



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

CALLOSA D'EN SARRIÀ (ALICANTE)



ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	metodología para el análisis de viabilidad económica.....	5
	2.1 DATOS REFERIDOS A LOS COSTES DE PRODUCCIÓN	5
	2.2 DATOS REFERIDOS A LOS OPERADORES-INVERSORES	6
	2.3 DATOS URBANÍSTICOS.....	7
	2.4 DATOS RELATIVOS A LAS PLUSVALÍAS GENERADAS	8
	2.4 GARANTÍAS Y COMPROMISOS	8
3.	viabilidad económica de los nuevos desarrollos previstos	9
	3.1 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN	9
	3.1.1 Criterio general de aplicabilidad a los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan ..	9
	3.1.2 Criterio general de aplicabilidad a los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan ..	9
	3.1.3 Criterios para determinar la edificabilidad ponderada y el valor del suelo urbanizado	10
	3.1.4 Criterios para determinar la edificabilidad ponderada y el valor del suelo urbanizado	11
	3.2 CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS	14
	3.3 ANÁLISIS PREVIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE DESARROLLO	15



1. INTRODUCCIÓN

El Plan General Estructural, debe establecer para los ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado, es decir, los sectores de Plan Parcial para estructurar la expansión urbana prevista, o para los de reforma interior para operaciones de renovación urbana, la viabilidad económica, conforme al artículo 29 de la Ley 5/2014 LOTUP.

Conforme al artículo 30 el Plan General Estructural establece los criterios de equidistribución que hayan de regir el desarrollo, de ponderando su viabilidad económica, que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.

El contenido de dicha justificación debe documentarse en el Informe de Viabilidad Económica, descrito en el artículo 30.2.d, de la Ley 5/2014 LOTUP, dentro del contenido del Plan General Estructural.

El artículo 51 de la LOTUP, establece que dicho documento debe efectuarse en el caso de revisiones de planes generales de ordenación estructural y de las modificaciones que supongan cambios de la clasificación del suelo que alteren el modelo territorial. Establece que dicha memoria debe elaborarse sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditativos por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas.

La exigencia de la memoria de viabilidad económica se fundamenta en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, (BOE número 153 de 27.06.2013).

“Artículo 11. Memoria de viabilidad económica.

La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incrementos de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio



económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

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

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

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

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

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



2. METODOLOGÍA PARA EL ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica está referida, tanto a la fase de planificación, como a la fase de producción y transformación de la ciudad, porque la consideración del Plan como factible en su globalidad, dependerá, en términos económicos, de que los costes derivados de los deberes y cargas asignados a cada actuación (cesiones obligatorias, calidades de ejecución o costes relativos a la ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios), sean equilibrados en relación con los aprovechamientos urbanísticos atribuidos y, por tanto, con los ingresos derivados de dicho aprovechamiento.

En este sentido, aunque la viabilidad económica deba afectar a todo el proceso de planificación, tiene que ser materializada fundamentalmente en la fase de ejecución del planeamiento, es decir, cuando se ejecuta la transformación y/o la producción de la ciudad, puesto que es en ese momento cuando se plantea un análisis económico en términos de rentabilidad.

El estudio de viabilidad económica es el instrumento que permitirá comprobar, a priori, si las actuaciones previstas son factibles, en el sentido de garantizar el equilibrio entre los beneficios y las cargas, o lo que es lo mismo, si las plusvalías generadas en la transformación urbana son suficientes y satisfacen, adecuadamente, el conjunto de gastos de urbanización, la asunción de las cargas y cumplimiento de los deberes derivados de la actuación. Al mismo tiempo, es necesario asegurar que se retribuye razonablemente a los propietarios de los terrenos de modo que el desarrollo esté suficientemente garantizado por los promotores-urbanizadores del mismo.

Para la elaboración de los Estudios de viabilidad económica el Avance propone la siguiente metodología:

2.1 DATOS REFERIDOS A LOS COSTES DE PRODUCCIÓN

El contenido de los Estudios de Viabilidad Económica debe partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción (presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, gastos generales, financieros y beneficios industrial), de cada una de las actuaciones, así como los ingresos potenciales de las mismas, es decir, los derivados del valor en venta de las parcelas resultantes, calculados en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar.

Los valores de repercusión serán calculados por metodología residual estática o dinámica y/o determinada sobre la base de la ponencia catastral vigente o de un riguroso estudio de mercado y/o de acuerdo con las instrucciones que, en su momento, sean determinadas.



En Callosa d'en Sarrià, se dispone de Ponencia Catastral de Valores vigente, realizada en el año 2007.

Cabe considerar como elemento representativo de los nuevos suelos urbanizables, el sector “Anibits-Margequivir” descrito como zona PU42.

Los Valores de la Ponencia Catastral de Valores del año 2013, para la zona PU42, son los siguientes:

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR40	391.00	391.00	391.00	172.00	391.00	58.65			39.10	293.25	84.00		0.80
R38	462.00	462.00	462.00	172.00	462.00	69.30			346.50	346.50		0.60	0.80
R40	391.00	391.00	391.00	149.00	391.00	58.65			293.25	293.25		0.60	0.80

En consecuencia, dispone de valores de repercusión por metro cuadrado construido de 391 €/m²t para los usos de vivienda y turístico, siendo el valor de suelo inicial de 80€/m²/suelo.

2.2 DATOS REFERIDOS A LOS OPERADORES-INVERSORES

Los operadores-inversores pueden ser públicos en la Gestión Directa del desarrollo urbanístico, o privados, como promotores – urbanizadores, en la Gestión Indirecta, siendo los titulares del suelo o de la adjudicación de las parcelas con aprovechamientos lucrativo privado los responsables de la asunción de costes derivados de la ejecución, en cumplimiento de los deberes de los propietarios de suelo, dispuestos en la Legislación estatal de Suelo.

Las modalidades y sistemas de ejecución, que atendiendo al interés general serán las que resulten más convenientes, seleccionando entre las posibles iniciativas, públicas y privadas, en este sentido se establece como prioritaria la Gestión Indirecta del Promotor-Urbanizador, o de los propietarios del suelo, siendo la Gestión Directa, de carácter subsidiario, en defecto de gestión indirecta, o por prioridades de interés general, en el desarrollo de cualquier sector.

Las plusvalías generadas entre los operadores e intervinientes en la actuación corresponden el 90% a los propietarios del suelo, que satisfagan las cuotas de urbanización, y el 10% a la administración pública.



2.3 DATOS URBANÍSTICOS

1. A efectos de aportar mayor precisión se incluirán, en cada caso, al menos los siguientes análisis:

- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos propuestos y de los existentes, en su caso, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que se implanten o que habría que modificar.

- Se analizarán, en concreto si existieran áreas de dotación, las nuevas atribuciones y/o modificaciones sobre incrementos 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 o a la rentabilidad de la operación.

- 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, cuantificación de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales, antes y después de la operación, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. Este apartado quedaría resuelto, si existe viabilidad económica, por la posibilidad de desarrollar un sector por gestión indirecta y con el sistema de pago en terrenos de las cuotas de urbanización.

En su caso se hará constar, 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 completa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

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

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. Este apartado queda garantizado en el Estudio de Sostenibilidad Económica, que justifica la no incidencia negativa en la hacienda local, de las obras de mantenimiento de las redes públicas, como consecuencia de la contraprestación de los ingresos generados por la nueva urbanización, edificación y servicios prestados.

2.4 DATOS RELATIVOS A LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

En el caso de que la actuación se considere viable, en función de la tasa de rendimiento establecida, se deberá proceder a la distribución de las plusvalías generadas por la actuación entre los propietarios, la administración actuante y el agente promotor-urbanizador, y/o gestor, poniéndose así de manifiesto la rentabilidad de la actuación, pudiendo compararse entre ellas. En consecuencia, se posibilitará la formulación más equitativa y el más justo equilibrio de los beneficios que el Plan atribuya a las diferentes previsiones urbanizadoras y/o de transformación.

2.5 GARANTÍAS Y COMPROMISOS

Además, y a efectos de garantizar el desarrollo urbanístico previsto por la actuación, la administración municipal podrá exigir, en su caso, la aportación de garantías y compromisos suficientes para acreditar la solvencia económica de los promotores y/o gestores que vayan a desarrollar la actuación en los plazos previstos.



3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PREVISTOS

3.1 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

3.1.1 Criterio general de aplicabilidad a los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan

El Plan General ha propuesto una serie de ámbitos de planeamiento: sectores y unidades de ejecución, que deberán ser objeto de posterior desarrollo.

Todas estas propuestas de ordenación, identificadas en los Ámbitos de Planeamiento diferidos: sectores, conllevan la ejecución de una serie de cesiones, obras de urbanización y materialización de aprovechamientos, factores todo ellos que están estrechamente relacionados entre sí. Por esta razón el análisis de la viabilidad económica de cada una de estas ordenaciones requiere en principio realizar una evaluación económica que de un modo global, considere las edificabilidades urbanísticas previstas, es decir los derechos de aprovechamiento, así como una aproximación fiable a los costes de las obras de urbanización y demás gastos e indemnizaciones necesarias para su ejecución, equiparando en una primera aproximación los costes y los beneficios.

Efectivamente, estos desarrollos urbanísticos requerirán un esfuerzo inversor, esencialmente privado, para posibilitar su efectiva materialización. Es por ello que resulta necesario garantizar que al menos determinados desarrollos, considerados tanto desde el alcance de sus contenidos y condicionantes materiales como del de los criterios de ejecución de los mismos, resulten realizables al poder contar con la financiación necesaria para garantizar su efectiva materialización. Es decir, que el balance de costes y beneficios sea positivo para los segundos y permita la realización de la correspondiente actividad urbanizadora y constructora en términos de una razonable seguridad operativa y económica para el urbanizador.

3.1.2 Criterio general de aplicabilidad a los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan

El análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos propuestos por el Plan General se debe enmarcar en el contexto de las premisas generales expuestas en el



anterior apartado de esta Memoria de manera que el propio enunciado de viabilidad que ahora se plantea de modo inicial, debe de ser considerado como un proceso continuo, que habrá de ser objeto de ulteriores ajustes y precisiones en el momento de tramitarse los sucesivos instrumentos urbanísticos como el planeamiento pormenorizado, los programas de actuación integrada de carácter urbanizador, los proyectos de urbanización y reparcelación, etc., que para la correcta, habrán de ser promovidos en desarrollo del Plan General.

Por ello, desde esta Memoria de Viabilidad Económico Financiera se establecen con carácter general, una serie de criterios para la valoración de la viabilidad de los desarrollos en base los datos actuales, y que, en la medida que se efectúen nuevos procesos, y se disponga de los datos necesarios, deberán aplicarse tanto en el análisis previo de viabilidad incorporado a esta Memoria, como sobre todo en los sucesivos análisis o reajustes de los análisis de viabilidad que proceda realizarse en el desarrollo de las determinaciones del Plan General y en la concreta tramitación de los diferentes Instrumentos de planeamiento.

Otro aspecto a tener en cuenta es que la viabilidad económica de los ámbitos objeto de estudio se debe referir exclusivamente a la edificabilidad urbanística propuesta con destino a usos residenciales, de actividades económicas, terciarios y de equipamiento privado, de manera que a los efectos de determinar el rendimiento económico de las propuestas de ordenación contenidas en los ámbitos que se analizan, únicamente se tome en consideración la edificabilidad urbanística prevista para dichos usos de carácter lucrativo.

No se considera el diez por ciento que le corresponde a la administración, libre de cargas, por cuanto, no interviene ni en la aportación y el coste de suelo inicial, ni en los costes de urbanización, siendo la correspondencia de su participación en las plusvalías.

3.1.3 Criterios para determinar la edificabilidad ponderada y el valor del suelo urbanizado

Con el mismo valor de criterios generales aplicables tanto en el análisis previo de viabilidad incorporado a esta Memoria, como sobre todo en los sucesivos análisis o reajustes de los análisis de viabilidad que proceda realizarse en el desarrollo de las determinaciones del Plan General, a los efectos de determinar el valor total del suelo urbanizado de cada uno de los ámbitos analizados, será necesario considerar la edificabilidad urbanística ordenada destinada a los usos residenciales en sus distintos regímenes de promoción, la de usos de actividades económicas, terciarios y de equipamiento privado, así como a los de los usos complementarios.



Para la valoración de los costes, se podrá o bien multiplicar las edificabilidades urbanísticas por los coeficientes de ponderación establecidos en el Plan General o la actualización que le sustituya, aplicándolos sobre las superficies reales construidas de cada uno de dichos usos, o bien tener en cuenta costes reales y los totales de venta de cada uno de esas tipologías para hacer la comparación a nivel global de cada ámbito.

De cualquiera de estas maneras, se podrá realizar un análisis que desde la perspectiva del Plan General pueda tener sobre todo validez a nivel comparativo de los distintos ámbitos. Aunque se trata de evaluaciones estimativas, pues desde el Plan General no se puede pretender más que una primera aproximación, es necesario contemplar la adecuada ponderación sea de las edificabilidades, sea de los costes, empleando así un orden coherente de valores de repercusión del suelo urbanizado correspondientes a los distintos usos urbanísticos y tipologías edificatorias ordenados.

Los valores de edificabilidades de cada uno de los ámbitos de planeamiento, formados por las Áreas de Reparto, constituidas por los sectores, y la Red Primaria Adscrita, previstos en el Plan General Estructural, son los siguientes:

ÁREA URBANÍSTICA	DENOMINACIÓN	SUP.SECTOR (m ²)	SUP.RED PRIMARIA ADSCRITA (m ²)	EDIF (m ² t)	ÁREA DE REPARTO	AT. APROVECHAMIENTO TIPO
ZND-RE	ANIBITS-MARGEQUIVIR	876.486	40.449	192.556	916.935	0.21

3.1.4 Criterios para determinar la edificabilidad ponderada y el valor del suelo urbanizado

Siguiendo con los distintos tipos de criterios aplicables se considerarán como cargas de urbanización de los distintos ámbitos a analizar, las obras de urbanización propias de cada ámbito, así como el ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano correspondiente, englobando en las mismas tanto aquellas vinculadas a la Red Secundaria propio de cada sector como las correspondientes a la Red Primaria, en la medida que ésta se ubique dentro de cada ámbito en lo que se obliga a la cesión y ejecución a costa del sector, o se vinculan al mismo, exigiendo además su ejecución.



La determinación de la cuantía económica correspondiente a dichas obras de urbanización para cada uno de los ámbitos objeto de estudio particularizado se efectúa mediante una estimación global de los costes correspondientes a las obras más significativas que sea posible determinar con el nivel de definición que se tenga para los ámbitos propuestos. En todo caso hay que tener en cuenta que siempre se tratará de costes estimados a partir de análisis globales de la urbanización, que requerirán de una mayor concreción en los futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo. En este sentido se ha considerado los resultados del proyecto de urbanización del sector:

SECTORES	SECTOR ANIBITS-MARGEQUIVIR
Superficie Sector (m ² s)	876.486
Superficie Red Primaria Adscrita (m ² s)	40.449
Superficie Área de Reparto (m ² s)	916.935
Equipamiento (m²s)	26.958
Zonas Verdes (m²s)	22.529
Viarios (m ² s)	103.908
Solares (m ² s)	719.263
Total m²t edificables	192.556

PRESUPUESTO	SECTOR ANIBITS-MARGEQUIVIR
Presupuesto Ejecución Material	25.000.000 €
Gastos Generales (13%)	3.250.000 €
Beneficio Industrial (6%)	1.500.000 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata	29.750.000 €
Gastos de Conservación (1%)	297.500 €
Obras de Urbanización del Sector	30.047.000 €
Honorarios Profesionales	1.149.000,00 €
Gastos tramitación y Visados	150.000,00 €
Coste de Proyectos	1.299.000,00 €
Gastos de Gestión (5%)	1.027.365,05 €
Beneficio Urbanizador (10%)	1.596.525,28 €
TOTAL CARGAS PAI	35.269.390,33 €
Aportación Equipamiento Plan General	2.960.452,70 €



Estimación Preliminar Indemnizaciones	3.000.000,00
Infraestructuras Ajenas	2.497.267,84 €
Canon Entidad de Saneamiento	907.266,00 €
TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN	44.634.376,87 €

REPERCUSIONES	SECTOR ANIBITS-MARGEQUIVIR
Repercusiones m2 calle	258,01 €/m2
Repercusiones m2 zona verde	129,01 €/m2
Repercusiones m2t edificable	155,66 €/m2

Aparte de ello, en aquellos ámbitos en los que existan edificaciones que resulten incompatibles con las ordenaciones propuestas, al coste de las obras de urbanización se ha añadido el de demolición de dichas edificaciones, basado en costes unitarios en según la tipología edificatoria de que se trate.

En el caso de que el ámbito admita el mismo tipo de usos que se va a demoler, se plantea de forma general la sustitución de la superficie de techo preexistente por el equivalente en nuevo aprovechamiento ponderado, imputándose el coste de su construcción como carga de urbanización a vincular a los nuevos desarrollos planteados en el ámbito.

En el caso de que la preexistencia corresponda a usos de actividades económicas, al coste de ejecución de las nuevas edificaciones destinadas a su relocalización, si ello fuese posible dentro del mismo ámbito, habrá de añadirse la cuantía necesaria para proceder al traslado efectivo de las mismas, cuantías que habrán de ser determinadas en base a costes unitarios estimados por unidad de superficie a relocalizar, haciendo la correspondiente diferenciación a esos efectos, entre los eventuales usos industriales, terciarios y comerciales de planta baja que pudieran existir.

Para los supuestos en los que la ordenación planteada en un ámbito no permita satisfacer dentro del mismo la relocalización de las actividades preexistentes, se tomará como coste de relocalización el valor económico de una superficie igual a la existente calculado según el mercado inmobiliario específico, al que se habrá de aplicarse un coeficiente corrector para ponderar el estado de conservación de las edificaciones que se van a demoler. A este coste se añadirá de todas formas las cuantías correspondientes los traslados.



La determinación de las indemnizaciones correspondientes se efectuará a partir de la consideración de que la totalidad de la edificación actualmente existente con uso de actividad económica se encuentre ocupada, lo que deberá ser objeto en su momento del correspondiente ajuste en función de la situación real, aplicando en su caso la reducción que proceda.

En el supuesto de que las ordenaciones previstas conlleven la necesidad de derribar edificaciones vinculadas a usos de equipamiento comunitario en funcionamiento, el coste estimado de su reconstrucción se considerará como cargas de urbanización a repercutir al conjunto del ámbito correspondiente, añadiéndole una cuantía en concepto de traslado material, que se determinará a partir de la superficie construida y adscrita al uso.

También se considerarán como cargas de urbanización los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos y otros conceptos, necesarios para la materialización de las previsiones de ordenación propuestas. Su determinación se podrá basar en cifras estimativas según el grado de desarrollo de las propuestas en el momento en el que se realice la valoración y la documentación efectivamente requerida para completar la preceptiva tramitación urbanística, así como lógicamente en base a las características físicas y dimensiones del ámbito en cuestión.

En los análisis de viabilidad económica, y hasta tanto no se concreten los posteriores instrumentos de desarrollo del planeamiento, no se tendrán en principio en cuenta las obligaciones de urbanización que por imposibilidad del cumplimiento de los estándares mínimos de reserva de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales dentro de los propios ámbitos, fuesen susceptibles de sustitución económica y/o cumplimiento fuera de los mismos. Tampoco se tendrán que tener en cuenta de manera inicial los costes asociados al cumplimiento de las medidas de intervención vinculadas a los distintos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que pudieran resultar afectados en casa caso.

3.2 CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

Según el Plan General Estructural de Callosa d'en Sarrià, se han establecido una secuencia de ocupación del suelo dentro de las Directrices Estratégicas del Territorio previsto.

Todos los suelos con la zonificación de Zonas de Nuevo Desarrollo, con la clasificación de Suelo Urbanizable, por el Plan General, pueden desarrollarse simultáneamente una vez disponga la aprobación definitiva el Plan General. En consecuencia, se establecen coeficientes correctores como consecuencia de la temporalidad, toda vez que la evolución de precios de costes y de ventas deben corresponderse en el tiempo.



3.3 ANÁLISIS PREVIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE DESARROLLO

A continuación, se exponen en una Tabla los resultados del análisis de viabilidad económica realizado sobre los nuevos ámbitos de desarrollo. Para ello se han aplicado los criterios generales más arriba expuestos, dentro de las posibilidades que ofrecían los datos disponibles en el momento de redactar el Plan General.

Se trata en todo caso, como ya se ha explicado, de una primera evaluación global y debe de considerarse como una aproximación en órdenes de magnitud de carácter general, a la posible viabilidad de las actuaciones propuestas, algo así como el inicio de un análisis económico que, en las fases posteriores del proceso urbanístico deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más concreta y rigurosa pormenorización.

A los efectos de estimar la superficie de viario y zona verde, que suponen los principales costes de urbanización, que se puede disponer en la futura ordenación, se utilizan los porcentajes mínimos previstos en el Anexo IV de la LOTUP, como consecuencia de la aplicación sobre los nuevos sectores, de dichos porcentajes, en función de los Índices de Edificabilidad Bruta de cada sector:

NOMBRE LOTUP	SECTOR	SUPERFICIE	ÍNDICES EDIFICABILIDAD		SUPERFICIES	
			IEB	IER	VIAL	ZONA VERDE
ZND-RE	ANIBITS	876.486	0,301	0,000	103.908	22.529

Para la realización de este Análisis Previo se han seguido los criterios expuestos más arriba, obteniendo los datos de superficie, aprovechamiento y cantidades de los distintos usos y tipologías a partir de las Fichas Urbanísticas de Ámbitos, con las siguientes precisiones metodológicas:

Las Edificabilidades sobre y bajo Rasante corresponden a las Edificabilidades Urbanísticas, es decir, a la suma de las edificabilidades de los distintos Usos/Tipologías. Esto se justifica porque para obtener el resto de valores de venta y de costes se han tomado los valores reales de cada uno de los Usos/Tipologías.

El Valor Total en Venta es la suma de los valores en venta estimados de las repercusiones de las edificabilidades de todos los Usos / Tipologías que existen en un ámbito, no se



incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, dada la condición de municipio con alto riesgo de inundabilidad, y su escasa implantación.

El Coste Total del Suelo Urbanizado es la suma de los costes estimados de urbanización del Ámbito, incluidos los costes específicos de indemnizaciones cuando éstos se han podido calcular, e incluyendo asimismo la parte que correspondería al valor del suelo. Se aplica sobre cada sector el resultado de la aplicación de los valores medios de los costes de urbanización de repercusión por metro cuadrado de calle y zona verde obtenidos de los suelos en desarrollo creciente, obtenidos anteriormente:

NOMBRE LOTUP	SECTOR	SUPERFICIES		COSTES DE URBANIZACIÓN		
		VIAL	ZONA VERDE	VIAL	ZONA VERDE	TOTAL
ZND-RE	ANIBITS	118.740	22.529	34.707.595	18.136.282	52.843.876,87

La Repercusión del Suelo Urbanizado sobre el valor medio de cada m²t de superficie construida sobre rasante es una información, procedente de la Ponencia de Valores del año 2013, que es la utilizada como valor de referencia de la viabilidad económica de la ejecución de los aprovechamientos urbanísticos.

Este valor es del año 2013 y no representa el valor real de venta del suelo 7 años después y no ha habido ninguna actualización desde entonces por lo que vamos a aplicar un VRB de 500€/m². De este momento, obtenemos los valores del suelo urbanizado resultante:

NOMBRE LOTUP	SECTOR	EDIFICABILIDAD TOTAL	REPERCUSIÓN		
			VRB	TOTAL	90% Drchos
ZND-RE	ANIBITS	192.556	500,00 €	96.278.000	86.650.200

Para conocer el Coste total de la inversión, se requiere añadir el coste del suelo inicial, que corresponde a la aplicación del coste inicial del suelo de 40€/m², a la superficie total del Área de Reparto.

NOMBRE LOTUP	SECTOR	SUPERFICIE	PRECIO SUELO	COSTE DE URBANIZACIÓN	COSTE TOTAL PAI
ZND-RE	ANIBITS	916.935	36.677.400	44.634.376,87	81.311.776,87



El Beneficio calculado como el Saldo Total entre Ventas y Costes, esto es, la diferencia entre cargas y beneficios, se refiere a la cantidad total en euros del Saldo que corresponde a cada Ámbito. La referencia porcentual del Beneficio sobre el Precio estimado de Venta se calcula dividiendo el Beneficio calculado por el total de Ventas estimado. Lógicamente en este beneficio final no se incluyen el denominado beneficio industrial, que ha sido contemplado previamente como un coste asociado a la construcción y promoción.

NOMBRE LOTUP	SECTOR	COSTE PAI	VALOR SUELO URBANIZADO	BENEFICIO	PORCENTAJE
ZND-RE	ANIBITS	81.311.776,87	86.650.200	5.338.423,13	6,16%

El Porcentaje del Beneficio sobre el Precio de Venta del Suelo estimado es el dato que justifica la viabilidad de las nuevas actuaciones urbanísticas planteadas. En la medida que para las nuevas actuaciones se sitúa entre el 20% y el 25% para la promoción y urbanización, y que el resto de costes ya han sido deducidos, e incluir los financieros estimados en un 5% anual, durante un periodo de desarrollo de 5 años, lo que supone un 25% la superación del margen del 50%, constituye la verificación de la posibilidad de llevar a cabo las actuaciones derivadas del Plan General que precisan de la inversión privada.