

TÍTULO:

MEMORIA VIABILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO:

MODIFICACIÓN PLAN PUNTUAL Nº42 PLAN GENERAL

ÓRGANO PROMOTOR PÚBLICO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PETRER

EMPLAZAMIENTO:

AVENIDA REINA SOFIA 3

REDACTORES:

Pablo Jover Zornoza
Arquitecto.

Gonzalo Antonio Sánchez-Gil
Izquierdo
Arquitecto.



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. CONTEXTO LEGAL.....	3
3. METODOLOGÍA.....	4
3.1. ESTUDIO de MERCADO de PARCELA.....	5
3.2. COSTES de URBANIZACIÓN.....	5
3.3. ANÁLISIS COMPARADO de VALORES del SUELO.....	6
3.4. ACTUACIÓN de DOTACIÓN MUNICIPAL.....	7
4. CONCLUSIÓN.....	8

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como objetivo analizar la viabilidad económica de la propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Petrer, en la cual se propone el cambio de uso de una parcela ubicada en la Zona de Ensanche (EN), actualmente con uso industrial exclusivo, para permitir su transformación en comercial – terciario.

Esta modificación responde a la necesidad de adaptar el tejido urbano a nuevas dinámicas económicas, impulsando la actividad comercial en áreas estratégicas sin generar un incremento de edificabilidad ni aprovechamiento.

Se ha realizado un análisis que evalúa tanto los costes de producción asociados a la adecuación urbanística como los ingresos esperados derivados del uso comercial – terciario. La finalidad es garantizar la sostenibilidad financiera de la actuación, permitiendo un equilibrio entre inversión y retorno económico para los agentes implicados. La transformación de esta parcela contribuirá al desarrollo urbano de Petrer, dinamizando su economía y mejorando la calidad del entorno urbano.

El propósito de esta memoria es justificar la sostenibilidad económica de la modificación propuesta en el planeamiento, centrándose específicamente en el impacto que dicha actuación tendrá sobre el municipio y las administraciones públicas.

2. CONTEXTO LEGAL

La Modificación Puntual del Plan General se encuentra amparada en la legislación urbanística vigente, asegurando su adecuación normativa a los siguientes textos legales:

- Decreto Legislativo 1/2021 del Consell, sobre Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, relativo a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Plan General del Territorio Municipal de Petrer, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesiones celebradas los días 28 de noviembre de 1997 y 30 de enero de 1998, publicado en el B.O.P de Alicante nº 110, de 18 de mayo de 1998, y reseña en el D.O.G.V nº 3.291 de 22 de Julio de 1998.

En términos generales, la planificación y realización de intervenciones en el entorno urbano exigen la elaboración de un informe que garantice su viabilidad económica. Esto se encuentra recogido en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establece lo siguiente:

“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”

Asimismo, la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat, sobre Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), estipula que los instrumentos de planificación, como el Plan General Estructural, los Planes Parciales y de Reforma Interior, así como los instrumentos de gestión, como los programas de actuación, deben incluir en sus disposiciones informes que acrediten su viabilidad económica.

El contenido de estos documentos está actualmente regulado en el Anexo XIII “Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”

1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

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

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

- c) *El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

El presente documento tiene como objetivo cumplir con el requisito legal de justificar la necesidad y el alcance de una Memoria de Viabilidad Económica, con el propósito de analizar los efectos de la modificación planteada.

La particularidad de esta operación radica en que el suelo se encuentra urbanizado, lo que implica que, conforme al planeamiento vigente, las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución ya han sido cumplidas. En consecuencia, los aprovechamientos previstos en el plan han sido patrimonializados, conforme al artículo 11.2 del TRLSRU.

Esto supone que los posibles costes y cargas derivados de la modificación propuesta no pueden ser trasladados a los propietarios. Por lo tanto, al no existir costes económicos asociados a la urbanización o edificación que deban ser asumidos por la propiedad del suelo afectado, no se generan repercusiones sobre la viabilidad económica de su patrimonio desde una perspectiva urbanística.

3. METODOLOGÍA

La finalidad clásica de un Estudio de Viabilidad Económica se orienta a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a modo de un análisis coste – beneficio convencional, que debe acompañar, como hemos mencionado, cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente en el interés de sus propietarios.

No obstante, y de forma complementaria, también permite relevar la adecuada asignación de los aprovechamientos urbanísticos por parte del planeamiento, en función de lograr un balance equilibrado entre las cargas y los beneficios. Adicionalmente, la memoria permite constatar las consecuencias económicas que podrían surgir para el resto de los operadores que pudieran intervenir en el desarrollo del proyecto.

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) requiere que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación, mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión del suelo en su situación de origen y en la propuesta final, justificada mediante un estudio de mercado aplicando los criterios establecidos en el Real Decreto 1492 / 2011, de 24 de octubre, artículo 22.2 de dicho reglamento.

Además, como ya se ha mencionado, el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, vincula la viabilidad económica con:

- La rentabilidad de la actuación.
- El cumplimiento de los límites del deber legal de conservación.

- El equilibrio entre beneficios y cargas.

En este caso concreto, dado que se trata de una modificación de un plan vigente, es necesario examinar si los cambios propuestos generan nuevas cargas que puedan afectar la viabilidad económica de las parcelas lucrativas, conforme a los criterios anteriormente expuestos.

En definitiva, el objetivo no es tanto evaluar la viabilidad de la ordenación vigente, sino analizar los posibles efectos que la modificación propuesta pueda generar sobre ella.

3.1. ESTUDIO de MERCADO de PARCELA

El estudio nos permite realizar un análisis comparativo que permite determinar el valor de un terreno en función de su ubicación, características y el uso permitido en la normativa urbanística vigente. Para ello, se toman como referencia propiedades similares en el entorno, evaluando su precio en el mercado inmobiliario actual.

En este caso, se ha analizado el valor del terreno según su clasificación actual en su estado de origen y la estimación del suelo tras la modificación urbanística propuesta. Para ello, se han comparado precios de terrenos con la nueva calificación prevista, permitiendo calcular el impacto económico del cambio de uso y la revalorización del suelo.

SUELO en la SITUACIÓN de ORIGEN	
VALORACIÓN TOTAL (€)	VALORACIÓN REPERCUSIÓN (€/m ²)
149.770,00 €	170
SUELO tras la MODIFICACIÓN PROPUESTA	
VALORACIÓN TOTAL (€)	VALORACIÓN REPERCUSIÓN (€/m ²)
660.750,00 €	750

Este análisis proporciona una base objetiva para determinar el incremento de valor generado por la modificación del planeamiento, permitiendo calcular su repercusión económica y compensación administrativa derivada del cambio de uso.

3.2. COSTES de URBANIZACIÓN

Uno de los objetivos principales de los estudios de viabilidad económica es determinar si, una vez establecido el valor de los solares urbanizados y el coste de producción, la operación resulta viable en términos de generación de un valor de suelo suficiente para financiar las cargas de urbanización y garantizar la adecuada retribución a la propiedad del suelo.

En el presente caso, dicha premisa se cumple, dado que la modificación de planeamiento no impone a los propietarios ningún coste de urbanización adicional. Esto se debe a que la actuación se desarrolla sobre suelo urbano consolidado, sin que se contemple la ejecución de nuevas obras

de urbanización. No obstante, si se produce una variación en el valor del suelo como consecuencia del cambio de uso, al pasar de un uso industrial a un uso comercial – terciario.

Este incremento en el valor del suelo responde a la mayor rentabilidad y demanda del nuevo uso permitido, lo que se refleja en la aplicación del método residual estático. La nueva valoración tiene en cuenta el valor del producto, los costes asociados a la transformación del inmueble, los gastos y margen empresarial esperado, permitiendo determinar el valor actualizado de suelo tras la modificación del planeamiento.

En resumen, aunque el suelo no soporta costes adicionales de urbanización, su valor sí se ve afectado por la revalorización derivada del cambio de uso. Por este motivo, se considera necesaria una valoración específica del suelo en la situación resultante, con el objetivo de reflejar adecuadamente su nuevo posicionamiento en el mercado y garantizar el cumplimiento de los principios de sostenibilidad económica establecidos en la normativa urbanística vigente.

3.3. ANÁLISIS COMPARADO de VALORES del SUELO

A continuación se procede a justificar el cálculo que se ha realizado en el apartado 3.1 del presente documento.

La propiedad que se valora es de titularidad privada. Se trata de una antigua nave industrial (desocupada y sin uso) que ocupa una superficie gráfica de 881 m². Según establece el Plan General de Petrer la parcela se encuentra ubicada en Suelo Urbano UBO 2.1 CENTRO, con un aprovechamiento tipo 1,60 m²t / m²s y un uso obligatorio industrial. Se busca establecer el valor de la parcela antes y después de la modificación de uso, con el objetivo de calcular el incremento de valor que resultará de la modificación puntual propuesta.

VALORACIÓN ACTUAL de la PARCELA COMO USO INDUSTRIAL OBLIGATORIO.

La parcela en cuestión cuenta con un coeficiente de aprovechamiento tipo de 1,60 m²t / m²s y una participación del inmueble casi del 100%, en el entorno más próximo con aprovechamientos similares las naves industriales oscilan entre **120 y 200 €/ m²** . Sin embargo, presenta un hándicap respecto al mercado de suelo industrial comparable, ya que no permite la implantación de otros usos distintos al industrial, como es el caso de parcelas ubicadas en zonas industriales dentro del municipio, según lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General.

La ventaja en este contexto es que la fachada principal se encuentra orientada a una vía como es Avenida Reina Sofía, la cual forma parte de la Red Primaria. Por esa misma razón, se establece un valor para el suelo de **190 €/ m²** .

Valoración actual : 881 m ² s x 190 €/m ² = 167.390 €
--

VALORACIÓN EN HIPÓTESIS de USO Terciario para ACTIVIDADES COMERCIALES.

Al analizar el mercado comparable para la valoración, es necesario examinar los ejemplos disponibles en el municipio que sean similares a la parcela en cuestión. Esto incluye suelos destinados a usos terciarios comerciales, ubicados cerca o colindantes a la red primaria de viales públicos y en los que la ocupación sea del 100%.

Se procede a analizar el valor unitario del suelo y evaluaremos la repercusión por metro cuadrado. Para ello, se ha considerado el arrendamiento de comercios similares, ya que es el método habitual utilizado por las empresas, que prefieren arrendar la parcela por plazos aproximados de 10 años. Durante este tiempo, ellas se encargan de ejecutar la construcción y las instalaciones necesarias, tal como se detalla en los contratos de arrendamientos. Se ha capitalizado la renta anual para determinar, a partir de ella, el valor.

- Renta de 15,000 euros al mes en instalaciones de 3,000 m². Valor del suelo 1.872.000 €. VALOR UNITARIO del SUELO **760 €/m²**.

Tras este análisis la valoración objeto de estudio atendiendo al criterio es la siguiente:

Valoración hipótesis : 881 m²s x 760 €/m² = 669.560 €
--

Por lo tanto el plus-valor de la parcela que resultaría tras la Modificación Puntual para el uso propuesto es:

Plus – Valor : 669.560 € - 167.390 € = 502.170 €

3.4. ACTUACIÓN de DOTACIÓN MUNICIPAL

La afirmación previamente expuesta se mantiene al considerar el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en cumplimiento del deber de participación pública establecido en el artículo 77 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

La determinación del porcentaje de cesión aplicable, dentro del rango establecido en dicho artículo varía entre el 10% y 20%. En consecuencia, en la presente memoria se adopta el porcentaje propuesta del 15%, que servirá como base para el cálculo de la compensación económica sustitutiva a favor del Ayuntamiento.

Esto nos da como resultado el siguiente cuadro resumen:

ACTUACIÓN de DOTACIÓN	
VALOR tras la MODIFICACIÓN	669.560,00 €
(-) VALOR en SITUACIÓN ORIGEN	167.390,00 €
INCREMENTO de VALOR	502.170,00 €
COMPENSACIÓN MUNICIPAL (15%)	75.325,50 €

Tras los valores establecidos se puede aportar un plus del valor en concepto de actuación por dotación.

Dotación Municipal : 75.325,00 €

La presente compensación sustitutiva ha sido fijada en 75,325.00 euros, importe que se abonará a las administraciones públicas en concepto de mejora de aprovechamiento sobre el suelo urbano.

4. CONCLUSIÓN

Por lo expuesto a lo largo de esta memoria, se pone de manifiesto la viabilidad económica para la modificación puntual de cambio de uso.

En Petrer, a Septiembre de 2025

Por el equipo redactor

Fdo – Pablo Jover Zornoza
Arquitecto

Fdo – Gonzalo Antonio Sánchez-Gil Izquierdo
Arquitecto