

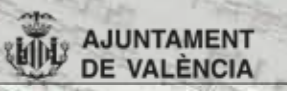


PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 10

VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS

LIBRO I. DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

DOCUMENTO 3 . VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



| | | |
|---|-------------|--|
| LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS | Documento 1 | MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA |
| | Documento 2 | PERSPECTIVA DE GÉNERO |
| | Documento 3 | VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA |
| | Documento 4 | PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO |
| LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA | Documento 5 | PLANOS DE ORDENACIÓN |
| | Documento 6 | NORMATIVA URBANÍSTICA |
| | Documento 7 | FICHAS DE GESTIÓN |
| LIBRO III | Documento 8 | CATÁLOGO DE PROTECCIONES |
| LIBRO IV | Documento 9 | ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA |



Contenido

| | |
|---|------------|
| ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA..... | 120 |
| 1. OBJETO DEL DOCUMENTO..... | 120 |
| 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN | 120 |
| 3. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS | 120 |
| a) Establecimiento de un Beneficio Empresarial razonable..... | 120 |
| b) Incremento del valor del suelo aportado | 120 |
| 4. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA ACTUACIÓN | 121 |
| 4.1. Datos de partida | 121 |
| 4.2. Cálculo de los ingresos..... | 122 |
| 4.3. Cálculo de los gastos | 122 |
| 4.4. Comprobación de viabilidad..... | 124 |
| 5. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS | 124 |
| 5.1. Datos de partida | 124 |
| 5.2. Ingresos | 126 |
| 5.3. Gastos | 127 |
| 5.4. Comprobación de viabilidad..... | 129 |
| MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | 130 |
| 1. OBJETO..... | 130 |
| 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN | 130 |
| 3. ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS..... | 130 |
| 4. HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS..... | 130 |
| 5. METODOLOGÍA | 130 |
| 6. ACTUACIONES A VALORAR..... | 131 |
| Información de base | 131 |
| Parámetros a considerar para la evaluación de los costes..... | 133 |
| UNIDADES DE EJECUCIÓN..... | 133 |
| 7. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS LOCALES..... | 134 |
| Estimación de los gastos de funcionamiento | 134 |
| Estimación de los ingresos permanentes | 134 |
| Ingresos patrimoniales..... | 134 |
| 8. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN..... | 135 |
| Balance fiscal municipal sostenible | 135 |

LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECCIONES

LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

AUMSA
ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECCIONES

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO
DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

La memoria de viabilidad económica de una actuación urbanística debe asegurar su viabilidad en términos de rentabilidad para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.5 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 (TRLRDU/2015). La Memoria de Viabilidad Económica es un instrumento de gran trascendencia para el desarrollo de los procesos urbanísticos de intervención en la ciudad consolidada y, en concreto, en la delimitación y programación de las Unidades de Ejecución.

Asimismo, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) concreta en su Anexo XIII el contenido de la memoria, la cual, en esencia, consiste en la realización de un análisis comparado entre los valores de repercusión del suelo, obtenidos por aplicación del método residual estático sobre la base de un estudio de mercado actualizado, que resultarían de su situación actual (valores catastrales conocidos) y de la ejecución de la nueva propuesta.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre). Artículos 34.2.d), 40.3.a). 5º y 51.4.c) y anexo XIII
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

3. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

El objeto de las actuaciones urbanísticas de planeamiento y programación es producir solares aptos para edificar. Por tanto, y conforme la legislación en materia de suelo y valoraciones, la viabilidad económica de la actuación propuesta se establecerá desde la garantía de obtener rentabilidad para los propietarios a partir de dos premisas:

a) Establecimiento de un Beneficio Empresarial razonable.

El establecimiento de un beneficio empresarial razonable pretende determinar la viabilidad económica de la actuación, garantizando que se produce un incremento en el valor del suelo aportado para ejecución de la actuación. El principio de rentabilidad se expresa así:

$$I - G = B$$

Siendo:

- I:** Ingresos previsibles por la venta de solares, en €
- G:** Gastos de la operación de urbanización, en €
- B:** Beneficio, en €

Con la finalidad de determinar un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado y evitar toda subjetividad, tratándose además de una actuación urbanística sujeta a la legislación vigente en materia de régimen del suelo procede adoptar, como criterio para determinar el beneficio empresarial adecuado, el establecido en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS), en la fórmula de cálculo del valor del suelo urbano pendiente del levantamiento de cargas urbanística o del cumplimiento de deberes para poder ser edificado.

En dicha formulación, el beneficio empresarial derivado de la promoción queda fijado, en función de los costes de urbanización pendientes de materialización, así como de otros deberes y cargas pendientes (Q), por aplicación de la suma de los dos factores siguientes:

1. La Tasa Libre de Riesgo (TLR), así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años.
2. La Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios y que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del beneficio empresarial (B) se determina de acuerdo con la siguiente expresión:

$$B = (TLR + PR) \times Q$$

Siendo:

TLR: La Tasa libre de riesgo a aplicar (BOE nº 54 de 3 de marzo de 2020) es del -0'219%

PR: La prima de riesgo para edificios de uso residencial, según el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones, es del 8%.

b) Incremento del valor del suelo aportado

Como se ha mencionado, la viabilidad económica de una actuación urbanística requiere que ésta genere un excedente o beneficio a lo largo del proceso de transformación de los terrenos. En términos de valoración urbanística, este principio se expresa así:

$$\text{VALOR DEL SUELO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA} > \text{VALOR DEL SUELO EN LA SITUACIÓN INICIAL}$$

Para comprobar que esta premisa se cumple, la LOTUP propone un análisis comparado entre ambas situaciones. Para ello, es determinante co-



nocer el valor del suelo aportado, es decir, previo a afrontar todos los gastos y cargas que conlleva la ejecución de la actuación urbanística propuesta.

Este puede calcularse como la diferencia entre los ingresos previstos por la venta de los futuros solares (en definitiva, el valor del suelo urbanizado) y los costes de producción de las mismas (esto es, las cargas de urbanización).

El valor del suelo aportado, o valor del suelo sin urbanizar, se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - Q$$

Siendo:

V_{So}: Valor del suelo aportado en cada una de las actuaciones urbanísticas propuestas, en €.

V_S: Valor en venta de los suelos edificables generados en cada una de las actuaciones urbanísticas propuestas, en €.

Q: Cargas de urbanización en cada una de las actuaciones urbanísticas propuestas, incluyendo la cumplimentación de los deberes y compromisos necesarios para poder realizar la edificabilidad prevista, en €.

4. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE UNA ACTUACIÓN

4.1. Datos de partida

Para el cálculo de la viabilidad económica de una actuación urbanística es necesario partir del conocimiento, para cada una de ellas, de los siguientes datos:

a) La superficie del área de reparto.

La viabilidad económica debe calcularse respecto de las operaciones con contenido económico en el mercado del suelo, es decir, que supongan un perjuicio o beneficio económico para los agentes privados intervinientes. Por tanto, debe referirse al área de reparto de las cargas y beneficios derivados de la actuación propuesta.

b) Las determinaciones urbanísticas legales con contenido económico

Deben recogerse todas las cesiones, condicionantes y cargas legales que la ley exige a los propietarios del suelo en las situaciones inicial y final. Esencialmente, son:

- El porcentaje de edificabilidad que debe destinarse vivienda de protección pública

- El porcentaje de aprovechamiento lucrativo que corresponde a la Administración

c) La edificabilidad correspondiente a los distintos usos.

Independientemente de las determinaciones urbanísticas y de cómo compute la edificabilidad de las distintas calificaciones urbanística a efectos de cesiones de aprovechamiento, dotaciones o reservas para vivienda protegida, el contenido económico de una actuación urbanística debe calcularse para la operación más probable y adecuada en la zona de que se trata. Es por ello que deberá discriminarse la superficie construida que previsiblemente se destinará a cada uso, con la aproximación que requiera el caso concreto de que se trata.

d) El valor en venta (VV)

El valor en venta para cada uso se obtendrá realizando un estudio de mercado a partir de muestras homogéneas al producto que previsiblemente se desarrollará para cada uso. En caso de no encontrarlas, se aplicará el procedimiento de homogeneización correspondiente.

e) Promociones con Vivienda protegida (VPP)

El valor en venta de las promociones de Vivienda protegida deberá tenerse en cuenta, a los efectos de calcular los ingresos de la operación, si conforme a lo dispuesto en la legislación estatal y en los artículos 13 y 33 de la LOTUP la ordenación urbanística reservara suelo para vivienda sujeta a protección pública.

Para el cálculo del valor en venta de la vivienda protegida (VPP), se aplicará lo dispuesto en el Decreto 90/2009 GV, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública. Según esta norma, de forma simplificada, la superficie útil máxima de las VPP será de 90 m² útiles, siendo el factor de conversión entre superficie útil y construida de 0,75. Asimismo, para la ciudad de Valencia el precio máximo de venta se establece actualmente en 1.819'20 €/m²u, y el precio máximo del suelo urbanizado en el 25% del precio máximo de venta. Esto significa que, a efectos del cálculo de la viabilidad, en la ciudad de Valencia el Valor en venta de la VPP resulta 1.364'40 €/m²t

f) Valor de la construcción (VC)

Conforme se establece en el artículo 22.2 del Reglamento de valoraciones de la ley de suelo, el valor de la construcción es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra (PEM), los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Los módulos del coste de construcción a aplicar en cada caso suelen extraerse de las bases de datos oficiales del Instituto Valenciano de la Edificación. Los valores utilizados en la elaboración de esta memoria,

LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECCIONES

LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA





LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECCIONES

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO
DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

han sido extraídos de la Base de datos IVE2020 (precios de ejecución material) o asimilados

A los precios de ejecución material (PEM) debe añadirse un porcentaje en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del Contratista, resultando el Precio de Ejecución por la Contrata de la obra de edificación (PEC). El porcentaje usualmente utilizado en la Administración, por aplicación de la legislación de contratos administrativos, es del 19%.

g) Valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS)

Es la repercusión del valor del suelo urbanizado por cada metro cuadrado de superficie construida. En general, se obtendrá a partir del valor en venta de inmuebles de uso y características homogéneas al producto que previsiblemente se edificará conforme al planeamiento aprobado o propuesto, según sea el caso. Conforme se establece en el artículo 22.2 del Reglamento de valoraciones, los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Siendo:

VRS: Valor de repercusión del suelo para cada uso, en €/m²t

Vv: Valor en venta para cada uso, en €/m²t

K: Coeficiente que pondera los gastos generales y el beneficio empresarial de la promoción inmobiliaria

Vc: Valor de la construcción, en €/m²t

h) El coeficiente de promoción inmobiliaria (K)

Según se establece en el artículo 22.1 del Reglamento de Valoraciones, el concepto de gastos de la promoción incluye los gastos que el promotor inmobiliario deberá asumir necesariamente para materialización de la edificabilidad. En concreto engloba los gastos generales de gestión, de comercialización, financieros, así como el beneficio empresarial del promotor inmobiliario

El Reglamento de Valoraciones establece un coeficiente K=1'40, con carácter general, entendiéndose que este coeficiente incluye un beneficio normal en la actividad de la promoción inmobiliario, permitiendo reducirlo a un 1'20, si se trata de zonas de baja dinámica inmobiliaria, de precio de venta bajo, de promociones de escaso riesgo o de construcciones de baja calidad, lo que justificaría una reducción en el componente de gastos generales, así como aumentarlo al 1'50, en el caso de zonas de fuerte dinámica inmobiliaria, de precios de venta elevados, de promociones de alto riesgo o de alta calidad de construcción, lo que justificaría un aumento en los gastos generales.

4.2. Cálculo de los ingresos

En una actuación urbanística, los ingresos provendrán de la venta de solares. Por tanto, como ingresos deberá tomarse el valor de venta del suelo, una vez transformado en solar. Para ello, deberán llevarse a cabo las correspondientes valoraciones.

Las valoraciones urbanísticas son valoraciones regladas sujetas al Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Al tratarse de un suelo urbano que se somete a una operación de reforma o renovación de la urbanización a desarrollar mediante una actuación integrada, los criterios de valoración se establecen en los artículos 35 y ss. del TRLS2015. Específicamente, en el caso de suelo urbanizado sin edificar, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, son de aplicación los criterios del artículo 37 del Reglamento de valoraciones:

- Se considerará como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
- Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
- Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

La metodología de cálculo para obtención de los ingresos se formula en el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la siguiente manera:

$$VS = \sum VRSi \times Edifi$$

Siendo:

VS: Valor del suelo urbanizado sin edificar. Son los ingresos por la venta de solares.

VRSi: Valor de repercusión del suelo para cada uso considerado, en €/m²t.

Edifi: Edificabilidad correspondiente a cada uso considerado.

4.3. Cálculo de los gastos

En una actuación urbanística, los gastos serán los que la legislación urbanística vigente establece como cargas de la actuación aislada o integrada de que se trate (Q), conforme se establece en los artículos 110,



144, 145 y 146 LOTUP. En general, las cargas de urbanización (Q) pueden resumirse en:

$$Q = CU + CI + GP + IN + SI$$

Siendo:

CU: Coste de las obras de urbanización

CI: Obras de conexión e integración con la red viaria y redes de infraestructura

GP: Gastos de promoción

IN: Indemnizaciones susceptibles de ser costeadas por los propietarios de suelo.

SI: Suplemento de infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales necesarios para mantener los niveles de calidad, cantidad o capacidad existentes.

a) Coste de las obras de urbanización (CU)

En la presente memoria, los módulos a aplicar para determinar el coste de las obras de urbanización son los que se aplican de forma normalizada por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación como costes máximos admisibles de urbanización en la tramitación de Programas de actuación integrada.

| Módulos de urbanización | PEM | PEC |
|--|------------------------|---------------------------|
| Espacios libres ajardinados (SVJ) | 80 €/m ² s | 95,20 €/m ² s |
| Espacios libres pavimentados (SEL/SVA) | 120 €/m ² s | 142 €/m ² s |
| Red viaria peatonal (SCVP) | 150 €/m ² s | 178,50 €/m ² s |
| Red viaria rodada (SCVT/SCA) | 150 €/m ² s | 178,50 €/m ² s |

En el caso de que, en el ámbito de las obras previstas y con cargo a la actuación, sea necesario ejecutar la demolición, rehabilitación o edificación de inmuebles, los costes se extraerán del Cuadro de Precios de la Construcción del Ayuntamiento de Valencia. En cuanto a los costes de demolición, los propuestos en esta memoria, contrastados con ofertas de empresas especializadas en demoliciones, incluyen todos los trabajos relativos a la seguridad y salud en obras de construcción, así como el transporte a vertedero autorizado, la separación y selección de residuos y el canon de vertido. Son:

| Módulo demolición | PEM | PEC |
|--|------------------------|------------------------|
| Edificio estructura hormigón varias plantas, incluso cimentación | 14,97 €/m ³ | 17,81 €/m ³ |

Estos costes se entienden de ejecución material (PEM). En aplicación de los porcentajes establecidos al respecto en la legislación vigente en materia de contratación pública y conforme se ha determinado por el Servicio municipal de contratación para los contratos municipales, a éstos habrá de añadirse un 19% sobre el PEM en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del Contratista, resultando el Precio de Ejecución

por la Contrata de la obra de urbanización (PEC).

b) Obras de conexión e integración (CI)

En este apartado se debe prever el coste de extensión de la obra urbanizadora o de las redes de servicio y suministro necesarias para mantener o alcanzar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio, exigibles, extraordinarias a una obra de urbanización usual o que es necesario ejecutar fuera del ámbito territorial de la actuación.

Dentro de este concepto aparecen actuaciones tales como la ejecución de centros de transformación o líneas de alta desde subestaciones transformadoras, estaciones de tratamiento de aguas residuales, traídas de agua potable o bien infraestructuras de suministro de cierta entidad, tales como colectores, conducciones de agua o gas, tendidos de alta tensión, etc., que existen y deben ser desviados. Por su singularidad, su valoración se realizará atendiendo a las particularidades de cada caso.

c) Gastos de promoción (GP)

Al PEC de la obra de urbanización, incluidas las obras de conexión e integración necesarias, han de añadirse, en los casos en que sea procedente, los gastos generales de promoción y el beneficio del promotor. En el concepto de gastos de promoción de una actuación urbanística se incluyen los siguientes:

- Honorarios toma datos y redacción documentos de planeamiento y gestión
- Honorarios proyectos y dirección obras
- Asesoría jurídica y financiera
- Información y asistencia a los propietarios
- Tasas por expedición de licencias, autorizaciones, etc.
- Seguros e impuestos no repercutibles
- Gastos generales de gestión y promoción
- Gastos notaría, registro y catastro
- Gastos financieros

Según las Bases Generales de Programación aprobadas por el Ayuntamiento de Valencia, estos gastos, junto con el beneficio del agente urbanizador, no podrán superar el 22% del PEC.

d) Indemnizaciones a cargo de la actuación (IN)

Conforme se establece en la legislación urbanística, en la presente memoria han sido considerados en los casos procedentes, los gastos siguientes:

PRX: Preexistencias, construcciones y plantaciones afectadas

RE: Costes de realojo

LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECCIONES

LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA





LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECCIONES

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO
DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

PRX: En el caso de inmuebles a demoler, la cuantía de la indemnización será el coste de reposición neto del inmueble, valorado conforme a los costes de edificación a nuevo de acuerdo con el uso existente y depreciado conforme a su antigüedad, estado de conservación y otras particularidades que puedan afectar al valor del inmueble actual respecto de uno nuevo de las mismas características y en el mismo emplazamiento.

RE: El derecho de realojamiento y retorno es un derecho reconocido en el artículo 19 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, en los casos en que la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiera el desalojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual por preverse en el programa que serán adjudicatarios de una nueva vivienda.

Las condiciones de las viviendas de sustitución, cuyo alquiler será objeto de consideración, se establecen en el artículo 110.h) LOTUP. El alquiler se calcula por unidad de vivienda, por el tiempo total aproximado en que la unidad familiar afectada deberá permanecer fuera de su domicilio habitual, hasta su retorno a una nueva vivienda.

4.4. Comprobación de viabilidad

Para determinar el incremento que el valor del suelo adquiere con motivo de la actuación es necesario conocer el valor del suelo antes de aprobarla y después de su aprobación. Para ello es necesario identificar un valor mínimo admisible para el suelo aportado que pueda definirse como "Umbral mínimo de Viabilidad".

Tres son los valores del suelo que intervienen en el cálculo de la viabilidad de una actuación urbanística:

a) El valor del suelo urbanizado (VS): es el valor en venta del producto de la operación urbanística, es decir, de los solares, una vez ejecutada la actuación propuesta. Se corresponde con el valor de los ingresos previstos.

b) El valor del suelo sin urbanizar (VSO): es el valor del suelo antes de ejecutar la actuación urbanística, cuando los propietarios aún no han cumplido sus deberes urbanísticos ni se han llevado a cabo las obras de urbanización que transformarán las parcelas en solares. Se obtendrá aplicando la siguiente expresión:

$$VSO = VS - Q$$

Siendo:

VSO: Valor del suelo sin urbanizar, en €

VS: Valor del suelo urbanizado, en €

Q: Cargas de urbanización, en €

c) El valor del suelo en su situación inicial (VSI): es el valor del suelo aportado con el que se comparará el valor del suelo sin urbanizar (VSO) para determinar la rentabilidad obtenida por los propietarios.

El valor del suelo inicial (VSi) se expresa en €/m² y se consideran los valores catastrales conocidos más recientes para polígonos fiscales o zonas económicas homogéneas de la ciudad de Valencia, a partir de valores declarados en operaciones reales.

A partir de estos valores, se establece el "umbral mínimo de viabilidad", UmV, como un valor equivalente a la suma del Valor del Suelo en origen, valor inicial del suelo, más un beneficio empresarial razonable, establecido por la Legislación básica Estatal (artículo 39.1 del TRLS/15), determinado aplicando a los costes de transformación de suelo, la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR), (art. 22.3 del RVLS):

$$UmV = VSi + Q \times (TLR + PR)$$

Se trata, al fin y al cabo, de determinar un umbral mínimo de rentabilidad económica de las Actuaciones Urbanísticas que se establece en la suma del Valor del Suelo en origen y del beneficio que genera la inversión inmobiliaria correspondiente a la propuesta final de la Actuación.

Así pues, la plusvalía mínima admisible para entender que la actuación urbanística es viable será la Tasa Libre de Riesgo más la Prima de Riesgo, aplicadas sobre los gastos totales de la inversión (según lo dispuesto en el art. 20 del Reglamento de Valoraciones por remisión de su art. 25) En la formulación matemática de la viabilidad, ambos datos se introducirán en tanto por uno.

- La Tasa libre de riesgo a aplicar (BOE nº 54 de 3 de marzo de 2020) es del -0'219%
- La Prima de riesgo se extraerá del Anexo IV del Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, en función del tipo de inmueble.

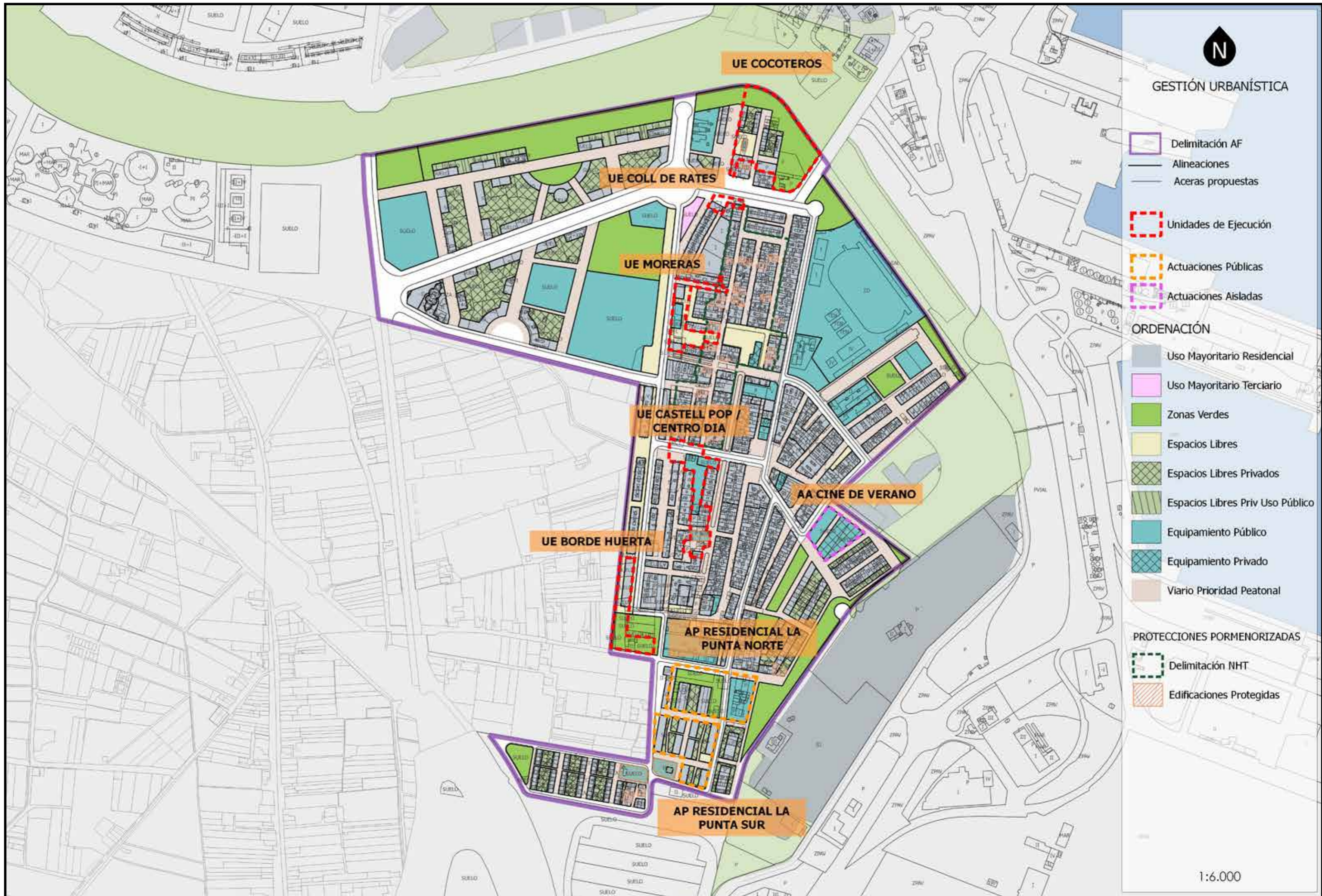
5. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

Aplicando la metodología propuesta al caso concreto que nos ocupa, se desarrollan los siguientes apartados:

5.1. Datos de partida

En el AF 10 se delimitan 5 unidades de ejecución: UE1: Cocoteros, UE2: Coll de rates, UE3: MorerasUE4: Castell d Pop/Centro de día y UE5: Borde huerta.

La tabla anterior contiene las determinaciones urbanísticas necesarias





LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

| | UE "COCOTEROS" | UE"COLL DE RATES" | UE "MORERAS" | UE "CASTELL DE POP/CEN-TRO DE DIA" | UE"BORDE HUERTA" |
|--------------------------------------|--|--|--|--|--|
| Zonas verdes | 10.599,72 m ² s | | | | 3.224,67 m ² s |
| Espacios libres | 1.323,67 m ² s | | 4.016,65 m ² s | 3.476,88 m ² s | 1.230,26 m ² s |
| Red Viaria | 1.735,31 m ² s | 876,07 m ² s | 168,11 m ² s | | |
| Equipamientos | 202,42 m ² s | | 809,02 m ² s | 2.859,57 m ² s | |
| TOTAL SUELO PÚBLICO | 13.861,12 m²s | 876,07 m²s | 4.993,78 m²s | 6.336,45 m²s | 4.454,93 m²s |
| Superficie RES | 2.877,81 m ² s | 372,09 m ² s | 893,89 m ² s | 1.511,97 m ² s | 1.451,91 m ² s |
| Superficie espacios libres privados | 1.966,80 m ² s | | | | |
| TOTAL SUELO PRIVADO | 4.844,61 m²s | 372,09 m²s | 893,89 m²s | 1.511,97 m²s | 1.451,91 m²s |
| TOTAL ÁMBITO DE GESTIÓN | 18.705,73 m²s | 1.248,16 m²s | 5.887,67 m²s | 7.848,42 m²s | 5.906,84 m²s |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 12.751,07 m ² t | 1.796,89 m ² t | 4.469,45 m ² t | 7.559,85 m ² t | 8.711,46 m ² t |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER) | 9.873,26 m ² t | 1.455,00 m ² t | 3.575,56 m ² t | 6.047,88 m ² t | 7.259,55 m ² t |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA | 2.877,81 m ² t | 372,09 m ² t | 893,89 m ² t | 1.511,97 m ² t | 1.451,91 m ² t |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA | 0,68 m ² t/m ² s | 1,44 m ² t/m ² s | 0,76 m ² t/m ² s | 0,96 m ² t/m ² s | 1,47 m ² t/m ² s |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 0,53 m ² t/m ² s | 1,17 m ² t/m ² s | 0,61 m ² t/m ² s | 0,77 m ² t/m ² s | 1,23 m ² t/m ² s |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA | 0,15 m ² t/m ² s | 0,30 m ² t/m ² s | 0,15 m ² t/m ² s | 0,19 m ² t/m ² s | 0,25 m ² t/m ² s |
| SUPERFICIE ADSCRITA | 719,18 m ² s | 524,92 m ² s | 162,42 m ² s | 1.272,40 m ² s | |
| SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO | 12.330,90 m ² s | 686,86 m ² s | 3.336,66 m ² s | 4.871,54 m ² s | |
| SUPERFICIE COMPUTABLE | 7.094,01 m ² s | 1.086,22 m ² s | 2.713,43 m ² s | 4.249,28 m ² s | 5.906,84 m ² s |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 10.816,50 ua | 1.616,03 ua | 3.955,49 ua | 6.690,52 ua | 7.810,93 ua |
| | 1,52 ua/m ² s | 1,49 ua/m ² s | 1,46 ua/m ² s | 1,57 ua/m ² s | 1,32 ua/m ² s |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO | 10.275,67 ua | 1.532,48 ua | 3.930,40 ua | 6.155,08 ua | 7.183,46 ua |
| | 1,45 ua/m ² s | 1,41 ua/m ² s | 1,45 ua/m ² s | 1,45 ua/m ² s | 1,22 ua/m ² s |
| EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP | 15 % ER | 15 % ER | 15 % ER | 15 % ER | 15 % ER |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | | | | | |
| LIBRES | 84 | 12 | 30 | 51 | 62 |
| PROTEGIDAS | 15 | 2 | 5 | 9 | 11 |
| CESIÓN APROVECHAMIENTO | 5% | 10% del incremento | 10% del incremento | 10% del incremento | 10% del incremento |
| | 540,82 ua | 83,55 ua | 25,09 ua | 535,44 ua | 627,47 ua |
| EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PRIVADA | 11.712,51 m ² t | 1.707,42 m ² t | 4.433,51 m ² t | 6.792,93 m ² t | 7.812,72 m ² t |

para la comprobación de la viabilidad de las actuaciones propuestas en el ámbito del AF. Que recoge parámetros básicos de cada ámbito de actuación, a los efectos de determinar su viabilidad económica, considerando a partir del régimen de usos establecido por el Plan especial del AF10, la operación inmobiliaria más probable en la zona: las plantas bajas destinadas a establecimientos comerciales y, las plantas altas, al uso de vivienda.

Para cada una de las 5 unidades de ejecución, se particularizan a continuación las determinaciones y criterios expuestos en el apartado 4 de la presente memoria.

5.2. Ingresos

La estimación de los ingresos por la venta de solares resultantes se realiza a partir de la información de mercado inmobiliario de los productos finales.

Para la realización del necesario estudio de mercado se han seguido las prescripciones contenidas en el art. 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

La tabla siguiente muestra los precios medios de las muestras obtenidas en portales inmobiliarios, consideradas tanto para viviendas como para locales en planta baja; todas las muestras seleccionadas son construcciones de nueva planta, excepto los locales del barrio de Nazaret, dado que no se dispone de número de muestras suficiente.



| VIVIENDA | habitaciones | BARRIO MORERAS | | BARRIO NAZARET | |
|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | muestras* | precio medio | muestras* | precio medio |
| | 2 | 25 | 1.819,00 €/m²t | 2 | 1.667,00 €/m²t |
| | 3 | 47 | 1.795,00 €/m²t | 11 | 1.499,00 €/m²t |
| | 4 ó más | 26 | 2.137,00 €/m²t | | |
| LOCALES | | 7 | 849,00 €/m²t | 20 | 707,00 €/m²t |

A partir de estos valores se han calculado los valores de venta medios que se incluyen en la tabla, que incluye así mismo los valores de la construcción considerados, obteniéndose entonces el VRS y los coeficientes de homogeneización que resultan de aplicación:

| RES VL | UE1 | VV | VC | VRS | K |
|------------|------------|----------------|--------------|--------------|------|
| | | 1.900,00 €/m²t | 768,27 €/m²t | 588,87 €/m²t | |
| RESTO UUEE | | 1.550,00 €/m²t | 667,92 €/m²t | 439,22 €/m²t | |
| RES VP | | 1.364,40 €/m²t | 667,92 €/m²t | 306,65 €/m²t | 0,70 |
| IND | | 700,00 €/m²t | 233,77 €/m²t | 266,23 €/m²t | 0,61 |
| TER | UE1 | 850,00 €/m²t | 268,89 €/m²t | 338,25 €/m²t | 0,57 |
| | RESTO UUEE | 700,00 €/m²t | 233,77 €/m²t | 266,23 €/m²t | 0,61 |

Los valores de construcción considerados para los locales comerciales en las plantas bajas, no consideran instalaciones ni acabados.

Para el cálculo de los ingresos de la actuación, se deduce la edificabilidad cedida a la Administración. En el caso presente, se establece como premisa que la cesión se materializará en edificabilidad residencial de vivienda protegida, resultando:

| | UE1 | UE2 | UE3 | UE4 | UE5 |
|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| VL | 8.392,27 m²t | 1.241,28 m²t | 3.039,23 m²t | 5.140,70 m²t | 6.170,62 m²t |
| VP | 442,43 m²t | 94,05 m²t | 500,39 m²t | 140,26 m²t | 190,19 m²t |
| TER | 2.877,81 m²t | 372,09 m²t | 893,89 m²t | 1.511,97 m²t | 1.451,91 m²t |
| EDIF. PRIVADA | 11.712,51 m²t | 1.707,42 m²t | 4.433,51 m²t | 6.792,93 m²t | 7.812,72 m²t |
| INGRESOS | 18.995.098,11 € | 2.312.773,12 € | 6.019.257,06 € | 9.217.827,78 € | 10.840.291,54 € |

5.3. Gastos

| | UE1 | UE2 | UE3 | UE4 | UE5 |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| PEC Red Viaria | 309.752,84 € | 156.378,50 € | 30.007,64 € | 0,00 € | 0,00 € |
| PEC Zonas verdes | 1.009.093,34 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 306.988,58 € |
| PEC Espacios libres | 189.020,08 € | 0,00 € | 573.577,62 € | 496.498,46 € | 175.681,13 € |
| PEC Derribos | 250.754,09 € | 18.811,90 € | 16.460,41 € | 150.423,95 € | 24.797,51 € |
| Gastos | 386.896,48 € | 38.541,89 € | 136.410,05 € | 142.322,93 € | 72.992,94 € |
| Indemnizaciones | 448.342,68 € | 7.053,24 € | 28.096,67 € | 153.369,93 € | 22.627,20 € |
| Realojos | 189.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 81.000,00 € | 27.000,00 € |
| CARGAS DE URBANIZACIÓN | 2.782.859,50 € | 220.785,52 € | 784.552,38 € | 1.023.615,28 € | 630.087,35 € |
| Q(TLR+PR) | 166.942,66 € | 16.630,51 € | 58.859,82 € | 61.411,18 € | 31.495,86 € |

La valoración de derribos e indemnizaciones resulta de la aplicación de los criterios enunciados en el apartado 5.3 sobre los siguientes inmuebles:

LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECIONES

LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA





LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECCIONES

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO
DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

La cuantía de los realojos, se obtiene de considerar 7 situaciones susceptibles de realojo en la UE1, 3 en la UE 4 y uno en la UE5; para estos casos, se estima una renta de 750 €/mes durante 36 meses.

| UE1 | | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 9507901YJ2790F0001BJ | 9507903YJ2790F0001GJ | 9606302YJ2790F0001GJ | 9606305YJ2790F0001LJ | 9606310YJ2790F0001FJ |
| 9507901YJ2790F0002ZK | 9507904YJ2790F0001QJ | 9606302YJ2790F0002HK | 9606306YJ2790F0001TJ | 9606313YJ2790F0001KJ |
| 9507901YJ2790F0003XL | 9507904YJ2790F0002WK | 9606303YJ2790F0001QJ | 9606307YJ2790F0001FJ | 9506701YJ2790F0001UJ |
| 9507901YJ2790F0004MB | 9406405YJ2790F0001HJ | 9606311YJ2790F0001MJ | 9606308YJ2790F0001MJ | 9506701YJ2790F0002IK |
| 9507902YJ2790F0001YJ | 9406404YJ2790F0001UJ | 9606304YJ2790F0001PJ | 9606309YJ2790F0001OJ | 9506701YJ2790F0003OL |
| UE2 | UE3 | UE5 | | |
| 9404406YJ2790F0001GJ | 9404432YJ2790D0001UX | 9398909YJ2699G0001FD | | |
| 9404406YJ2790F0002HK | 9404432YJ2790D0002IM | 9398909YJ2699G0001FD | | |
| 9404407YJ2790F0001QJ | 9404433YJ2790D0001HX | 9398909YJ2699G0001FD | | |
| | | 9398909YJ2699G0001FD | | |
| | | 9398909YJ2699G0001FD | | |
| UE4 | | | | |
| 9400924YJ2790A0001IK | 9400925YJ2790A0002KL | 9400926YJ2699G0003TG | 9400932YJ2699G0001UD | 9400937YJ2699G0001YD |
| 9400924YJ2790A0002OL | 9400925YJ2790A0003LB | 9400926YJ2699G0004YH | 9400933YJ2699G0001HD | 9400942YJ2699G0001QD |
| 9400924YJ2790A0003PB | 9400925YJ2790A0004BZ | 9400929YJ2699G0001UD | 9400934YJ2699G0001WD | 9401117YJ2790A0001FK |
| 9400924YJ2790A0004AZ | 9400926YJ2699G0001ED | 9400930YJ2699G0001SD | 9400935YJ2699G0001AD | |
| 9400925YJ2790A0001JK | 9400926YJ2699G0002RF | 9400931YJ2699G0001ZD | 9400936YJ2699G0001BD | |

5.4. Comprobación de viabilidad

La viabilidad de las actuaciones se concluye a partir de la siguiente tabla comparativa, resumen de las determinaciones contenidas en la presente memoria:

| | UE1 | UE2 | UE3 | UE4 | UE5 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| VRS de referencia (catastral) | 346,00 €/m ² t | 318,00 €/m ² t | 318,00 €/m ² t | 318,00 €/m ² t | 318,00 €/m ² t |
| Aprov. Subjetivo | 10.275,67 ua | 1.532,48 ua | 3.930,40 ua | 6.155,08 ua | 7.183,46 ua |
| VS urbanizado | 3.555.383,13 € | 487.329,35 € | 1.249.867,37 € | 1.957.314,75 € | 2.284.338,86 € |
| VSO (UmV) | 2.133.229,88 € | 292.397,61 € | 749.920,42 € | 1.174.388,85 € | 1.370.603,32 € |
| VRS UE propuesta | 6.051.065,37 € | 660.032,49 € | 1.694.926,10 € | 2.650.346,71 € | 3.104.143,16 € |
| Cargas de urbanización (Q) | 2.782.859,50 € | 220.785,52 € | 784.552,38 € | 1.023.615,28 € | 630.087,35 € |
| Q(TLR+PR) | 166.942,66 € | 16.630,51 € | 58.859,82 € | 61.411,18 € | 31.495,86 € |
| VSI | 3.101.263,21 € | 422.616,46 € | 851.513,90 € | 1.565.320,25 € | 2.442.559,95 € |
| | Vsf>UmV | Vsf>UmV | Vsf>UmV | Vsf>UmV | Vsf>UmV |

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECCIONESLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO
DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA****1. OBJETO**

Según se dispone en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, los informes o memorias de sostenibilidad económica tienen la doble finalidad de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y de estimar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanística en las haciendas públicas afectadas.

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

El contenido específico de la memoria se concreta en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, donde se indica que, para el examen del impacto de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en los planes, se deberá:

1. Cuantificar los costes de puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, así como los gastos de mantenimiento
2. Estimar el importe de los ingresos municipales derivados del cobro de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que comporta la actuación.

Por lo tanto, y para obtener el "balance fiscal municipal sostenible", se estimarán los importes necesarios para la obtención de la diferencia entre ingresos permanentes y gastos de funcionamiento, sin incluir los gastos e ingresos puntuales que por su naturaleza deben considerarse extraordinarios.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

- Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Valencia

3. ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El Plan Especial del Área Funcional 10, es un ámbito de suelo urbano residencial, siendo muy poco el margen para establecer otros tipos de uso, no habiendo crecimiento de suelo, por lo que, dada su escasa entidad en relación con el global de la ciudad, su incidencia en la estructura productiva de la ciudad es muy reducida..

4. HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

El Plan Especial del Área Funcional 10, forma parte del proceso de revisión de la ordenación pormenorizada de València en desarrollo del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana.

Su objeto es pues la revisión de la ordenación pormenorizada y el establecimiento de mecanismos de gestión que garanticen completarla en aquellos ámbitos en los que se proponen actuaciones de transformación urbana sobre la base de la calidad urbana, pero atendiendo a su viabilidad económica.

En el ámbito del Plan Especial, la única entidad del sector público afectada es el Ayuntamiento de València, por lo que únicamente cabe analizar el impacto de las actuaciones propuestas por el Plan sobre las hacienda pública municipal.

5. METODOLOGÍA

Para analizar el impacto sobre la Hacienda Pública Municipal es necesario estimar los costes de inversión necesarios y ver la repercusión de los mismos sobre el Presupuesto Municipal.

Para la realización del estudio se parte de los Presupuestos Municipales, ya que las actuaciones propuestas en el Plan Especial no suponen alteración del modelo actual, obteniendo la repercusión de gastos e ingresos por habitante o metro cuadrado de suelo.

Deberemos comparar los Gastos de Funcionamiento generados cuando se complete la ejecución del planeamiento con los Ingresos Municipales Permanentes que se generen con la implantación de las determinaciones del Plan

INGRESOS MUNICIPALES PERMANENTES > GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

No se consideran gastos e ingresos puntuales que por su naturaleza de-



ben considerarse extraordinarios.

1. Estimación de los gastos de funcionamiento.

El análisis se realiza sobre su clasificación por programas, distinguiendo:

- Gastos dependientes de los habitantes, que se obtendrá la repercusión por habitante de los gastos corrientes de los Capítulos 1 y 2 y se aplicará ésta al número de nuevos habitantes generados por la actuación.
- Servicios relacionados con el territorio, para lo que se calculará el gasto corriente por metro cuadrado de suelo público actualmente gestionado y se aplicará esta ratio sobre la nueva superficie de suelo público y equipamientos que resultará de la actuación propuesta.

2. Estimación de los ingresos corrientes municipales y del incremento patrimonial.

Ingresos municipales que pueden derivarse de la incorporación de suelo urbanizado y de las actuaciones de regeneración urbana que puedan resultar de la aplicación de las determinaciones del Plan Especial.

Operaciones corrientes

Incluyen:

- Los impuestos directos: impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones.
- Los impuestos indirectos: recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc.
- Las tasas y otros ingresos: ventas por patrimonio, las tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc.

Ingresos patrimoniales

Rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.

Operaciones de capital

Incluye las operaciones de enajenación de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc., generados como consecuencia de las actuaciones contenidas en el Plan Especial.

De todo lo anterior se extrae la cifra global de ingresos previsible

nerados por el Plan Especial, que son los debidos a:

- Impuesto de Bienes Inmuebles
- Impuesto de Vehículos de tracción mecánica
- Impuesto de Actividades Económicas
- Tasas, precios públicos y otros ingresos
- Transferencias corrientes

Salvo en el caso de las transferencias corrientes, que dependen fundamentalmente de la población residente, la variable más significativa para el establecimiento de ratios a partir de los ingresos permanentes es el techo total edificado

6. ACTUACIONES A VALORAR

El Plan Especial del Área Funcional 10 delimita las siguientes Unidades de Ejecución (UE):

- Unidad de Ejecución 1: "Cocoteros"
- Unidad de Ejecución 2: "Coll de Rates"
- Unidad de Ejecución 3: "Moreras"
- Unidad de Ejecución 4: "Castell de POP/Centro de día"
- Unidad de Ejecución 5: "Borde Huerta"

En todas las Unidades de Ejecución se producen cesiones de suelo público urbanizado que generarán gastos de mantenimiento para el Ayuntamiento una vez entregados.

Información de base

Datos estadísticos

Los datos se obtienen de la documentación informativa de las diferentes fuentes disponibles:

| Información | Origen | Valor |
|---|---------|-------------------|
| Total superficie construida | SIGESPA | 61.621.945,91 m2t |
| Total superficie construida residencial | SIGESPA | 57.130.794,27 m2t |
| Total superficie de red viaria pública | RSPG | 17.032.271,48 m2s |
| Total superficie de zonas verdes públicas | RSPG | 5.684.861,36 m2s |
| Total superficie de Zonas Verdes + Red Viaria | RSPG | 22.717.132,84 m2s |
| | | |
| Información | Origen | Valor |
| Número de habitantes | PE | 749.568 hab |
| Número de viviendas | PE | 385.000 viv |
| Tamaño medio de la vivienda | PE | 100 m2t/viv |
| Ocupación media de la vivienda | PE | 1,90 hab/viv |

LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECTACIONES

LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

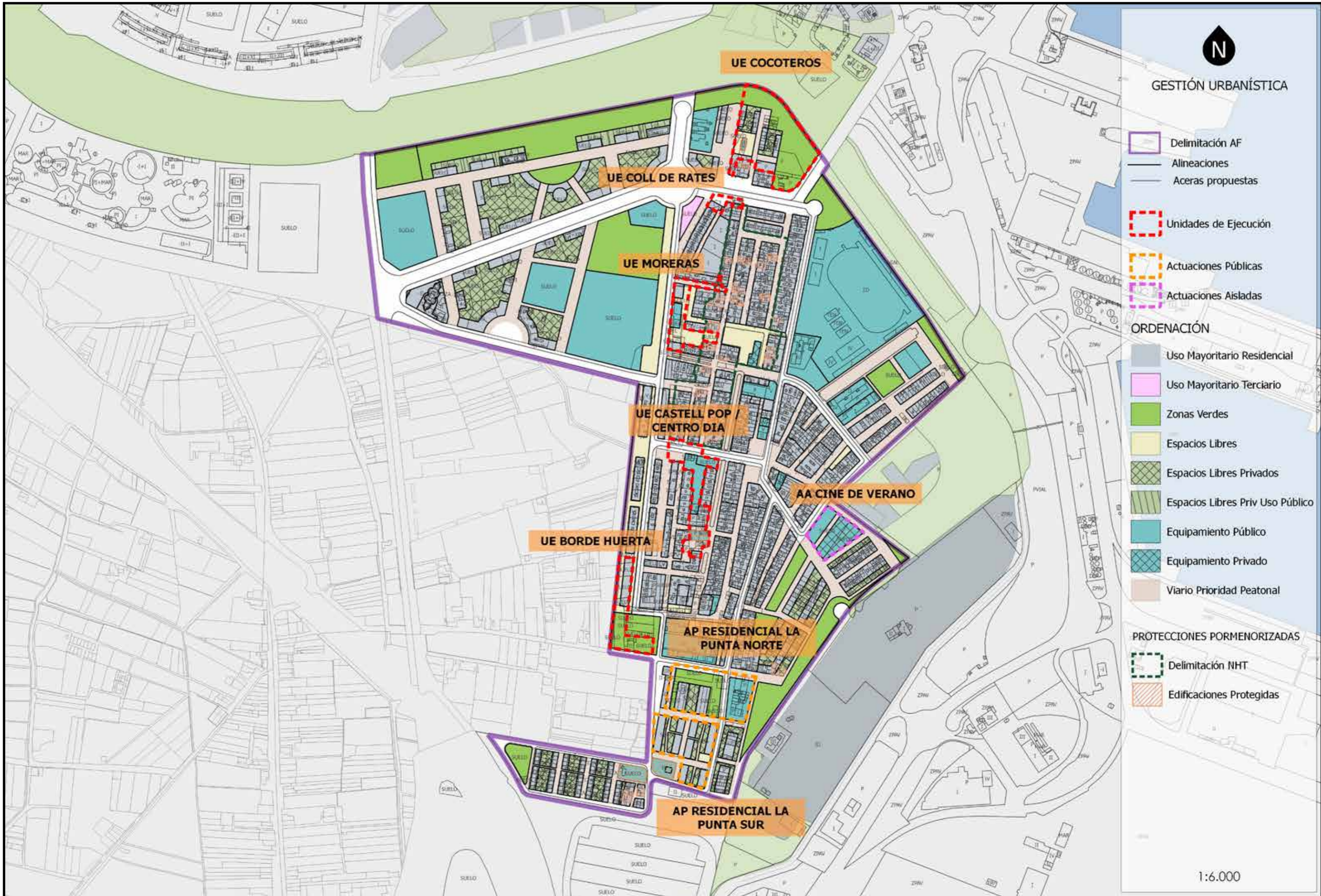
NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA







Parámetros urbanísticos de las actuaciones propuestas

De los cuadros de superficies y parámetros urbanísticos del Plan Especial del Área Funcional 10 se extrae la siguiente información con incidencia en la sostenibilidad económica:

| Unidad de ejecución | Superficie total | Superficie zonas verdes | Superficie espacios libres | Superficie red viaria | Edificabilidad | Superficie vial / ZV ya existente |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| UE Cocoteros | 18.705,73 m ² s | 10.599,72 m ² s | 1.323,67 m ² s | 1.735,31 m ² s | 12.751,07 m ² t | 12.330,90 m ² s |
| UE Coll de Rates | 1.248,16 m ² s | | | 876,07 m ² s | 1.796,89 m ² t | 686,86 m ² s |
| UE Moreras | 5.887,67 m ² s | | 4.016,65 m ² s | 168,11 m ² s | 4.469,45 m ² t | 3.336,66 m ² s |
| UE Castell de Pop /Centro de dia | 7.848,42 m ² s | | 3.476,88 m ² s | | 7.559,85 m ² t | 4.871,54 m ² s |
| UE Borde Huerta | 5.906,84 m ² s | 3.224,67 m ² s | 1.230,26 m ² s | | 8.711,46 m ² t | 0,00 m ² s |
| Total | 39.596,82 m²s | 13.824,39 m²s | 10.047,46 m²s | 2.779,49 m²s | 35.288,72 m²s | 21.225,96 m²s |

Parámetros a considerar para la evaluación de los costes

Con la implantación de las determinaciones contenidas en el Plan Especial del Área Funcional 10 se generan cargas económicas para las Haciendas Locales como consecuencia de gastos de urbanización y servicios a los ciudadanos como resultado del incremento de población.

Gastos de urbanización

Para la determinación de los gastos de urbanización, se consideran los siguientes valores base:

| Unidad de ejecución | Superficies | | Costes (PEC) | Importes | |
|---------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------|----------------|-------------|
| 1 Cocoteros | Red viaria | 1.735,31 m ² s | 178,50 €/m ² s | 309.752,84 € | 1.507.866 € |
| | Espacios libres | 1.323,67 m ² s | 142,80 €/m ² s | 189.020,08 € | |
| | Zona verde | 10.599,72 m ² s | 95,20 €/m ² s | 1.009.093,34 € | |
| 2 Coll de Rates | Red viaria | 876,07 m ² s | 178,50 €/m ² s | 156.378,50 € | 156.378 € |
| | Espacios libres | | | 0,00 € | |
| | Zona verde | | | 0,00 € | |
| 3 Moreras | Red viaria | 168,11 m ² s | 178,50 €/m ² s | 30.007,64 € | 603.585 € |
| | Espacios libres | 4.016,65 m ² s | 142,80 €/m ² s | 573.577,62 € | |
| | Zona verde | | | 0,00 € | |
| 4 Centro de dia | Red viaria | | | 0,00 € | 496.498 € |
| | Espacios libres | 3.476,88 m ² s | 142,80 €/m ² s | 496.498,46 € | |
| | Zona verde | | | 0,00 € | |
| 5 Residenciales Sur | Red viaria | | | 0,00 € | 482.670 € |
| | Espacios libres | 1.230,26 m ² s | 142,80 €/m ² s | 175.681,13 € | |
| | Zona verde | 3.224,67 m ² s | 95,20 €/m ² s | 306.988,58 € | |

Nuevos habitantes

Como consecuencia de la implantación de la ordenación contemplada en el Plan Especial, se producirá un incremento de población que deberán recibir servicios desde la administración.

Considerando la hipótesis de 100 m²t/viv y una ocupación media de 1,95 hab/viv, obtenemos los siguientes valores de población:

| Unidad de ejecución | Edificabilidad residencial | Viviendas | Habitantes |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| UE Cocoteros | 9.873,26 m ² t | 98 viv | 191 hab |
| UE Coll de Rates | 1.455,00 m ² t | 14 viv | 27 hab |
| UE Moreras | 3.575,56 m ² t | 35 viv | 68 hab |
| UE Castell de Pop / Centro de dia | 6.047,88 m ² t | 60 viv | 117 hab |
| UE Borde Huerta | 7.259,55 m ² t | 72 viv | 140 hab |
| Total | 28.211,25 m²t | 279 viv | 543 hab |

LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFICCIONES

LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA





LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECCIONES

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO
DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

7. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS LOCALES

Para evaluar el impacto del Plan Especial del Área Funcional 10 sobre las haciendas locales, es necesario determinar:

- Coste público de la ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización, así como el coste de conservación de las obras recibidas por la Administración.
- Incremento patrimonial derivado de las cesiones a la Administración de los aprovechamientos procedentes de las unidades de ejecución y las actuaciones de dotación.
- Ingresos previsible por la ejecución de las previsiones del plan especial.
- Relación entre gastos e ingresos en las haciendas públicas locales bajo criterios de sostenibilidad económica sobre la hipótesis de las actuaciones urbanísticas terminadas.

Estimación de los gastos de funcionamiento

El Plan Especial del Área Funcional 10 no modifica el modelo de ciudad compacta preexistente, por ello, la base para calcular el impacto presupuestario de la nueva actuación serán los presupuestos municipales vigentes, utilizando para ello el Presupuesto inicial.

El análisis del presupuesto de gastos se realiza en base a los siguientes programas:

- Operaciones dependientes de la población (€/hab). Se obtendrá la repercusión por habitante de los gastos corrientes de los capítulos 1 y 2 y se aplicará al número de nuevos habitantes generados por la actuación.

| Presupuesto de gastos - 2020 | | | |
|---|-------------------------|-------------|--------------|
| Operaciones dependientes de la población | Presupuesto | Habitantes | €/hab |
| Cap.1 Gastos de personal | 305.500.000,00 € | 749.568 hab | 755,54 €/hab |
| Cap.2 Gastos en bienes corrientes y servicios | 260.824.902,44 € | | |
| Total | 566.324.902,44 € | | |

- Operaciones dependientes del territorio (€/m2s). Se incluyen los gastos correspondientes al gasto por metro cuadrado de suelo público de gestión municipal.

| Presupuesto de gastos - 2020 | | | |
|--|-------------------------|-------------------|------------|
| Operaciones dependientes del territorio | Presupuesto | Suelo publico | €/m2s |
| Programa 13. Seguridad y movilidad ciudadana | 16.715.145,49 € | 22.717.132,84 m2s | 4,81 €/m2s |
| Programa 15. Vivienda y urbanismo | 12.900.373,12 € | | |
| Programa 16. Bienestar comunitario | 17.978.251,89 € | | |
| Programa 17. Medio ambiente | 15.668.190,76 € | | |
| Programa 44. Transporte publico | 46.017.707,00 € | | |
| Total | 109.279.668,26 € | | |

Aplicando estos valores al aumento de habitantes y al incremento de suelo público generado por las actuaciones, se obtiene el gasto corriente municipal correspondiente a la actuación propuesta, resultando la siguiente proyección de gastos presupuestarios de funcionamiento de la nueva ordenación urbanística resultante del Plan Especial del Área Funcional 10:

| Gastos de funcionamiento | Parámetro | Ratio | Valor |
|--|-----------|--------------|---------------------|
| Operaciones dependientes de la población | 543 hab | 755,54 €/hab | 410.255,54 € |
| Operaciones dependientes del territorio | 8.500 m2s | 4,81 €/m2s | 40.888,84 € |
| Total | | | 451.144,38 € |

Estimación de los ingresos permanentes

Recurrimos al presupuesto municipal de ingresos, para lo cual obtenemos el ratio por habitante para las operaciones dependientes de la población y el ratio por metro cuadrado de techo edificado para las operaciones dependientes del territorio.

| Presupuesto de ingresos - 2020 | | | |
|--|-------------------------|-----------------------|--------------|
| Operaciones dependientes de la población | Presupuesto | Habitantes | €/hab |
| Cap.4 Transferencias corrientes | 371.386.033,04 € | 749.568 hab | 495,47 €/hab |
| Presupuesto de ingresos - 2020 | | | |
| Operaciones dependientes del territorio | Presupuesto | Superficie construida | €/m2t |
| Impuesto de actividades económicas | 25.300.000,00 € | 61.621.945,91 m2t | 5,47 €/m2t |
| Impuesto de vehículos de tracción mecánica | 37.000.000,00 € | | |
| Impuesto de bienes inmuebles | 233.000.000,00 € | | |
| Cesión de tributos | 35.184.258,56 € | | |
| Ingresos patrimoniales | 6.332.587,00 € | | |
| Total | 336.816.845,56 € | | |

Así el total de ingresos permanentes anuales resulta:

| INGRESOS PERMANENTES ANUALES | | | |
|--|---------------|--------------|---------------------|
| Ingresos previsible | Parámetro | Ratio | Total |
| Operaciones dependientes de la población | 543 hab | 495,47 €/hab | 269.038,45 € |
| Operaciones dependientes del territorio | 35.288,72 m2t | 5,47 €/m2t | 192.883,16 € |
| Total ingresos permanentes | | | 461.921,61 € |

Ingresos patrimoniales

De acuerdo con el artículo 77 de la LOTUP, en el suelo incluido en unidades de ejecución de renovación global y en parcelas individuales con incrementos de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 10%.

En el Plan Especial del Área Funcional 10, el valor del incremento patrimonial que supone es el siguiente:

| INGRESOS PATRIMONIALES | | | | | | |
|----------------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Concepto | Edificabilidad global | Aprovechamiento global | Porcentaje administración | Aprovechamiento administración | Valor repercusión | Ingreso patrimonial |
| UE Cocoteros | 12.751,07 m ² t | 10.816,50 ua | 5% | 540,82 ua | 306,65 €/m ² t | 165.844,74 € |
| UE Coll de Rates | 1.796,89 m ² t | 1.616,03 ua | 10% del incr. A | 83,55 ua | 306,65 €/m ² t | 25.620,96 € |
| UE Moreras | 4.469,45 m ² t | 3.955,49 ua | 10% del incr. A | 25,09 ua | 306,65 €/m ² t | 7.693,88 € |
| UE Castell de Pop /Centro de dia | 7.559,85 m ² t | 6.690,52 ua | 10% del incr. A | 535,44 ua | 306,65 €/m ² t | 164.194,22 € |
| UE Borde Huerta | 8.711,46 m ² t | 7.810,93 ua | 10% del incr. A | 627,47 ua | 306,65 €/m ² t | 192.415,28 € |
| Total | | | | | | 555.769,08 € |

8. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN

El análisis de la sostenibilidad se reduce al escenario de la actuación una vez completado el desarrollo previsto por el plan, comparando los gastos de funcionamiento una vez completada la actuación con los ingresos permanentes y patrimoniales, arrojando los siguientes resultados

| GASTOS | | INGRESOS | |
|---|---------------------|------------------------|-----------------------|
| Concepto | Valor | Concepto | Valor |
| Gastos de funcionamiento una vez completada la ejecución del planeamiento | 451.144,38 € | Ingresos patrimoniales | 555.769,08 € |
| | | Ingresos permanentes | 461.921,61 € |
| Total gastos | 451.144,38 € | Total ingresos | 1.017.690,69 € |

Balance fiscal municipal sostenible

El "balance fiscal municipal sostenible" resulta de la diferencia entre ingresos permanentes y gastos de funcionamiento, sin incluir los gastos e ingresos puntuales que por su naturaleza deben considerarse extraordinarios.

| GASTOS | | INGRESOS | |
|---|---------------------|---|---------------------|
| Concepto | Valor | Concepto | Valor |
| Gastos de funcionamiento una vez completada la ejecución del planeamiento | 451.144,38 € | Ingresos permanentes | 461.921,61 € |
| TOTAL GASTOS DE FUNCIONAMIENTO | 451.144,38 € | TOTAL INGRESOS MUNICIPALES PERMANENTES | 461.921,61 € |

Por lo que se cumple lo indicado en el apartado 5 de la presente memoria que establecía:
INGRESOS MUNICIPALES PERMANENTES > GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PERSPECTIVA DE GÉNERO

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICAPLANOS DE ESTADO ACTUAL
Y AFECTACIONES

LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

