



SELLO

Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUJIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA  
INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA FACTORÍA DE  
COINTRA" DE PUÇOL (VALENCIA).  
**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**  
EXPEDIENTE: 037-2020-EAE. INFORME AMBIENTAL Y  
TERRITORIAL ESTRATÉGICO COMISIÓN AMBIENTAL 27 DE MAYO



PROMUEVE:



Ajuntament  
de **Puçol**

**MEMORIA DE VIABILIDAD  
ECONÓMICA**

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

**GRUPO DAYHE**  
DEVELOPMENT & INVESTMENT



Dirección y coordinación:

Alejandro Navarro Maeztu.

Arquitecto. Colegiado nº 5.614.

OCTUBRE de 2021

(revisión diciembre 2021)



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

2112\_VP H+PRI Cointra\_08-MVE\_r1

Código Seguro de Verificación: J4AA REJW KPK4 P29J 4X4Q

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



SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



## EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Ha intervenido en la redacción del presente documento el siguiente equipo técnico:

### DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- Alejandro Navarro Maeztu .....Arquitecto Urbanista. Colegiado nº 5.614.

### EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

- José Luis Gallego Suárez...Ingeniero Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.
- José Fco. Bedmar del Peral..... Ingeniero Técnico Obras Públicas. Máster Gestión Calidad.
- Álvaro Yécora Bujanda ....Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.
- Maria Arenas Huerta ..... Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- Juan Francisco Cruz Escribano ..... Abogado especialista en Urbanismo.
- José Luis Negro Viñes .....Ingeniero Agrónomo. Colegiado nº 2.058.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Vicent Monzó Beltran .....Ingeniero Técnico en Topografía.
- Andrea Gilabert Sanchis ..... Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- José Ramón Ortiz González ..... Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Ana López Santa-Cruz..... Arquitecta. Colegiada nº 10.125.
- Pasqual Vernich Hermano ..... Arquitecto. Colegiado nº 12.924.
- Daniel Alemany Simó..... Ingeniero Industrial.

Como se puede observar, se ha contado con un equipo multidisciplinar compuesto por buenos profesionales, formados y con experiencia suficiente y que aportan las llamadas cuatro "c": capacidad, contactos, conocimientos y confianza.

## CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento integrante de la Homologación y Plan de Reforma Interior del Sector "Antigua factoría de Cointra" de Puçol (Valencia), ha sido realizado tras la emisión de su Informe Ambiental y Territorial Estratégico, según acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental de la Conselleria de Agricultura, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2021, e incluye las determinaciones ambientales de dicho informe.

Asimismo, incluye las consideraciones del informe emitido por el Área Económica del Ayuntamiento de Puçol en fecha 17 de diciembre de 2021, en lo referente al Informe de Sostenibilidad Económica.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (revisión diciembre 2021)

### HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA FACTORIA DE COINTRA" DE PUÇOL (VALENCIA) ÍNDICE GENERAL

1.	INTRODUCCIÓN .....	2
1.1.	NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	2
1.2.	ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	2
2.	ANÁLISIS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	3
2.1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD.....	3
2.1.1.	ENCUADRE COMARCAL.....	3
2.1.2.	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	4
2.1.3.	EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA. DENSIDAD DE POBLACIÓN .....	5
2.1.4.	ASPECTOS ECONÓMICOS BÁSICOS .....	7
2.2.	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	7
2.2.1.	ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	7
2.2.2.	PLANEAMIENTO VIGENTE .....	9
2.3.	PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	9
2.3.1.	PARÁMETROS ESTRUCTURALES DE LA ACTUACIÓN .....	9
2.3.2.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	10
2.3.3.	MAGNITUDES FUNDAMENTALES DE LA ORDENACIÓN .....	13
2.4.	ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	14
3.	DATOS ECONÓMICOS BÁSICOS. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN.....	15
3.1.	INTRODUCCIÓN. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN .....	15
3.2.	VARIABLES ECONÓMICAS A CONSIDERAR.....	15
3.3.	NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO .....	16
3.4.	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	19
3.4.1.	MUESTRAS DE VALOR EN VENTA VV DE LA ZONA .....	19
3.4.2.	CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA TOTAL VV.....	23
3.4.3.	CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN VC.....	23
3.4.4.	CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS .....	25
3.4.5.	COSTES DE URBANIZACIÓN Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES .....	26
3.4.6.	VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN.....	29
4.	HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN .....	30
5.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.....	31
5.1.	IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	31
5.2.	MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....	31



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO

El 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 (en adelante TRLSRU), regula las condiciones básicas que garantizan, en primer lugar, la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y, en segundo lugar, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Su artículo 22.5 establece que *"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 su parte, también la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), exige la Memoria de Viabilidad Económica en las fases de Planeamiento y Programación, así como para justificar la redelimitación o redimensionado de los programas de actuación integrada, de acuerdo al régimen transitorio regulado por dicha ley. En particular, entre la documentación del Plan establece en su artículo 40.3.a) que dicho Informe/Memoria de viabilidad económica ha de formar parte de la documentación justificativa del plan. Posteriormente la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP, ha detallado el contenido de este informe en su nuevo anexo XIII.

### 1.2. ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Atendiendo a lo anterior, se redacta la presente Memoria de viabilidad económica del ámbito Cointra de Puçol, cuyo contenido mínimo, atendiendo al artículo 22.5 TRLSRU, será:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y 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.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



- 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 el plan y la justificación de que es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física, 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 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.

## 2. ANÁLISIS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

### 2.1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD

#### 2.1.1. ENCUADRE COMARCAL

Puçol se encuadra en la comarca de L'Horta Nord, situada en el centro de la Comunitat Valenciana cuyas cabeceras de los dos Partidos Judiciales están en Moncada y Masamagrell (pero no son capitales administrativas ni históricas). El número de habitantes censado en el año 2019 fue de 228.424. Se encuentra situada al norte de la ciudad de València y se extiende sobre una superficie total de 140,44 km<sup>2</sup>, equivalente a una densidad de población de 1.626,49 hab/km<sup>2</sup>.

Bajo este concepto se incluye la actual división de Horta Nord, cuyas principales poblaciones son Burjassot, Alboraya, Moncada y la propia Puçol, límite norte de la comarca. Sus municipios forman parte del área metropolitana de la ciudad de València, con la que se encuentran bien comunicados.

Su relieve es prácticamente llano, pero presenta algunas elevaciones hacia el interior.

Limita al norte con la comarca de El Camp de Morvedre, al este con el mar Mediterráneo, al sur con la ciudad de Valencia, y al oeste con las comarcas de El Camp de Túria y L'Horta Oest. Tradicionalmente ha contado con una gran actividad agrícola basada en el regadío.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
 Registrado el 30/12/2021  
 Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR  
 JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
 25408461Q  
 En representación de la persona interesada  
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
 SOCIEDAD LIMITADA  
 B97881742



Junto al sector primario, en la segunda mitad del siglo XX se ha dado un fuerte incremento de la industria y del sector servicios en detrimento del sector agrario. Estas poblaciones se encuentran en un nivel de desarrollo urbano y económico en constante crecimiento, tratándose de la comarca con el índice demográfico más alto de la Comunitat Valenciana.

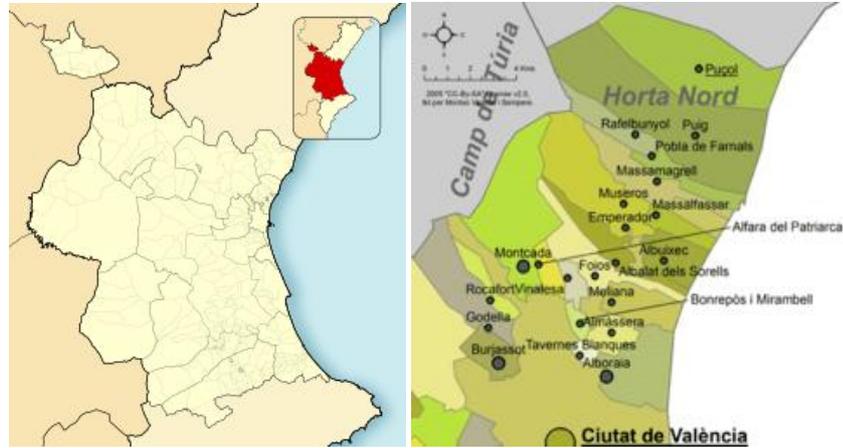


Figura 1. Situación y localización de Puçol en la comarca de L'Horta Oest.

### 2.1.2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se sitúa en la zona noreste de la provincia de Valencia, en la comarca de L' Horta Nord, dentro del casco urbano central de la localidad de Puçol, que cuenta con una población total cercana a los 20.000 habitantes y una superficie de unos 18 km<sup>2</sup>. Su ubicación está aproximadamente en las coordenadas 39°37'00"N 0°18'04"O y cuenta con una altitud de 10 msnm. El término municipal de Puçol tiene acceso al mar y el clima de la localidad es mediterráneo.

El ámbito Cointra está situado en el casco urbano consolidado de Puçol, en el entorno delimitado por:

- Al Norte: Barranco El Vallet junto con zona de suelo no urbanizable y estación de ferrocarril.
- Al Sur: Carrer Mossén Vicent Valero, junto con la avenida Valencia en el extremo sureste.
- Al Este: Carrer Felip Sebastià y las vías ff.cc.
- Al Oeste: Avenida Font de Mora.



Figura 2. A la izquierda, situación y delimitación del ámbito de actuación dentro del casco urbano de Puçol. A la derecha, vista aérea general del ámbito y su entorno inmediato.





SELLO  
 Registrado el 30/12/2021  
 Nº de entrada 16495 / 2021



El carrer Mossén Vicent Valero, al igual que Felip Sebastià en su límite sur con la avenida Valencia, se incluyen íntegramente en el ámbito de actuación por criterios de conexión e integración, garantizando una mayor interrelación e integración con el entorno urbano donde se incardina.

2.1.3. EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA. DENSIDAD DE POBLACIÓN

🌐 DATOS GENERALES DE LA POBLACIÓN

Según la ficha municipal del Institut Valencià d'Estadística, la población de Puçol era de 19.737 habitantes en el año 2019. El municipio de Puçol tiene una superficie de 18,06 km². La densidad media de población es de 1.092,86 hab/ km².

El crecimiento poblacional experimentado en los últimos 20 años ha sido notable. No obstante, este crecimiento ha venido determinado fundamentalmente por la evolución notoria de la primera década del s.XXI (periodo 2000-2010), con un aumento mucho más gradual a partir del citado año 2010.



Figura 3. Evolución de la población 2008-2020 (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

🌐 ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD

Analizando la pirámide poblacional de Puçol a partir de los últimos datos de 2020 se observa una clara configuración en pirámide inversa en su cono central, correspondiente a los nacidos entre 1955 y 1979, con una base demográfica que se reduce de manera notable para las nuevas generaciones nacidas entre los años 1990 hasta la actualidad. Este salto, sin embargo, presenta ciertas diferencias con la media autonómica, siendo destacable la mayor natalidad experimentada en Puçol en el período 2002-2011. En el tramo superior se observa igualmente una diferencia notable con la media autonómica, observándose un menor porcentaje respecto a la media de los nacidos en 1955.

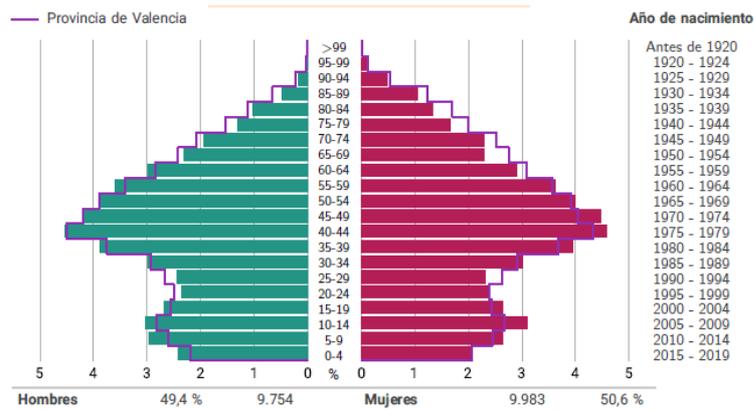


Figura 4. Pirámide poblacional 2020 (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).



FIRMADO POR  
 JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
 25408461Q  
 En representación de la persona interesada  
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
 SOCIEDAD LIMITADA  
 B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



Esta menor proporción de personas mayores se refleja en la tasa de envejecimiento de la población, la cual se encuentra por debajo de la media autonómica, siendo en Puçol de 98,6% frente al 124,6% autonómico. Igualmente, el grado de dependencia resulta menor que la media autonómica, siendo de 25,5% para Puçol frente al 29,9% autonómico.

En global, si bien el crecimiento vegetativo de los últimos años ha sido positivo, con cifras de nacimientos mayores que las defunciones, la tasa de renovación de la población se encuentra en cifras del 80%, incluso invirtiéndose el crecimiento vegetativo desde 2017. Esto refleja un potencial de crecimiento de la población de Puçol de hasta el 20% en los próximos años si no existe una corriente migratoria que compense la baja natalidad local.

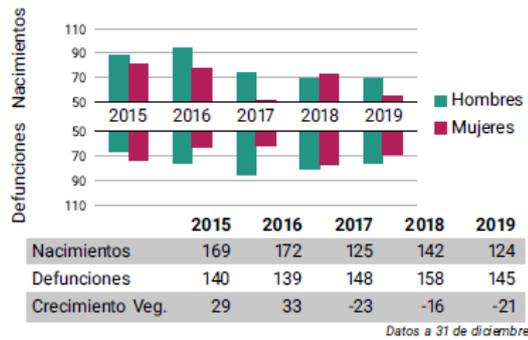


Figura 5. Movimiento natural de la población (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

Con una cifra migratoria basada fundamentalmente en los movimientos dentro de la Comunitat Valenciana y una perspectiva poblacional decreciente, la situación demográfica en la localidad para los próximos años muestra un escenario similar al actual, o de menor población y más envejecida.

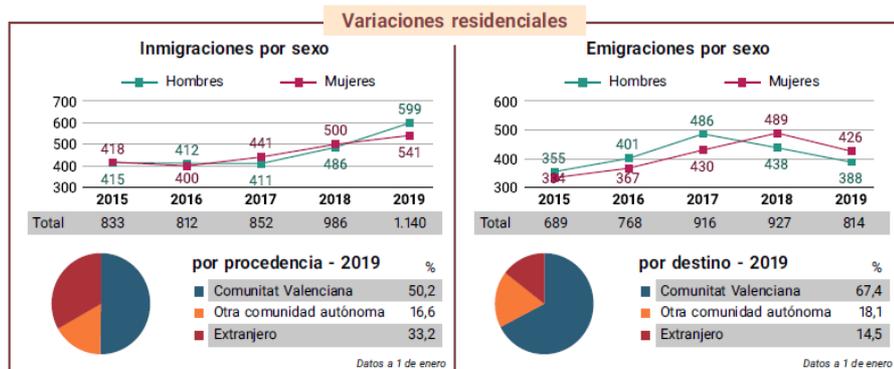


Figura 6. Variaciones residenciales. Inmigraciones/Emigraciones (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

Cabe destacar el caso particular del Centro histórico de Puçol, que presenta una situación particular en cuanto a su demografía. Así, tal y como muestran las cifras presentadas en el PRICAP ("Pla de Revitalització Integral del Centre Antic de Puçol"), la media de edad en el casco histórico es de 40,98 años, revelando un mayor porcentaje de mayores en este entorno urbano y, por tanto, una mayor necesidad de mejoras en la accesibilidad del entorno urbano.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

#### 2.1.4. ASPECTOS ECONÓMICOS BÁSICOS

El desempleo es uno de los efectos más negativos de la reciente crisis económica. Puçol ha tenido períodos, desde el año 2001 hasta el año 2007, con una tasa de desempleo igual o inferior al 10%, ligeramente por encima de la media de la comarca. Es a partir de agosto de 2008 y, sobre todo, el año 2009, cuando el número de personas paradas empieza a aumentar considerablemente, para volver a disminuir a partir del año 2012. La reciente crisis sanitaria ha originado un nuevo aumento del número de personas desempleadas.

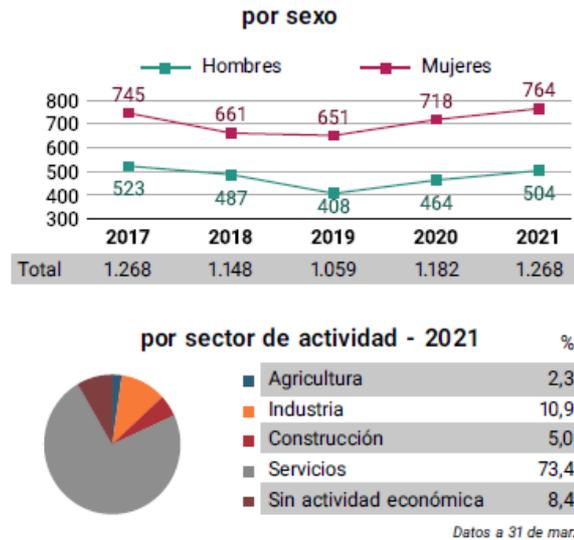


Figura 7. Paro registrado por sectores de actividad.

El nº de mujeres paradas es bastante superior al de hombres. Por grupos de edades, es el tramo de más de 45 años el peor parado. Por sectores, el sector servicios concentra actualmente más del 73% de personas paradas, seguidos por el 11% de la industria y el 5% de la construcción.

## 2.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS. PLANEAMIENTO VIGENTE

### 2.2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La fábrica de Cointra fue fundada en 1953 por D. Ildelfonso Fierro Ordóñez (1882-1961), iniciando su andadura a finales de dicho año. No obstante, no fue hasta 1958 cuando se comienzan a crear los primeros bloques residenciales destinados a los obreros emigrantes desplazados desde toda España a Puçol. Previamente, esta afluencia se había ido adsorbiendo en las distintas viviendas que disponía el propio municipio dentro del casco urbano y, en otros casos, se habían edificado puntualmente casas bajas unifamiliares situadas en la vertiente Oeste del Barranco y de la antigua carretera N-340, origen del que sería posteriormente el Barrio "dels Hostalets". Ante esta deficiencia en infraestructura residencial, fue la propia empresa Cointra la que se encargó de promover los bloques de viviendas a fin de paliarla y dar respuesta a las necesidades que se estaban produciendo.





SELLO  
 Registrado el 30/12/2021  
 Nº de entrada 16495 / 2021



Cointra se instala en Puçol, entre otras razones, por el inmejorable punto estratégico que disponía la población en cuanto a sus comunicaciones, atravesada por las dos líneas férreas que cruzaban en la época la población de Norte a Sur, la proximidad de la citada carretera N-340 que unía Valencia y Barcelona, así como la cercanía de los puertos de Valencia y Sagunto, éste último con sus importantes siderúrgicas.



Figura 8. Izquierda: Antigua vía Xurra que atravesaba el municipio de Norte a Sur. Fuente: [https://www.facebook.com/groups/photos/ \"Puçol se mira\"](https://www.facebook.com/groups/photos/\). Derecha: Ortofoto del municipio en el año 1.956 (Fuente: Comparador de cartografía Institut Cartogràfic Valencià).

En el año 1959 se asocia con la alemana Godesia, formando Cointra-Godesia, e inicia la fabricación de calentadores a gas. En 1965 se asocia con la italiana Zanussi, cambiando su producción a frigoríficos y lavadoras. Por último, ya en el año 2006 la empresa es absorbida por la italiana Ferrol, que se dedica a la producción de calentadores y calderas a gas. No obstante, después de casi 60 años de existencia esta empresa decide cerrar la factoría de Puçol a finales de 2012 para trasladar toda la producción a Burgos, con lo que se da fin a la historia del emblema de un pueblo como había sido la fábrica de Cointra.



Figura 9. Imágenes de la demolición de la factoría Cointra.

En 2013, año siguiente al cierre de las instalaciones, se inician los trabajos de demolición y desmantelamiento de la factoría. Como consecuencia de ello se genera una nueva realidad urbana a partir de una gran extensión de superficie de suelo "vacío" sin ningún uso, suelo que, además, tras 60 años de crecimiento del municipio ha quedado ubicado en un punto estratégico de Puçol, generando un alto impacto urbano negativo sobre la totalidad territorial de la localidad. Es por ello que, en enero



FIRMADO POR  
 JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
 25408461Q  
 En representación de la persona interesada  
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
 SOCIEDAD LIMITADA  
 B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021

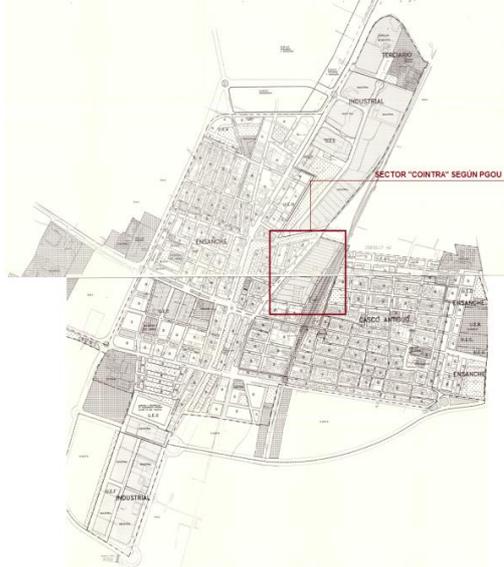


FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



de 2014, por el consistorio municipal se procedió a la suspensión de licencias en el área de la parcela para proceder al estudio de las posibles soluciones de ordenación urbana.

### 2.2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE



Puçol cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la CTU en fecha 28 de junio de 1995 (BOP 25/10/1995) y Homologado a la entonces vigente LRAU con aprobación definitiva por el mismo órgano en fecha 19 de septiembre de 1996 (BOP 15/11/1996)

La manzana de Cointra se corresponde con suelo urbano con zonificación industrial. Por su parte, el suelo que la rodea en sus lados oeste y sur es urbano consolidado de uso residencial, perteneciente a la zona de ordenanza Casco Nuevo; por el norte, es el Suelo No Urbanizable Equipamiento (estación de ff.cc), y por el Este, Suelo Urbano Equipamiento.

Figura 10. Situación del ámbito de actuación según el vigente PGOU de Puçol (Fuente: Serie de planos 7. Zonas de ordenanza y U.E).

### 2.3. PLANEAMIENTO PROPUESTO

#### 2.3.1. PARÁMETROS ESTRUCTURALES DE LA ACTUACIÓN

Los parámetros estructurales de la actuación son los siguientes:

Clasificación del suelo	Actual	Propuesta
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano
Zonificación	Industrial / Ferroviario	Residencial
Superficie total del Sector	No definido	34.263 m <sup>2</sup>
Red adscrita	No	0 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	24.737 m <sup>2</sup> t	29.880 m <sup>2</sup> t
Índice de edificabilidad bruta	No definido	< 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>
Área de Reparto	La propia manzana	A concretar en PRI

Figura 1. Parámetros estructurales de la actuación.

Considerando una cifra media de 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencial y 2,12 habitantes por vivienda<sup>1</sup>, si se adopta que el 100% de la nueva edificabilidad prevista se destina a uso residencial **el potencial máximo de población es de 634 habitantes**, lo que sirve para establecer un límite máximo racional de habitantes en la Ficha de gestión.

<sup>1</sup> Véase justificación en el PRI y Homologación del Sector Cointra, Memoria justificativa, apartado 10.5.





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Se proponen varios elementos de la red primaria interiores al nuevo sector:

1. **Red Primaria de Comunicaciones:** se delimitan los nuevos elementos PCF-1 Y PCF-2 que se corresponden, respectivamente, con las Zonas de dominio público y de protección del ferrocarril de acuerdo a lo indicado en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
2. **Zonas verdes y espacios libres:** se delimita como PEL-1 Espacio libre de Red Primaria la franja de terrenos en el extremo norte del sector coincidente con la zona de servidumbre del barranco Vallet según la define el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Asimismo, la ordenación del nuevo ámbito residencial Cointra contempla la solución de carriles bici previstos en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de la localidad (actualmente en redacción y tramitación), para garantizar su efectiva conexión y adecuada continuación.

En principio, fuera del ámbito del proyecto no se adscribirá ningún elemento de la red primaria.

En coherencia con la vigente Homologación del Plan General que no recoge ningún viario estructural en su entorno, no se prevé que ningún viario del sector forme parte de la red primaria.



VIVIENDA PROTEGIDA

El sector Cointra se considera un ámbito de renovación urbana en el que se implanta un nuevo uso en sustitución del industrial obsoleto. De acuerdo con lo indicado en el artículo 33 LOTUP, la ordenación del PRI establece desde su Homologación la obligación de reservar el 15% de la nueva edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública. Esta determinación está reflejada en la Ficha de Gestión del sector Cointra, de carácter vinculante.

2.3.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación propuesta permite cumplir con los objetivos y criterios establecidos para el ámbito, considerando los parámetros estructurales definidos en la Homologación del sector.

Se distinguen los dos ambientes descritos en el presente borrador, las denominadas manzanas norte y sur, así como una zona este dedicada íntegramente a la localización de las dotaciones precisas para el ámbito, a su integración paisajística adecuada y a la conexión del casco urbano con la estación de ferrocarril mediante medios no motorizados.

En la zona norte se han planteado las dos nuevas manzanas residenciales cuyas ordenanzas serán concordantes con las del área urbana del casco urbano en que se pretenden integrar, mientras que en la zona sur se localizan las principales dotaciones públicas: una amplia zona verde y una manzana destinada a equipamientos públicos. Por su parte, el uso terciario fijado como objetivo



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

complementario al residencial será compatible en la planta baja de las dos manzanas residenciales previstas.

Respecto a las limitaciones introducidas por el ferrocarril, en la zona afectada se plantea un espacio libre como zona de amortiguación que, además de servir para este uso, permita implantar un recorrido no motorizado adecuado que conecte la estación del ferrocarril al norte con el centro del casco urbano de Puçol al sur, mediante el paso inferior existente en la avenida Valencia y el extremo sur de la calle Felip Sebastià, que se remodelará. Para ello, se contempla eliminar el aparcamiento actualmente existente en el extremo sureste del ámbito, sustituyéndolo por una amplia zona verde que complemente las presentes en el otro margen de la infraestructura ferroviaria, conectadas a partir del citado paso inferior de la avenida Valencia. En cualquier caso, dadas las necesidades de aparcamiento de la zona, la calle Felip Sebastià incorporará plazas suficientes para atender no sólo a los nuevos residentes, sino también complementar las plazas disponibles en la estación, fomentando el empleo de modos de transportes más sostenibles y evitando el uso del vehículo privado.

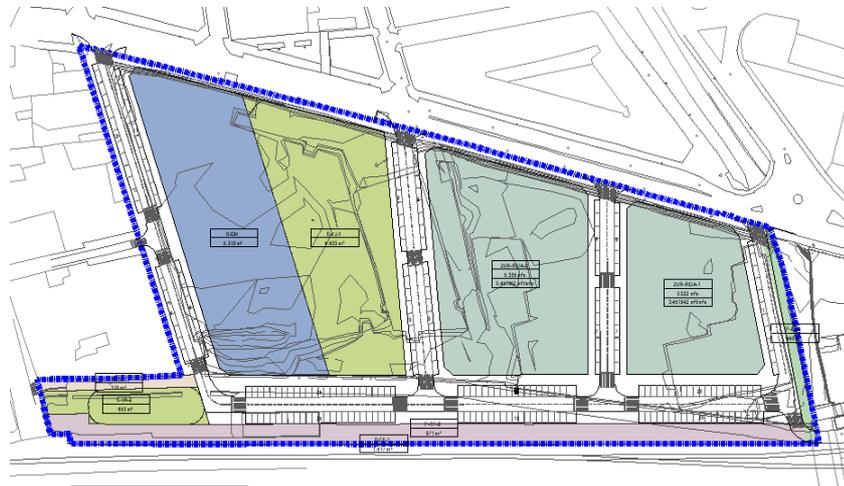


Figura 2. Ordenación propuesta.

Según esta disposición, resulta preciso prever un total de siete ejes viarios, seis de ellos con tráfico rodado y uno con prioridad peatonal, este último en la calle Felip Sebastià, con 5 m de ancho y que permite mantener el acceso a las viviendas existentes en la zona sur. Respecto a los seis de tráfico rodado (todos de un único sentido), tres de ellos se corresponden con la remodelación y adaptación de viales ya existentes, la avenida Font de Mora y las calles Vicent Valero y Felip Sebastià, mientras los tres restantes se configuran, en primer lugar, como prolongación de la calle Santa Marta hacia el este, en segundo como vial de servicio entre las edificaciones previstas en la zona norte y, en tercero como acceso norte a la actuación. Este último albergará, además, los espacios libres precisos para considerar la zona de servidumbre del barranco y los elementos de borde y conexión con el propio cauce y el suelo rural presente al noreste. Todos los nuevos viales previstos y sus elementos funcionales (calzadas, aparcamientos y aceras), se proyectarán cumpliendo lo establecido en el





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



Anexo IV "Estándares Urbanísticos y Normalización de Determinaciones Urbanísticas", Apartado 2, de la LOTUP.

En cuanto a accesos e integración con el entorno, las conexiones de los viales diseñados con los existentes se han realizado en los siguientes puntos (viales de la red secundaria según la vigente Homologación del PGOU):

- El acceso oeste será el principal acceso rodado del ámbito, y discurre a lo largo de la avenida Font de Mora que inicia su recorrido en la glorieta entre Av. Collindors y la continuación del Carrer Felip Sebastià y finaliza en la intersección de la Av. Valencia.
- Al norte se prevé un acceso a partir del vial considerado en esta zona, entre la avenida Font de Mora y el carrer Felip Sebastià.
- El acceso sur se realiza desde el carrer Mossèn Vicent Valero, entre la avenida Font de Mora y el carrer Felip Sebastià, cuya sección se amplía y adapta a las nuevas necesidades urbanas de la actuación.
- El acceso sureste será el principal acceso peatonal a la estación del ff.cc. desde el margen este del casco urbano de Puçol, a partir del paso inferior existente en la avenida Valencia, que se conecta con el carrer Felip Sebastià. No se prevé circulación motorizada en esta zona, salvo la reservada a los vecinos de las viviendas presentes.

Las vías del ferrocarril afectan de manera fundamental en la ordenación, no sólo a partir de las limitaciones a la propiedad que introduce su trazado actual, sino también su necesaria integración paisajística con la nueva ordenación y, en última instancia, contemplando la futura posibilidad de ser soterradas, eliminando esta barrera para el casco urbano de Puçol. Esto último ha obligado a estudiar la permeabilidad de la zona este del ámbito, de manera que la ordenación planteada permita en un futuro la efectiva conexión entre las dos partes en las que queda actualmente dividido el casco urbano, evitando situar elementos que supongan una nueva barrera para la localidad.

Esta versión preliminar de ordenación para la regeneración del ámbito Cointra, se muestra entre los planos de ordenación que forman parte del presente documento.

#### INFRAESTRUCTURA VERDE

La ordenación planteada permite conectar el área urbanizada de Puçol con los elementos exteriores al sector susceptibles de formar parte de la infraestructura verde, a saber, el cauce del barranc el Vallet y la zona inundable al noreste del ámbito. La conexión se prevé desde los terrenos del cauce del barranc el Vallet mediante el espacio libre de red primaria (PEL) previsto en paralelo al mismo, y sigue hacia el sur por los nuevos espacios libres previstos al este del sector, junto al trazado del ff.cc, llegando a las zonas verdes definidas en la mitad sur. Mediante ésta, finalmente, ya dentro del área urbana consolidada de Puçol, se conecta con uno de los pasos peatonales que comunican las zonas residenciales a ambos lados de la vía férrea.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



### 2.3.3. MAGNITUDES FUNDAMENTALES DE LA ORDENACIÓN

Las magnitudes generales de la ordenación del ámbito Cointra se reflejan en la siguiente tabla:

MANZANA	DESTINO	USO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )			% respecto
			PARCIAL	POR USO	TOTAL	total
<b>SUELO DOTACIONAL</b>					<b>25,606</b>	<b>74.73%</b>
<b>Red primaria de dotaciones públicas</b>			<b>3,006</b>			<b>8.77%</b>
P-CF-1	Público	Zona dominio público ff.cc.	1,617			4.72%
P-CF-2	Público	Zona protección ff.cc.	971			2.83%
P-EL-1	Público	Zona servidumbre barranco	417			1.22%
<b>Red secundaria de dotaciones públicas</b>			<b>22,600</b>			<b>65.96%</b>
S-QM	Público	Equipamiento Dotacional múltiple	5,310			15.50%
S-VJ-1	Público	Espacios libres - Jardines	4,633			13.52%
S-VA-2	Público	Espacios libres - Jardines	865			2.52%
S-CV/S-CVT	Público	Comunicaciones. Red viaria	11,792			34.42%
<b>SUELO LUCRATIVO</b>					<b>8,657</b>	<b>25.27%</b>
<b>Residencial</b>			<b>8,657</b>			<b>25.27%</b>
CN2-1	Privado	Zona urbanizada residencial alta densidad	3,322			9.70%
CN2-2	Privado	Zona urbanizada residencial alta densidad	5,335			15.57%
<b>SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>					<b>34,263</b>	<b>100.00%</b>
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m<sup>2</sup>)</b>					<b>32,646</b>	<b>95.28%</b>

Figura 3. Magnitudes de la ordenación prevista en el ámbito Cointra.



#### RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

La ordenación delimita los siguientes elementos de la red secundaria de dotaciones públicas, cuya distribución queda reflejada en el plano OP.01 Ordenación pormenorizada de la versión preliminar del plan, con las siguientes superficies:

S-QM	Equipamiento Dotacional múltiple	5.310,23 m <sup>2</sup>
S-VJ-1	Espacios libres - Jardines	4.633,40 m <sup>2</sup>
S-VA-2	Espacios libres – Área de juego	864,84 m <sup>2</sup>
S-CV	Comunicaciones. Red viaria	11.791,56 m <sup>2</sup>
<b>Total Red secundaria de dotaciones públicas</b>		<b>22.600,03 m<sup>2</sup></b>



#### DELIMITACIÓN DE SUBZONAS

Además de los elementos de las dotaciones de red primaria y secundaria, el PRI establece una única subzona de parcelas de uso privativo. Siguiendo el criterio de integrar la nueva pieza residencial generada por la actuación en el entorno urbano consolidado que la rodea, se opta por asimilar sus características a la zona de ordenanza Casco Nuevo definida en el PGOU vigente. Por ello, acogiéndose a la tipología dominante en esta zona, se denomina a esta subzona Casco Nuevo 2 (CN2). La nueva subzona se dispone en dos nuevas manzanas con las siguientes superficies.

CN2-1	Casco Nuevo 2 - 1	3.322,32 m <sup>2</sup>
CN2-2	Casco Nuevo 2 - 2	5.334,69 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>8.657,01 m<sup>2</sup></b>



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



REGULACIÓN DE USOS E ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD NETA

Los usos de las distintas parcelas ordenadas pormenorizadamente y su régimen de compatibilidades quedan establecidos en la normativa del presente PRI. En general, los usos de los elementos dotacionales son los propios de su destino concreto y el uso dominante de las parcelas privadas es el de Residencial plurifamiliar.

Se establece un único Índice de Edificabilidad Neta (IEN) para ambas parcelas residenciales con un valor de 3,45152 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo que supone la siguiente edificabilidad residencial total:

		Superficie m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> t
CN2-1	Casco Nuevo 2 1	3.322,32	11.467,04
CN2-2	Casco Nuevo 2 2	5.334,69	18.412,80
<b>Total</b>		<b>8.657,01</b>	<b>29.879,84</b>

**2.4. ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Si se compara el planeamiento actualmente vigente con el nuevo modelo propuesto para el ámbito Cointra, se comprueba cómo la principal modificación prevista pasa por prever la zonificación residencial en esta zona de la localidad en lugar de la industrial ahora vigente, esta última obsoleta y fuera de sitio actualmente al quedar emplazada en el centro de la población.

En efecto, el tamaño del ámbito en relación con el municipio, su situación estratégica dentro del casco urbano, su colindancia con las vías y estación de ferrocarril de la localidad y, por último, el decaimiento e inadecuación de la actividad industrial de esta zona céntrica de Puçol hacen que, por el órgano promotor, Ayuntamiento de Puçol, se pretenda su recalificación a uso residencial.

Las antiguas instalaciones de Cointra Godesia ocupaban una única parcela neta de 25.169 m<sup>2</sup>, delimitada por los elementos anteriormente resaltados, y albergaba una edificación de 24.737 m<sup>2</sup> que fue demolida en el año 2013, dejando entonces una enorme superficie vacante en el actual centro del municipio. En su lugar, el plan Cointra contempla 29.880 m<sup>2</sup>t destinados a uso residencial, con usos terciarios compatibles en su planta baja, ocupando una superficie neta de 8.657 m<sup>2</sup>s y dejando los restantes 25.606 m<sup>2</sup> para usos públicos, asignados estos a dotaciones de la red primaria (zonas de afección del barranco y el ff.cc.), espacios libres ajardinados, equipamientos urbanos y red viaria.

Dada la escasez de suelo disponible en el término, así como las protecciones y afecciones sectoriales existentes, el plan propone la nueva puesta en valor de un suelo ahora vacante en el suelo urbano situado en el centro de la localidad, sin precisar nuevos suelos no urbanos para permitir el desarrollo de la localidad. Esta voluntaria continuidad en el modelo de implantación de la ciudad en el territorio, implica la ausencia de distorsiones en los presupuestos por efecto de crecimientos dispersos, alejados o aislados de la ciudad existente. La previsión de nuevas áreas urbanas aisladas de los núcleos actuales supondría mayores inversiones a la hora de implementar los servicios urbanos, rompiendo así el modelo económico en uso.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
 Registrado el 30/12/2021  
 Nº de entrada 16495 / 2021



### 3. DATOS ECONÓMICOS BÁSICOS. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

#### 3.1. INTRODUCCIÓN. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN

Una actuación urbanística se considera viable económicamente, si es capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de los terrenos a un mayor aprovechamiento:

$$\text{Beneficio producción solares} > 0$$

El beneficio será positivo si los ingresos derivados de la venta del producto final (solar edificable o, en su caso, producto final construido) son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización y, en su caso, costes de promoción) y el valor inicial del suelo.

$$\text{Beneficio producción solares} =$$

$$\text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas de Urbanización} - \text{Valor inicial del suelo}$$

En terminología de valoración inmobiliaria, el beneficio de la producción de solares edificables es la diferencia entre el valor residual de los terrenos y el valor inicial de los mismos.

$$\text{Beneficio producción solares} = \text{Valor residual del suelo} - \text{Valor inicial suelo}$$

Así, la condición genérica de viabilidad económica de la producción de solares edificables se puede expresar según la siguiente expresión:

$$\text{Valor residual del suelo} > \text{Valor inicial suelo}$$

Siendo:

$$\text{Valor residual suelo} = \text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas de Urbanización}$$

#### 3.2. VARIABLES ECONÓMICAS A CONSIDERAR

##### Ingresos previsible por la venta de solares:

La estimación de los ingresos por la venta de los solares resultantes se realiza, por metodología residual, a partir de la información del mercado inmobiliario de los productos finales (viviendas plurifamiliares, locales comerciales, naves industriales y plazas de aparcamiento).

##### Costes urbanísticos:

Se presentan dos tipos de costes en los que incurre el proceso de producción de solares:

- a) El de producción: conjunto de gastos que se deben asumir para transformar los solares:
  - o Cargas de urbanización: importe de las obras de ejecución de la urbanización, demoliciones, indemnizaciones, gastos de honorarios técnicos, gastos de gestión, generales, beneficio del urbanizador, etc.
  - o Coste del suelo necesario para realizar la actuación.



FIRMADO POR  
 JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
 25408461Q  
 En representación de la persona interesada  
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
 SOCIEDAD LIMITADA  
 B97881742





SELLO

Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



- b) El derivado de las obligaciones impuestas por la administración, en concepto de dotaciones y responsabilidad de los diferentes urbanizadores.

### 3.3. NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

En suelos urbanos, su valor se calcula inicialmente en función de los derechos edificables que se permita materializar y del uso permitido. Así, el mercado inmobiliario considera el valor del suelo como un elemento integrado en el valor del producto inmobiliario del que forma parte. Por tanto, para calcular su valor es necesario descontar del precio del producto inmobiliario final, el coste del resto de factores productivos diferentes al suelo, como son los costes de promoción, las cargas de urbanización y otros costes impuestos por la administración. A este proceso completo se le conoce gen como metodología residual.

Para la determinación del valor del suelo se ha considerado lo dispuesto en los artículos 34 a 41 del TRLSRU, así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), cuando tiene por objeto entre otros, la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas, o bien otras operaciones que sean precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o derechos propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios afectados.

Para el ámbito Cointra, dado que para su materialización se precisa la tramitación y aprobación del preceptivo programa de actuación integrada, será de aplicación la legislación estatal conforme a lo establecido en el artículo 34 LSRU.

Atendiendo al artículo 19.3 RVLS, *"para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento"*.

Artículo 25 Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.

*"El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el art. 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el art. 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del art. 20 de este Reglamento.*

*Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no*





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



*formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.*

*En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del TRLS".*

En consecuencia, finalmente la metodología utilizada para la valoración del suelo es la establecida en el artículo 22 RVLS Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m<sup>2</sup> suelo.
- E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos, en m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup> suelo.
- VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos, en €/m<sup>2</sup> edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados en el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m<sup>2</sup> edificable del uso considerado.
- V<sub>v</sub> = Valor en venta del m<sup>2</sup> de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m<sup>2</sup> edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
- V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en €/m<sup>2</sup> edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 TRLS.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, de acuerdo con la expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en €.
- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €.
- G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en €.
- TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
- PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La TLR, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en el RVLS, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble sin que pueda ser





SELLO

Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del anterior método residual, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

### 3.4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

A continuación, se procederá a valorar el suelo partiendo, por un lado, de las muestras (estudio realizado en julio de 2021) de valor en venta Vv de inmuebles similares próximos a la zona y, por otro, del importe de los costes de urbanización, aplicando para ello el método de valoración de la legislación estatal, tal y como se ha recogido en el apartado anterior.

#### 3.4.1. MUESTRAS DE VALOR EN VENTA VV DE LA ZONA

Dado el ámbito y alcance general del plan Cointra, los diferentes usos previstos en él y su horizonte temporal, para determinar el valor en venta Vv se ha procedido a realizar una búsqueda de testigos mediante diversas fuentes de oferta inmobiliaria, obteniendo un precio de referencia actual de los diferentes productos inmobiliarios previstos en el plan.

Sin embargo, este precio actual se ha modificado considerando, en primer lugar, la necesidad de contemplar el propio horizonte temporal del plan, puesto que considerando la dinámica constructiva del municipio en las últimas décadas es previsible que el ámbito no se urbanice y, sobre todo, edifique inmediatamente; en segundo lugar, la distorsión actual que todavía tienen los precios de venta de las viviendas a causa de los efectos de la reciente crisis inmobiliaria y económica de España; y, en último lugar, el más que previsible mayor valor de la oferta inmobiliaria que supondrán los usos previstos en el plan Cointra respecto a los mismos usos actualmente existentes en el resto del municipio y su entorno, debido fundamentalmente a las mejores calidades exigidas para las obras de urbanización, con unos estándares muy superiores a los existentes en el entorno, a la excelente localización del ámbito dentro del casco urbano, en particular, respecto al transporte público y, en general, a su mayor valor añadido respecto a los mismos usos disponibles en el municipio.

Teniendo en cuenta lo anterior, para la valoración del valor en venta se ha considerado, en primer lugar, que el uso predominante en la actuación será el residencial de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada, quedando el uso terciario relegado a la planta baja de los inmuebles a edificar. Asimismo, para cumplir con las plazas de aparcamiento mínimas, en consonancia con lo realizado por promociones nuevas de similares características llevadas a cabo recientemente en el entorno, se han previsto dos plantas sótanos bajo la totalidad de la huella de los solares residenciales.

En cuanto a las plazas de aparcamiento, comentar previamente que el nivel de oferta en el municipio es superior al del mercado de viviendas, con lo que, tal y como se detallará posteriormente, su precio resultante es bastante bajo para las plazas de aparcamiento, al menos, respecto a las viviendas a las que prestan uso.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



En los siguientes apartados se realiza el análisis estadístico para los diferentes usos, de los que se ha empleado el valor medio. En resumen, los valores en venta resultantes son:

- Residencial plurifamiliar .....1.298,44 €/m<sup>2</sup> construido.
- Terciario compatible planta baja .....596,37 €/m<sup>2</sup> construido.
- Aparcamiento .....250,01 €/m<sup>2</sup> construido.

Tal y como se ha dicho anteriormente, a dichos valores se les va a aplicar un coeficiente corrector de 1,15, valor razonable y relativamente conservador si se considera el mayor valor esperable para los inmuebles resultantes en la zona. No obstante, dada la dinámica particular de las plazas de aparcamiento el coeficiente considerado será unitario para este caso, no previéndose un mayor valor futuro en las plazas de aparcamiento de la actuación respecto al actual.

	Actual	Coef. corrector	Adoptado
Vivienda plurifamiliar	1.298,44 €/m <sup>2</sup> t	1,15	1.493,21 €/m <sup>2</sup> t
Plazas aparcamiento	250,01 €/m <sup>2</sup> t	1,00	250,01 €/m <sup>2</sup> t
Terciario compatible	596,37 €/m <sup>2</sup> t	1,15	685,83 €/m <sup>2</sup> t

Figura 4. Valor en venta Vv por usos adoptados para la actuación.



**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. ANÁLISIS ESTADÍSTICO**

En las proximidades del ámbito analizado se han localizado un total de 15 viviendas en venta de distintas dimensiones y características, en principio, productos similares a las nuevas promociones a realizar en la propia actuación. Son las siguientes:

GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT		ESTUDIO DE MERCADO. VIVIENDAS PLURIFAMILIARES						
Nº	Dirección	Sup. (m <sup>2</sup> c) Construida	Superficie Útil (m <sup>2</sup> u)	Precio total (€)	Repercusión (€/m <sup>2</sup> c)	Comentarios		
						Año	Ascensor	Garaje
1	Calle de La Safor	124,00	120,00	85.000	685,48	1982	Sí	No
2	Carretera de Barcelona	96,00	74,00	113.000	1.177,08	2008	Sí	Sí
3	Calle Vicent Sebastià	100,00		125.000	1.250,00	2008	Sí	Sí
4	Carretera de Barcelona	97,00		113.000	1.164,95	2008	Sí	Sí
5	Calle La Barraca	126,00	120,00	148.000	1.174,60	2008	Sí	No
6	Casco Antiguo	106,00	100,00	104.900	989,62	1983	Sí	No
7	Mestre Martin, 27	104,00		105.000	1.009,62	1981	Sí	Sí
8	Zona Alta	103,00		127.000	1.233,01	¿?	Sí	No
9	Vall d'Albaida	106,00	98,00	170.000	1.603,77	¿?	Sí	No
10	Zona Alta	128,00	126,00	164.000	1.281,25	2005	Sí	Sí
11	Los Monasterios-Alfinach	248,00		440.000	1.774,19	Nuevo	Sí	Sí
12	C/ Maestro Martí, Casco Antiguo	123,00		122.900	999,19	¿?	Sí	No
13	Casco Antiguo	112,00		105.000	937,50	¿?	Sí	No
14	Calle Sant Miquel, 20	180,00		295.000	1.638,89	Nuevo	Sí	Sí
15	Avenida Hostalets, 60	113,00	95,00	150.000	1.327,43	2019	Sí	No
				<b>1.298,44</b>	1.216,44			
				<b>Similares</b>	Todos			

Figura 5. Muestra de viviendas plurifamiliares en la zona empleada para el análisis estadístico.

No obstante, algunas de las anteriores muestras no serían totalmente asimilables al producto inmobiliario que se espera promover con la actuación (graficadas en rojo en la anterior tabla), con lo que no se han considerado finalmente en el anterior análisis para no distorsionar el valor en venta Vv



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



para los usos residenciales. Se trata fundamentalmente de viviendas, aunque reformadas, muy antiguas, viviendas plurifamiliares situadas fuera del casco urbano (en la Urbanización Los Monasterios-Alfinach o en la playa) o viviendas con unas calidades, superficie o distribución que inicialmente no se ajustan al producto inmobiliario previsto para la actuación.

**TERCIARIO COMPATIBLE EN PLANTA BAJA. ANÁLISIS ESTADÍSTICO**

En las proximidades del ámbito analizado se han localizado un total de 30 locales comerciales en venta de distintas dimensiones y características, en principio, productos similares a las nuevas promociones a realizar en la propia actuación. Son los siguientes:

GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT		ESTUDIO DE MERCADO. LOCALES COMERCIALES		
Nº	Dirección	Sup. (m <sup>2</sup> c) Construida	Precio total (€)	Repercusión (€/m <sup>2</sup> c)
1	Ingenyer F. de Mora, 21	308,00	99.000	321,43
2	Carrer Ildefons Fierro	155,00	88.000	567,74
3	Calle Pare Buenaventura	57,00	15.500	271,93
4	Avenida Font de Mora	308,00	99.000	321,43
5	Calle de Miguel Hernández	203,00	95.000	467,98
6	Calle de la Safor	1.174,00	525.000	447,19
7	Carretera de Barcelona	225,00	115.000	511,11
8	Calle Sant Joan	149,00	104.051	698,33
9	Avenida Font de Mora	335,00	99.000	295,52
10	Calle Bisbe Amigó	999,00	711.000	711,71
11	Calle Ribera Alta	154,00	93.000	603,90
12	Calle de Ramón y Cajal	285,00	157.000	550,88
13	Avenida Valencia, 44	120,00	195.000	1.625,00
14	Calle Sant Antoni	71,00	44.879	632,10
15	Casco Antiguo	44,00	38.000	863,64
16	Calle del cid, 10	200,00	145.000	725,00
17	Calle Moncada	310,00	120.000	387,10
18	Miguel Hernández, 8	203,00	95.000	467,98
19	Casco Antiguo	93,00	48.000	516,13
20	Casco Antiguo	577,00	250.000	433,28
21	Calle Sant Joan, 98	149,00	104.000	697,99
22	Pasaje pintor sorolla, 2	42,00	35.000	833,33
23	Zona Alta	2.086,00	692.000	331,74
24	Carretera de Barcelona	170,00	108.000	635,29
25	Avenida dels Hostalets, 90	570,00	390.000	684,21
26	Carretera de Barcelona	122,00	115.000	942,62
27	Casco Antiguo	118,00	40.000	338,98
28	Zona Alta	100,00	59.900	599,00
29	Calle Martínez Coll, 9	75,00	50.000	666,67
30	Carretera de Barcelona, 73	124,00	92.000	741,94
				<b>596,37</b>

Figura 6. Muestra de locales terciarios en la zona.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



PLAZAS DE APARCAMIENTO. ANÁLISIS ESTADÍSTICO

En las proximidades del ámbito analizado se ha localizado un total de 25 plazas de aparcamiento en venta, en principio, productos similares características a las nuevas promociones a realizar en la propia actuación. Son los siguientes (puesto que generalmente se conoce la superficie útil de la plaza, se ha considerado que se precisan 2,5 m<sup>2</sup>t para conseguir 1 m<sup>2</sup>u de superficie destinada propiamente a aparcamiento, es decir, que una plaza de aparcamiento precisa aproximadamente unos 25 m<sup>2</sup>t en sótano de edificio, descontando carriles, rampas de acceso y demás elementos auxiliares), y todas ellas se tratan de diferentes tipologías que inicialmente podrían implantarse en los bajos de los edificios previstos:

GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT		ESTUDIO DE MERCADO. PLAZAS DE APARCAMIENTO				
Nº	Dirección	Superficie útil (m <sup>2</sup> u)	Superficie total (m <sup>2</sup> t)	Precio total (€)	Repercusión (€/m <sup>2</sup> u)	Repercusión (€/m <sup>2</sup> t)
1	Calle Massamagrell	11,00	33,00	7.293	663,00	221,00
2	Calle Riu Turia, 2	10,00	30,00	9.000	900,00	300,00
3	Carretera de Barcelona	15,00	45,00	4.000	266,67	88,89
4	Calle García Lorca, 10	10,00	30,00	8.800	880,00	293,33
5	Calle Mercé Rodoreda, 14	10,00	30,00	6.570	657,00	219,00
6	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	8.500	850,00	283,33
7	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
8	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
9	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
10	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
11	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
12	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
13	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
14	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
15	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
16	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
17	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
18	Paseo Monte Picayo, 28	10,00	30,00	7.700	770,00	256,67
19	Calle García Lorca, 26	11,00	33,00	7.500	681,82	227,27
20	Calle Isabel de Villena, 1	10,00	30,00	9.000	900,00	300,00
21	Calle de Sanchis Guarner, 1	10,00	30,00	9.500	950,00	316,67
22	Calle Picaio, 39	13,00	39,00	5.000	384,62	128,21
23	Plaza Enrique Granados, 1	12,00	36,00	14.500	1.208,33	402,78
24	Calle García Lorca, 2	12,00	36,00	8.500	708,33	236,11
25	Calle Bancalets, 7	11,50	34,50	5.300	460,87	153,62
				<b>7.834,52</b>	<b>750,03</b>	<b>250,01</b>

Figura 7. Muestra de plazas de garaje.



VALOR EN VENTA VV POR USOS

En conclusión, el valor en venta considerado para los diferentes usos previstos en el ámbito es:



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



	Actual	Coef. corrector	Adoptado
Vivienda plurifamiliar	1.298,44 €/m <sup>2</sup> t	1,15	1.493,21 €/m <sup>2</sup> t
Plazas aparcamiento	250,01 €/m <sup>2</sup> t	1,00	250,01 €/m <sup>2</sup> t
Terciario compatible	596,37 €/m <sup>2</sup> t	1,15	685,83 €/m <sup>2</sup> t

Figura 8. Valor en venta Vv por usos adoptados para la actuación.

### 3.4.2. CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA TOTAL VV

Para realizar el cálculo del valor del suelo se consideran los parámetros urbanísticos señalados en apartados anteriores. El techo total edificable es de 29.880 m<sup>2</sup>, siendo el uso global dominante el Residencial, tipología plurifamiliar.

A partir de lo anterior, como hipótesis de trabajo se ha considerado que se destinarán a usos terciarios en torno al 75% de la planta baja de los edificios, el 15% de la edificabilidad total a las viviendas de protección y el resto de edificabilidad a viviendas de renta libre. En resumen:

ZUR-RE/A-1	3.322,32 m <sup>2</sup> s	11.467,04 m <sup>2</sup> t
ZUR-RE/A-2	5.334,69 m <sup>2</sup> s	18.412,80 m <sup>2</sup> t
Zona urbanizada residencial alta densidad	8.657,01 m <sup>2</sup> s	29.879,84 m <sup>2</sup> t
Terciario (75% bajo de los edificios)	6.492,76 m <sup>2</sup> t	
Vivienda de protección (15% total edificab.)	4.481,98 m <sup>2</sup> t	
Vivienda de renta libre (resto)	18.905,10 m <sup>2</sup> t	

Figura 9. Estimación de la distribución de la edificabilidad total del ámbito Cointra entre los diferentes usos (Fuente: Versión preliminar del plan de reforma interior).

A su vez, hay que considerar la edificabilidad correspondiente a los sótanos de las edificaciones, que se destinarán al aparcamiento de vehículos y trasteros. Tal y como se ha dicho anteriormente se prevé construir 2 sótanos bajo el total de huella privada destinadas a edificaciones residenciales.

Atendiendo a lo anterior, el valor en venta total Vv de la actuación es el siguiente:

	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t)	Precio medio (€/m <sup>2</sup> t)	Valor en venta Vv (€)
Vivienda plurifamiliar	23.387,08	1.493,21	34.921.856,51
Plazas aparcamiento	17.314,02	250,01	4.328.651,38
Terciario compatible	6.492,76	685,83	4.452.905,65
<b>TOTAL VALOR EN VENTA Vv</b>			<b>43.703.413,54</b>

Figura 10. Valor en venta total Vv de la actuación.

### 3.4.3. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN VC

El valor de la construcción Vc será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



Para fijar los costes de ejecución material de la obra se ha partido del Coste Unitario de Ejecución (CUE) del Instituto Valenciano de la Edificación, en el que se propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación residencial de nueva planta, a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello se emplea la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE), que representa el coste de ejecución por m<sup>2</sup> construido de vivienda en una edificación realizada con unas condiciones y circunstancias convencionales de obra, o "Edificio de referencia", concepto empleado en la redacción de la Base de Datos de Construcción de la Comunitat Valenciana, que lo define a partir de la "Estadística de construcción de edificios" realizada por el Ministerio de Fomento y representa a la tipología más usual construida durante los últimos 10 años en la propia Comunitat Valenciana. Su valor ponderado por 6 coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación, siendo Sc la superficie total construida:

$$CUE = PEM / Sc = MBE * Ct * Ch * Cu * Cv * Cs * Cc$$

Adoptándose para este caso los siguientes coeficientes correctores, MBE y CUE:

**RESIDENCIAL**

Fecha de cálculo: Julio 2021 MBE 07/2021 = 605 €/m<sup>2</sup> COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 574,75 €/m<sup>2</sup>

<p><b>Ct</b> TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>Entre medianeras</b></p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p><b>Ch</b> Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas &lt; 3</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>3 &lt; nº de plantas &lt; 8</b></p> <p><input type="radio"/> nº de plantas &gt; 8</p>	<p><b>Cu</b> UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>No</b></p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p><b>Cv</b> Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas &gt; 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>20 &lt; nº de viviendas &lt; 80</b></p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas &lt; 20</p>	<p><b>Cs</b> SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>5 viviendas &gt; 70m<sup>2</sup></b></p> <p><input type="radio"/> 45m<sup>2</sup> &lt; 5 viviendas &lt; 70m<sup>2</sup></p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas &lt; 45m<sup>2</sup></p>	<p><b>Cc</b> CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>Medio</b></p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados.

Figura 11. Coeficientes correctores del MBE para obtener el CUE (A partir del módulo web COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN del Instituto Valenciano de Edificación).

Los costes de ejecución material de la obra se verán incrementados por "los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble". A continuación, se establece la relación de conceptos correspondientes a los gastos necesarios para la construcción, tenidos en cuenta para la determinación final del Valor de la construcción (Vc):





SELLO

Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021Ajuntament  
de PuçolHOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA  
FACTORIA DE COINTRA" DE PUÇOL (VALENCIA)

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (revisión diciembre 2021)

	Vivienda plurifamiliar	Terciario compatible	Plazas de aparcamiento
Ejecución material de las obras (CUE)	574,75 €	304,62 €	304,62 €
GG + BI (19% s/CUE)	109,20 €	57,88 €	57,88 €
Ejecución por contrata obras	683,95 €	362,49 €	362,49 €
Otros gastos construcción (18% s/CUE)	103,46 €	54,83 €	54,83 €
<b>Valor de construcción Vc</b>	<b>787,41 €</b>	<b>417,33 €</b>	<b>417,33 €</b>
	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t)	Valor construc. Vc (€/m <sup>2</sup> t)	Valor construc. Vc (€)
Vivienda plurifamiliar	23.387,08	787,41	18.415.162,14
Plazas aparcamiento	17.314,02	417,33	7.225.589,36
Terciario compatible	6.492,76	417,33	2.709.596,01
<b>TOTAL VALOR CONTRUCCIÓN Vc</b>			<b>28.350.347,51</b>

Figura 12. Valor de la construcción Vc por usos y valor total de la construcción.

\*Nota. Para obtener el CUE de los locales comerciales en planta baja y de las plazas de aparcamiento en sótano, se ha aplicado el coeficiente 0,53 establecido en el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones de la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

#### 3.4.4. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS

Con todo lo anterior, el valor del suelo se obtendrá a partir de los valores de repercusión de los usos considerados y de la edificabilidad correspondiente a cada uno de ellos, según la siguiente tabla:

$V_s = (V_v/k) - V_c$	Vivienda plurifamiliar	Terciario compatible	Plazas de aparcamiento
Vv Valor en venta	1.493,21 €	685,83 €	250,01 €
Vc Valor de la construcción	787,41 €	417,33 €	417,33 €
K Coeficiente gastos y beneficio	1,40	1,40	1,40
<b>Valor del suelo Vs</b>	<b>279,17 €</b>	<b>72,55 €</b>	<b>- 238,75 €</b>
	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t)	Valor del suelo Vs (€/m <sup>2</sup> t)	Valor del suelo Vs (€)
Vivienda plurifamiliar	23.387,08	279,17	6.529.021,09
Plazas aparcamiento	17.314,02	-238,75	-4.133.695,52
Terciario compatible	6.492,76	72,55	471.050,88
<b>TOTAL VALOR DEL SUELO Vs</b>			<b>2.866.376,45</b>

Figura 13. Valor de repercusión del suelo VR de los desarrollos previstos por el plan general.

Como se observa en la tabla anterior y como era de esperar atendiendo a los distintos valores de valor en venta obtenidos en apartados anteriores, para el caso particular de las plazas de garaje el valor del suelo resultante es negativo, aún sin considerar el resto de cargas pendientes, todo ello por el bajo valor que tienen las plazas de aparcamiento en la localidad, muy por debajo de su coste



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



constructivo. En cualquier caso, para cubrir las necesidades de aparcamiento legalmente exigibles y las necesarias para atender la demanda de la población deberán ejecutarse los sótanos previstos.

Continuando con la valoración del suelo, por último y tal y como prevé el apartado 3 del artículo 22 RVLS, *"en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión"*:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

A continuación, se procede a calcular el valor del suelo  $V_{so}$ , descontados los deberes y cargas todavía pendientes de cuantificar.

### 3.4.5. COSTES DE URBANIZACIÓN Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

#### CONSIDERACIONES GENERALES. CONCEPTOS INTEGRANTES

La cuantificación del coste de la obra de urbanización de la actuación, en cumplimiento del art. 111 LOTUP, ha de partir de la consideración de las cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador, tal y como dispone el art. 144 LOTUP.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 144.1 LOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del PAI enunciados en el artículo 110 LOTUP. No obstante, atendiendo al artículo 148 LOTUP:
  1. Las redes de servicios (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas), construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios, se cederán en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable, sin perjuicio del derecho a reintegrar de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos previstos en dicha legislación.
  2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionalmente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.
  3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin indicado.
- c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el PAI, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el PAI, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 144.2 LOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador:

a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del PAI se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 LOTUP.



#### HIPÓTESIS ADOPTADAS PARA LA ESTIMACIÓN

Atendiendo a lo descrito en los párrafos anteriores, las cargas de urbanización deberán ser definidas, tanto en su parte fija como en su parte variable, en el momento de presentación del correspondiente programa urbanístico que, entre otros, incluya su Proyecto de urbanización. Asimismo, dichas cargas se deberán concretar posteriormente en el Proyecto de parcelación, debiéndose liquidar finalmente en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Lo que se quiere poner de manifiesto es que, en el momento actual de tramitación de la actuación urbanística, no se pueden cuantificar exactamente las cargas de urbanización. En cualquier caso, a continuación, se va a realizar una estimación de las cargas de urbanización basada, en primer lugar, en la ordenación propuesta para el ámbito Cointra, en segundo, en la bibliografía existente al respecto y, por último, en la experiencia del equipo redactor en la realización, tramitación, ejecución y recepción y entrega final de actuaciones de similares características.





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



Considerando lo anterior, para la estimación de los diferentes conceptos que han de incluirse en las cargas urbanísticas, se han considerado las siguientes **hipótesis**:

- 1) **Obras programadas de urbanización:** Se ha estimado el coste de los viales y zonas verdes inicialmente previstos en la actuación, a partir de los módulos de urbanización definidos por el Instituto Valenciano de Edificación, considerando un viario de 20 m de ancho y con todos los servicios urbanos incluidos y una verde con las instalaciones precisas.

**Módulo de urbanización de viales**

Viales

Sección del vial Sv = 18 m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Módulo de urbanización:  
Vial de 18 m de sección = 1971,05 €/m  
(\*) Módulo para actuación singular = 2851,87 €/m  
(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

**Módulo de urbanización de plazas peatonales y zonas verdes**

Plazas peatonales y zonas verdes

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

Plaza peatonal  
P. Bando=35% 1 13849 Durec100%

Plaza ajardinada  
20%+P. Bando=35% 1 25%+P. Durec=35%

Zona verde  
10%+P. Bando=30% 1 1 8 Durec=35%

Módulo de urbanización:  
Zona verde = 44,00 €/m<sup>2</sup>  
(\*) Módulo para actuación singular = 44,00 €/m<sup>2</sup>  
(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

- 2) **Resto de cargas de urbanización:** Se han estimado considerando que representarán una parte de las propias obras de urbanización, todo ello de manera similar al considerado en el RVLS para determinar el valor residual del suelo, es decir, coeficiente 1,40. En efecto, dicho coeficiente pondera los costes de redacción de proyectos técnicos y dirección de las de urbanización, los gastos de gestión del urbanizador, su beneficio empresarial y las posibles cargas variables del programa urbanístico, en particular, los cánones de urbanización de las compañías que suministran los diferentes servicios urbanos.

**G. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN**

Con todo lo anterior, la estimación de los costes de urbanización se resume en la siguiente tabla:

	Superficie total (m <sup>2</sup> )	Coste módulos IVE (€/m <sup>2</sup> )	Obras de urbanización (€)
Espacios libres ajardinados a urbanizar	8.086,55	40,00	323.461,86
Red viaria a urbanizar	12.209,05	107,06	1.307.101,11
<b>TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>			<b>1.630.562,97</b>
Resto de cargas de urbanización (Proyectos y dirección, Gestión, Beneficio, etc.)			1,40
<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>			<b>2.282.788,16</b>

Figura 14. Estimación de los costes y cargas totales de urbanización.

Estas cargas serán financiadas directamente por el agente urbanizador y pagadas por los propietarios que se adhieran a éste, entregándose los suelos dotaciones públicas al organismo público oportuno sin coste alguno para éste, así como el correspondiente excedente de aprovechamiento. Asimismo, de las cargas urbanísticas a satisfacer por los propietarios se detraerán aquellos costes asumidos directamente por las empresas prestatarias de servicios urbanos, en el caso que éstas asuman parcialmente la financiación de sus respectivas partidas de las obras de urbanización.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



**TLR. TASA LIBRE DE RIESGO**

La TRL es -0,383%, correspondiente al tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años, para el mes de mayo de 2021.

**PR. PRIMA DE RIESGO**

La prima de riesgo se fijará en función de los usos y tipologías principales atribuidos por el plan para los diferentes desarrollos urbanísticos, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble, según se resume seguidamente

	PR parcial	% s/total	PR
Edificio de uso residencial (1ª residencia)	8,00%	49,56%	3,96%
Edificios comerciales	12,00%	13,76%	1,65%
Plazas de aparcamiento	9,00%	36,69%	3,30%
<b>PRIMA DE RIESGO</b>			<b>8,92%</b>

Figura 15. Prima de riesgo fijada para los diferentes usos y general.

**VSO. VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES**

Con todo lo anterior, el valor del suelo, una vez descontados los deberes y cargas pendientes, será:

	Vso
Valor del suelo Vs	2.866.376,45 €
Cargas de urbanización G	2.282.788,16 €
Tasa libre de riesgo TRL	-0,383%
Tasa libre de riesgo TRL	8,917%
<b>VALOR TOTAL DEL SUELO Vso</b>	<b>388.771,15 €</b>

Figura 16. Valor de repercusión del suelo Vso, descontados los deberes y cargas pendientes.

Lo que equivale a una repercusión de (considerando el 95% del aprovechamiento lucrativo):

<b>Repercusión Valor total del suelo/ m²bruto</b>	<b>11,94 €/m²</b>
<b>Repercusión Valor total del suelo/ m²techo</b>	<b>13,70 €/m²t</b>

**3.4.6. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN**

De todo el análisis anterior se desprende que el Valor residual del suelo, descontados los deberes y cargas pendientes para urbanizar completamente la actuación, resulta positivo, por lo que se garantiza la viabilidad económica del plan Cointra. Esta condición se cumple de manera general para el desarrollo conjunto del plan, aunque el beneficio positivo global resulta fundamentalmente de la obtención de viviendas y locales comerciales en los bajos de los edificios, no así de los aparcamientos precisos que, tal y como se ha visto anteriormente, no son económicamente rentables, aunque sí necesarios desde el punto de vista normativo y como producto auxiliar de venta de las viviendas plurifamiliares.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



Atendiendo a lo anterior, se concluye que **el nuevo uso residencial del ámbito Cointra es de manera general viable ya que se cumple la condición de viabilidad económica, generando una plusvalía urbanística positiva a los terrenos aportados por sus propietarios.**

**INFORME SERVICIO DE MOVILIDAD DG OBRES PÚBLIQUES, TRANSPORT I MOBILITAT**

El Servicio de movilidad de la Direcció General d'Obres Públiques, Transport i Mobilitat, informó favorablemente el plan Cointra en mayo de 2021, aunque "condicionado a que se tengan en cuenta las observaciones planteadas desde el punto de vista de la movilidad sostenible". En particular, se planteaba "la construcción de una pasarela elevada peatonal y ciclista entre el casco antiguo del municipio y el ámbito del PRI", según prevé el propio PMUS de la localidad.

Sin embargo, esta posibilidad ha sido denegada por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) aduciendo motivos de seguridad en sus líneas. La alternativa a esta pasarela, el paso inferior, también está contemplado entre las actuaciones previstas en el PMUS de Puçol, pero el coste de su ejecución supondría una carga que comprometería la viabilidad económica del desarrollo del sector.

En efecto, tal y como se ha detallado anteriormente la viabilidad económica del plan no resulta especialmente elevada. En ese sentido, aunque el valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes resulta inicialmente positivo, de las cifras anteriores se concluye que si se añadiera alguna otra carga adicional, como puede ser el paso superior y/o inferior para cruzar las líneas del ff.cc, ya no quedaría garantizada la viabilidad económica del plan y, en consecuencia, tampoco su desarrollo.

Considerando lo anterior y teniendo en cuenta, a su vez, la proximidad del paso inferior actualmente existente en la avenida de Valencia, localizado justo al sur del propio ámbito de Cointra y que ya dispone de pasos peatonales y ciclistas convenientemente diferenciados y separados del tráfico motorizado de dicha avenida, de cara a garantizar la viabilidad económica del plan y su efectivo desarrollo se propone la no realización de esta nueva infraestructura.



Figura 17. Vistas del estado actual del paso inferior existente en la av. Valencia, junto a Cointra.

#### 4. HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN

El plan urbanístico Cointra de Puçol, del que forma parte la presente memoria de viabilidad económica, establece preliminarmente los plazos previstos para el desarrollo completo del plan y, en su caso, las diferentes fases de desarrollo, remitiéndose aquí a lo allí establecido.





SELLO

Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



Al respecto, la viabilidad económica del plan analizada en el apartado anterior sería también necesario estudiarla según un previsible escenario temporal de desarrollo. Sin embargo, prever una distribución temporal no es vinculante con el desarrollo del ámbito Cointra ya que, además de no ser obligatoria en estos momentos, sino cuando se redacte y tramite el correspondiente programa urbanístico, tampoco es segura por la cambiante situación socioeconómica. En efecto, los tiempos previsibles de implantación de la actuación urbanística son en esta fase imposibles de fijar (o, al menos, prever con precisión) por las múltiples, y en muchos casos impredecibles, variables de las que depende. Por ello, el análisis de viabilidad económica del ámbito Cointra de Puçol se va a realizar sin tener en cuenta la variable temporal, estudiando únicamente el caso de su desarrollo total final.

## 5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

### 5.1. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Tal y como se recoge en el Informe de Sostenibilidad Económica que, como en el caso del presente Informe de Viabilidad Económica, forma parte de la documentación del plan Cointra de Puçol, respecto al impacto económico para la Hacienda Local causado por la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto por el plan, debe señalarse que el preceptivo programa de actuación integrada deberá prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, incluyendo éstas todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanos del ámbito, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios privados.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras, pues **su financiación está garantizada con las técnicas de programación y gestión urbanística.**

### 5.2. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Asimismo, el citado Informe de Sostenibilidad Económica realiza una estimación de ingresos y proyección de gastos, obteniendo finalmente el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal de la localidad, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación del ámbito Cointra. Al igual que para el presente estudio de viabilidad económica, sería también necesario aplicar las estimaciones anteriores a un previsible escenario temporal de desarrollo del plan. Sin embargo, según se ha dicho anteriormente, prever una distribución temporal no es segura por la cambiante situación socioeconómica, ni tampoco obligatoria.

En cualquier caso, a continuación, se resume el análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el citado Informe de Sostenibilidad Económica:





SELLO  
Registrado el 30/12/2021  
Nº de entrada 16495 / 2021



Concepto	€	
IBI	124.113,79 €	Anual
IIVTNU	83.463,37 €	Anual
ICIO	656.517,27 €	Puntual
IVTM	57.631,93 €	Anual
Transferencias corrientes	177.060,28 €	Anual
Tasas y otros ingresos	56.245,66 €	Anual
<b>TOTAL Ingresos</b>		<b>1.155.032,29 €</b>

Figura 18. Tabla de estimación de los ingresos generados por el desarrollo previsto.

Del resultado anterior se han de deducir los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIO y el excedente de aprovechamiento, no considerado en el citado informe. Según esto, los ingresos corrientes anuales del Ayuntamiento de Puçol con el total desarrollo y edificación del ámbito Cointra son:

Concepto	€	
IBI	124.113,79 €	Anual
IIVTNU	83.463,37 €	Anual
IVTM	57.631,93 €	Anual
Transferencias corrientes	177.060,28 €	Anual
Tasas y otros ingresos	56.245,66 €	Anual
<b>TOTAL Ingresos</b>		<b>498.515,02 €</b>

Figura 19. Tabla de estimación de los ingresos anuales de Puçol.

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, **el saldo presupuestario anual del desarrollo del ámbito resulta inicialmente positivo, con un superávit de 48.597,38 €/año**. Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados del ámbito Cointra (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras y el excedente de aprovechamiento) realizar las inversiones necesarias en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento de Puçol para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

Concepto	€	
IBI	124.113,79 €	Anual
IIVTNU	83.463,37 €	Anual
IVTM	57.631,93 €	Anual
Transferencias corrientes	177.060,28 €	Anual
Tasas y otros ingresos	56.245,66 €	Anual
<b>TOTAL Ingresos</b>		<b>498.515,02 €</b>
Gastos Corrientes	446.102,62 €	
Inversiones en Reales	3.815,03 €	
<b>Total de Gastos</b>		<b>449.917,65 €</b>
<b>DIFERENCIA</b>		<b>48.597,38 €</b>

Figura 20. Tabla de estimación de la diferencia entre los ingresos y los gastos anuales con el desarrollo total del ámbito Cointra de Puçol.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

