



EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE

12400 SEGORBE

(CASTELLÓN)

ANTEPROYECTO

DE CONSTRUCCIÓN

Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

ÍNDICE

1. MEMORIA
- 2.- PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO
- 3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

ÍNDICE

1. MEMORIA
- 2.- PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO
- 3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA



EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE

12400 SEGORBE

(CASTELLÓN)

ANTEPROYECTO

DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA

1.- OBJETO

Se redacta el presente anteproyecto con el fin de definir básicamente los parámetros que regirán el contrato administrativo de concesión de obra pública que este Ayuntamiento tiene previsto formalizar para la ejecución de obras de rehabilitación del edificio de propiedad municipal que abajo se define, para su conversión en hotel de categoría superior y para su posterior explotación por el concesionario, por un período de 30 años, transcurridos los cuáles el edificio revertirá nuevamente al patrimonio municipal.

El presente anteproyecto se compone de memoria, en la que se recogen las necesidades a satisfacer y los factores considerados para atender el objetivo fijado, proyecto básico de rehabilitación del edificio (con los planos de situación generales y de conjunto necesarios para la definición de la obra, un resumen presupuestario de los costes de ejecución de la obra), y por último, un estudio de viabilidad económico-financiera, con previsión del régimen de utilización y explotación de la obra.

2.- MEMORIA

1.1- INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Segorbe ostenta la propiedad del edificio conocido como "Antiguo Hospital de Segorbe", situado en la calle Fray Bonifacio Ferrer, núm. 7 del municipio de Segorbe. Se trata de un inmueble construido en el año 1786, incluido en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Segorbe,



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

que desde hace unos años ha dejado de utilizarse como una instalación de servicio público.

La singularidad y el valor histórico del edificio y la necesidad de acometer obras de rehabilitación, con el fin de detener su progresivo deterioro, han hecho plantearse a este Ayuntamiento el destino del mismo, con el fin de dotar de contenido a un edificio relevante del patrimonio público local y a su vez, cubrir necesidades y carencias del municipio.

Con este planteamiento, el Ayuntamiento ha considerado que, dadas las características y el empaque del edificio, su rehabilitación para explotación como alojamiento turístico sería muy adecuada, permitiendo una funcionalidad integral del mismo. La puesta en valor de las potencialidades y elementos singulares del inmueble, así como sus dimensiones, resultan idóneas para la creación de unas instalaciones de calidad, aptas para el funcionamiento de un hotel de categoría superior, del que en la actualidad carece nuestro municipio.

Partiendo de esta necesidad, el Ayuntamiento tiene la intención de acometer la rehabilitación y explotación del edificio, utilizando para ello el contrato administrativo de concesión de obra pública. Con este objeto se redacta el presente anteproyecto y el estudio de viabilidad económico financiera, dada cuenta de que por la naturaleza, finalidad y cuantía de la inversión, se considera éste suficiente en sustitución del estudio de viabilidad.

Además de la explotación del edificio como hotel de categoría superior, para garantizar la viabilidad económica al proyecto, se permitirá la explotación complementaria de las instalaciones para los servicios de restauración y celebración de eventos.

1.-2.- EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN

El inmueble está situado en el núcleo urbano de Segorbe dando acceso su fachada principal y más noble, a la calle Fray Bonifacio Ferrer, y la fachada opuesta a la calle Monseñor Romualdo Amigó.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

El edificio fue originariamente Hospital de Segorbe, utilizándose para su construcción materiales procedentes del castillo de Segorbe. En épocas posteriores ha sido utilizado con diversas funciones (asilo, residencia de tercera edad, entre otros), a cuyo uso se ha ido adaptando paulatinamente el inmueble. Se trata de un edificio sobrio, de planta rectangular, con un claustro interior rodeado por arcos de medio punto. La parcela es de forma trapezoidal y está ocupada en su mayoría por las edificaciones, salvo en el lado sur donde se abre una zona de acceso al edificio. El edificio linda por uno de sus laterales con la Iglesia de los Franciscanos de Segorbe. En la fachada principal, la zona inferior, es de sillería.

En el proyecto básico, que forma parte de este anteproyecto, se amplía la descripción del edificio, superficie, normativa y programa de necesidades, para su rehabilitación con destino a hotel de cuatro estrellas.

1.3.-NECESIDADES A SATISFACER

El municipio de Segorbe está enclavado en una zona de interior de la Comunidad Valenciana, siendo el mayor núcleo de población de la comarca de Alto Palancia, y el que actúa como centro de servicios de referencia en el ámbito de la misma.

Como zona rural y de interior, la comarca presenta un déficit de recursos productivos que coadyuven a su desarrollo económico y social.

En esta línea, el fomento de la actividad turística constituye un objetivo prioritario para el municipio, por considerarlo una fuente de recursos económicos y dinamización social imprescindibles para la localidad.

Segorbe cuenta con potencialidades suficientes como para representar una alternativa turística relevante en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Y así, a su importante legado patrimonial y monumental, que el Ayuntamiento ha ido poniendo en valor con continuas y sucesivas actuaciones de recuperación y



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

rehabilitación, hay que añadir también el patrimonio natural y los espacios y lugares de interés paisajístico y cultural.

Es continua la inversión que el Ayuntamiento está realizando para conseguir que la ciudad se convierta en un destino turístico de referencia en el interior. Y así, además del conjunto histórico y monumentos tan relevantes como la Catedral, las Torres (que han sido tematizadas), la muralla y el acueducto medieval, existen distintas alternativas culturales y de ocio: el Museo Catedralicio y las criptas, las Torres, el museo arqueológico, el centro de interpretación de la entrada de toros y caballos, el parque acuático, el parque natural de la Sierra Calderona, las rutas de senderismo, la vía verde, y una amplia oferta cultural y de animación durante todo el año, son algunos de los activos con los que cuenta. Hay que añadir, por su importancia para la ciudad, la celebración de las tradicionales "entradas de toros y caballos", declaradas Fiesta de Interés Turístico Internacional, que atraen un gran número de visitantes a nuestra localidad.

Es por ello que la ciudad de Segorbe constituye un destino turísticamente atractivo, siendo factores a tener en cuenta para la valoración de la demanda de los servicios planteados, los siguientes:

- La localización.- La excelente comunicación de la población, tanto por carretera (con la autovía mudéjar A-23), como por ferrocarril, sitúan a Segorbe a tan sólo 30' de Valencia, a 15' de Sagunto y a 45' de Teruel, muy cercana igualmente a las zonas de litoral. El recinto ferial de Valencia (a tan sólo 35' de nuestra población), constituye un foco de clientes para los alojamientos de Segorbe, tal y como se ha venido constatando por la experiencia de los existentes en la actualidad. Igualmente, la proximidad a las zonas de litoral, le convierte en un destino atractivo para excursiones y estancias cortas del turismo de "playa", que se acercan a conocer zonas patrimonialmente atractivas.
- El creciente interés de muchos ciudadanos por un turismo más cercano a la naturaleza y menos masificado, por contraposición a las zonas de costa.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

- El importante aumento que se produce en la población de toda la comarca durante la época estival y de vacaciones.
- La afluencia masiva de visitantes durante la semana en la que se celebran la "entrada de toros y caballos".
- La inexistencia de una oferta similar a la que se pretende, tanto en cuanto se refiere al alojamiento, como a la restauración y celebración de eventos.
- La falta de locales para la celebración de eventos en muchos de los pueblos de la comarca.

Actualmente, el municipio cuenta con un camping, un edificio de apartamentos turísticos y tres establecimientos hoteleros (uno de ellos fuera del núcleo urbano). No existe, sin embargo, un alojamiento de categoría superior, como sería el hotel de cuatro estrellas que se proyecta construir en el edificio de propiedad municipal a rehabilitar. Y en este sentido, esta sería una necesidad a satisfacer.

Igualmente, el inmueble es susceptible de albergar un buen establecimiento de restauración, que sea referente en el aspecto gastronómico y que ofrezca una distinción de calidad acorde con la categoría del hotel.

La explotación económica se completaría con la organización de eventos, que cuentan con el marco excepcional que el edificio representa.

Por lo tanto, las necesidades que se pretenden satisfacer con la puesta en marcha de este proyecto son las siguientes:

- Mejorar la oferta turística de la ciudad de Segorbe, disponiendo nuevas plazas hoteleras, en un establecimiento de categoría inexistente en toda la comarca del Alto Palancia, dirigido a un sector de población con mayores recursos económicos.
- Mejorar la oferta de restauración, con un establecimiento que aúne la calidad gastronómica al entorno de lujo en el que se ubicará.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

- Mejorar la oferta existente de locales para celebración de eventos.
- Contribuir al mantenimiento de otras empresas de servicios existentes en el municipio.
- Promover la creación de empleo en el municipio.
- Conservar y rentabilizar el patrimonio municipal.
- Atraer a nuestra ciudad un sector turístico con mayores recursos económicos.

1.2.-FACTORES SOCIALES

1.2.1. Demografía

El municipio de Segorbe, al igual que las restantes poblaciones de la comarca, tiene como uno de sus principales problemas el progresivo envejecimiento de la población y la emigración de los jóvenes hacia otras zonas que ofrecen una mayor riqueza y posibilidades de empleo y desarrollo económico.

No obstante, el Ayuntamiento ha conseguido en los últimos años invertir esta tendencia a la disminución de la población, intentando sentar las bases de desarrollo que permitan a la juventud permanecer en su tierra, con posibilidad de desarrollar en ella sus capacidades profesionales.

Este proyecto se configura como un nuevo incentivo para la creación de riqueza y empleo, incidiendo en el sector turístico como una de las posibles fuentes de desarrollo económico de nuestra ciudad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

1.2.2.- Mano de obra.

En cuanto se refiere a la mano de obra que precisará la puesta en marcha de este proyecto, el empresario que explote la actividad, tiene una ventaja importante con respecto a la implantación en otras zonas en las que existe una mayor oferta de trabajo, lo que le permitirá realizar una selección adecuada de personal.

1.2.3- Ventajas sociales para el municipio que puede reportar el proyecto.

Por tanto, todo proyecto productivo que se instale en el municipio, y en concreto el que se pretende, tiene diversas ventajas relacionadas con el aspecto demográfico de la sociedad:

- Porque contribuye a la creación de puestos de trabajo en la localidad.
- Porque contribuye al mantenimiento de la población, en cuanto que favorece la permanencia de los jóvenes en su ciudad.

Igualmente, el proyecto aportará a la sociedad comarcal otras ventajas adicionales, y entre ellas:

- Contribuir a la creación de un sector turístico más fortalecido, lo que redundará en el afianzamiento del mismo y a su progresivo crecimiento, con las repercusiones económicas inherentes.
- Disponer de una mayor oferta de locales para la celebración de eventos, lo que creará una mayor competencia entre los mismos y una mejora de la oferta de restauración.
- Atraer una clientela con mayor poder adquisitivo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

- Beneficiar a otros establecimientos de la zona: de restauración, ocio, alimentación, regalos, etc.

1.3.-FACTORES TÉCNICOS

La actuación pretende, como ya se ha dicho, la restauración de un edificio patrimonialmente relevante para la ciudad de Segorbe, incluido en el Catálogo de bienes inmuebles municipal, por lo que el proyecto técnico para la ejecución de las obras, velará por la conservación de los elementos protegidos y por la configuración arquitectónica del edificio, aprovechando las potencialidades del inmueble para obtener un establecimiento singular, que refleje su impronta histórica, si bien incorporando las nuevas tecnologías que requiere un alojamiento de su categoría.

1.4.-FACTORES ECONÓMICOS

Como ya se ha dicho anteriormente, el proyecto que se plantea incide en esa necesaria inversión en el sector turístico como fuente de recursos económicos y de creación de empleo que este municipio debe intentar aprovechar en beneficio de la economía local.

El proyecto cuenta con el apoyo de las administraciones públicas autonómica y provincial, que a través de las subvenciones comprometidas, coadyuvan a la creación de condiciones favorables para que el crecimiento económico se distribuya de manera más equilibrada, con el fin de conseguir una mayor vertebración social y una mayor igualdad de oportunidades.

Así, el proyecto cuenta con una subvención de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, en el marco del Programa Ruralter-Paisaje, cuyo fin es contribuir a que el medio rural de la Comunitat Valenciana mejore su atractividad como lugar para vivir, trabajar e invertir, gracias a acciones



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

PLAN DE VIABILIDAD HOTEL



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

basadas en el principio de sostenibilidad de lo rural, cuyo importe se detalla en el Estudio de Viabilidad Económico Financiera anexo.

Igualmente, apoya el proyecto la Diputación Provincial de Castellón, que contribuirá al mismo, mediante la aportación de una subvención, por importe máximo de un millón de euros, si bien dependiendo de la inversión final del proyecto, tal y como se detalla en el Estudio de Viabilidad Económico Financiera anexo.

Los costes estimados derivados de la ejecución de la obra, así como los correspondientes a honorarios técnicos, son los siguientes:

COSTES ESTIMADOS EN LA REHABILITACIÓN Y EQUIPAMIENTO DEL EDIFICIO

OBRA	
COSTE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA	2.434.152€
GASTOS GENERALES (13% PEM)	316.439,76€
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% I.V.A.)	146.049,12€
IVA 18%	521.395,36€
SUBTOTAL OBRA	3.418.036,24€
HONORARIOS TÉCNICOS	
Redacción proyecto básico	58.000€
Estudio previo estructural del edificio	17.866€
Redacción proyecto de ejecución	30.000€
Redacción Estudio Seguridad y Salud	2.000€
Redacción proyectos ingeniería	23.334€
Dirección obra arquitecto	36.000€
Dirección ejecución obra arquitecto técnico	36.000€
Coordinación Seguridad y Salud en ejecución de obra	12.000€
Dirección obra ingeniero (proyectos ingeniería)	11.666€
	226.866€
IVA 18%	40.835,88€
SUBTOTAL HONORARIOS	267.701,88
EQUIPAMIENTO	
Memoria de equipamiento	1.092.694,06€
IVA 18%	196.684,93€



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

SUBTOTAL EQUIPAMIENTO	1.289.378,99€
VALLA	
Valla publicitaria	1.600€
IVA 18%	288€
SUBTOTAL VALLA	1.888€
TOTAL COSTES PREVISTOS (SIN IVA)	4.217.800,94€
IVA 18%	759.204,17€
COSTE TOTAL ESTIMADO	4.977.005,11€

Los costes derivados de la explotación, así como los ingresos y las variables económicas tenidas en cuenta para el estudio de la viabilidad del proyecto, se recogen en el estudio económico financiero redactado que se anexiona.

1.5.-FACTORES MEDIOAMBIENTALES

Dado que el proyecto se pretende desarrollar en un edificio sito en el núcleo urbano, contando con todos los servicios urbanísticos, y que no se prevé un aumento del número de plantas del edificio, no se producirá impacto ambiental reseñable.

1.6.-FACTORES ADMINISTRATIVOS

Atendida la existencia de subvenciones por parte de diversas administraciones, debe tenerse en cuenta por el concesionario la necesidad de cumplimiento de los plazos para la justificación de las mismas, dado que la pérdida de dichas ayudas tendría como consecuencia la asunción por el mismo del coste adicional de financiación que ello supondría, dada cuenta de que el contrato se celebra a riesgo y ventura del concesionario.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

Igualmente, el concesionario deberá velar para que el establecimiento pueda ser clasificado como hotel de categoría superior, requisito imprescindible para el mantenimiento de la subvención otorgada por la Consellería de Agricultura.

Será de cuenta del concesionario la obtención de todas las autorizaciones y permisos que requiera la edificación y puesta en funcionamiento del negocio.

1.7.-DATOS Y CÁLCULOS BÁSICOS CORRESPONDIENTES

Los datos y cálculos básicos que se han contemplado por este Ayuntamiento con el fin de valorar la viabilidad de la actuación, se recogen en el estudio de viabilidad económico-financiera que se anexiona al presente documento.

2.- ESTUDIO RELATIVO AL RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA

2.1.-Utilización, financiación y explotación de la obra

2.1.1.- Financiación de la obra

El contrato de concesión de obra pública que el Ayuntamiento pretende licitar tiene por objeto la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio de propiedad municipal (antiguo hospital), sito en la calle Fray Bonifacio Ferrer, núm. 7, para su conversión en hotel de categoría superior, su equipamiento, y su posterior explotación por el concesionario por un período de 30 años, transcurridos los cuales el edificio revertirá al Ayuntamiento.

Las obras públicas objeto de concesión serán financiadas por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada, excepción hecha de las subvenciones otorgadas por la administración autonómica y provincial que obran detalladas en el estudio de



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

solvencia económico-financiera, que se considerarán aportación de la administración pública a fin de garantizar la viabilidad económica de la explotación de la obra.

La consecución por el concesionario de un menor coste en la ejecución de las obras o la reducción de cualquier otro de los previstos, beneficiarán a éste. De igual modo, deberá asumir sin derecho a compensación alguna por parte del Ayuntamiento, que este menor coste tenga como consecuencia la minoración de las subvenciones otorgadas en la proporción que resulte de aplicación.

Como ya se ha indicado, será de cuenta del concesionario la minoración o pérdida de la subvención que se produzca como consecuencia del incumplimiento por su parte de las fechas de justificación o los requisitos exigidos en las órdenes y resoluciones que las regulan.

El concesionario tendrá derecho explotar la obra pública y percibir de los usuarios la retribución económica correspondiente durante el tiempo de la concesión.

2.1.2.- Utilización de la obra pública

La ejecución de la obra tiene una duración estimada de 24 meses, debiendo iniciarse obligatoriamente durante el presente año.

Dado que la misma se realiza por cuenta del concesionario, cualquier minoración del plazo de ejecución derivado de la buena gestión del mismo, repercutirá en el adelanto en el inicio de la explotación de la misma. Al concesionario le corresponderá la tramitación y obtención de las autorizaciones pertinentes para el ejercicio de la actividad.

En cuanto al uso de la obra pública, será obligación del concesionario admitir su utilización por todo usuario que cumpla las condiciones establecidas, de acuerdo con los principios de igualdad, universalidad y no discriminación, mediante el abono, en su caso, de la correspondiente tarifa.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
12400 SEGORBE
(CASTELLÓN)

El concesionario podrá impedir el uso del establecimiento a aquellos usuarios que no abonen la tarifa correspondiente.

2.2.- Régimen tarifario de la concesión

En el pliego de condiciones que se redactará para la licitación de la concesión, se establecerá la tarifa máxima cuya aplicación se admite, en función de la que sea habitual para un establecimiento de esta categoría.

Las tarifas serán objeto de revisión de acuerdo con el procedimiento que se establezca en el pliego de cláusulas administrativas particulares que regirán la licitación del contrato de concesión de obra pública.

Segorbe, 12 de mayo de 2010

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,