



SELLO

Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S, PARA LA EDIFICACIÓN CON USOS: HOTELERO, OFICINAS Y APARCAMIENTO. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN:

1.- MEMORIA INFORMATIVA

I.- OBJETO

II.- MARCO NORMATIVO

III.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN



FIRMADO POR

ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
NIF B44210714
En representación de la persona interesada
FERTINAGRO BIOTECH SL
NIF B44180941
30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 LRPA XU3H RRW9

PUZOL_VIABILIDAD ECONOMICA F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

MEMORIA VIABILIDAD ECONOMICA

1. OBJETO

El objeto de la presente memoria de viabilidad económica es analizar el impacto derivado de la aprobación de un estudio de detalle en la parcela catastral 0482602YJ3808S dentro del Polígono identificado por el Plan General de Ordenación urbana como Campo Aníbal, entre las calles: Barranco Pascual, Murta y Calle Corts Valencianes (actualmente en fondo de saco).

2. MARCO NORMATIVO

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU), establece la necesidad de elaborar una memoria de viabilidad económica para los instrumentos de ordenación urbanística, así como para la ejecución de otras actuaciones sobre el medio urbano:

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 [...].

Por otro lado, 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) determina en su anexo XIII, apartado 1º, el contenido de la memoria de viabilidad económica:

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.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 LRPA XU3H RRW9

PUZOL_VIABILIDAD ECONOMICA F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>



SELO
 Registrado el 30/01/2025 a las 13:26
 Nº de entrada 2170 / 2025



ARQUITERUEL SLUP

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-978 /610338
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA RC 0482602YJ3808S

530FB1ED124

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los 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.

b) 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.

3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En el caso que nos ocupa, que trata de la descripción de las alineaciones y volúmenes de las edificaciones a construir en la parcela catastral 0482602YJ3808S, sin que se efectúe una modificación del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento vigente, por tanto, se puede concluir que la actuación no alterará la viabilidad económica actual por los siguientes motivos:

1. El aprovechamiento urbanístico actualmente otorgado a la parcela descrita anteriormente, igual a 9.226,46 m³, se mantiene inalterado.
2. El régimen de usos, parcelación y edificación de los suelos lucrativos no se modifica, manteniéndose la zonificación IND "Campo Aníbal" con los usos principales y complementarios asignados por el Plan General.
3. La parcela cuenta con las obras de urbanización ya realizadas, por tanto se trata de un suelo urbano consolidado.

Por otra parte, para la viabilidad económica, se realiza un análisis de los costes e ingresos potenciales de la actuación para valorar su viabilidad. En este caso, se mantiene el aprovechamiento urbanístico definido por el planeamiento. El estudio de Detalle tan solo aporta la distribución de volúmenes de construcción a realizar sobre la parcela, así como sus rasantes. No se subdivide ni modifica la superficie general de la parcela.

Por lo que se puede concluir que el Estudio de Detalle, NO altera la viabilidad económica prevista del planeamiento vigente, el Plan General de Ordenación Urbana.

Teruel, Enero de 2025

El Arquitecto

18419316L
 AMADOR GUILLEN
 (R: B44210714)

Firmado digitalmente por18419316L
 AMADOR GUILLEN (R: B44210714)
 DN: c=ES, o=ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP,
 (R: B44210714) gn=AMADOR, e=ES
 Motivo: Soy el autor de este documento
 Ubicación:
 Fecha: 2025-01-30 10:43+01:00

Fdo. Amador Guillén Plumed

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR
 ESTUDIO ARQUITERUEL SLUP
 NIF B44210714
 En representación de la persona interesada
 FERTINAGRO BIOTECH SL
 NIF B44180941
 30/01/2025



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

PUZOL_VIABILIDAD ECONOMICA F

Código Seguro de Verificación: J4AA ANE2 LRPA XU3H RRW9

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>