

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 40 DEL PLAN GENERAL DE PETRER**  
**(ALICANTE)**

**(PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA)**

**SEPTIEMBRE 2022**



**INDICE**

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- MARCO LEGAL
- 3.- METODOLOGÍA
  - 3.1.- COSTES DE PRODUCCIÓN
    - 3.1.1.- COSTES DE PRODUCCIÓN SECTOR UZI-5 “LOS PINOS”
    - 3.1.2.- COSTES DE PRODUCCIÓN SUELO URBANO ADSCRITO
    - 3.1.3.- COSTES DE PRODUCCIÓN TOTALES
  - 3.2.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN
    - 3.2.1.- INGRESOS DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL
    - 3.2.2.- INGRESOS DERIVADOS DEL RECONOCIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO ADSCRITO
  - 3.3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD
- 4.- CONCLUSIÓN



## **1.- INTRODUCCIÓN**

El presente documento se elabora en el marco de los trámites de la propuesta de Modificación Puntual n.º 40 del Plan General de Petrer, en concreto para la evaluación ambiental y territorial estratégica, que propone la adscripción en el Sector UZI-5 “Los Pinos” de la porción de zona verde y viario calificados por la modificación puntual n.º 37 del Plan General y que están clasificados como suelo urbano, cuya gestión, obtención y urbanización se hará con cargo a un incremento de aprovechamiento urbanístico adicional en el sector.

Esta memoria tiene por objeto justificar el incremento de aprovechamiento en el sector que es necesario para compensar los costes que supone la gestión, obtención y urbanización del suelo urbano adscrito al mismo, restableciendo el equilibrio de beneficios y cargas y manteniendo la viabilidad económica del sector. En definitiva, se justifica la propuesta de modificación de los parámetros urbanísticos con el objetivo de conseguir la viabilidad de la actuación.

La presente memoria va acompañada de informe emitido por el Arquitecto Técnico Alfonso Chico de Guzmán, que contiene un estudio de mercado.

## **2. – MARCO LEGAL**

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), en su artículo 29.1, letra a), en relación con los sectores de plan parcial, regula que cada sector ha de configurarse, entre otros criterios, con viabilidad económica; y el artículo 30, relativo al plan general estructural, prevé que establecerá los criterios de equidistribución y ponderará la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística. Así, la letra d) del artículo 34.2 regula como documentación justificativa del plan general estructural el informe de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica se contempla, asimismo, en el artículo 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, para asegurar la viabilidad económica en términos de rentabilidad y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas para los propietarios incluidos en la actuación.

## **3. - METODOLOGÍA**

Para determinar la viabilidad económica de la actuación, se aplica la metodología tradicionalmente utilizada para los estudios de coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado. Para ello, se parte de la determinación de los costes y de los ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración de las cargas de urbanización del sector, incluyendo las derivadas del suelo urbano adscrito, y respecto a los ingresos, los identificados en el Estudio de Mercado realizado aplicando los criterios establecidos en el R.D. 1492/2011, de 24 de



octubre, artículo 22.2 de dicho reglamento, según el cual: el valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en este caso el de vivienda por ser el más representativo, se determina por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:  $VRS = Vv / K - Vc$

### 3.1. – COSTES DE PRODUCCIÓN

Los costes de producción de las parcelas edificables de uso residencial y terciario del sector se identifican con las cargas de urbanización de la transformación urbanizadora.

#### 3.1.1.- COSTES DE PRODUCCIÓN SECTOR UZI-5 “LOS PINOS”

Mediante Decreto de Alcaldía n.º 1184/2022, de fecha 20 de abril, se ha sometido a información pública la documentación del Programa de Actuación Integrada del Sector UZI-5 “Los Pinos”, que incluye proyecto de urbanización y proposición jurídico-económica, que establecen las cargas de urbanización de la actuación, que son las siguientes:

<b>ESTIMACIÓN DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UZI-5 “LOS PINOS”</b>	
<b>1. CARGAS FIJAS DEL PAI</b>	
1.1 Obras de urbanización programadas	1.122.220,93 €
1.2 Honorarios técnicos	202.900,00 €
1.3 Gastos de gestión 10% (1.1 y 1.2)	132.512,09 €
1.4 Beneficio del Urbanizador 10% (1.1, 1.2 y 1.3)	145.763,30 €
<b>Total cargas fijas</b>	<b>1.603.396,33 €</b>
<b>2. CARGAS VARIABLES DEL PAI</b>	
2.1 Indemnización bienes y derechos	23.320,00 €
2.2 Canon conexión EPSAR	32.305,69 €
<b>Total cargas variables</b>	<b>55.625,69 €</b>
<b>SUMA CARGAS FIJAS Y VARIABLES</b>	<b>1.659.022,02 €</b>
IVA (21%)	348.394,62 €
<b>CARGAS TOTALES</b>	<b>2.007.416,64 €</b>

#### 3.1.2.- COSTES DE PRODUCCIÓN SUELO URBANO ADSCRITO

Asimismo, se ha concretado el coste de las obras de urbanización que se habrían de ejecutar en el suelo urbano objeto de la MP n.º 37 del Plan General y cuya adscripción al Sector se propone, así como el resto de cargas de urbanización:



<b>ESTIMACIÓN DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN SUELO URBANO ADSCRITO AL SECTOR UZI-5 “LOS PINOS”</b>	
<b>1. CARGAS FIJAS</b>	
1.1 Obras de urbanización	68.350,19 €
1.2 Honorarios técnicos	25.179,89 €
1.3 Gastos de gestión	22.039,20 €
1.4 Beneficio del Urbanizador	19.157,15 €
<b>Total cargas fijas</b>	<b>134.726,43 €</b>
<b>2. CARGAS VARIABLES DEL PAI</b>	
2.1 Indemnización bienes y derechos	400.000,00 €
2.2 Realajo	6.000,00 €
2.3 Derribo	30.000,00 €
2.4 Canon conexión EPSAR	9.307,50 €
<b>Total cargas variables</b>	<b>445.307,50 €</b>
<b>SUMA CARGAS FIJAS Y VARIABLES</b>	<b>580.033,93 €</b>
IVA (21%)	121.807,13 €
<b>CARGAS TOTALES</b>	<b>701.841,06 €</b>

### 3.1.3.- COSTES DE PRODUCCIÓN TOTALES

Las cargas totales de la actuación urbanizadora propuesta, incluyendo el sector y el suelo urbano adscrito, son las siguientes:

<b>ESTIMACIÓN DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR UZI-5 “LOS PINOS” Y SUELO URBANO ADSCRITO</b>	
<b>CARGAS SECTOR UZI-5 “LOS PINOS”</b>	<b>2.007.416,64 €</b>
<b>CARGAS SUELO URBANO ADSCRITO</b>	<b>701.841,06 €</b>
<b>CARGAS TOTALES</b>	<b>2.709.256,96 €</b>

La propuesta de modificación del Plan General, dada la clasificación de suelo urbano de los terrenos adscritos, determina que los propietarios mantendrán los derechos y deberes con los que cuentan actualmente, que implica que entran a formar parte del sector pero sin obligaciones en cuanto a las cargas de urbanización.

La relación de la edificabilidad actual del sector UZI-5 “Los Pinos” de 14.953 udas respecto de los costes de urbanización de 2.007.415,91 €, supone una repercusión de cargas de 134,25 €/m<sup>2</sup> uda.



Sin embargo, el incremento de cargas que supone para el sector UZI-5 el suelo urbano adscrito en el importe de 701.841,06 €, a repartir entre las 14.953 udas implica un sobrecoste para el ámbito de 46,94 €/m<sup>2</sup> uda.

Atendiendo al número de unidades de aprovechamiento del sector (14.953 udas), la repercusión de cargas de urbanización total de **2.709.256,96** €, calculado por unidad de aprovechamiento es de 181,18 €/uda.

### **3.2.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN**

#### **3.2.1.- INGRESOS DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Procede cuantificar los ingresos previsibles derivados de la ordenación del Plan Parcial con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo. Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión. La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

(i) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Tipo del UZI-5, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito. El coeficiente de AT es de 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y el aprovechamiento tipo total de 14.953 udas.

(ii) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo por m<sup>2</sup> edificable, analiza muestras de uso global residencial y terciario compatible.

(iii) Se han utilizado las metodologías de comparación, la residual estática y residual dinámica para la obtención del Valor de Repercusión del suelo sin urbanizar. Es decir, a partir de Precios de Mercado del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo “antes de urbanizar”.

En el Plan Parcial modificativo de la ordenación pormenorizada, que acompaña al proceso de programación actualmente en trámite, la edificabilidad y los usos del Sector UZI-5 “Los Pinos” son los expresados en el siguiente Cuadro:

<b>CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES UZI-5 “LOS PINOS”</b>				
	<b>m<sup>2</sup>s</b>	<b>m<sup>2</sup>t</b>	<b>coeficiente</b>	<b>aprovechamiento</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	3.205,33	7.762,71	1	7.762,71
<b>TERCIARIO</b>	4.991,91	5.991,91	1,2	7.190,29
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>8.197,24</b>	<b>13.754,62</b>		<b>14.953,00</b>
			<b>AT</b>	0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s



VIARIO	1.836,37
ZONA VERDE	9.277,96
EQUIPAMIENTO	3.696,43
<b>TOTAL PÚBLICO</b>	<b>14.810,76</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>23.008,00</b>

El uso característico del ámbito objeto de análisis es el residencial plurifamiliar y uso terciario compatible, por lo que se ha realizado el estudio de mercado de estos usos que se acompaña a esta Memoria, del que se extraen algunos de los datos que se detallan a continuación.

Así, de la tabla de flujos de uso residencial se obtiene un valor actual neto (VAN) de 137,15 €/m<sup>2</sup>t y un valor total del uso residencial del sector de **1.064.655,67 €**. Y de la tabla de flujos de uso terciario se obtiene un VAN de 165,60 €/m<sup>2</sup>t y un valor total del uso terciario del sector de **992.206 €**.

Por tanto, la suma de ambos valores asciende a **2.056.915,60 €**.

### **3.2.2.- INGRESOS DERIVADOS DEL RECONOCIMIENTO DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO ADSCRITO**

Se trata del rendimiento del suelo urbano adscrito. El coeficiente de aprovechamiento del suelo de la MP 37 es de 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La superficie real del ámbito modificado es de 710,10 m<sup>2</sup>s, según medición actual. Por lo que el aprovechamiento subjetivo que le corresponde es de 1.136,16 m<sup>2</sup>t.

Sin embargo, en la ordenación del Plan General, y de acuerdo con los parámetros de edificabilidad, se establece un aprovechamiento objetivo que implica un excedente de aprovechamiento, con la posibilidad de su materialización previa compensación. El total del aprovechamiento objetivo del suelo urbano es de **1.908,75 m<sup>2</sup>t**, que deberá reconocerse en el ámbito del sector para respetar los derechos de los propietarios de suelo urbano.

El valor de repercusión en suelo urbano se obtiene por el método estático, y resulta de 148,00 €/m<sup>2</sup>t, por lo que el valor del aprovechamiento del suelo adscrito asciende a la cantidad de **282.495 €** (hay que descontar el valor del exceso que corresponde abonar).

Evidentemente, este valor resulta ser el mismo de los terrenos con la ordenación anterior. Es decir, quedan totalmente equilibrados los derechos de los propietarios de los 710,10 m<sup>2</sup> de suelo urbano.

### **3.3.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD**

1.- Un vez determinado el coste de producción, por un lado, y el valor del aprovechamiento, por otro lado, corresponde ahora analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de constatar que la Actuación tiene un aprovechamiento suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir con ello a la propiedad de los terrenos. Ya en el Estudio de Mercado que se acompaña se avanza un



procedimiento y análisis de la viabilidad del estricto ámbito del sector UZI-5. Aquí se va a completar dicho análisis con las peculiaridades especiales que supone la adscripción del suelo urbano.

En el ámbito del sector y suelo urbano adscrito, existen dos situaciones de los afectados distintas que deben analizarse de forma independiente: la de los propietarios incluidos en el suelo urbanizable, en el ámbito del UZI-5, y la de los propietarios del suelo urbano dotacional adscrito.

En cuanto a los derechos aprovechamiento previstos antes y ahora, tanto a los propietarios del UZI-5 y como a los del suelo urbano adscrito, les pertenecen, y así constan reconocidos, los mismos derechos en ambas situaciones. Es decir, con el planeamiento anterior, el UZI-5 reconocía un aprovechamiento de 14.953 m<sup>2</sup>th, el mismo que ahora le viene reconocido, y el suelo urbano dotacional mantiene también el mismo aprovechamiento (por iguales conceptos de aprovechamiento tipo y excedentes que se pueden adquirir) de 1.908,75 m<sup>2</sup>t.

Llegados a este punto, se pueden extraer las primeras conclusiones. Como se demuestra en el Estudio de Mercado, con los costes de urbanización del estricto ámbito de UZI-5 la actuación resultaría viable, siendo los valores contrapuestos los siguientes:

Valor de las cargas: 2.007.451,91 €

VAN residencial + VAN terciario = 2.056.915,60

Lo que representa un superávit de los ingresos sobre las cargas de 49.482,7 €.

2.- Por otra parte, la relación coste-beneficio de los propietarios del suelo urbano dotacional adscrito, mejora evidentemente con las determinaciones de la propuesta de modificación, ya que no tienen atribuidas cargas de urbanización y se reconoce a su favor el derecho de las indemnizaciones que les corresponden por las edificaciones existentes, cuya obligación se atribuye al Sector, quedando dichos propietarios con la siguiente situación económica:

Valor de las cargas: 0 €

Valor del aprovechamiento: 282.495 € (habría que deducir el desembolso obligado por el excedente)

Al no existir cargas repercutibles para los propietarios de suelo urbano, resulta evidente que con esta situación económica se comprueba la viabilidad de la adscripción y que con la actuación se mantiene o mejora el rendimiento económico respecto a la ordenación actualmente vigente.

3.- Faltaría por analizar el resultado que supondría la asunción de las nuevas cargas impuestas a los propietarios del ámbito del UZI-5, o al propio Ayuntamiento, que se verían perjudicados económicamente al aumentarse las cargas respecto de las previsiones iniciales, al no mantenerse el mismo equilibrio anterior.

Las cargas "ex novo" atribuidas al Sector derivadas de la adscripción del suelo urbano han sido estimadas en la cantidad de 701.841,06 €.

Al atribuirse estos costes a cuenta del aprovechamiento del sector, se produce el aumento directo de



las cargas sobre las 14.953 unidades de aprovechamiento de la actuación, constituyendo la repercusión de cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento en el sector un incremento de 46,94 €/m<sup>2</sup>uda, que se traduce en la situación inviable siguiente:

Valor de las cargas: 2.709.256,96 €

Valor del aprovechamiento: 2.056.915,60 €

Lo que representa un déficit de – 652.341,34 € (Aprovechamiento – cargas), con una repercusión deficitaria de – 43,62 €/m<sup>2</sup>uda (- 652.341,34 € / 14.953 m<sup>2</sup> udas).

En conclusión, la actuación no sería viable con el aumento de cargas que supone la adscripción del suelo urbano.

4.- Por tanto, para equilibrar la viabilidad económica de la actuación resulta necesario atribuir al sector un incremento de aprovechamiento residencial equivalente al valor de las nuevas cargas exigidas (701.841,06 €).

Partiendo del VAN estimado en el estudio de mercado del uso residencial de 137,15 €/m<sup>2</sup>t, el incremento de aprovechamiento necesario para equilibrar los nuevos costes imputados será:

$$701.841,06 \text{ €} / 137,15 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{5.117,32 \text{ m}^2\text{t residencial}}$$

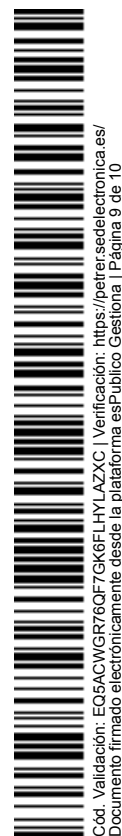
5.- En consecuencia, en el ámbito del sector se acumulará un aprovechamiento adicional de **7.026,07 m<sup>2</sup>t** (5.117,32 m<sup>2</sup>t + 1.908,75 m<sup>2</sup>t), que sumados a la edificabilidad del propio sector UZI-5 resulta:

Uso	m <sup>2</sup> t	coeficiente	Udas
Residencial	7.762,71	1	7.762,71
Terciario	5.991,91	1,2	7.190,29
	13.754,62		14.953,00
Residencial	7.026,07	1	7026,07
	20.780,69		21.979,07

Por lo tanto, el sector quedará con las edificabilidades totales de 5.991,91 m<sup>2</sup>t terciario y 14.788,78 m<sup>2</sup>t residencial, acumulando así los derechos reconocidos a los propietarios, tanto del UZI-5 como del suelo urbano adscrito, y el correspondiente a la compensación del exceso de costes atribuido.

#### **4.- CONCLUSIÓN.**

El presente documento demuestra la viabilidad económica de la modificación de planeamiento propuesta consistente en adscribir al Sector UZI-5 “Los Pinos” el suelo urbano dotacional colindante objeto de la MP 37 del PG, para posibilitar su gestión, obtención y urbanización,



**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

