

PLAN GENERAL DE GESTALGAR

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL

INDICE.

1.-INTRODUCCIÓN

1.1.-Aplicación de la normativa en la materia al Plan:

1.2.- Criterios generales.

2.-ANÁLISIS ECONÓMICO DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN

2.1.- -Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano:

2.2.- Actuaciones Integradas en Suelo Urbano

2.3.--Actuaciones Integradas en Suelo Urbanizable

2.4.- Cuadro resumen general.

3.- SISTEMA DE CALCULO

3.1Coste inicial de suelo.

3.2.-Costes de urbanización.

3.3.-Otros costes de urbanización.

3.4.- Coste de construcción.

4.- INGRESOS POR VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO.

5.-EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.-Aplicación de la normativa en la materia al Plan:

En virtud del artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana la que le resulta de aplicación la redacción del presente Plan General, no es exigible el estudio económico-financiero. No obstante lo anterior, atendiendo a la normativa estatal, art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano aunque el ordenamiento autonómico no lo exija expresamente, se considera necesario que el proyecto incorpore un estudio económico-financiero ahora denominado memoria de viabilidad económica, que debe avalar y justificar la viabilidad de la ordenación urbanística establecida en el planeamiento

Como apoyo a lo anterior, la vigente Ley autonómica LOTUP, establece:

En el Art. 34 de la LOTUP, sobre Documentación del plan general estructural

2. El plan general estructural incluirá una documentación justificativa que comprenda:

d) Informe de viabilidad económica.

e) Memoria de sostenibilidad económica.

Ello implica que se elaborará dos documentos distintos, cada uno con unas características determinadas.

No se ha encontrado otra referencia en la citada Ley al contenido de Informe de viabilidad económica, aunque la viabilidad económica se cita en varias ocasiones como necesaria tanto en los planes como en su desarrollo, ni se tiene constancia de la existencia de estudios de mercado previos para el municipio de Gestalgar del tipo de los indicados en el citado artículo.

El Art. 30 de la LOTUP, sobre Contenidos económicos del plan general estructural, establece lo siguiente:

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

Teniendo en cuenta todo ello, y a falta de un Reglamento que defina el contenido del Informe de viabilidad económica, y de experiencia en la aplicación de esta Ley en otros Planes o Programas elaborados por la Generalitat, se considera que, dado que la sostenibilidad económica para las haciendas públicas ya debe quedar justificada en la Memoria de sostenibilidad económica, el Informe de viabilidad económica se debe referir a las actuaciones privadas para desarrollar lo establecido en el Plan.

1.2.- Criterios generales.

La gestión urbanística se basa en el principio fundamental de equidistribución de beneficios y cargas a las actuaciones de urbanizar, o , en caso de expropiaciones al justiprecio acordado por la Administración a los propietarios afectados.

Con criterio general los costes que suponen la obtención de dotaciones públicas y la plusvalía generada por las actuaciones son por cuenta de los propietarios incluidos en los ámbitos de actuación. De esta manera, la Administración opta por no destinar recursos para la adquisición y puesta en valor de dotaciones. No obstante, la práctica histórica no coincide con esta teoría del urbanismo, ya que los municipios pequeños como Gestalgar , con reducidos recursos económicos, han optado siempre a ayudas e inversiones supramunicipales. El sistema expropiatorio es prácticamente inexistente. Sí que se ha optado en relaciones con particulares, acudir a la figura de la permuta, estableciéndola equivalencia en los valores objeto de la citada permuta.

No obstante, en el Plan General de Gestalgar , el desarrollo de los sectores se opta por una gestión indirecta, realizada mediante equidistribución , aún con la posibilidad de que la iniciativa municipal pueda incentivar y coordinar dicha gestión.

Las actuaciones urbanísticas que el Plan propone son capaces de generar plusvalías suficientes que las justifiquen, y es lo que es objeto de este estudio.

Los costes e ingresos están estimados en el momento de redacción final del presente Plan, y se ha tenido en cuenta la actual coyuntura urbanística. Dadas las oscilaciones que pueden suceder desde la fecha de elaboración del presente informe, se deberán adaptar en el momento de la realización del planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización. Habida cuenta de que puede variar el precio de mercado, y los costes de ejecución de mano de obra y materiales, y conceptos complementarios.

2.-ANÁLISIS ECONÓMICO DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN

Las actuaciones privadas previstas en el Plan se pueden clasificar en los siguientes tipos, desde el punto de vista económico:

2.1.- -Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano:

En el suelo urbano consolidado se considera como más adecuado el sistema de áreas de reparto uniparcelarias según lo regulado en el artículo 55.2.c de la LUV.:

“En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado ,junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización .Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponde a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.”

Para edificar en solares vacantes o sustituir edificación de áreas mayoritariamente urbanizadas. El coste para completar los servicios que sean necesarios, serán inferiores a los de las zonas urbanizables. Los costes correrán a cuenta del promotor o propietario de cada parcela.

El coste para completar su urbanización debe ser inferior al de las zonas de nuevo desarrollo, puesto que ya cuenta con la mayoría de servicios urbanísticos, y los asumirá íntegramente el titular del aprovechamiento de la parcela, por lo que su propuesta requiere su viabilidad económica, sin suponer cargas para la administración ni afectar a terceros. Es además la forma como se ha realizado hasta ahora el crecimiento urbano. Hay que tener en cuenta que la mayoría de las actuaciones en el municipio son para viviendas de uso propio. Solo algún caso puntual de promoción de viviendas para la venta podría dar lugar a problemas económicos en su venta. Para evitarlo, se propone solicitar garantías en las promociones para la venta que justifiquen la viabilidad de este tipo de actuaciones.

Con este sistema el ayuntamiento no se ve necesitado de acudir en el consolidado a áreas de reparto ni a sistemas de gestión que no pueda asumir, ya que corren por parte de los propietarios a título individual la gestión de la urbanización pendiente.

No obstante la tradición ha supuesto la realización de obras de urbanización e instalaciones urbanas con cargo a financiación supramunicipal, principalmente de la Diputación de Valencia a través de sus Planes periódicos de inversión. Con ello hay una superficie muy importante del casco consolidado que dispone de servicios que dotan de la calificación de solar a la misma.

Sobre la utilización racional del suelo.

2.2.- Actuaciones Integradas en Suelo Urbano:

Para completar áreas mayoritariamente sin urbanizar ya previstas en las Normas vigentes , pero conforme a los criterios del nuevo Plan.

La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios.

Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración.

2.3.--Actuaciones Integradas en Suelo Urbanizable:

Corresponde a áreas mayoritariamente sin urbanizar ni edificar, no previstas en las Normas vigentes como urbanizables, y compatibles con los criterios de ordenación del nuevo Plan.

En estos dos casos, se incluirán en Áreas de Reparto pluriparcelarias, ya que su urbanización coherente requiere ser realizada de forma conjunta con otras parcelas

formando una Unidad autónoma, para disponer de todos los servicios urbanísticos en las condiciones de calidad establecidas. Su desarrollo se estima de forma realista que se realice por gestión indirecta, dados los escasos medios del Ayuntamiento para una gestión directa. si así se

justifica. Para facilitar que puedan desarrollarse tanto por iniciativa privada como si en un momento dado entra la iniciativa pública, y delimitar el ámbito de estas Unidades en función de la evolución de la demanda de suelo urbanizado y las posibilidades económicas para su realización.

Las cargas se estima que deben y pueden ser asumidas por los Sectores, de manera que no aparezcan costes que tengan que soportar el resto de la población.

2.4.- Cuadro resumen general.

SECTOR SUZ	Superficiem2	Edificabilidad	m2t edificabilidad	10% Municipal
PAI2_RX	21.318	0,67	15.006	1.501,0
PAI3_RXBD	26.789	0,60	16.073	1.607,3
SECTOR SU	Superficie	Edificabilidad	m2t edificabilidad	5% Municipal
PERI "EL MOLINO"	5.164	0,95	5.430	272,5
PAI 1 ALMACENES Y SERVICIOS	56.208	0,20	11.241	1.124

3.- SISTEMA DE CALCULO

Una actuación urbanística es viable si el valor en venta de las parcelas urbanizadas se prevén superiores a sus costes, incluido el valor inicial del suelo, los costes de producción y el beneficio empresarial de la promoción, por encima de un umbral mínimo.

La cesión del aprovechamiento correspondiente a la Administración, conforme al Art. 23 de la LUV, salvo que se determine otra cosa por aplicación del Art. 16.1.b de la LS, resulta del 10% del Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbanizable.

En las "actuaciones de urbanización", definidas en el artículo 7.1.a de la LS,(RD.7/2015) , el aprovechamiento de cesión obligatoria está exento de cargas de urbanización, según lo dispuesto en el artículo 18.1.b del citado texto legal, por lo que irá a cargo de los titulares del resto del aprovechamiento de su ámbito

En primer lugar, habría que determinar el valor de repercusión de suelo

Como norma general, el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por el valor de repercusión definido en euros por metro cuadrado de construcción real o potencial. Se ha realizado un estudio de mercado,

El mercado de suelo en Gestalgar es bastante reducido,

3.1 Coste inicial de suelo.

El valor inicial de suelo, en situación anterior a las actuaciones se ha estimado como valor en situación básica rural, según determina el T. R. de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RD 7/2015 de 30 de octubre

PRECIOS DE LA TIERRA EN LA PROVINCIA DE VALENCIA AÑOS 2016 Y 2017. BASE 2011 (€/ha)

CULTIVO/APROVECHAMIENTO	PRECIO MÁXIMO			PRECIO MÍNIMO			PRECIO MAS FRECUENTE		
	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100	2016	2017	2017 2016=100
TIERRAS LABOR SECANO	16.700	13.400	80,2	1.800	3.000	166,7	6.030	6.530	108,3
TIERRAS LABOR REGADÍO	67.000	72.000	107,5	8.100	12.000	148,1	30.740	33.140	107,8
HORTALIZAS AIRE LIBRE	67.000	72.000	107,5	8.100	12.000	148,1	31.960	34.870	109,1
ARROZ	29.500	36.000	122,0	17.300	19.500	112,7	23.650	27.770	117,4
NARANJO REGADÍO	51.000	60.000	117,6	16.900	20.000	118,3	30.520	32.730	107,2
MANDARINO REGADÍO	51.000	60.000	117,6	13.200	20.000	151,5	28.670	31.610	110,3
FRUTALES HUESO SECANO	12.100	13.200	109,1	8.600	10.800	125,6	9.710	11.030	113,6
FRUTALES HUESO REGADÍO	60.000	54.000	90,0	24.000	18.000	75,0	36.520	34.290	93,9
FRUTALES PEPITA REGADÍO	24.000	24.000	100,0	16.000	16.000	100,0	20.000	20.000	100,0
FRUTOS SECOS SECANO	18.800	13.200	70,2	2.400	4.000	166,7	5.940	6.930	116,7
FRUTOS CARNOSOS REGADÍO	72.000	66.000	91,7	36.000	21.600	60,0	46.500	42.900	92,3
VIÑEDO MESA SECANO	12.400	15.600	125,8	7.600	8.700	114,5	9.960	11.040	110,8
VIÑEDO TRANSFORMACIÓN SECANO	12.400	15.000	121,0	3.200	6.000	187,5	6.150	7.830	127,3
OLIVAR SECANO	16.000	18.000	112,5	2.400	3.700	154,2	6.950	8.440	121,4

En resumen, en la Comunitat Valenciana, el precio medio de la tierra aumentó 470 euros/hectárea en 2019 en relación al año anterior, hasta situarse en 19.080 euros/hectárea. El valor de las tierras de cultivo alcanzó los 22.080 euros/hectárea y las tierras de aprovechamientos (superficies para pastos de secano) los 1.780 euros/hectárea. En general, los precios medios de la tierra de los cultivos de la provincia de Alicante fueron superiores a la media de la Comunitat Valenciana mientras que los de la provincia de Valencia y Castellón inferiores.

Valor inicial del suelo, en situación de origen. Tratándose de suelos no transformados urbanísticamente, en situación básica rural conforme al Artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), el valor inicial del suelo se ha obtenido del Cuadro Precios de la tierra en la Comunitat Valenciana. Año 2017” publicado por la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.

Se estimarán los costes que supone la realización de los nuevos suelos, atendiendo a que :

En primer lugar no hay coste de adquisición de suelo, porque pertenece a los actuales propietarios, y la Administración no necesita adquisición de suelo según lo ya expuesto.

Se estudiarán en primer lugar los Costes

3.2.-Costes de urbanización.

El coste de obras de urbanización se estima mediante un valor que engloba tanto coste de vial como de área ajardinada, tomando como referencia las últimas actuaciones realizadas en el municipio en materia de urbanización.

Consultada la base de datos de intervenciones en urbanización en Gestalgar, observamos cierta variación en precios globales unitarios, ello justificado porque en cada proyecto se resolvían una serie de necesidades que diferían de un proyecto a otro. Como ejemplo mas significativo un proyecto en que se ha intervenido en varios viales en 2.018: Urbanización y mejora ambiental en los viales Valencia, Diputación, Miguel Hernández y Acequia; en las plazas Maestro Gerardo Torres y en los estacionamientos de calle La Fuente y de Camino de los Chorros. En una superficie de intervención de 558,38 m² se obtuvo un coste estándar de **88,40 €/m²**.

Otro ejemplo en el que se renovó a fondo la urbanización de la calle Dr. D. Vicente López Rosat, en 2.013, para una intervención en 360 m² se invirtieron 41.944,36 € con lo que sale un coste unitario de **116,51 €/m²**. Pero hay que señalar que además de renovación de instalaciones y pavimentado, se actuó en estabilización de suelo, con lo que es un módulo superior a una intervención convencional.

Otro ejemplo bastante preciso fue una intervención en calle Calvario en 2.013, donde se realizó una zona ajardinada de 157 m² con un coste de 6.551,24 €, dando un coste unitario de **41,73 €/m²** similar al coste de urbanización en ese vial que resultó de **40,86 €/m²**.

Consultando otro tipo de intervenciones, desde actuaciones en donde no ha habido renovación de instalaciones, como por ejemplo el arcén peatonal realizado en 2.014 con un coste unitario de **27,90€/m²**, a una obra emblemática como fue la renovación de la Plaza de la Constitución y calles adyacentes, en las que además de una profunda intervención, se realizaron elementos de diseño fuera de lo habitual, resultando un módulo de **196,74 €/m²**.

De toda esta intervención, y atendiendo a lo que supone en Gestalgar la urbanización tipo de un vial de nueva planta, incluyendo instalaciones y servicios, estimamos:

Valor medio de ejecución de vial: **75 €/m²**

Valor medio de zona ajardinada: **42 €/m²**

La urbanización incluye el coste de red de suministro de agua potable y alcantarillado; red de electricidad en media y en baja tensión; alumbrado público; pavimentado de viales, encintado de aceras e instalaciones de telecomunicaciones.

Ordenación Suelo urbano	Superficie (m ²)	IER m ² t/m ² s	Dotación	Superficie Dotacional (m ² s)	Coste
PERI-1	5.164,00	1,05	Zona Verde	1.370,00	57.540,00
			Vial	1.835,00	137.625,00
			Acequia	45,00	3.600,00
			Muro arq	103,00	10.300,00
SUMA					209.065,00

SUELO URBANO TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN.....209.065,00€

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

Ordenación PAI 2 -X

Ordenación Suelo urbanizable	Superficie (m2)	IER m2t/m2s	Dotación	Superficie Dotacional (m2s)	Coste
PAI2_RX	21.318,00	1,05	Zona Verde	3.844,00	161.448,00
			Vial	10.920,00	819.000,00
SUMA					980.448,00

Ordenación PAI 3 _RXBD

Dado que en el nuevo sector urbanizable propuesto no existe una ordenación pormenorizada, ya que queda ésta pendiente del futuro planeamiento de desarrollo y no se dispone de superficies de viales , (salvo el 50 % de red viaria de conexión PRV-10) y zonas verdes concretas, deberemos realizar una estimación aproximada.

Estimamos el 15 % sobre el total estimado de m2 techo.

Y estimamos un 25% de viales sobre 26.789 m2.,6.697,25 m2, a los que sumamos los 2.706 del 50% de PRV-10 que le corresponde al sector.S viales total: 9.403,25 m2

Ordenación Suelo urbanizable	Superficie Sector m2	IER m2t/m2s	Dotación	Superficie Dotacional (m2s)	Coste
PAI3_RX BD	26.789,00	16.073	Zona Verde	$15\% \times 16.073 = 2.411$	101.262,00
			Vial	9.403,25	705.243,75
			Redprimaria adscrita	2.410,95	180.821,25
SUMA					997.327,00

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN.....1.977.775,00 €

SUELO URBANIZABLE PAI1 ALMACENES Y SERVICIOS

Estimamos un 10% de la superficie computable para zonas verdes; y un 30 % de la superficie computable para viario y aparcamientos.
Se incluye la valoración de la raqueta de conexión en la CV -379. Se incluye una partida alzada de valoración de enganche de servicios desde el punto de toma más aproximado.

Ordenación Suelo urbanizable	Superficie Sector m2	IER m2t/m2s	Dotación	Superficie Dotacional (m2s)	Coste
PA11	56.208 m2	11.241	Zona Verde	$10\%/56.208=5.621$	236.082,00
			Vial	$30\%/56.208=16.862,40$	1.264.680,00
			Raquet de conexión adscrita	1.660	124.500
			Conexión de instalaciones		300.000,00 estimado
SUMA					1.925.262,00

TOTAL SUCOSTES DE URBANIZACIÓN SUELO URBANIZABLE ALMACENES Y SERVICIOS.....1.925.262,00€

3.3.-Otros costes de urbanización.

Al coste de obra expuesto arriba, hay que añadir coste directos de gastos administrativos, honorarios técnicos, costes de estudios arqueológicos, redacción de programas, estudios geotécnicos, inscripciones registrales y otros. De la información que tenemos de otros planes, estimamos el coste de estos conceptos en un ratio de7,5 €/m2t.
Gastos de promoción y gestión de la urbanización: estimados en 2,5 €/m2t
Coste de indemnizaciones de edificaciones y cultivos. Estimado en..... ..2,2 €/m2t

En esta fase de planeamiento no es fácil aquilatar con precisión estos “otros costes”, sin embargo, de la práctica y consultados otros planes, podemos establecer pues una cifra global estimada en 12,20 €/m2t, en concepto de coste de otras cargas.

Total edificabilidad residencial :
PERI-1.....5.430 m2t
PAI2_RX..... 15.006 + 4.656 = 19.662 m2t
PAI3_RX BD..... = 16.073 m2t

Total edificabilidad almacenes y servicios
PAI 1.....=.11.241 m2t

COSTES DE OTRAS CARGAS.

PERI-1.....	5.430 m2t X 12,20€/m2t =	66.246,00 €
PAI2_RX.....	19.662 m2t X 12,20€/m2t =	239.876,40 €
PAI3_RX BD.....	16.073 m2t X 12,20€/m2t =	196.090,60 €
PAI 1.....	11.241 m2t X 12,20€/m2t =	137.140,20 €
Suma.....		<hr/> = 639.353,20 €

3.4.- Coste de construcción

COSTE UNARIO DE EJECUCIÓN (EXTRACTO DEL IVE.INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN).

“El Coste Unitario de Ejecución **CUE** propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material **PEM** de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno. Para ello, se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación **MBE** (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del Edificio de Referencia, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.”

MBE = **605 €/m²**

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2019

La determinación del Coste Unitario de Ejecución se realiza según los criterios siguientes:

Edificaciones de tipo **Residencial**, el **CUE** es el resultado de ponderar el MBE vigente en un determinado momento con 6 coeficientes , según cálculos realizados en la aplicación on line del IVE

$$\text{CUE} = \text{MBE} \times \text{Ct} \times \text{Ch} \times \text{Cu} \times \text{Cv} \times \text{Cs} \times \text{Cc} = \text{PEM}/\text{Sc}$$

Ct ,Tipología edificación abierta

Ch, Nº de plantas <3

Cu, Ubicación centro histórico NO

Cv, Número de viviendas, estimado 20>v>80

Cs ,Superficie útil de la vivienda >70 m²

Cc, Calidades: Básicas

Edificación residencial abierta con una altura menor o igual a 3 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel básico de acabados. Con estos coeficientes , aplicados al módulo básico, resulta un **CUE** de **470,72 €/m²**.

A este coste unitario hay que aplicarle un 13% en concepto de gastos generales y un 6% de beneficio industrial.,resultando un coste de ejecución de vivienda unifamiliar de **560,16 €/m²**

En suelo urbano

PERI-1..... 5.430 m2t X 0,95(*)X 560,16 = 2.889.585,36€

En suelo urbanizable

PAI2_RX:15.006m2t residencial ; 15.006m2t X 0,95(*)X 560,16 = 7.985.472,91 €

PAI3_RX BD:16.073 m2t 16.073 m2t X 0,95(*)X 560,16 = 8.553.279,16 €

Edificación de tipo Almacenes

CUE desde Julio 2019, para uso almacenes es de **302,50 €/m2**.Añadiendo el 13% en concepto de gastos generales y un 6% de beneficio industrial: **359,98 €/m2**.No obstante esté valor , estudiado el mercado de construcción de naves para almacén resulta un poco elevado, por lo que lo ajustamos a **320,00 €/m2**.

PAI 1: 11.241 m2t X 0,90X 320,00 = 3.237.408,00 €

4.- INGRESOS POR VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO.

Para conocer el valor en venta del producto terminado, se ha comprobado que no hay mercado inmobiliario que sirva de referente, dado que no se han realizado promociones con antigüedad menor de quince años, siendo las actividades constructivas realizadas , en general , autopromociones tanto de nueva planta como en forma de rehabilitación.Aparecen a la venta viviendas unifamiliares en el casco de lapoblación que son por regla general antiguas y con un estado de conservación de la construcción que no sirve de referencia.

Por tanto para tomar referentes de promociones de nueva planta para venta a terceros, nos tenemos que referir a modelos fuera de la población.Cncretamente, tanto en Pedralba como Vilamarxant, Benaguacil,o Pobla de Vallbona, hemos comprobado un abanico de oferta en nueva planta que oscila entre 800 a 1.807,para vivendas homogéneas con las previstas en el Plan. Tomamos un valo3 de referencia para vivienda nueva terminada en tipología unifamiliar de 1.100 €/m2t.

Respecto a la valoración de las viviendas de reserva de protección oficial, atendiendo a que Gestalgar está situada en el Area 3, el módulo Precio Básico de venta es de 758 €/m2, y para vivienda de VPRG (Vivienda protegida régimen general) el precio máximo de venta sería de 1.212 €. No obstante, de forma conservadora, utilizamos el valor neto del módulo, es decir 758 €/m2 aplicado a la reserva que tenemos ubicada en el PAI2-X.

EL valor de venta unitario en nave almacén,oscila entre 400 y 600 €/m2t en donde influye la antigüedad y proximidad del polígono en que se emplace.Dado que se gtrata de un nuevo proyecto de implantación, se estima en 550 €/m2t

Aplicado a las edificabilidades proyectadas:

Para el suelo urbano PERI -1:

PERI-1.....5.430 m2tX 0,95X 1.100 €/m2t = 5.674.350,00 €

PERI-1Coste de urbanización:..... - 886.883,25 €

PERI-1 Coste de otras cargas..... - 66.246,00 €

PERI-1 Coste de construcción.....-2.889.585,36€

Beneficio estimado..... 1.831.635,39 €

Para el suelo urbanizable residencial:

PAI2_RX.....Edificabilidad resultante: $0,85 \times 15.006 = 12.755 \text{ m}^2\text{t}$

Restando previamente la correspondiente al convenio del colapso : $(12.755 - 2.376) \text{ m}^2\text{t} = 10.379 \text{ m}^2\text{t}$

Vivienda libre: $10.379 - 2.025 = 8.354 \text{ m}^2\text{t}$

Vivienda protegida: 2.025m²t

Aplicando el valor en venta: $8.354 \text{ m}^2\text{t} \times 1.100 \text{ €/m}^2\text{t} + 2.025 \text{ m}^2\text{t} \times 758 \text{ €/m}^2\text{t} = 10.724.350 \text{ €}$

(*) Valor en venta estimado para la vivienda pública.

Valor venta PAI2_RX.....	10.724.350,00 €
PAI2_RX Coste de urbanización.....	- 980.448,00 €
PAI2_RX Coste de otras cargas.....	- 239.876,40 €
PAI2_RX Coste de construcción.....	- 8.103.610,66 €

Beneficio estimado 1.400.414,94 €

PAI3_RXBD

PAI3_RX BD: 16.073 m²t ;

Aprovechamiento subjetivo: $0,85 \times 16.073 \text{ m}^2\text{t} = 13.662,05 \text{ m}^2\text{t}$

Aplicando el valor en venta: $13.662,05 \text{ m}^2\text{t} \times 1.100 \text{ €/m}^2\text{t} = 15.028.255,00 \text{ €}$

PAI3_RXBD Coste de urbanización..... -997.327,00 €

PAI3_RXBD Coste de otras cargas..... -196.090,60 €

PAI3_RXBD Coste de construcción..... - 7.985.472,91 €

Beneficio estimado.....5.281.558,24 €

Para el suelo urbanizable almacenes servicios:

PAI 1: $11.241 \text{ m}^2\text{t} \times 0,90 \times 550 \text{ €/m}^2\text{t} = 5.564.295,00 \text{ €}$

PAI 1 Coste de urbanización..... - 1.925.262,00 €

PAI 1 Coste de otras cargas.....- 137.140,20 €

PAI 1 Coste de construcción..... $11.241 \text{ m}^2\text{t} \times 0,90 \times 359,98 = -3.237.408,00 \text{ €}$

Beneficio estimado.....264.484,80 €

En el caso de este suelo, el beneficio económico puede ser más ajustado, pero la finalidad social es fijar la población de Gestalgar creando unas posibilidades de implantación de servicios para la agricultura local o servicios para la Comunidad que fijen población.

5.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO , UNA VEZ URBANIZADO

A partir de estos valores se obtiene el valor unitario por repercusión, dividiendo este valor obtenido anteriormente entre los m² de edificabilidad total en cada sector. También obtenemos el valor inicial de suelo bruto aportado dividiendo el valor total entre la superficie bruta del sector, resultando:

Para el suelo urbano PERI -1:

SECTOR	VALOR REPERCUSIÓN (€/m2t)	VALOR DEL SUELO APORTADO (€/m2s)
PERI -1	337,32 €	355,34€

Para el suelo urbanizable PAI 2_RX:

SECTOR	VALOR REPERCUSIÓN (€/m2t)	VALOR DEL SUELO APORTADO (€/m2s)
PAI 2_RX	93,32 €	65,69 €

Para el suelo urbanizable PAI 3_RXBD:

SECTOR	VALOR REPERCUSIÓN (€/m2t)	VALOR DEL SUELO APORTADO (€/m2s)
PAI3_RXBD	328,60 €	197,15 €

Para el suelo urbanizable PAI 1:

SECTOR	VALOR REPERCUSIÓN (€/m2t)	VALOR DEL SUELO APORTADO (€/m2s)
PAI 1	23,53 €	9,87 €

En el caso de este suelo, el beneficio económico puede ser más ajustado, pero la finalidad social es fijar la población de Gestalgar creando unas posibilidades de implantación de servicios para la agricultura local o servicios para la Comunidad que fijen población.

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, (ART.22.2 Texto refundido RDL. De la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

5.-EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

Con los valores calculados se estima a priori viable las actuaciones urbanísticas propuestas. Una vez que se han estimado teóricamente los costes y beneficios que suponen estas actuaciones. El valor de suelo se considera razonable y puede ser adquirido para realizar las actuaciones propuestas. Habida cuenta que en el caso concreto del PERI -1 , dado que es un sector semiconsolidado, todo hace parecer que se optará por la creación de una agrupación de interés urbanístico por los actuales propietarios.

De igual manera, el PAI 1 Almacenes y servicios es una actuación en un suelo que las NN.SS. de 1.989 lo calificaban como suelo urbano, pero que no llegó a realizarse su urbanización. En el momento de realización de esta última fase del plan General, parece que hay interés en poder implantar pequeñas actividades, dado que el actual suelo urbano está colmatado y flanqueado por protecciones que no dan opción a que en él se implanten las mismas, y que son muy necesarias para el municipio, evitando que continúe el fenómeno de la despoblación.

En cuanto a las actuaciones más próximas a lo que entendemos comoun ensanche residencial, es decir los dos PAIS ,2 y 3, se ha obtenido un valor de suelo máximo para que las actuaciones se consideren viables y que, en todo caso pueda ser adquirido para llevar a cabo las actuaciones propuestas. En caso de que se obtenga a menor precio, supondría un incremento del beneficio de la promoción. No obstante hay que tener en cuenta lo ya apuntado respecto a fluctuación también posible en los costes de urbanización y otros.

Fdo: Miguel Navarro Pérez
Arquitecto