Según se ha visto, el presente Catálogo de Protecciones de los Bienes Culturales del PATODHV no incide en la regulación del uso del suelo, si bien puede establecer limitaciones adicionales a parámetros permitidos con carácter general en el PATODHV. No se propone la implantación de nuevos suelos dotacionales, nuevas infraestructuras, o puesta en marcha y prestación de nuevos servicios públicos, incluso en el único bien catalogado con la categoría de NHT-BRL, el EPE_03.02 Conjunto Histórico de Mahuella e Iglesia de San Benito, donde se respetan las previsiones en cuanto a suelos dotacionales e infraestructuras ya previstas en el Catálogo estructural de la ciudad de València.

Por ello, cabe concluir que el **Catálogo no define actuaciones de transformación urbanística** tal y como las define el art.7 del TRLSRU, dado que no propone actuaciones de nueva urbanización que supongan el paso de un ámbito de suelo en situación rural a urbanizado, ni actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en ámbitos ya urbanizados. Tampoco define actuaciones de dotación, pues no se propone el incremento de las dotaciones públicas de un ámbito para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos asignados. Las actuaciones determinadas en el Catálogo responden en mayor medida a actuaciones puntuales de edificación, y sobre elementos de titularidad predominantemente privada, por lo que, en términos generales, no cabe estimar incidencia negativa sobre las Haciendas Públicas. Tampoco cabe evaluar la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos dado que no se reducen ni incrementan los suelos con ese destino en el Catálogo. En consecuencia, no estamos ante un instrumento de transformación directa e inmediata del suelo.

En consecuencia, atendiendo a las determinaciones del instrumento, cabe concluir que el Catálogo de Protecciones de los Bienes Culturales del PATODHV, carece de efectos inmediatos de carácter económico dado que no posee un carácter directamente transformador, por lo que se considera que **no tiene incidencia** en las haciendas públicas

desde el punto de vista de su sostenibilidad económica, dado que no hay nueva implantación de suelos dotacionales públicos, nuevas infraestructuras o puesta en marcha de servicios, ni se proponen nuevos suelos destinados a usos productivos. Además, cabe añadir que, precisamente por su naturaleza, no resultaría obligatoria la redacción de un informe de sostenibilidad económica tal y como los define el art. 22.4 del TRLSRU y 16.6 del TRLLOTUP.

2.3 NATURALEZA DEL INSTRUMENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En relación con la viabilidad económica, el Anexo XIII del TRLLOTUP señala que deberá tener el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión

mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

En este sentido, según se ha descrito, las actuaciones propuestas en el Catálogo de Protección de los Bienes Culturales del PATHV, no cabría valorarlas mediante el método residual estático, dado que no se trata de suelos en situación de suelo urbanizado que deban valorarse mediante dicho método, ni las propuestas del Catálogo implican modificación en el valor de dichos suelos antes y después de su aprobación. Tampoco se proponen en el Catálogo actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

No obstante, ha de considerarse que, sobre los elementos de ámbito supramunicipal constituidos por los **5 itinerarios patrimoniales**, se propone la redacción de un proyecto de restauración paisajística que implica una o varias actuaciones de recuperación, cuyo ámbito puede ser supramunicipal, y que, pese a que dicho proyecto o proyectos no implicarían una actuación de transformación urbanística, va a estimarse el posible impacto económico de dichas actuaciones.

Debido a la particularidad de las actuaciones supramunicipales sobre las que se va a estimar su viabilidad, que no son de nueva creación, se va a analizar, en primer lugar, los costes a invertir, y, en segundo, el marco financiero en el que apoyar dicha inversión.

2.3.1 Estimación costes

La estimación de costes se ha realizado a partir del Módulo de urbanización de vial Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), para un vial de 5 m de sección, en el que no se incluyen todos los servicios urbanísticos, sólo alumbrado público, mobiliario urbano, jardinería y red de riego. El importe que se obtiene de la consulta al IVE son 369,64 €/m. No obstante, hay que tener en consideración que un Proyecto de Restauración Paisajística de estas características en los Itinerarios Patrimoniales no requeriría de una actuación

continua en todo su recorrido, con pavimentación completa en toda su longitud, sino de intervenciones localizadas en función del tramo, por lo que dicho importe se ha estimado en un 50% del total anterior, es decir, 184,82 €/m lineal. Además, se han considerado unos gastos de gestión mínimos correspondientes a redacción de proyectos y permisos, en relación con el coste de ejecución con las obras, de un 5% (1,05) del importe de ejecución de las obras. Este coeficiente, se basa en el coeficiente Kp utilizado tanto en la Norma 1020/1993 (Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), en el Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y en las Normas Técnicas de Valoración de la Agencia Tributaria Valenciana, donde se observa que dicho coeficiente es menor en función del valor del suelo. De todo ello, se obtienen los siguientes datos:

ITINERARIO	DENOMINACIÓN	LONG. APROX. (ml)	MÓDULO URBANIZACIÓN IVE (€/ml)	ESTIMACIÓN COSTE EJECUCIÓN (€)	ESTIMACIÓN CON COSTE GESTIÓN (KP*1,05) (€)
IP_01	Camí Vell de Godella	3.500	184,82	646.870	679.214
IP_02	Camí de Borbotó a Massarrojos	2.800	184,82	517.496	543.371
IP_03	Camí de Alfara a Carpesa	2.800	184,82	517.496	543.371
IP_04	Camí Vell de Picassent	6.700	184,82	1.238.294	1.300.209
IP_05	Camí Vell de Torrent	2.100	184,82	388.122	407.528
					3.473.692

No se ha evaluado el coste del mantenimiento de las infraestructuras, dado que no se trata de nuevas infraestructuras y dicho coste, no resultaría adicional al que ya se requiere.

Se estima que los proyectos se realizarán durante el plazo estimado de vigencia del plan de 20 años, por lo que podría suponerse un coste de inversión de unos 174.000 € anuales.

2.3.2 Marco financiero. Conclusiones

En cuanto a la financiación, ésta procedería de varias fuentes:

- Inversión presupuestos Consorcio Consell de l'Horta. Tomando como referencia la Ley 8/2021, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2022, se observa que el Consell de l'Horta tiene un presupuesto para el año 2022 en capítulo VI (inversiones reales) de 486.000€. En consecuencia, al Consell de l'Horta se le podría imputar parte de los 174.000€ del coste anual por estos proyectos a partir de su presupuesto en inversiones reales. Podría estimarse un 50% del coste anual, 87.000€.

Asimismo, podrían destinarse a estas inversiones los ingresos públicos derivados de los cánones satisfechos por los promotores de usos y actividades que se implanten en la Huerta sin necesidad de declaración de interés comunitario que puedan autorizarse por el plan de acción territorial. Un 5% adicional, 8.700€ anuales.

- Inversión presupuestos autonómicos. Dado que el presupuesto de inversiones en Promoción Cultural, Patrimonio Artístico y Museos de la Conselleria de Educación, Cultura, y Deporte en la Ley de Presupuestos para el ejercicio de 2021 asciende a (09.45410) 3.515.010€, destinar un 2% de este capítulo de inversiones anual, podría completar las fuentes de financiación anuales necesarias.

- Inversión presupuestos estatales.

- Inversión presupuestos europeos. Fondos Next Generation u otros.

En consecuencia, visto que el importe anual que supondría la realización de estos proyectos supondría el 2% del presupuesto en Inversiones en Promoción Cultural, Patrimonio Artístico y Museos y el 18% del presupuesto del Consell de l'Horta en inversiones reales, todo ello sin considerar las posibles fuentes de financiación estatales y europeas, se consideran viables dichas actuaciones.