

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

PROPUESTA FINAL DEL PLAN MODIFICACIÓN PUNTUAL N°12 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MANUEL



Ajuntament
de **Manuel**

TALP s.l.p. arquitectos

Abril de 2022

Contrato: Número de Decreto 6107. Fecha: 30.06.2021
Decreto de la Diputada delegada de asistencia técnica municipal. Asistencia al Ayuntamiento de Manuel para la Redacción de la Adaptación del Proyecto de Modificación Puntual nº 12 del Plan General.

Ciente:  Asistencia Técnica a Municipios
Diputación de València

 Ayuntamiento de Manuel

Asistencia técnica: 
Territori,
Arquitectura i
Laboratori de
Paisatge.

Equipo redactor: Juan Frontera Peña. Arquitecto
Lluïsa Cerveró Tatay. Arquitecta
Esther Casal Giménez. Arquitecta

De la documentación anterior a la fecha del contrato,
de la que se ha tenido plena disponibilidad:

José Juan Oliva Martí. Arquitecto
M^a Teresa Broseta Palanca. Arquitecto

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

A nivel general, los mecanismos de gestión de suelo aplicados a la actividad urbanística se ajustan a dos tendencias fundamentales: la equidistribución de beneficios y cargas de las actuaciones urbanísticas y la expropiación a cargo del erario público dependiente de diversas administraciones.

La obtención y desarrollo de suelo y dotaciones se realiza según el método de equidistribución de beneficios y cargas, en el que la participación en las plusvalías generadas por cada actuación corre a cargo de los propietarios del suelo incluidos en los diferentes ámbitos de intervención. No obstante, cabe la posibilidad de que las actuaciones urbanísticas sean promovidas por iniciativa pública municipal.

El presente informe de viabilidad económica tiene como finalidad determinar si las actuaciones urbanísticas establecidas en la Modificación Puntual Nº 12 del Plan General de Manuel, relativas a la reclasificación de suelo no urbanizable común en suelo industrial, son capaces de generar las plusvalías suficientes como para fomentar su ejecución y desarrollo, permitiendo alcanzar los objetivos establecidos en el planeamiento.

2. NORMATIVA APLICABLE

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, indica en el *Artículo 30. Contenidos económicos del Plan General Estructural*:

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

Así mismo, en la citada ley se establece en el *Artículo 34. Documentación del Plan General Estructural*, que el plan general estructural (y por tanto sus modificaciones) incluirá una documentación justificativa que comprenderá, entre otros documentos, un informe de viabilidad económica.

A lo largo de la ley mencionada anteriormente no se hace referencia al contenido mínimo del informe de viabilidad, por lo que el presente documento se ha ajustado a las indicaciones establecidas 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, siendo el tenor literal del mismo:

“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

(...)

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

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

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

d) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

e) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

6. *Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos."

Respecto a este último apartado, su análisis y justificación viene determinado en la *Memoria de Sostenibilidad Económica*.

3. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO

3.1 Información general sobre el término municipal de Manuel

El municipio de Manuel pertenece a la comarca de la Ribera Alta y limita con las siguientes localidades: San Juan de l'Enova, Pobla Llarga, Senyera, Rafelguaraf, L'Enova y Xàtiva, todas ellas de la provincia de Valencia. El río Albaida cruza el término de sureste a noroeste y a su margen izquierda se levantan las colinas de Las Salinas, cuya altura máxima apenas alcanza los 109 m. Así mismo, desde Valencia se accede a esta localidad a través de la A-7 y luego tomando la CV-564 y posteriormente la CV-562, encontrándose a una distancia de la capital de 49,10 Km. También cuenta con estación de ferrocarril, línea C-2 de Cercanías Valencia (RENFE).

Según datos obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística y los facilitados por el padrón municipal, tiene una población censada de 2.436 habitantes en el año 2021. Respecto de las actividades económicas, el sector terciario, en especial el comercio al por menor, supone la fuente principal de empleo de la población. El sector secundario se encuentra concentrado en pocas industrias, aunque dan empleo a un número importante de la población.

Por último, respecto al sector primario, la principal actividad económica es la agricultura de regadío, monopolizada por el cultivo de cítricos. Es importante resaltar que cerca del 50% del medio natural son espacios no agrícolas, pastos y espacios forestales que estadísticamente no se encuentran en producción.

3.2 Información sobre el Plan General vigente y el nuevo diseño.

El instrumento de planeamiento y ordenación vigente lo constituye el Plan General de Manuel aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 22 de abril de 1997, y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana en fecha 4 de septiembre de 1997, así como las 20 Modificaciones Puntuales del mismo y los distintos instrumentos de desarrollo aprobados o tramitados.

En relación al planeamiento que se propone, se modifica de forma puntual la ordenación urbanística de carácter estructural del Plan General de Manuel en la que se prevé la creación de un sector de suelo urbanizable industrial denominado "La Serreta" de una superficie de 67.450,37 m², a partir de suelo no urbanizable común.

El crecimiento industrial se producirá en la zona norte del término municipal, al margen este de la carretera CV-562.

Tal y como se indica en la Memoria Justificativa, la modificación que se introduce sobre el Plan General de Manuel tiene **alcance estructural** dado que modifica la clasificación del suelo con incorporación de nuevo suelo urbanizable de uso industrial.

4. VALOR DEL SUELO

4.1 Valor del suelo rústico.

Se estima un valor del suelo rústico de 10 €/m² en base a la experiencia profesional y otras valoraciones realizadas en poblaciones cercanas con cultivos de características similares.

5. ESTIMACIÓN DE COSTES

5.1 Costes de urbanización

La estimación de costes de urbanización se realiza adoptando un valor estándar de referencia por metro cuadrado urbanizado a tenor de la experiencia profesional, al no existir ningún estudio estadístico de costes de urbanización en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Se estima un valor de 70 €/m² para viales y de 30 €/m² para el carril bici exterior; para las zonas verdes (SJL) se considera un valor de 40 €/m² mientras que para los tratamientos blandos y zonas ajardinadas (EL) se considera un valor de 25 €/m², entendidos como precios de ejecución material. Para obtener el presupuesto de contrata, se incluirán el 13% de gastos generales, el 6% en concepto de beneficio industrial y el 21% de I.V.A.

Dichos costes han sido fijados teniendo en cuenta las circunstancias que rigen a fecha de elaboración del presente informe.

Los costes de urbanización se obtienen a partir de las siguientes superficies del sector:

Superficie Sector:	67.450,37	
S.C.S = 66.494.21 m2		
SUP.USO INDUSTRIAL	39.614,87	
SUP. DOTACIONAL	20.706,55	30,7 %
<i>Zonas Verdes (SJL-1)</i>	7.080,28	10,6 %
<i>Equipamientos:</i>	-	
<i>Red Viaria:</i>	13.626,27	
RED PRIMARIA ADSCRITA	2.430,55	
<i>Rotonda conexión</i>	2.040,64	
<i>Carril bici (exterior, CV-41):</i>	389,91	
ZONA PROTECCIÓN DE CARRETERAS		
<i>Espacio libre, de baja urbanización (no computable a efectos estándares)</i>	6.172,89	
APROVECHAMIENTO METERIALIZADO		
<i>Nave existente</i>	5.496 m2t	

Con todo ello, los costes de urbanización son:

Ejecución material de la urbanización

Ejecución Zonas Verdes	283.211,20 €
Ejecución tratamientos blandos	294.836,00 €
Ejecución Viales	560.393,40 €
Ejecución carril bici	11.697,30 €
Coste urbanización	1.150.137,90 €
Gastos Generales	149.517,93 €
Beneficio industrial	69.008,27 €
IVA	287.419,46 €
Total presupuesto contrata	1.437.557,36 €

5.2 Honorarios técnicos

En el desarrollo de la actuación urbanística hay que tener en cuenta los honorarios técnicos por la redacción del estudio topográfico, estudio geotécnico, levantamiento de planos, proyecto de urbanización, dirección de obra y otros costes adicionales asociados a cada uno de los documentos citados anteriormente.

Con todo ello, se estima, en base a la experiencia en la realización de proyectos de similares características, que los honorarios técnicos suponen una cuantía del 12% sobre el precio de ejecución material.

Honorarios técnicos

Redacción de proyectos y dirección obra	138.016,55 €
IVA	28.983,48 €
Total honorarios técnicos	167.000,02 €

5.3. Cargas de urbanización

Además de los costes de urbanización descritos anteriormente, se tendrá en cuenta la ejecución las obras de conexión con las redes preexistentes. En aquellos casos en los que resulte necesario se suplementaran las infraestructuras existentes con el objetivo de mantener equilibradamente los niveles de calidad y capacidad de los servicios actuales.

El canon de la EPSAR se estimará en una cuantía de 300.000 €.

5.4. Beneficio empresarial del agente urbanizador

Se establece un beneficio empresarial del agente urbanizador del 10% sobre los costes de urbanización, tal y como se detalla en la tabla:

Beneficio empresarial agente urbanizador

Beneficio AU (10%)	115.013,79 €
IVA	24.152,90 €
Total AU	139.166,69 €

5.5 Indemnizaciones

Por regla general, en el ámbito de una actuación urbanística suelen existir bienes cuya permanencia resulta incompatible con la nueva urbanización. La supresión de estos bienes será objeto de indemnización a cargo de la actuación.

En esta fase previa, resulta complicado el cálculo preciso de la cuantía correspondiente al conjunto de las indemnizaciones. Por tanto, se estima un valor de 5€ que será repercutido por cada metro cuadrado de actuación, siendo el coste derivado de las indemnizaciones:

Indemnizaciones

Indemnizaciones	3.372,52 €
Total indemnizaciones	3.372,52 €

5.6. Costes de edificación

El valor de la construcción, de acuerdo con los baremos establecidos por el Colegio de Arquitectos de Valencia para el año 2008 (valor que no se ha modificado desde entonces) es de 525,00 €/m² de presupuesto de ejecución material. Así mismo, se aplica un coeficiente de 0,35 al tratarse de una nave industrial sin instalaciones específicas y se incrementa un 19,8% en concepto de incremento del Índice de Precios al Consumo General, establecido por el I.N.E. para el periodo 2008 – 2022.

Los costes de edificación se calculan en función del módulo básico de construcción establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, según se muestra en la tabla siguiente:

1. Costes de Construcción (Cc)

1.1. Precio de Ejecución Material (PEM)	€/m2	m2t	€
Módulo oficial del COACV 2008 vivienda	525,00	500,00	
Factores			
Nave industrial sin instalaciones específicas	0,35		
Actualización IPC (datos INE)	1,198		
Módulo PEM	220,13		
TOTAL PEM			110.066,25

1.2. Precio de Ejecución de Contrata (PEC)

Gastos Generales (sobre PEM)	0,13	14.308,61
Beneficio Industrial (sobre PEM)	0,06	6.603,97

Precio de Ejecución de Contrata (PEM + GG + BI) 130.978,84**2. Gastos de Construcción**

Honorarios facultativos + Gastos fiscales promoción

G = H + Gf**2.1. Honorarios Facultativos (H)**

Honorarios técnicos (sobre PEM)	6% sobre PEM	6.603,98
IVA 21%		1386,83

Total Honorarios 7990,81**2.2. Gastos fiscales de promoción (Gf)**

Impuestos y tasas sobre la edificación

Tasas municipales (sobre PEM)	1% sobre PEM	1.100,66
ICIO (sobre PEM)	4% sobre PEM	4.402,65

Declaración de Obra Nueva (sobre PEM)	1% sobre PEM	1100,66
---------------------------------------	--------------	---------

Total Gastos fiscales de promoción 6.603,98

Total Gastos (G = H + Gf) 14.594,78

VALOR DE CONSTRUCCIÓN 249,32 €/m2

6. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

Para calcular los ingresos obtenidos con el desarrollo completo de la presente modificación será necesario conocer el precio de venta en el mercado del producto inmobiliario. Para ello, se realiza un exhaustivo estudio de mercado tanto en Manuel como en las localidades colindantes de L'Enova, Senyera, Beneixida, Lloma Llarga y Llosa de Ranes, ambas con características similares al municipio objeto de estudio. Los datos aportados por dicho estudio son;

	Dirección	Localidad	Superficie (m2t)	Precio (€)	Antigüedad	Estado de conservación	Instalaciones	Baño/vestuarios	€/m2
I_01		Manuel	1.948,00	270.000,00	25 años (aprox)	Bueno	A reformar	Sí	138,60
I_02		L'Enova	430,00	86.000,00	20 años (aprox)	Bueno	A reformar	No	200,00
I_03		Senyera	670,00	190.800,00	10 años (aprox)	Bueno	Bueno	No	284,78
I_04		L'Enova	3.684,00	600.000,00	15 años (aprox)	Bueno	Bueno	Sí	162,87
I_05		Beneixida	513,00	302.145,00	10 años (aprox)	Bueno	Bueno	Sí	588,98
I_06		Beneixida	600,00	132.600,00	10 años (aprox)	Bueno	A reformar	Sí	221,00
I_07		Pobla Llarga	514,00	190.000,00	10 años (aprox)	Bueno	A reformar	Sí	369,65
I_08		Llosa de Ranes	604,00	210.000,00	2 años (aprox)	Bueno	Bueno	Sí	347,68
Media			1.120,38	247.693,13					289,19

Tras el análisis del mercado inmobiliario y las exigencias establecidas en el planeamiento, la nave industrial tipo reúne las siguientes características:

Nave industrial tipo	
Antigüedad	Obra nueva
Estado de conservación	Bueno
Instalaciones (Iluminación, saneamiento ...)	Bueno
Baño/vestuarios	Sí

Para poder comparar las muestras con la nave industrial tipo de la zona objeto de estudio, se han homogenizado los precios aplicando los correspondientes factores de ponderación en función de: superficie, antigüedad, estado de conservación, instalaciones y dotación de baños y vestuarios.

Factores de ponderación	
Antigüedad (cada 5 años)	0,10
Estado de conservación (bueno o a reformar)	1 o 1,30
Instalaciones (bueno o a reformar)	1 o 1,20
Baño/vestuarios (sí o no)	1 o 1,10

Una vez aplicados los correspondientes coeficientes de ponderación se obtienen los siguientes resultados:

Dirección	Localidad	Precio (€)	Superficie (m2t)	Antigüedad	Estado de conservación	Instalaciones	Baño/vestuarios	Precio ponderado (€)	€/m2
I_01	Manuel	270.000,00	1.948,00	1,50	1,00	1,20	1,00	486.000,00	249,49
I_02	L'Enova	86.000,00	430,00	1,40	1,00	1,20	1,10	158.928,00	369,60
I_03	Senyera	190.800,00	670,00	1,20	1,00	1,00	1,10	251.856,00	375,90
I_04	L'Enova	600.000,00	3.684,00	1,25	1,00	1,00	1,00	750.000,00	203,58
I_05	Beneixida	302.145,00	513,00	1,20	1,00	1,00	1,00	362.574,00	706,77
I_06	Beneixida	132.600,00	600,00	1,20	1,00	1,20	1,00	190.944,00	318,24
I_07	Pobla Llarga	190.000,00	514,00	1,20	1,00	1,20	1,00	273.600,00	532,30
I_08	Llosa de Ranes	210.000,00	604,00	1,04	1,00	1,00	1,00	218.400,00	361,59
Media								297.229,00	367,85

Teniendo en cuenta las características de la construcción y los elementos que integran el inmueble, el precio de venta medio es de 367,85 €/m² techo construido. Este dato viene indicado por las muestras homogeneizadas, excluyendo aquellas que se encuentran muy por encima o por debajo de la media obtenida. En este caso, se han eliminado del cálculo los testigos I_04 e I_05, por no considerarse representativos de la situación característica del mercado en ese entorno. De nuevo, se aplica un incremento un 10.4% en concepto de incremento del Índice de Preciosal Consumo General, establecido por el I.N.E. para el periodo 2017 – 2022. Lo que deja un valor de **406,10 €/m² techo construido**

Por tanto, los ingresos derivados del desarrollo urbanístico por la venta de las naves industriales son de **16.087.598,71 €**.

7. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Una vez conocidos el valor del suelo aportado, los costes de urbanización para el desarrollo de la actuación urbanística y los ingresos generados por la venta del producto inmobiliario se puede determinar si la actuación resulta viable.

A continuación, se muestran los resultados obtenidos:

Sector Industrial Serreta - MP 12 PG Manuel	
Valor suelo aportado (no urbanizable común)	674.503,70 €
Costes de urbanización	
Ejecución material de la urbanización	1.437.557,36 €
Honorarios técnicos	167.000,02 €
Cargas de urbanización	300.000,00 €
Indemnizaciones	3.372,52 €
Beneficio empresarial	139.166,69 €
Total costes urbanización	2.047.096,59 €
Total costes construcción	8.506.587,27 €
Ingresos venta nave industrial	16.087.598,71 €

Para que el desarrollo de la actuación urbanística resulte viable debe cumplirse la siguiente expresión:

Valor suelo aportado + Costes urb. + Costes const. < Ingresos venta naves ind.

Teniendo en cuenta la expresión citada anteriormente, el beneficio obtenido es el siguiente:

(V. suelo + Costes urb. + Costes const.)	11.228.187,57 €
Ingresos venta nave industrial.	16.087.598,71 €
BENEFICIO	4.859.411,14 €
	72,02 €/m²

8. CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos.

Así mismo, las fuentes de financiación serán provenientes en todo caso, del sector privado, dado que la gestión del sector es indirecta.

Valencia, abril de 2022

TALP s.l.p.
arquitectos

