



ÍNDICE GENERAL

| | |
|---|-----------|
| ÍNDICE GENERAL | 1 |
| 1. INTRODUCCIÓN | 3 |
| 2. CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA | 5 |
| 2.1 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA | 6 |
| 2.2 COSTOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA | 6 |
| 2.3 RESULTADO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA | 11 |
| 3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR RE-2.A. | 13 |
| 3.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND-RE-2.A. | 13 |
| 3.2. COSTES DEL SECTOR ZND RE-2.A. | 14 |
| 3.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND RE-2.A. | 15 |
| 3.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND RE-2.A. | 15 |
| 3.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND RE-2.A. | 16 |
| 4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR RE-2.B. | 17 |
| 4.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND-RE-2.B. | 17 |
| 4.2. COSTES DEL SECTOR ZND RE-2.B. | 18 |
| 4.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND RE-2.B. | 19 |
| 4.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND RE-2.B. | 19 |
| 4.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND RE-2.B. | 20 |
| 5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR TR-7. | 21 |
| 5.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND TR-7. | 21 |
| 5.2. COSTES DEL SECTOR ZND TR-7. | 22 |
| 5.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND TR-7. | 23 |
| 5.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND TR-7. | 24 |
| 5.1. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND TR-7. | 24 |
| 6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-4. | 25 |
| 6.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA. | 25 |
| 6.2. COSTES DEL SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA. | 26 |
| 6.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA. | 27 |
| 6.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA. | 28 |
| 6.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA. | 28 |
| 7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-5. | 29 |
| 7.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA. | 29 |
| 7.2. COSTES DEL SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA. | 30 |
| 7.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA. | 31 |
| 7.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA. | 32 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.5. | VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA. | 32 |
| 8. | MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-3. | 33 |
| 8.1. | PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-3. | 33 |
| 8.2. | COSTES DEL SECTOR ZND IN-3. | 34 |
| 8.3. | INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-3. | 35 |
| 8.4. | VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-3. | 36 |
| 8.5. | VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-3. | 36 |





1. INTRODUCCIÓN.

El concepto de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, se introduce en el artículo 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 (BOE 31.10.2015).

El objetivo y contenido de dicha memoria de viabilidad económica, se determina en el apartado 5, del artículo 22 RDL 7/2015, que indica:

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

- a) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
- d) *El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de 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.*
- e) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- f) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

Al respecto, la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (DOCV 31.07.2015), se refiere a la Memoria de Viabilidad Económica, dentro de la documentación del Plan General, en el artículo 34.2.d), y hace referencia a su contenido en los siguientes artículos:

“Artículo 29. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado

1. Una vez zonificado el territorio municipal, el plan general estructural delimitará en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano, ámbitos de planificación y gestión urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que podrán ser:

a) *Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, **viabilidad económica**, referencias geográficas o*



administrativas definidas y objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.

b) Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole.

2. Para cada sector, el plan general estructural ha de hacer una estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes en ámbitos de uso residencial, y de habitantes equivalentes en ámbitos de usos productivos y calcular una estimación preliminar de sus dotaciones de la ordenación estructural y de las necesidades funcionales básicas en materia de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, accesibilidad y gestión de residuos, justificando las reservas de suelo establecidas a estos fines.

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural

1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.

2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

.../...

Artículo 51. Consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico. Modifica punto 1 MOD. Art. 116 LEY 10/2015

Apartado 4.c:

c) Plan de participación pública que identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan o programa y las modalidades o amplitud de información y consulta.

El plan de participación pública deberá contener, al menos, la información pública mediante anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión y poner la documentación a disposición del público.

En el caso de revisiones de planes generales de ordenación estructural y de modificaciones que supongan cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio o en la calificación del suelo que incrementen su aprovechamiento, el plan de participación pública incluirá, además y al menos, la celebración de sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido de la ordenación futura y las alternativas presentadas, la elaboración de resúmenes e infografías de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación, así como **memoria de viabilidad económica** preceptiva, elaborada sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello o por entidades análogas de otros países."



2. CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El 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, en el artículo 22.5, desarrolla su contenido, en el que indica la necesidad de efectuar los siguientes apartados:

- a) Un **estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos**, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El **análisis de la inversión** que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.
- d) El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de 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.
- e) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- f) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."

Corresponde a un nuevo documento jurídico, urbanístico y económico, que debe acompañar, con carácter preceptivo, a los documentos que conforman los Instrumentos de ordenación o gestión que produzcan una alteración del aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente o anterior.

La finalidad de la Memoria de Viabilidad Económica, consiste en justificar que la rentabilidad económica, conforme a un análisis de coste –beneficio, de las Actuaciones de Transformación Urbanística, que suponen la nueva clasificación de suelos por el documento urbanístico de planeamiento o gestión, enfocada desde el punto de vista de los propietarios de suelo, tal como se describe en el apartado c), y complementariamente evaluar las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores que puedan intervenir en el desarrollo de la Actuación, incluyendo a la Administración actuante, (Ayuntamiento), y en el caso de pasividad por parte de la propiedad, por la intervención del empresario promotor, no propietario del suelo objeto de la actuación.

La determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo sobre las Actuaciones Integradas o Aisladas, que comportan una alteración del aprovechamiento urbanístico establecido en el planeamiento anterior.

Las alteraciones anteriormente señaladas, se materializarán a través de los instrumentos de equidistribución de beneficios y caras consecuencia del correspondiente proyecto de reparcelación.

Como cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un bien como es el suelo urbanizado, deberá cumplir la regla básica de cualquier actividad productiva, de



una economía de mercado, que consiste en que los ingresos derivados de la venta del producto sean superiores a los costes de producción.

2.1 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los Ingresos que produce una Actuación Urbanística, corresponde a los producidos por la venta de los solares edificables resultantes del proceso de equidistribución de beneficios y cargas, efectuado mediante cualquier tipo de proyecto de reparcelación,

Los valores de venta de los solares, se encuentran identificados por los Valores de Repercusión del Suelo, para cada uno de los usos atribuidos por el documento urbanístico, calculados a través del mercado inmobiliario (mediante la formulación de Estudio de Mercado), en los productos de renta libre, o a través de la valoración resultante de la aplicación del producto finalista mediante el precio tasado administrativamente para las viviendas de protección pública.

Los Valores de Repercusión del Suelo, se encuentran definidos administrativamente, mediante rigurosos Estudios de Mercado, en las Ponencias de Valores de las revisiones catastrales. Para estas valoraciones, procede evaluar los cambios producidos desde el momento de su realización hasta el momento de la presente memoria de viabilidad económica.

Una vez identificados los Valores de Repercusión del Suelo VRSi, correspondiente a cada uso "i", asignados por el planeamiento urbanístico, los ingresos generados será la suma producida por la superficie edificable atribuida a cada uso:

$$\text{Ingresos (€)} = \sum \text{VRSi (€/m}^2\text{)} \times \text{Si (m}^2\text{)}$$

2.2 COSTOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los costes de producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística, son los que se derivan de la satisfacción de los deberes y cargas de la promoción inmobiliaria establecidos por la legislación estatal, definidos en el artículo 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 TRLSRH:

“Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

*a) Entregar a la Administración competente **el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas** incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

*Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior **no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.***



La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) **Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras** a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) **Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones** que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse".

Teniendo en cuenta que la Memoria de Viabilidad Económica, corresponde a un documento que debe redactarse acompañando al Plan General, de forma muy anticipada a la aprobación del Plan General, y a su posterior desarrollo, en el que se pueda materializar los aprovechamientos, consecuencia de la actuación urbanística, se deberán utilizar parámetros de costes económicos, de forma global y estandarizada, sin poder descender a los distintos apartados de los costes de urbanización.

En General, los Costes de Urbanización, se pueden disgregar, con carácter general, en los siguientes apartados:

1. Ejecución de las Obras de Urbanización, correspondientes a las obras descritas en el interior del ámbito de actuación, así como las obras de conexión con las redes existentes. Se corresponde con el Presupuesto de Contrata de la ejecución de las obras.
2. Gastos Técnicos y Jurídicos correspondientes a los Honorarios Profesionales de redacción de la documentación exigible, así como la Dirección de las Obras de Urbanización.
3. Gastos de Promoción y Gestión, de la entidad promotora, incluyendo los Gastos Financieros, en su caso.
4. Beneficio Empresarial del promotor de la Actuación de Transformación Urbanística.
5. Eventuales indemnizaciones a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones (artículo 18.1.f TRLSRH), e incluyo los gastos por realojo, si fueren necesarios.

6. Gastos de conservación de las obras de urbanización.

Los costes de Urbanización, disponen de una referencia oficial, en los preios indicativos del instituto Valenciano de la Edificación, refrendado en las distintas tipologías de calle desarrolladas, en las que se valora el presupuesto de ejecución material por metro cuadrado de calle y por metro cuadrado de zona verde, incluida en la urbanización.

En este sentido se obtienen los costes de calles de ancho 12 m, necesario para las calles de doble sentido en actuaciones de uso residencial de $IEB=0'30 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$ (Anexo IV.III.2 LOTUP):

] [

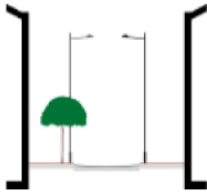
Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- SemafORIZACIÓN
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería



Módulo de urbanización:

Vial de 12 m de sección = 1502,05 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2022,41 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

En este sentido se obtienen los costes de calles de ancho 20 m, necesario para las calles de doble sentido en actuaciones de uso residencial de $IEB>0'60 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$ (Anexo IV.III.2 LOTUP):

] [

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- SemafORIZACIÓN
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería



Módulo de urbanización:

Vial de 20 m de sección = 2191,97 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2912,93 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Luego el m² de calle dispone de un coste de $2.191'97 \text{ €/}20 \text{ m}^2 = 109'60 \text{ €/m}^2$

Y el coste de la calle de ancho 24 m, necesario para las calles de doble sentido en actuaciones de uso industrial (Anexo IV.III.2 LOTUP):

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería



Módulo de urbanización:

Vial de 24 m de sección = 2513,18 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 3288,03 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

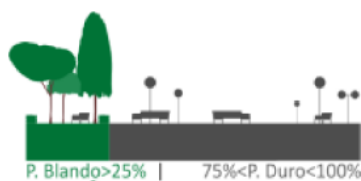
Luego el m² de calle dispone de un coste de $2.513'18 \text{ €/}24 \text{ m}^2 = 104'72 \text{ €/m}^2$

Del mismo modo, se considera el coste de la zona verde, de un polígono en extrarradio:

Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal



Plaza ajardinada



Zona verde



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Zona verde = 44,00 €/m²

Dado que este importe corresponde al Presupuesto de Ejecución Material, para obtener el Presupuesto de Contrata habrá que añadir los coeficientes establecidos en la Ley de Contratos y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el



Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (BOE 26.10.2001), del 13 % de Gastos Generales y el 6 % de Beneficio Industrial del constructor.

Los costes de los gastos descritos en los apartados 2 a 6, anteriores, disponen de una referencia objetiva, que corresponde al coeficiente 1'40, que conforme a la técnica 16 del Real Decreto 1.020/1993, se aplica a la suma de los costes del suelo VS y construcción VC, para obtener el valor en venta VV, es decir:

$$VV = 1'40 \times (VS + VC)$$

El coste del Suelo, depende de la condición establecida por el planeamiento. Dado que el Plan General, dispone la potestad razonada de clasificar el suelo como urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico VR, parece razonable entender que el valor inicial del suelo de los suelos urbanizables (que es lo que se pretende en el Plan General que se tramita), el valor inicial del suelo corresponde al del Suelo Rústico, al que deberá añadirse un margen de beneficio razonable, dadas las expectativas de transformación urbanística.

Dado que la participación del Ayuntamiento como representante de la colectividad social del municipio, viene fijada en el artículo 18.1.b del TRLSRH, en un máximo del 2%, cabe considerar que un beneficio razonable correspondería que los propietarios dispusieran de un margen ligeramente superior al 20 % que se le atribuye al Ayuntamiento como administración actuante. Ello supone que el precio del suelo inicial apartado por los propietarios dispondría de un precio correspondiente al suelo rústico incrementado por el coeficiente del 20%, si participa en la urbanización. Si el propietario renunciara a la facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, y hubiera que actuar por expropiación, el valor del suelo correspondería al Justiprecio de Expropiación del Suelo Rural, incrementado por el "premio de afección" del 5%, de acuerdo con la Ley de Expropiación, lo que supondría un coste mínimo del suelo para garantizar la viabilidad VmS, de:

$$VmS = VR \times (FLR + PR) \times 1'05$$

El valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos e aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de diciembre de 2005, del suelo rústico actual, conforme a los valores oficiales disponen a fecha de enero de 2017:



Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca el tipo de impuesto:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca la fecha de devengo: formato dd/mm/aaaa

Introduzca la provincia y el municipio donde se encuentre el bien inmueble de naturaleza rústica:

Provincia: Municipio:

Se ha acudido a un valor de referencia en euros/hectárea por cultivo y municipio en la fecha de devengo.

Indique la superficie en hectáreas (Ha) para cada tipo de cultivo, ayudándose si es necesario del conversor siguiente:

Conversor:

| Hectáreas | Áreas | Centiáreas o m ² | Superficie (Ha) |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="text" value="0,0000"/> | <input type="text" value="0,0000"/> | <input type="text" value="0,0000"/> | <input type="text" value="0,0000"/> |

| Superficie (Ha) | Tipo de cultivo | Precio (€/Ha) | Coefficiente por tipo de impuesto | Valor del inmueble (€) |
|----------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------|
| <input type="text"/> | ARBOLADO REGADÍO | 27.000,00 | 1,0 | |
| <input type="text"/> | ARBOLADO SECANO | 7.800,00 | 1,0 | |
| <input type="text"/> | HUERTA RIEGO | 25.900,00 | 1,0 | |
| <input type="text"/> | ERIAL MATORRAL | 750,00 | 1,0 | |
| <input type="text"/> | MONTE | 1.850,00 | 1,0 | |
| <input type="text"/> | AGRIOS | 33.400,00 | 1,0 | |

En consecuencia, el mayor valor por metro cuadrado de aportación a las actuaciones de transformación urbanística, sería de 3'34 € por metro cuadrado, (máximo valor con agríos), a los que añadir las indemnizaciones por cultivo, que podría llegar al mismo valor, es decir un total de 3'34 x 2 = 6'68 €/m², a los que aplicar la fórmula:

- $VmS = VR \times (TLR + PR) \times 1'05 = 6'68 \text{ €/m}^2 \times [1 + (2,64\% + 8\%)] \times 1'05 = 7'76 \text{ €/m}^2$, para el suelo destinado a actuaciones urbanísticas de uso residencial.
- $VmS = VR \times (TLR + PR) \times 1'05 = 6'68 \text{ €/m}^2 \times [1 + (2,64\% + 12\%)] \times 1'05 = 8'04 \text{ €/m}^2$, para el suelo destinado a actuaciones urbanísticas de uso terciario.
- $VmS = VR \times (TLR + PR) \times 1'05 = 6'68 \text{ €/m}^2 \times [1 + (2,64\% + 14\%)] \times 1'05 = 8'18 \text{ €/m}^2$, para el suelo destinado a actuaciones urbanísticas de uso industrial.

Dado que se adscriben los elementos de Red Primaria, tanto a los suelos con destino previsto en el plan general para actuaciones de uso residencial como terciario o industrial, se considera como valor inicial del suelo en cualquier caso el correspondiente al suelo al que se adscribe, toda vez que el coste del suelo inicial si se obtiene por adquisición correspondería en suelo rural cuyo valor sería entre 1'85 €/m² el monte, y 3'34 €/m², agríos, correspondiendo, en cualquier caso, su valor al tipo de plantación que dispone.

2.3 RESULTADO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Para que una Actuación de Transformación Urbanística, sea viable, cabe considerar que el valor del producto finalizado: solares de la urbanización ya ejecutada, disponga de unos ingresos, suficientemente superiores a los costes que ha tenido la promoción de modo que todos los intervinientes en la actuación: propietarios de suelo, constructor y promotor, hayan obtenido un beneficio razonable.



Cabe plantearse qué valor medio de modo objetivo puede considerarse un beneficio razonable, en una actuación futura, sin un plazo cierto, y sin poder controlar la evolución del mercado inmobiliario en la vigencia de un Plan General, estimada en unos veinte años.

El artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones.

La Tasa Libre de Riesgo TLR, en el año 2017, ha venido oscilando entre el 2'707 % en enero y el 2'579 %, en diciembre, con una tendencia a la baja, lo que supone prudente considerar un valor del 2'64 % (valor medio).

La Prima de Riesgo PR, definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones, corresponde a:

| Tipo de inmueble | Porcentaje |
|--|------------|
| Edificio de uso residencial (primera residencia) | 8 |
| Edificio de uso residencial (segunda residencia) | 12 |
| Edificio de oficinas | 10 |
| Edificios comerciales | 12 |
| Edificios industriales | 14 |
| Plazas de aparcamiento | 9 |
| Hoteles | 11 |
| Residencias de estudiantes y de la tercera edad | 12 |
| Otros | 12 |

En consecuencia, se requiere un margen de beneficio razonable de $2'64\% + 12\% = 14'64\%$ en actuaciones para edificios de uso residencial de segunda residencia, y de $2'64\% + 14\% = 16'64\%$ en actuaciones para edificios de uso industrial, o de $2'64\% + 12\% = 14'64\%$ en usos terciarios.

Los suelos que el Plan General clasifica como Zonas de Nuevo Desarrollo ZND, corresponden a los Sectores de uso Residencial RE-2.A, y RE-2.B, RE-3 y RE-4, para el frente de la urbanización "Los Lagos", cuyo destino es vivienda de segunda residencial, el Sector de uso Terciario TR-7, y los Sectores de uso Industrial - Terciario IN-4, e IN-5, junto a la parte consolidada del núcleo rural tradicional de "la Moncarra", y el Industrial - Terciario IN-3, junto al Polígono ya desarrollado PPI-2, con frente de fachada hacia la A-7.

El valor de repercusión de cada tipo de suelo resultante del proceso urbanístico de los nuevos sectores urbanizables, se encuentra calculado en el Informe de Sostenibilidad Económica, resultando:

| | |
|--|-------------------------|
| Suelo Urbano Residencial de segunda residencia | 360'65 €/m ² |
| Suelo Urbano Terciario | 300'00 €/m ² |
| Suelo Urbano Industrial..... | 210'00 €/m ² |

Se procede a evaluar la viabilidad económica de cada uno de los nuevos sectores urbanizables.



3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR RE-2.A.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND-RE-BD.1.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 15'39 €/m², obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND-RE-2.A.

3.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND-RE-2.A.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND RE-2.A, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Gestión:

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|-----------|---|--------------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo) | 65.694'02 | IEB (m ² techo/m ² suelo) | 0'3000 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo) | 0'00 | IER (m ² techo/m ² suelo) | 0'2850 |
| SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 0,00 | IET (m ² techo/m ² suelo) | 0'0150 |
| SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0'00 | IEL (m ² techo/m ² suelo) | 0,0000 |
| SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0'00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t) | 19.708'20 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo) | 6.276'39 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t) | 18.722'79 |
| SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 6.276'39 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 0'00 |
| SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0'00 | PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%) | 0,00 % |
| SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0'00 | Núm. VIVIENDAS TOTAL | 55 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 0'00 | Núm. HABITANTES ESTIMADOS | 98 |
| SUPERFICIE COMPUTABLE AREA REPARTO (m ² suelo) | 71.970'41 | Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 8'37 viv/Ha. |

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 65.694'02 m² (Superficie del Sector) + 6.276'39 m² (Red Primaria Adscrita) = 71.970'41 m².

La superficie estricta del Sector supone la superficie del Sector, menos la superficie de Red Primaria Inscrita, es decir: = 65.694'02 m² (Superficie del Sector) - 0'00 m² (Red Primaria Inscrita) = 65.694'02 m². Superficie sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan de desarrollo del sector, no se encuentra desarrollado, y por lo tanto no se dispone la Ordenación Pormenorizada del Sector, se requiere efectuar una previsión de las superficies de cesión y las que deban urbanizarse a los efectos de poder evaluar los costes. Se realizan por lo tanto las previsiones de las citadas superficies en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.4 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

"4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

*4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los **35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.***

4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos."

En consecuencia, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria, priorizando obtener la máxima superficie para la zona verde de la protección frente al Canal Xúquer – Turia, estableciendo:

Zonas Verdes 20% de 19.708'20 m²t = 3.941'64 m².

Equipamiento (35% - 20%) de 19.708'20 m²t = 2.956'23 m².



La superficie que corresponde a la red viaria, no dispone de una disposición legal de superficie mínima, sino estándares de calidad, determinantes de las anchuras, de cada uno de los elementos de la red viaria: calzada, aceras, carril bici, aparcamiento, etc.

Si tomamos como referencia el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, (DOCV 08.01.1999), que determina en el artículo 4, del Anexo, para un Índice de Edificabilidad Bruta del Sector de 0'30 m²/m²s, una superficie mínima de viario y aparcamiento CV + CA, del 21'50.

Si aplicamos dicho porcentaje sobre la superficie estricta del sector, se dispondría de una superficie de: 21'50% de 65.694'02 m² = 14.121'21 m², destinados a vial y aparcamientos.

3.2. COSTES DEL SECTOR ZND RE-2.A.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | RESIDENCIAL |
|--------------------------------------|--------------|--|
| Indice Edificabilidad Bruta | IEB | 0'30 m ² /m ² s |
| Superficie del Sector | SS | 65.694'02 m ² |
| Edificabilidad del Sector | E | 19.708'20 m ² t |
| RPCV % Vial + Aparcamiento | CV+CA | 21'50 % |
| Superficie de Vial + Aparcamiento | CV + CA | 14.121'21 m ² |
| ANEXO IV LOTUP % Zona Verde | ZV = SJV+SAV | 20 m ² s/100 m ² t |
| Superficie Zona Verde Red Secundaria | SZV | 3.941'64 m ² |

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre este se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.

| COSTES DE URBANIZACIÓN | RESIDENCIAL |
|--|----------------|
| Coste unitario m ² de vial | 125,17 € |
| Coste unitario m ² de zona verde | 44,00 € |
| Coste por m ² de suelo aportación | 7,76 € |
| Coste Ejecución Material Viales | 1.767.939,54 € |
| Coste Ejecución Material Zona Verde | 173.432,20 € |
| Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM) | 1.941.371,74 € |
| 13% Gastos Generales de Empresa (GG) | 252.378,33 € |
| 6% Beneficio Industrial (BI) | 116.482,30 € |
| Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI) | 2.310.232,37 € |
| Coste Proyectos y Gestión (40% PEM) | 776.548,70 € |
| Total Costes Urbanización | 3.086.781,07 € |
| Beneficio Urbanizador 10% Curb | 308.678,11 € |
| Coste del Programa Actuación Integrada (PAI) | 3.395.459,17 € |

En el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-RE-2.A, suponen un total de TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS DE EURO (3.395.459,17 €).



Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$71.970'41 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 7'76 \text{ €/m}^2 = 558.511'18 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$3.395.459,17 \text{ €} + 558.511'18 \text{ €} = 3.953.970'35 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-RE-2.A, suponen un total de TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (3.953.970'35 €).

Si se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 14'64%, en el supuesto de uso Residencial de segunda residencia, de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de: $3.953.970'35 \text{ €} \times 1'20 = 4.744.764'42 \text{ €}$, lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de: $4.744.764'42 \text{ €} / (90 \% 19.708'20 \text{ m}^2) = 267'50 \text{ m}^2$.

3.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND RE-2.A.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND RE-2.A, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de $19.708'20 \text{ m}^2$, de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 19.708'20 \text{ m}^2 = 17.737'38 \text{ m}^2.$$

Conforme se calcula en le Informe de Sostenibilidad Económica, este suelo dispone de un Valor Básico de Repercusión de $360'65 \text{ €/m}^2$.

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$17.737'38 \text{ m}^2 \times 360'65 \text{ €/m}^2 = 6.396.987'56 \text{ €}$$

La estimación de los ingresos totales del Sector ZND RE-2.A, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un total de SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (6.396.987'56 €).

3.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND RE-2.A.

El Sector Urbanizable ZND RE-2.A, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:

$$6.396.987'56 \text{ € (Ingresos)} - 3.953.970'35 \text{ € (Gastos)} = 2.443.017'21 \text{ €}.$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$2.443.017'21 \text{ € (Beneficio)} / 3.953.970'35 \text{ € (inversión)} = 0'6179,$$



Lo que supone un beneficio del orden del 61'79 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

3.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND RE-2.A.

El Sector ZND RE-2.A, dispone de una edificabilidad de 19.708'20 m², que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

65.694,02 m² (Superficie estricta del Sector) – 14.124,21 m² (Viales) – 3.941,64 m² (Zonas Verdes) – 2.956,23 m² (Equipamiento) = 44.671,93 m² (Solares)

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Residenciales S1, o S4, obteniendo:

$$19.708'20 \text{ m}^2 / 44.671,93 \text{ m}^2 = 0'44 \text{ alturas.}$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación aislada, con edificabilidades netas del orden de 0'50 m²/m², y alturas de 2 plantas.





4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR RE-2.B.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND-RE-MD.2.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 15'39 €/m², obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND-RE-2.B.

4.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND-RE-2.B.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND RE-2, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Gestión:

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|-----------|---|--------------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo) | 65.353'94 | IEB (m ² techo/m ² suelo) | 0'3000 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo) | 0'00 | IER (m ² techo/m ² suelo) | 0'2850 |
| SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 0,00 | IET (m ² techo/m ² suelo) | 0'0150 |
| SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0'00 | IEL (m ² techo/m ² suelo) | 0,0000 |
| SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t) | 19.606'18 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo) | 6.243'90 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t) | 18.625'87 |
| SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 6.243'90 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 0'00 |
| SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%) | 0,00 % |
| SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0,00 | Núm. VIVIENDAS TOTAL | 55 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 0,00 | Núm. HABITANTES ESTIMADOS | 98 |
| SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m ² suelo) | 71.597'83 | Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 8'42 viv/Ha. |

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 65.353'94 m² Superficie del Sector) + 6.243'90 m² (Red Primaria Adscrita) = 71.597'83 m².

La superficie estricta del Sector supone la superficie del Sector, menos la superficie de Red Primaria Inscrita, es decir: 65.353'94 m² (Superficie del Sector) – 0'00 m² (Red Primaria Inscrita) = 65.353'94 m². Superficie sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan de desarrollo del sector, no se encuentra desarrollado, y por lo tanto no se dispone la Ordenación Pormenorizada del Sector, se requiere efectuar una previsión de las superficies de cesión y las que deban urbanizarse a los efectos de poder evaluar los costes. Se realizan por lo tanto las previsiones de las citadas superficies en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.4 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

“4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

*4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los **35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.***

4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

En consecuencia, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria, priorizando obtener la máxima superficie para la zona verde de la protección frente al Canal Xúquer – Turia, estableciendo:

Zonas Verdes 20% de 19.606'18 m²t = 3.921'24 m².

Equipamiento (35% - 20%) de 19.606'18 m²t = 2.940'68 m².



La superficie que corresponde a la red viaria, no dispone de una disposición legal de superficie mínima, sino estándares de calidad, determinantes de las anchuras, de cada uno de los elementos de la red viaria: calzada, aceras, carril bici, aparcamiento, etc.

Si tomamos como referencia el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, (DOCV 08.01.1999), que determina en el artículo 4, del Anexo, para un Índice de Edificabilidad Bruta del Sector de 0'30 m²/m²s, una superficie mínima de viario y aparcamiento CV + CA, del 21'50.

Si aplicamos dicho porcentaje sobre la superficie estricta del sector (deducida la red primaria inscrita, dedicada a parque de naturaleza urbana, cuyo destino es inviable con la red viaria de la red secundaria), se dispondría de una superficie de: 21'50% de 65.353'94 m² = 14.051'10 m², destinados a vial y aparcamientos.

4.2. COSTES DEL SECTOR ZND RE-2.B.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | RESIDENCIAL |
|--------------------------------------|--------------|--|
| Índice Edificabilidad Bruta | IEB | 0'30 m ² /m ² s |
| Superficie del Sector | SS | 65.353'94 m ² |
| Edificabilidad del Sector | E | 19.606'18 m ² t |
| RPCV % Vial + Aparcamiento | CV+CA | 21'50 % |
| Superficie de Vial + Aparcamiento | CV + CA | 14.051,10 m ² |
| ANEXO IV LOTUP % Zona Verde | ZV = SJV+SAV | 20 m ² s/100 m ² t |
| Superficie Zona Verde Red Secundaria | SZV | 3.921'24 m ² |

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre el que se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.

| COSTES DE URBANIZACIÓN | RESIDENCIAL |
|--|----------------|
| Coste unitario m ² de vial | 125,17 € |
| Coste unitario m ² de zona verde | 44,00 € |
| Coste por m ² de suelo aportación | 7,76 € |
| Coste Ejecución Material Viales | 1.758.787,43 € |
| Coste Ejecución Material Zona Verde | 172.534,39 € |
| Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM) | 1.931.321,82 € |
| 13% Gastos Generales de Empresa (GG) | 251.071,84 € |
| 6% Beneficio Industrial (BI) | 115.879,31 € |
| Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI) | 2.298.272,96 € |
| Coste Proyectos y Gestión (40% PEM) | 772.528,73 € |
| Total Costes Urbanización | 3.070.801,69 € |
| Beneficio Urbanizador 10% Curb | 307.080,17 € |
| Coste del Programa Actuación Integrada (PAI) | 3.377.881,86 € |

En el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un

beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-RE-2.B, suponen un total de TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (3.377.881,86 €).

Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$71.597'83 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 7'76 \text{ €/m}^2 = 555.619'93 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$3.377.881,86 \text{ €} + 555.619'93 \text{ €} = 3.933.501'78 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-RE-2.B, suponen un total de TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS UN EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (3.933.501'78 €).

Si se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 14'64%, en el supuesto de uso Residencial de segunda residencia, de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de: $3.933.501'78 \text{ €} \times 1'20 = 4.720.202'14 \text{ €}$, lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de: $4.720.202'14 \text{ €} / (90 \% 19.606'18 \text{ m}^2) = 267'50 \text{ m}^2$.

4.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND RE-2.B.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND RE-2.B, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de 19.606'18 m², de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 19.606'18 \text{ m}^2 = 17.645'56 \text{ m}^2.$$

Conforme se calcula en le Informe de Sostenibilidad Económica, este suelo dispone de un Valor Básico de Repercusión de 360'65 €/m².

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$17.645'56 \text{ m}^2 \times 360'65 \text{ €/m}^2 = 6.363.872'19 \text{ €}$$

La estimación de los ingresos totales del Sector ZND RE-2, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un total de SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (6.363.872'19 €).

4.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND RE-2.B.

El Sector Urbanizable ZND RE-2.B, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:



$$6.363.872'19 \text{ € (Ingresos)} - 3.933.501'78 \text{ € (Gastos)} = 2.430.370'41 \text{ €}.$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$2.430.370'41 \text{ € (Beneficio)} / 3.933.501'78 \text{ € (inversión)} = 0'6179,$$

Lo que supone un beneficio del orden del 61'79 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

4.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND RE-2.B.

El Sector ZND RE-2.B, dispone de una edificabilidad de 19.606'18 m²t, que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

$$65.353'94 \text{ m}^2 \text{ (Superficie estricta del Sector)} - 14.051'10 \text{ m}^2 \text{ (Viales)} - 3.921'24 \text{ m}^2 \text{ (Zonas Verdes)} - 2.940'93 \text{ m}^2 \text{ (Equipamiento)} = 44.440'68 \text{ m}^2 \text{ (Solares)}$$

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Residenciales S1, o S4, obteniendo:

$$19.606'18 \text{ m}^2\text{t} / 44.440'68 \text{ m}^2 = 0'44 \text{ alturas.}$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación aislada, con edificabilidades netas del orden de 0'50 m²t/m², y alturas de 2 plantas.





5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR TR-7.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND IN-1.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 8'38 €/m², obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND IN-1.

5.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND TR-7.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND TR-7, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Planeamiento y Gestión:

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|-----------|---|-----------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo) | 31.069'14 | IEB (m ² techo/m ² suelo) | 0'7000 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo) | 1.624'38 | IER (m ² techo/m ² suelo) | 0'0000 |
| SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 1.624'38 | IET (m ² techo/m ² suelo) | 0'7000 |
| SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | IEL (m ² techo/m ² suelo) | 0'0000 |
| SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0,00 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA TOTAL (m ² t) | 21.718'40 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo) | 20.982'65 | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t) | 0,00 |
| SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 20.982'65 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 0,00 |
| SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%) | 0,00 % |
| SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0,00 | Núm. VIVIENDAS TOTAL | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 0,00 | Núm. HABITANTES ESTIMADOS | 0 |
| SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m ² suelo) | 52.051'78 | Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 0 viv/Ha. |

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 31.069'14 m² (Superficie del Sector) + 20.982'65 m² (Red Primaria Adscrita) = 52.051'78 m².

La superficie estricta del Sector supone la superficie del Sector, menos la superficie de Red Primaria Inscrita, es decir: 31.069'14 m² (Superficie del Sector) – 1.624'38 m² (Red Primaria Inscrita) = 29.444'75 m². Sin embargo dado que la red primaria inscrita corresponde al viario PCV-12 a ejecutar a cargo del sector, cabe considerar dicha superficie integrada en el ámbito del sector de 31.069'14 m², sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan de desarrollo del sector, no se encuentra desarrollado, y por lo tanto no se dispone la Ordenación Pormenorizada del Sector, se requiere efectuar una previsión de las superficies de cesión y las que deban urbanizarse a los efectos de poder evaluar los costes. Se realizan por lo tanto las previsiones de las citadas superficies en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.6 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

*“5. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de **uso dominante terciario**.*

5.1. Se consideran actuaciones de uso dominante terciario aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse este con otros usos residenciales o industriales.

5.2. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

5.3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al



menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso."

En consecuencia, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria:

Zonas Verdes 10 % de 31.069'14 m² = 3.106'91 m².

Equipamiento: no se exige.

La superficie que corresponde a la red viaria, no dispone de una disposición legal de superficie mínima, sino estándares de calidad, determinantes de las anchuras, de cada uno de los elementos de la red viaria: calzada, aceras, carril bici, aparcamiento, etc.

Si tomamos como referencia el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, (DOCV 08.01.1999), que determina en el artículo 4, del Anexo, para un Índice de Edificabilidad Bruta del Sector IEB = 0'70 m²t/m²s, y uso terciario, una superficie de viario y aparcamiento RV + AV, del 27%, no obstante dada la configuración de los terrenos, con la previa existencia de los accesos a través del Suelo Industrial colindante de Fontestad, y la imposibilidad de acceso a la A-7, se estima que con una proporción viaria del 29'15 %, es fácilmente resoluble la ordenación pormenorizada del Sector.

Si aplicamos dicho porcentaje sobre la superficie del sector, se dispondría de una superficie de: 29'15 % de 31.069'14 m² = 9.056'65 m², destinados a vial y aparcamientos.

5.2. COSTES DEL SECTOR ZND TR-7.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | TERCIARIO |
|--------------------------------------|--------------|--|
| Índice Edificabilidad Bruta | IEB | 0'70 m ² t/m ² s |
| Superficie del Sector | SS | 31.069'14 m ² |
| Edificabilidad del Sector | E | 18.905'57 m ² t |
| RPCV % Vial + Aparcamiento | CV+CA | 29'15 % |
| Superficie de Vial + Aparcamiento | CV + CA | 9.056'65 m ² |
| ANEXO IV LOTUP % Zona Verde | ZV = SJV+SAV | 10 % SS |
| Superficie Zona Verde Red Secundaria | SZV | 3.106'91 m ² |

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre el que se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.

| COSTES DE URBANIZACIÓN | RESIDENCIAL |
|--|----------------|
| Coste unitario m ² de vial | 109,60 € |
| Coste unitario m ² de zona verde | 44,00 € |
| Coste por m ² de suelo aportación | 8,04 € |
| Coste Ejecución Material Viales | 992.595,63 € |
| Coste Ejecución Material Zona Verde | 136.704,20 € |
| Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM) | 1.129.299,83 € |



| COSTES DE URBANIZACIÓN | RESIDENCIAL |
|--|----------------|
| 13% Gastos Generales de Empresa (GG) | 146.808,98 € |
| 6% Beneficio Industrial (BI) | 67.757,99 € |
| Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI) | 1.343.866,80 € |
| Coste Proyectos y Gestión (40% PEM) | 451.719,93 € |
| Total Costes Urbanización | 1.795.586,74 € |
| Beneficio Urbanizador 10% Curb | 179.558,67 € |
| Coste del Programa Actuación Integrada (PAI) | 1.975.145,41 € |

En el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-TR-7, suponen un total de UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (1.975.145,41 €).

Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$52.051'78 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 8'04 \text{ €/m}^2 = 418.540'56 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$1.975.145,41 \text{ €} + 418.540'56 \text{ €} = 2.393.685'97 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-TR-7, suponen un total de DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (2.393.685'97 €).

Si se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 14'64 %, en el supuesto de uso terciario de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de: $2.393.685'97 \text{ €} \times 1'20 = 2.872.423'16 \text{ €}$, lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de: $2.872.423'16 \text{ €} / (90 \% 21.748,40 \text{ m}^2) = 146'75 \text{ m}^2$.

5.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND TR-7.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND TR-7, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de 21.748,40 m², de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 21.748,40 \text{ m}^2 = 19.573'56 \text{ m}^2.$$

Conforme se calcula en le Informe de Sostenibilidad Económica, este suelo dispone de un Valor Básico de Repercusión de 300'00 €/m².

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$19.573'56 \text{ m}^2 \times 300'00 \text{ €/m}^2 = 5.872.979'99 \text{ €}$$



La estimación de los ingresos totales del Sector ZND TR-7, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un total de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (5.872.979'99 €).

5.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND TR-7.

El Sector Urbanizable ZND TR-7, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:

$$5.872.979'99 \text{ € (Ingresos)} - 2.393.685'97 \text{ € (Gastos)} = 3.478.380'92 \text{ €}.$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$3.478.380'92 \text{ € (Beneficio)} / 2.393.685'97 \text{ € (inversión)} = 1'4531,$$

Lo que supone un beneficio del orden del 145'31 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

5.1. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND TR-7.

El Sector ZND TR-7, dispone de una edificabilidad de 21.748,40m²t, que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

$$31.069,14 \text{ m}^2 \text{ (Superficie del Sector)} - 9.056,65 \text{ m}^2 \text{ (Viales)} - 3.106,91 \text{ m}^2 \text{ (Zonas Verdes)} - 0'00 \text{ m}^2 \text{ (Equipamiento)} = 18.905,57 \text{ m}^2 \text{ (Solares)}$$

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Industriales o Terciarios, obteniendo:

$$21.748,40 \text{ m}^2\text{t} / 18.905,57 \text{ m}^2 = 1'15 \text{ alturas}.$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación en alineación de vial, con alturas de 3 plantas en el uso terciario-comercial, integrado en el entorno residencial de 3 plantas.



6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-4.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND IN-4 LA MONCARRA.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 8'38 €/m², obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND IN-4 LA MONCARRA.

6.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND IN-4 LA MONCARRA, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Planeamiento y Gestión:

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo) | 41.073'17 | IEB (m ² techo/m ² suelo) | 0'7000 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo) | 0,00 | IER (m ² techo/m ² suelo) | 0'0000 |
| SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 0,00 | IET (m ² techo/m ² suelo) | 0'2000 |
| SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | IEI (m ² techo/m ² suelo) | 0'5000 |
| SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0,00 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m ² t) | 20.536'58 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo) | 11.579'41 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA TOTAL (m ² t) | 8.214'63 |
| SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 0,00 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 0,00 |
| SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%) | 0,00 % |
| SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 11.579'41 | Núm. VIVIENDAS TOTAL | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 0,00 | Núm. HABITANTES ESTIMADOS | 0 |
| SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA DE REPARTO (m ² suelo) | 52.652'58 | Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 0 viv/Ha. |

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 41.073,17 m² (Superficie del Sector) + 11.579,41 m² (Red Primaria Adscrita) = 52.652,58 m².

La superficie estricta del Sector coincide con la superficie del Sector, al carecer de Red Primaria Inscrita. Superficie sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan ha tenido que apoyarse en el sistema de caminos existentes, previniendo una ordenación pormenorizada del suelo urbano incluido en la Moncarra, se dispone de una posibilidad de ordenación sobre la que se ha obtenido el viario necesario para desarrollar el modelo de transición entre el sector y el suelo protegido de la huerta, lo que determina la superficie de viario. Se realizan las previsiones de las citadas superficies de la zona verde en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.6 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

*"6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de **uso dominante industrial**.*

6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

6.2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.



6.3. Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

6.4. A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

En consecuencia, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria de zonas verdes un 10 %:

$$\text{Zonas Verdes } 10\% \text{ de } 41.073,17 \text{ m}^2 = 4.107'32 \text{ m}^2.$$

Equipamiento: no se exige.

La superficie que corresponde a la red viaria, conforma a la ordenación propuesta de viario de borde, es de 11.031'35 m², destinados a vial y aparcamientos.

6.2. COSTES DEL SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | RESIDENCIAL |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------------------|
| Indice Edificabilidad Bruta | IEB | 0'70 m ² /m ² s |
| Superficie del Sector | SS | 41.073,17 m ² |
| Edificabilidad del Sector | E | 28.751,22 m ² t |
| RPCV % Vial + Aparcamiento | CV+CA | Propuesto |
| Superficie de Vial + Aparcamiento | CV + CA | 11.031,35 m ² |
| ANEXO IV LOTUP % Zona Verde | ZV = SJV+SAV | 10 % SS |
| Superficie Zona Verde Red Secundaria | SZV | 4.107'32 m ² |

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre el que se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.

| COSTES DE URBANIZACIÓN | INDUSTRIAL |
|--|----------------|
| Coste unitario m ² de vial | 104,72 € |
| Coste unitario m ² de zona verde | 44,00 € |
| Coste por m ² de suelo aportación | 8,18 € |
| Coste Ejecución Material Viales | 1.155.157,01 € |
| Coste Ejecución Material Zona Verde | 180.721,93 € |
| Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM) | 1.335.878,94 € |
| 13% Gastos Generales de Empresa (GG) | 173.664,26 € |
| 6% Beneficio Industrial (BI) | 80.152,74 € |
| Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI) | 1.589.695,94 € |
| Coste Proyectos y Gestión (40% PEM) | 534.351,58 € |
| Total Costes Urbanización | 2.124.047,52 € |



| COSTES DE URBANIZACIÓN | INDUSTRIAL |
|--|----------------|
| Beneficio Urbanizador 10% Curb | 212.404,75 € |
| Coste del Programa Actuación Integrada (PAI) | 2.336.452,27 € |

En el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-IN-4 LA MONCARRA, suponen un total de DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOD EUROS CON VEINSITIE CÉNTIMOS DE EURO (2.336.452,27 €).

Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$52.652,58 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 8'18 \text{ €/m}^2 = 430.757,59 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$2.336.452,27 \text{ €} + 430.757,59 \text{ €} = 2.767.209,86 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-IN-4 LA MONCARRA, suponen un total de DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NUEVE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (2.767.209,86 €).

Se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 16'64 %, en el supuesto de uso Industrial de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de: $2.767.209,86 \text{ €} \times 1'20 = 3.320.651,83 \text{ €}$, lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de: $3.320.651,83 \text{ €} / (90 \% 28.751,22 \text{ m}^2) = 128'33 \text{ m}^2$.

6.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND IN-4 LA MONCARRA, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de 28.751,22 m², de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 28.751,22 \text{ m}^2 = 25.876,10 \text{ m}^2.$$

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Conforme se calcula en le Informe de Sostenibilidad Económica, este suelo dispone de un Valor Básico de Repercusión de 210'00 €/m².

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$25.876,10 \text{ m}^2 \times 210'00 \text{ €/m}^2 = 5.433.979,99 \text{ €}$$

La estimación de los ingresos totales del Sector ZND IN-4 LA MONCARRA, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un



total de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (5.433.979,99 €).

6.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA.

El Sector Urbanizable ZND IN-4 LA MONCARRA, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:

$$5.433.979,99 \text{ € (Ingresos)} - 2.767.209,86 \text{ € (Gastos)} = 2.666.770,14 \text{ €}$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$2.666.770,14 \text{ € (Beneficio)} / 2.767.209,86 \text{ € (inversión)} = 0'9637,$$

Lo que supone un beneficio del orden del 96'37 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

6.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-4 LA MONCARRA.

El Sector ZND IN-4 LA MONCARRA, dispone de una edificabilidad de 28.751,22 m²t, que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

$$41.073,17 \text{ m}^2 \text{ (Superficie estricta del Sector)} - 11.031,35 \text{ m}^2 \text{ (Viales)} - 4.107,32 \text{ m}^2 \text{ (Zonas Verdes)} - 0'00 \text{ m}^2 \text{ (Equipamiento)} = 25.934,50 \text{ m}^2 \text{ (Solares)}$$

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Industriales o Terciarios, obteniendo:

$$28.751,22 \text{ m}^2\text{t} / 25.934,50 \text{ m}^2 = 1'11 \text{ alturas.}$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación abierta INA, con alturas de 1 planta y altillo parcial para oficinas en el uso industrial, o de varias plantas en el uso terciario-comercial.



7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-5.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND IN-5 LA MONCARRA.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 8'38 €/m², obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND IN-5 LA MONCARRA.

7.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND IN-5 LA MONCARRA, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Planeamiento y Gestión:

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo) | 21.084'31 | IEB (m ² techo/m ² suelo) | 0'7000 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo) | 0,00 | IER (m ² techo/m ² suelo) | 0'0000 |
| SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 0,00 | IET (m ² techo/m ² suelo) | 0'2000 |
| SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | IEI (m ² techo/m ² suelo) | 0'5000 |
| SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0,00 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m ² t) | 10.542'15 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo) | 18.145'50 | EDIFICABILIDAD TERCIARIA TOTAL (m ² t) | 4.216'86 |
| SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 18.145'50 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 0,00 |
| SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%) | 0,00 % |
| SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0,00 | Núm. VIVIENDAS TOTAL | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 0,00 | Núm. HABITANTES ESTIMADOS | 0 |
| SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA DE REPARTO (m ² suelo) | 39.229'81 | Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 0 viv/Ha. |

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 21.084'31 m² (Superficie del Sector) + 18.145'50 m² (Red Primaria Adscrita) = 39.229'81 m².

La superficie estricta del Sector coincide con la superficie del Sector, al carecer de Red Primaria Inscrita. Superficie sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan ha tenido que apoyarse en el sistema de caminos existentes, previniendo una ordenación pormenorizada del suelo urbano incluido en la Moncarra, se dispone de una posibilidad de ordenación sobre la que se ha obtenido el viario necesario para desarrollar el modelo de transición entre el sector y el suelo protegido de la huerta, lo que determina la superficie de viario. Se realizan las previsiones de las citadas superficies de la zona verde en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.6 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

“6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.

6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

6.2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.



6.3. Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

6.4. A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

En consecuencia, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria de zonas verdes un 10 %:

$$\text{Zonas Verdes } 10\% \text{ de } 21.084'31 \text{ m}^2 = 2.108'43 \text{ m}^2.$$

Equipamiento: no se exige.

La superficie que corresponde a la red viaria, conforma a la ordenación propuesta de viario de borde, es de 5.107'04 m², destinados a vial y aparcamientos.

7.2. COSTES DEL SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | RESIDENCIAL |
|--------------------------------------|--------------|--|
| Indice Edificabilidad Bruta | IEB | 0'70 m ² t/m ² s |
| Superficie del Sector | SS | 21.084'31 m ² |
| Edificabilidad del Sector | E | 14.759,01 m ² t |
| RPCV % Vial + Aparcamiento | CV+CA | Propuesta |
| Superficie de Vial + Aparcamiento | CV + CA | 5.107'04 m ² |
| ANEXO IV LOTUP % Zona Verde | ZV = SJV+SAV | 10 % SS |
| Superficie Zona Verde Red Secundaria | SZV | 2.108'43 m ² |

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre el que se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.

| COSTES DE URBANIZACIÓN | INDUSTRIAL |
|--|--------------|
| Coste unitario m ² de vial | 104,72 € |
| Coste unitario m ² de zona verde | 44,00 € |
| Coste por m ² de suelo aportación | 8,18 € |
| Coste Ejecución Material Viales | 534.787,64 € |
| Coste Ejecución Material Zona Verde | 92.770,95 € |
| Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM) | 627.558,59 € |
| 13% Gastos Generales de Empresa (GG) | 81.582,62 € |
| 6% Beneficio Industrial (BI) | 37.653,52 € |
| Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI) | 746.794,72 € |
| Coste Proyectos y Gestión (40% PEM) | 251.023,43 € |
| Total Costes Urbanización | 997.818,15 € |
| Beneficio Urbanizador 10% Curb | 99.781,82 € |





| COSTES DE URBANIZACIÓN | INDUSTRIAL |
|--|----------------|
| Coste del Programa Actuación Integrada (PAI) | 1.097.599,97 € |

En el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-IN-5 LA MONCARRA, suponen un total de SEIS MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SEIS CÉNTIMOS DE EURO (1.097.599,97 €).

Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$39.229'81 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 8'18 \text{ €/m}^2 = 320.944,14 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$1.097.599,97 \text{ €} + 320.944,14 \text{ €} = 1.418.544,10 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-IN-5 LA MNCARRA, suponen un total de UN MILLÓN CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (1.418.544,10 €).

Se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 16'64 %, en el supuesto de uso Industrial de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de: $1.418.544,10 \text{ €} \times 1'20 = 1.575.744,05 \text{ €}$, lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de: $1.575.744,05 \text{ €} / (90 \% 97.844'61 \text{ m}^2) = 128'15 \text{ m}^2$.

7.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND IN-5 LA MONCARRA, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de 14.759,01m², de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 14.759,01 \text{ m}^2 = 13.283'11 \text{ m}^2.$$

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Conforme se calcula en le Informe de Sostenibilidad Económica, este suelo dispon de un Valor Básico de Repercusión de 210'00 €/m².

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$13.283'11 \text{ m}^2 \times 210'00 \text{ €/m}^2 = 2.789.453,82 \text{ €}$$

La estimación de los ingresos totales del Sector ZND IN-5 LA MONCARRA, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un total de DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (2.789.453,82 €).



7.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA.

El Sector Urbanizable ZND IN-5 LA MONCARRA, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:

$$2.789.453,82 \text{ € (Ingresos)} - 1.418.544,10 \text{ € (Gastos)} = 1.370.909,71 \text{ €}$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$1.370.909,71 \text{ € (Beneficio)} / 1.418.544,10 \text{ € (inversión)} = 0'9664,$$

Lo que supone un beneficio del orden del 96'64 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

7.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-5 LA MONCARRA.

El Sector ZND IN-5 LA MONCARRA, dispone de una edificabilidad de 14.759,01 m²t, que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

$$21.084,31 \text{ m}^2 \text{ (Superficie estricta del Sector)} - 5.107,04 \text{ m}^2 \text{ (Viales)} - 2.108,43 \text{ m}^2 \text{ (Zonas Verdes)} - 0'00 \text{ m}^2 \text{ (Equipamiento)} = 13.868,84 \text{ m}^2 \text{ (Solares)}$$

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Industriales o Terciarios, obteniendo:

$$14.759,01 \text{ m}^2\text{t} / 13.868,84 \text{ m}^2 = 1'06 \text{ alturas.}$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación abierta INA, con alturas de 1 planta y altillo parcial para oficinas en el uso industrial, o de varias plantas en el uso terciario-comercial.



8. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-3.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND IN-3.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 8'38 €/m², obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND IN-3.

8.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-3.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND IN-3, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Planeamiento y Gestión:

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|------------|--|------------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo) | 262.026'25 | IEB (m ² techo/m ² suelo) | 0'7000 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo) | 10.396'43 | IER (m ² techo/m ² suelo) | 0'0000 |
| SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 10.396'43 | IET (m ² techo/m ² suelo) | 0'2000 |
| SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | IEI (m ² techo/m ² suelo) | 0'5000 |
| SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 0,00 | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m ² t) | 131.013'12 |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo) | 73.870'86 | EDIFICABILIDAD TERCARIO TOTAL (m ² t) | 52.405'25 |
| SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo) | 30.563'50 | EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t) | 0,00 |
| SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%) | 0,00 % |
| SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 43.307'36 | Núm. VIVIENDAS TOTAL | 0 |
| SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s) | 0,00 | Núm. HABITANTES ESTIMADOS | 0 |
| SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m ² suelo) | 335.897'11 | Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA | 0 viv/Ha. |

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 262.026'25 m² (Superficie del Sector) + 73.870'86 m² (Red Primaria Adscrita) = 335.897'11 m².

La superficie estricta del Sector coincide con la superficie del Sector, al carecer de Red Primaria Inscrita. Superficie sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan ha tenido que apoyarse en el sistema de caminos existentes, se analiza una propuesta de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, en el que se dispone la zona verde en el entorno del cauce del barranco actual de l'Aigua, y el viario estructural, sobre la que se ha obtenido el viario necesario para desarrollar el modelo de transición entre el sector y el suelo protegido de la huerta, lo que determina la superficie de viario. Se realizan las previsiones de las citadas superficies de la zona verde en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.6 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

*“6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de **uso dominante industrial**.*

6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

6.2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.

6.3. Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del





territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

6.4. A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

Si aplicamos dicho porcentaje sobre la superficie estricta del sector, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria de zonas verdes un 10 %, no obstante el ancho alrededor del cauce corresponde a:

$$\text{Zonas Verdes } 28.293'62 \text{ m}^2 > 10\% \text{ de } 262.026'25 \text{ m}^2 = 26.202'63 \text{ m}^2.$$

Equipamiento: no se exige.

La superficie que corresponde a la red viaria, conforma a la ordenación propuesta de viario de borde, es de 68.768'81 m², destinados a vial y aparcamientos.

8.2. COSTES DEL SECTOR ZND IN-3.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | INDUSTRIAL |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------------------|
| Indice Edificabilidad Bruta | IEB | 0'70 m ² /m ² s |
| Superficie del Sector | SS | 262.026'25 m ² |
| Edificabilidad del Sector | E | 183.418,37 m ² t |
| RPCV % Vial + Aparcamiento | CV+CA | Propuesta |
| Superficie de Vial + Aparcamiento | CV + CA | 68.768'81 m ² |
| ANEXO IV LOTUP % Zona Verde | ZV = SJV+SAV | ➤ 10 % SS |
| Superficie Zona Verde Red Secundaria | SZV | 28.293'62 m ² |

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre el que se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.

| COSTES DE URBANIZACIÓN | INDUSTRIAL |
|--|-----------------|
| Coste unitario m ² de vial | 104,72 € |
| Coste unitario m ² de zona verde | 44,00 € |
| Coste por m ² de suelo aportación | 8,18 € |
| Coste Ejecución Material Viales | 7.201.182,72 € |
| Coste Ejecución Material Zona Verde | 1.244.919,19 € |
| Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM) | 8.446.101,91 € |
| 13% Gastos Generales de Empresa (GG) | 1.097.993,25 € |
| 6% Beneficio Industrial (BI) | 506.766,11 € |
| Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI) | 10.050.861,28 € |
| Coste Proyectos y Gestión (40% PEM) | 3.378.440,77 € |
| Total Costes Urbanización | 13.429.302,04 € |
| Beneficio Urbanizador 10% Curb | 1.342.930,20 € |
| Coste del Programa Actuación Integrada (PAI) | 14.772.232,25 € |



En principio, el objetivo del Polígono ZND-IN-3, es que se desarrolle por Gestión Directa como POLÍGONO MUNICIPAL, no obstante, en el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-IN-3, suponen un total de CATORCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EURO (14.772.232,25 €).

Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$335.897'11 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 8'18 \text{ €/m}^2 = 2.748.017,77 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$14.772.232,25 \text{ €} + 2.748.017,77 \text{ €} = 17.520.250,22 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-IN-3, suponen un total de DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS DE EURO (17.520.250,22 €).

Se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 16'64 %, en el supuesto de uso Industrial de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de: $17.520.250,22 \text{ €} \times 1'20 = 21.024.300,02 \text{ €}$, lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de: $21.024.300,02 \text{ €} / (90 \% 183.418,37 \text{ m}^2) = 127'36 \text{ m}^2$.

8.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-3.

El Plan General de Alginet, determina para el Sector ZND IN-3, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de $97.844'6183.418,37 \text{ m}^2$, de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 183.418,37 \text{ m}^2 = 165.076,53 \text{ m}^2.$$

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Conforme se calcula en el Informe de Sostenibilidad Económica, este suelo dispone de un Valor Básico de Repercusión de $210'00 \text{ €/m}^2$.

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$165.076,53 \text{ m}^2 \times 210'00 \text{ €/m}^2 = 34.666.072,21 \text{ €}$$

La estimación de los ingresos totales del Sector ZND IN-3, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un total de TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETENTA Y DOS EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS DE EURO (34.666.072,21 €).

8.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-3.

El Sector Urbanizable ZND IN-3, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:

$$34.666.072,21 \text{ € (Ingresos)} - 17.520.250,22 \text{ € (Gastos)} = 17.145.822,20 \text{ €}$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$17.145.822,20 \text{ € (Beneficio)} / 17.520.250,22 \text{ € (inversión)} = 0'9786,$$

Lo que supone un beneficio del orden del 97'86 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

8.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-3.

El Sector ZND IN-3, dispone de una edificabilidad de 183.418,37 m²t, que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

$$262.026'25 \text{ m}^2 \text{ (Superficie estricta del Sector)} - 68.768,81 \text{ m}^2 \text{ (Viales)} - 28.293,62 \text{ m}^2 \text{ (Zonas Verdes)} - 0'00 \text{ m}^2 \text{ (Equipamiento)} = 164.963,82 \text{ m}^2 \text{ (Solares)}$$

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Industriales o Terciarios, obteniendo:

$$183.418,37 \text{ m}^2\text{t} / 164.963,82 \text{ m}^2 = 1'11 \text{ alturas.}$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación abierta INA, con alturas de 1 planta y altillo parcial para oficinas en el uso industrial, o de varias plantas en el uso terciario-comercial.

En Alginet, mayo de 2.018.

En representación del Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig
Arquitecto. Colegiado 1.940

Fdo. Tomás Pastor Martínez
Arquitecto. Colegiado 12.694.

E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P. Colegiado 9.050