



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE MUSEROS (PROPUESTA FINAL DEL PLAN GENERAL)

### DILIGENCIA DE SECRETARIA:

La extiendo yo, la Secretaria General del Ayuntamiento de Museros, para hacer constar que el presente documento, *firmado, foliado y diligenciado electrónicamente*, coincide enteramente con el que consta en el expediente original del Plan General Estructural de Museros, propuesta final del Plan General, que se tramita en este Ayuntamiento de Museros. Y para que así conste, expido la presente en Museros, con fecha al margen.

Documento firmado electrónicamente.

La Secretaria General.

Fdo. Araceli Martín Blasco.

VOLUMEN II  
Documentación Justificativa



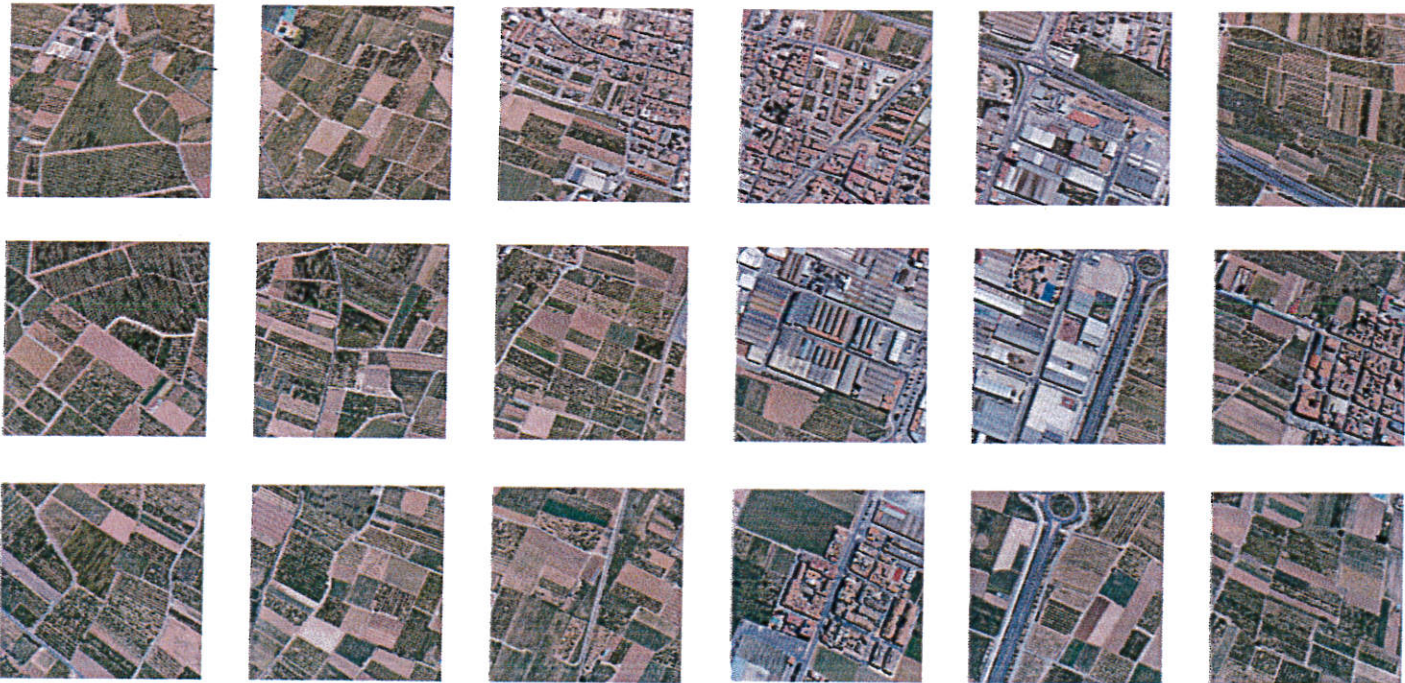
ABRIL 2019





# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE MUSEROS  
(PROPUESTA FINAL DEL PLAN GENERAL)



## VOLUMEN II

Documentación Justificativa

### II-2. DOCUMENTOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

ABRIL 2019



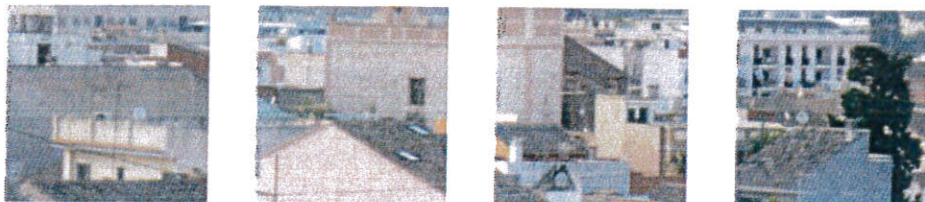
# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

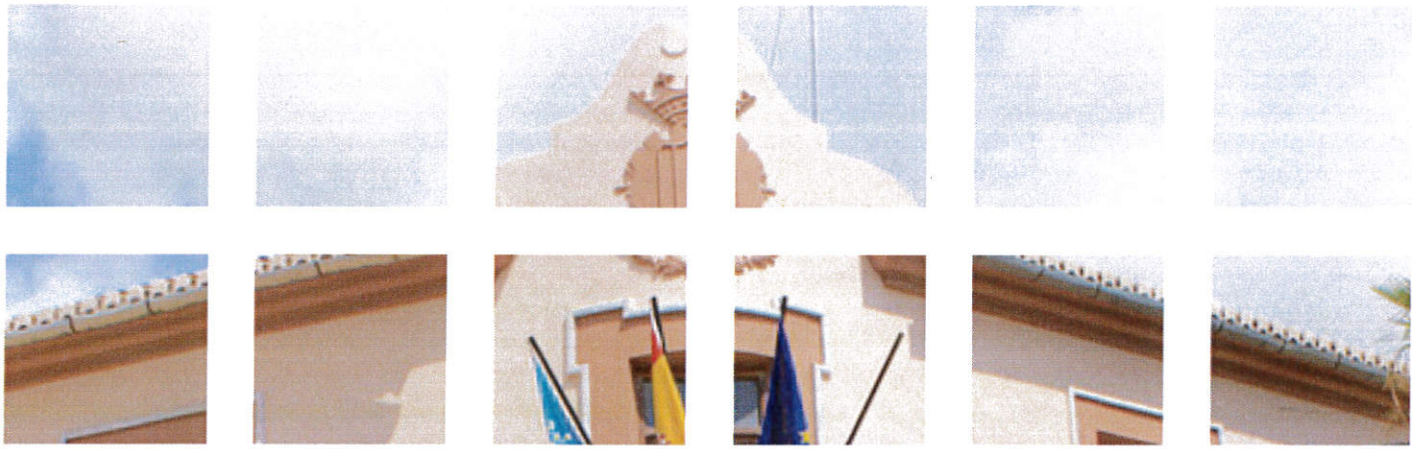
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE MUSEROS  
(PROPUESTA FINAL DEL PLAN GENERAL)



VOLUMEN II  
Documentación Justificativa  
II-2. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

ABRIL 2019





# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MUSEROS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE MUSEROS  
(PROPUESTA FINAL DEL PLAN GENERAL)



VOLUMEN II  
Documentación Justificativa  
II-5. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ABRIL 2019





# ÍNDICE GENERAL

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA</b> .....	<b>4</b>
2.1	INGRESOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA. ....	5
2.2	COSTOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA. ....	5
2.3	RESULTADO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA. ....	10
<b>3.</b>	<b>MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR RE-1</b> .....	<b>12</b>
3.1.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND-RE-1. ....	12
3.2.	COSTES DEL SECTOR ZND RE-1.....	13
3.3.	INGRESOS DEL SECTOR ZND RE-1.....	14
3.4.	VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND RE-1. ....	16
3.5.	VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND RE-1.....	16
<b>4.</b>	<b>MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR RE-2</b> .....	<b>17</b>
4.1.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND-RE-2. ....	17
4.2.	COSTES DEL SECTOR ZND RE-2.....	18
4.3.	INGRESOS DEL SECTOR ZND RE-2.....	19
4.4.	VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND RE-2. ....	20
4.5.	VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND RE-2.....	20
<b>5.</b>	<b>MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-1</b> .....	<b>21</b>
5.1.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-1.....	21
5.2.	COSTES DEL SECTOR ZND IN-1.....	22
5.3.	INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-1.....	23
5.4.	VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-1. ....	25
5.5.	VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-1.....	25
<b>6.</b>	<b>MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-2</b> .....	<b>26</b>
6.1.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-2.....	26
6.2.	COSTES DEL SECTOR ZND IN-2.....	27
6.3.	INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-2.....	28
6.4.	VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-2. ....	29
6.5.	VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-2.....	29



# 1. INTRODUCCIÓN.

El concepto de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, se introduce en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).

El objetivo y contenido de dicha memoria de viabilidad económica, se determina en el apartado 5, del artículo 22 RDL 7/2015, que indica:

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

- a) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*
- d) *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.*
- e) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- f) *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.”*

Al respecto, la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (DOCV 31.07.2015), se refiere a la Memoria de Viabilidad Económica, dentro de la documentación del Plan General, en el artículo 34.2.d), y hace referencia a su contenido en los siguientes artículos:

*“Artículo 29. Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado*



1. Una vez zonificado el territorio municipal, el plan general estructural delimitará en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano, ámbitos de planificación y gestión urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que podrán ser:

a) Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, **viabilidad económica**, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.

b) Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole.

2. Para cada sector, el plan general estructural ha de hacer una estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes en ámbitos de uso residencial, y de habitantes equivalentes en ámbitos de usos productivos y calcular una estimación preliminar de sus dotaciones de la ordenación estructural y de las necesidades funcionales básicas en materia de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, accesibilidad y gestión de residuos, justificando las reservas de suelo establecidas a estos fines.

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural

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

2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

.../...

Artículo 51. Consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico. Modifica punto 1 MOD. Art. 116 LEY 10/2015

Apartado 4.c):

c) Plan de participación pública que identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan o programa y las modalidades o amplitud de información y consulta.

El plan de participación pública deberá contener, al menos, la información pública mediante anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión y poner la documentación a disposición del público.

En el caso de revisiones de planes generales de ordenación estructural y de modificaciones que supongan cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio o en la calificación del suelo que incrementen su aprovechamiento, el plan de participación pública incluirá, además y al menos, la celebración de sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido de la ordenación futura y las alternativas presentadas, la elaboración de resúmenes e infografías de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación, así como **memoria de viabilidad económica** preceptiva, elaborada sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello o por entidades análogas de otros países."



## 2. CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

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 el artículo 22.5, desarrolla su contenido, en el que indica la necesidad de efectuar los siguientes apartados:

- a) Un **estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos**, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El **análisis de la inversión** que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.
- d) 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.
- e) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- f) 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."

Corresponde a un nuevo documento jurídico, urbanístico y económico, que debe acompañar, con carácter preceptivo, a los documentos que conforman los Instrumentos de ordenación o gestión que produzcan una alteración del aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente o anterior.

La finalidad de la Memoria de Viabilidad Económica, consiste en justificar que la rentabilidad económica, conforme a un análisis de coste –beneficio, de las Actuaciones de Transformación Urbanística, que suponen la nueva clasificación de suelos por el documento urbanístico de planeamiento o gestión, enfocada desde el punto de vista de los propietarios de suelo, tal como se describe en el apartado c), y complementariamente evaluar las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores que puedan intervenir en el desarrollo de la Actuación, incluyendo a la Administración actuante, (Ayuntamiento), y en el caso de pasividad por parte de la propiedad, por la intervención del empresario promotor, no propietario del suelo objeto de la actuación.

La determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo sobre las Actuaciones Integradas o Aisladas, que comportan una alteración del aprovechamiento urbanístico establecido en el planeamiento anterior.





Las alteraciones anteriormente señaladas, se materializarán a través de los instrumentos de equidistribución de beneficios y caras consecuencia del correspondiente proyecto de reparcelación.

Como cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un bien como es el suelo urbanizado, deberá cumplir la regla básica de cualquier actividad productiva, de una economía de mercado, que consiste en que los ingresos derivados de la venta del producto sean superiores a los costes de producción.

## 2.1 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los Ingresos que produce una Actuación Urbanística, corresponde a los producidos por la venta de los solares edificables resultantes del proceso de equidistribución de beneficios y cargas, efectuado mediante cualquier tipo de proyecto de reparcelación,

Los valores de venta de los solares, se encuentran identificados por los Valores de Repercusión del Suelo, para cada uno de los usos atribuidos por el documento urbanístico, calculados a través del mercado inmobiliario (mediante la formulación de Estudio de Mercado), en los productos de renta libre, o a través de la valoración resultante de la aplicación del producto finalista mediante el precio tasado administrativamente para las viviendas de protección pública.

Los Valores de Repercusión del Suelo, se encuentran definidos administrativamente, mediante rigurosos Estudios de Mercado, en las Ponencias de Valores de las revisiones catastrales. Para estas valoraciones, procede evaluar los cambios producidos desde el momento de su realización hasta el momento de la presente memoria de viabilidad económica.

Una vez identificados los Valores de Repercusión del Suelo VRSi, correspondiente a cada uso "i", asignados por el planeamiento urbanístico, los ingresos generados será la suma producida por la superficie edificable atribuida a cada uso:

$$\text{Ingresos (€)} = \sum \text{VRSi (€/m}^2\text{t)} \times \text{Si (m}^2\text{t)}$$

## 2.2 COSTOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Los costes de producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística, son los que se derivan de la satisfacción de los deberes y cargas de la promoción inmobiliaria establecidos por la legislación estatal, definidos en el artículo 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 TRLSRH:

*"Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.*

*1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:*

*a) **Entregar** a la Administración competente **el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas** incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

*En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de*



viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior **no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.**

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) **Entregar** a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, **las obras e infraestructuras** a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) **Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones** que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse".

Teniendo en cuenta que la Memoria de Viabilidad Económica, corresponde a un documento que debe redactarse acompañando al Plan General, de forma muy anticipada a la aprobación del Plan General, y a su posterior desarrollo, en el que se pueda materializar los aprovechamientos, consecuencia de la actuación urbanística, se deberán utilizar



parámetros de costes económicos, de forma global y estandarizada, sin poder descender a los distintos apartados de los costes de urbanización.

En General, los Costes de Urbanización, se pueden disgregar, con carácter general, en los siguientes apartados:

1. Ejecución de las Obras de Urbanización, correspondientes a las obras descritas en el interior del ámbito de actuación, así como las obras de conexión con las redes existentes. Se corresponde con el Presupuesto de Contrata de la ejecución de las obras.
2. Gastos Técnicos y Jurídicos correspondientes a los Honorarios Profesionales de redacción de la documentación exigible, así como la Dirección de las Obras de Urbanización.
3. Gastos de Promoción y Gestión, de la entidad promotora, incluyendo los Gastos Financieros, en su caso.
4. Beneficio Empresarial del promotor de la Actuación de Transformación Urbanística.
5. Eventuales indemnizaciones a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones (artículo 18.1.f TRLSRH), e incluyo los gastos por realojo, si fueren necesarios.
6. Gastos de conservación de las obras de urbanización.

Los costes de Urbanización, disponen de una referencia oficial, en los preios indicativos del instituto Valenciano de la Edificación, refrendado en las distintas tipologías de calle desarrolladas, en las que se valora el presupuesto de ejecución material por metro cuadrado de calle y por metro cuadrado de zona verde, incluida en la urbanización.

En este sentido se obtienen los costes de calles de ancho 20 m, necesario para las calles de doble sentido en actuaciones de uso residencial de IEB>0'60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (Anexo IV.III.2 LOTUP):

**Módulo de urbanización de viales**

**Viales**

Sección del vial Sv =  m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- 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 20 m de sección = 2191,97 €/m

(\*) Módulo para actuación singular = 2912,93 €/m

(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Luego el m<sup>2</sup> de calle dispone de un coste de  $2.191,97 \text{ €/}20 \text{ m}^2 = 109,60 \text{ €/m}^2$

Y el coste de la calle de ancho 24 m, necesario para las calles de doble sentido en actuaciones de uso industrial (Anexo IV.III.2 LOTUP):





## Módulo de urbanización de viales

### Viales

Sección del vial Sv = 24 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 24 m de sección = 2513,18 €/m

(\*) Módulo para actuación singular = 3288,03 €/m

(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

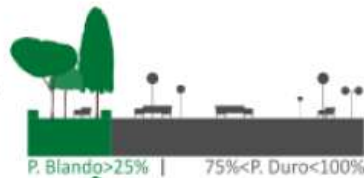
Luego el m<sup>2</sup> de calle dispone de un coste de  $2.513,18 \text{ €/}24 \text{ m}^2 = 104,72 \text{ €/m}^2$

Del mismo modo, se considera el coste de una plaza ajardinada, propia del casco urbano residencial, y de la zona verde, de un polígono en extrarradio:

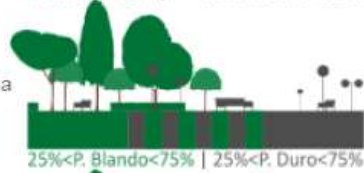
## Módulo de urbanización de viales

### Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal



Plaza ajardinada



Zona verde



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza ajardinada = 52,00 €/m<sup>2</sup>

(\*) Módulo para actuación singular = 88,00 €/m<sup>2</sup>

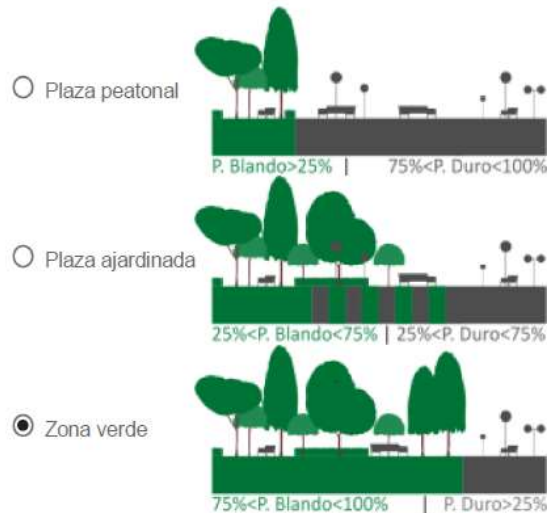
(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural





## Módulo de urbanización de viales

### Plazas peatonales y zonas verdes



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Zona verde = 44,00 €/m<sup>2</sup>

Dado que este importe corresponde al Presupuesto de Ejecución Material, para obtener el Presupuesto de Contrata habrá que añadir los coeficientes establecidos en la Ley de Contratos y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (BOE 26.10.2001), del 13 % de Gastos Generales y el 6 % de Beneficio Industrial del constructor.

Los costes de los gastos descritos en los apartados 2 a 6, anteriores, disponen de una referencia objetiva, que corresponde al coeficiente 1'40, que conforme a la técnica 16 del Real Decreto 1.020/1993, se aplica a la suma de los costes del suelo VS y construcción VC, para obtener el valor en venta VV, es decir:

$$VV = 1'40 \times (VS + VC)$$

El coste del Suelo, depende de la condición establecida por el planeamiento. Dado que el Plan General, dispone la potestad razonada de clasificar el suelo como urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico VR, parece razonable entender que el valor inicial del suelo de los suelos urbanizables (que es lo que se pretende en el Plan General que se tramita), el valor inicial del suelo corresponde al del Suelo Rústico, al que deberá añadirse un margen de beneficio razonable, dadas las expectativas de transformación urbanística.

Dado que la participación del Ayuntamiento como representante de la colectividad social del municipio, viene fijada en el artículo 18.1.b del TRLSRH, en un máximo del 2%, cabe considerar que un beneficio razonable correspondería que los propietarios dispusieran de un margen ligeramente superior al 20 % que se le atribuye al Ayuntamiento como administración actuante. Ello supone que el precio del suelo inicial apartado por los propietarios dispondría de un precio correspondiente al suelo rústico incrementado por el coeficiente del 20%, si participa en la urbanización. Si el propietario renunciara a la facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, y hubiera que actuar por expropiación, el valor del suelo correspondería al Justiprecio de Expropiación del Suelo Rural, incrementado por el "premio de afección" del 5%, de acuerdo con la Ley de Expropiación, lo que supondría un coste mínimo del suelo para garantizar la viabilidad VmS, de:

$$VmS = VR \times (FLR + PR) \times 1'05$$



El valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos e aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de diciembre de 2005, del suelo rústico actual, conforme a los valores oficiales disponen a fecha de enero de 2017:

Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca el tipo de impuesto:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca la fecha de devengo: 01/01/2017 formato dd/mm/aaaa

Introduzca la provincia y el municipio donde se encuentre el bien inmueble de naturaleza rústica:

Provincia: Valencia Municipio: MUSEROS

Se ha acudido a un valor de referencia en euros/hectárea por cultivo y municipio en la fecha de devengo.

Indique la superficie en hectáreas (Ha) para cada tipo de cultivo, ayudándose si es necesario del conversor siguiente:

Conversor:

Hectáreas	Áreas	Centímetros a m <sup>2</sup>	Superficie (Ha)
0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Superficie (Ha)	Tipo de cultivo	Precio (€/Ha)	Coefficiente por tipo de impuesto	Valor del inmueble (€)
1	ARBOLADO SECANO	29.700,00	1,0	29.700,00
1	HUERTA RIEGO	40.000,00	1,0	40.000,00
1	ERIAL MATORRAL	3.000,00	1,0	3.000,00
1	AGRIOS	44.000,00	1,0	44.000,00
1	SECANO	23.100,00	1,0	23.100,00

En consecuencia, el mayor valor por metro cuadrado de aportación a las actuaciones de transformación urbanística, sería de 4'40 € por metro cuadrado, (máximo valor con agríos), a los que añadir las indemnizaciones por cultivo, que podría llegar al mismo valor, es decir un total de 4'40 x 2 = 8'80 €/m<sup>2</sup>, a los que aplicar la fórmula:

- $VmS = VR \times (TLR + PR) \times 1'05 = 8'80 \text{ €/m}^2 \times [1 + (3\% + 8\%)] \times 1'05 = 10'26 \text{ €/m}^2$ , para el suelo destinado a actuaciones urbanísticas de uso residencial. Que considerando la posible aplicación de un Factor de Localización FL por su proximidad al casco urbano de FL = 1'50, suponen  $VmS = 10'26 \times 1'50 = 15'39 \text{ €/m}^2$
- $VmS = VR \times (TLR + PR) \times 1'05 = 8'80 \text{ €/m}^2 \times [1 + (3\% + 11\%)] \times 1'05 = 10'53 \text{ €/m}^2$ , para el suelo destinado a actuaciones urbanísticas de uso industrial.

Dado que se adscriben los elementos de Red Primaria, tanto a los suelos con destino previsto en el plan general para actuaciones de uso residencial como industrial, se considera como valor inicial del suelo en cualquier caso 15'39 €/m<sup>2</sup>.

## 2.3 RESULTADO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Para que una Actuación de Transformación Urbanística, sea viable, cabe considerar que el valor del producto finalizado: solares de la urbanización ya ejecutada, disponga de unos ingresos, suficientemente superiores a los costes que ha tenido la promoción de modo que todos los intervinientes en la actuación: propietarios de suelo, constructor y promotor, hayan obtenido un beneficio razonable.





Cabe plantearse qué valor medio de modo objetivo puede considerarse un beneficio razonable, en una actuación futura, sin un plazo cierto, y sin poder controlar la evolución del mercado inmobiliario en la vigencia de un Plan General, estimada en unos veinte años.

El artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones.

La Tasa Libre de Riesgo TLR, en el año 2016, ha venido oscilando entre el 3'563 % en enero y el 2'969 %, en diciembre, con una tendencia a la baja, lo que supone prudente considerar un valor del 3'00 %.

La Prima de Riesgo PR, definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones, corresponde a:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia) . . . . .	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia) . . . . .	12
Edificio de oficinas . . . . .	10
Edificios comerciales . . . . .	12
Edificios industriales . . . . .	14
Plazas de aparcamiento . . . . .	9
Hoteles . . . . .	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad . . . . .	12
Otros . . . . .	12

En consecuencia, se requiere un margen de beneficio razonable de  $3\% + 8\% = 11\%$  en actuaciones para edificios de uso residencial de primera residencia, y de  $3\% + 14\% = 17\%$  en actuaciones para edificios de uso industrial, o de  $3\% + 12\% = 15\%$  en usos terciarios.

Los suelos que el Plan General clasifica como Zonas de Nuevo Desarrollo ZND, corresponden a los Sectores de uso Residencial RE-1, RE-2, RE-3 y RE-4, para el ensanche del casco urbano de la población, cuyo destino es vivienda de primera residencial o permanente, y los Sectores de uso Industrial - Terciario IN-1, e IN-2, junto a la fachada de la A-7 y CV-32. Se procede a evaluar la viabilidad económica de cada uno de los sectores



### 3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR RE-1.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND-RE-MD.1.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 15'39 €/m<sup>2</sup>, obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND-RE-1.

#### 3.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND-RE-1.

El Plan General de Museros, determina para el Sector ZND RE-1, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Gestión:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	82.117'80	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'8000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0'00	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'6000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'2000
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0'00	IEL (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> t)	65.694'24
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	34.096,66	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	49.270'68
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	20.301,22	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> t)	16.423'56
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	13.795,44	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	30,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0'00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	484
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> s)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	954
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	82.117'80	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	58'997 viv/Ha.

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 82.117'80 m<sup>2</sup> (Superficie del Sector) + 34.096'66 m<sup>2</sup> (Red Primaria Adscrita) = 116.214'45 m<sup>2</sup>.

La superficie estricta del Sector supone la superficie del Sector, menos la superficie de Red Primaria Inscrita, es decir: 82.117'80 m<sup>2</sup> (Superficie del Sector) – 0'00 m<sup>2</sup> (Red Primaria Inscrita) = 82.117'80 m<sup>2</sup>. Superficie sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan de desarrollo del sector, no se encuentra desarrollado, y por lo tanto no se dispone la Ordenación Pormenorizada del Sector, se requiere efectuar una previsión de las superficies de cesión y las que deban urbanizarse a los efectos de poder evaluar los costes. Se realizan por lo tanto las previsiones de las citadas superficies en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.4 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

*"4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial*

*4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los **35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.***

*4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos."*

En consecuencia, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria, priorizando obtener la máxima superficie para el equipamiento educativo necesario, estableciendo:

Zonas Verdes 15% de 65.694'24 m<sup>2</sup>t = 9.854'48 m<sup>2</sup>.

Equipamiento (35% - 15%) de 65.694'24 m<sup>2</sup>t = 13.138'85 m<sup>2</sup>.





La superficie que corresponde a la red viaria, no dispone de una disposición legal de superficie mínima, sino estándares de calidad, determinantes de las anchuras, de cada uno de los elementos de la red viaria: calzada, aceras, carril bici, aparcamiento, etc.

Si tomamos como referencia el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, (DOCV 08.01.1999), que determina en el artículo 4, del Anexo, para un Índice de Edificabilidad Bruta del Sector de 0'70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, una superficie mínima de viario y aparcamiento CV + CA, del 27%, a las que consideramos un margen del 10%, como consecuencia del resultado viable de la ordenación pormenorizada, lo que supone una superficie de 27'50%.

Si aplicamos dicho porcentaje sobre la superficie estricta del sector (deducida la red primaria inscrita, dedicada a parque de naturaleza urbana, cuyo destino es inviable con la red viaria de la red secundaria), se dispondría de una superficie de: 27'50% de 82.117'80 m<sup>2</sup> = 22.582'39 m<sup>2</sup>, destinados a vial y aparcamientos.

### 3.2. COSTES DEL SECTOR ZND RE-1.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA		RESIDENCIAL
Indice Edificabilidad Bruta	IEB	0'80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Superficie del Sector	SS	82.117'80 m <sup>2</sup>
Edificabilidad del Sector	E	65.694'24 m <sup>2</sup> t
RPCV % Vial + Aparcamiento	CV+CA	27'50 %
Superficie de Vial + Aparcamiento	CV + CA	22.582'39 m <sup>2</sup>
ANEXO IV LOTUP % Zona Verde	ZV = SJV+SAV	15 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t
Superficie Zona Verde Red Secundaria	SZV	9.854'48 m <sup>2</sup>

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre este se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.

COSTES DE URBANIZACIÓN	RESIDENCIAL
Coste Unitario de la Red Viaria	109,60 €
Coste Unitario de la Zona Verde	52,00 €
Coste Ejecución Material Viales	2.474.996,52 €
Coste Ejecución Material Zona Verde	512.415,05 €
Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM)	2.987.411,57 €
13% Gastos Generales de Empresa (GG)	388.363,50 €
6% Beneficio Industrial (BI)	179.244,69 €
Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI)	3.555.019,77 €
Coste Proyectos y Gestión (40% PEM)	1.194.964,63 €
Total Costes Urbanización	4.749.984,40 €
Beneficio Urbanizador 10% Curb	474.998,44 €
Coste del Programa Actuación Integrada (PAI)	5.224.982,84 €



En el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-RE-1, suponen un total de CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (5.224.982,84 €).

Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$116.214'45 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 15'39 \text{ €/m}^2 = 1.788.540'42 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$5.224.982,84 \text{ €} + 1.788.540'42 \text{ €} = 7.013.523'26 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-RE-1, suponen un total de SIETE MILLONES TRECE MIL QUINIENTOS VEINTITRES EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS DE EURO (7.013.523'26 €).

Si se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 17%, en el supuesto de uso Industrial de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de:  $7.013.523'26 \text{ €} \times 1'20 = 8.416.227'91 \text{ €}$ , lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de:  $8.416.227'91 \text{ €} / (90 \% 65.694'24 \text{ m}^2) = 142'35 \text{ m}^2$ .

### **3.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND RE-1.**

El Plan General de Museros, determina para el Sector ZND RE-1, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de 65.694'24 m<sup>2</sup>t, de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia, a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 65.694'24 \text{ m}^2\text{t} = 59.124'81 \text{ m}^2\text{t}.$$

La Ponencia de Valores del municipio de Museros, se realizó en el año 2004, sobre la base de un Estudio de Mercado riguroso, obteniendo para los Sectores Urbanizables de crecimiento del Casco Urbano, un Valor Básico de Repercusión de 210'91 €/m<sup>2</sup>t.



3.2.3. CUADRO RESUMEN DE POLÍGONOS DE VALORACIÓN CON INDICACIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CARACTERÍSTICO

Nº PG	DENOMINACIÓN POLÍGONO	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	PARAMETROS URBANÍSTICOS PARA LA VALORACIÓN				VALORES BÁSICOS POLÍGONO (Euros)			VALORES DE ZONA (Euros)				K	
			FACHADA MEDIA (M.)	FORMA NORMA (M.)	SUPERFICIE ÚTIL (M <sup>2</sup> )	NÚMERO PLANTAS (NºP)	TIPO VALOR	V.R.B. Representación	e Utilizabilidad edificatoria	V.U.B. Índice	VRC (Reparratada)		VUC (Índice)		
									MAX	MIN	MAX	MIN			
101	CASCO ANTIGUO	1.2.2. Unifamiliar en línea o manzana cerrada	4	20	50	3	R	216,01	3	448,03	216,01	120,76	448,03	90	1,4
102	ENSANCHE	1.1.2. Residencial viv. colectiva carácter urbano edificado o parcedo	6	20	100	4	R	180,29	3,33	400,26	180,29	180,29	427,63	400,26	1,4
103	SECTOR S1 RESIDENCIAL	1.2.1. Residencial viv. Unifamiliar carácter urbano aislado o parcedo	-	15	-	3	R	210,91	1,85	390,18	210,91	210,91	390,18	390,18	1,4
104	SECTOR S4 SENDA HERMANA	1.1.1. Residencial viv. colectiva carácter urbano edificación abierta	10	-	150	4	R	210,91	1,71	360,65	210,91	210,91	360,65	360,65	1,4
105	ALMACENES Y SERVICIOS	2.1.3. Industrial naves de almacenamiento	-	-	300	2	U	-	-	150	-	-	150	150	-
106	53155 PARCELLOS/ TORRUBERO	2.1.1. Industrial naves fabricación en una planta 2.1.2. Industrial naves fabricación en varias plantas	-	-	800	2	U	-	-	210	-	-	210	210	1,1
107	S. URBANO INDUSTRIAL	2.1.1. Industrial naves fabricación en una planta 2.1.2. Industrial naves fabricación en varias plantas	-	-	800	2	U	-	-	180	-	-	180	180	1,1
108	EMPERADOR INDUSTRIAL	2.1.3. Industrial naves de almacenamiento	-	-	800	2	U	-	-	60	-	-	60	60	1
109	EMPERADOR RESIDENCIAL	1.2.1. Residencial viv. Unifamiliar carácter urbano aislado o parcedo 1.2.2. Unifamiliar en línea o manzana cerrada	8	20	100	3	U	-	-	300	-	-	300	300	1,2
110	INDUSTRIAL ANAYA	2.1.1. Industrial naves fabricación en una planta	-	-	800	2	U	-	-	96	-	-	96	60	1
111	ANIGUOS/DESMANADOS Y URBANO RE. ALMACENES Y SERVICIOS EXTER. AL CASCO	1.3.1. Residencial edificación rural uso exclusivo vivienda 2.1.3. Industrial naves de almacenamiento	-	-	500	2	U	-	-	60	-	-	60	60	1
112	URBANIZACIÓN PINOSOL	1.2.1. Residencial viv. Unifamiliar carácter urbano aislado o parcedo	8	-	400	2	U	-	-	90	-	-	90	90	1

POENCIA DE VALORES TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MUSEROS

Pág. 21

Los estudios efectuados por la Gerencia de Catastro, dispone una actualización para el municipio de Museros al año 2017 de 1'00, por lo que los valores de la Ponencia de 2004, se suponen vigentes en 2017.

PROVINCIA DE VALENCIA

COEFICIENTES DE MUNICIPIO (Cm), DE DISTRITO (Cd), DE USO (Cu) Y DE PLANTA (Cp)  
PARA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

AÑO 2017

PROV.	COEF. CAT.	COEF. INE.	DENOMINACIÓN DEL MUNICIPIO	AÑO ENTRADA VIGOR PONENCIA	CP	COEF. ACT. VALOR CAT. 2017 CAVC	COEF. DE MUNICIPIO Cm	COEF. DE DISTRITO Cd	COEF. DE USO GAR/TRAS Cu	COEF. DE PLANTA Cp
46	46151	46149	LOSA DEL OBISPO	2.014	TODOS	1,00	1,60	1,00	0,67	*
46	46160	46158	MACASTRE	2.007	TODOS	0,92	1,54	1,00	0,93	*
46	46161	46159	MANISES	2.006	TODOS	1,00	1,53	1,00	0,72	*
46	46162	46160	MANUEL	2.000	TODOS	1,04	2,16	1,00	0,79	*
46	46163	46161	MARINES	1.990	TODOS	1,08	2,36	1,00	0,71	*
46	46164	46162	MASSALAVÉS	2.004	TODOS	1,00	1,68	1,00	0,71	*
46	46165	46163	MASSALFASSAR	2.008	TODOS	1,00	1,31	1,00	0,90	*
46	46166	46164	MASSAMAGRELL	2.013	TODOS	1,00	1,32	1,00	0,70	*
46	46167	46165	MASSANASSA	2.002	TODOS	1,00	2,09	1,00	0,70	*
46	46168	46166	MELIANA	2.004	TODOS	1,00	1,78	1,00	0,73	*
46	46169	46167	MILLARES	1.994	TODOS	1,00	2,22	1,00	0,79	*
46	46170	46168	MIRAMAR	2.007	TODOS	0,92	1,45	1,00	0,91	*
46	46171	46169	MISLATA	2.008	TODOS	0,92	1,27	1,00	1,00	*
46	46172	46170	MOGENTEIMOXENT	2.013	TODOS	1,00	1,24	1,00	1,00	*
46	46173	46171	MONCADA	1.999	TODOS	1,00	2,59	1,00	0,54	*
46	46175	46173	MONTAVERNER	2.008	TODOS	0,92	1,44	1,00	0,74	*
46	46176	46174	MONTESA	2.011	TODOS	1,00	1,18	1,00	0,95	*
46	46177	46175	MONTITXELVOMONTICHELVO	2.002	TODOS	1,00	1,98	1,00	0,71	*
46	46178	46176	MONTROUMONTROY	2.006	TODOS	1,00	1,51	1,00	0,65	*
46	46179	46177	MUSEROS	2.004	TODOS	1,00	1,91	1,00	0,57	*
46	46180	46178	NAQUERA	2.012	TODOS	1,00	1,33	1,00	0,75	*
46	46181	46179	NAVARRÉS	1.994	TODOS	1,07	1,85	1,00	0,78	*
46	46182	46180	NOVELÉNOVELTÉ	1.994	TODOS	1,07	2,11	1,00	0,79	*



Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$59.124'81 \text{ m}^2 \times 210'91 \text{ €/m}^2 = 12.470.014'46 \text{ €}$$

La estimación de los ingresos totales del Sector ZND RE-1, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un total de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL CATORCE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (12.470.014'46 €).

### **3.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND RE-1.**

El Sector Urbanizable ZND RE-1, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:

$$12.470.014'46 \text{ € (Ingresos)} - 7.013.523'26 \text{ € (Gastos)} = 5.456.491'20 \text{ €}.$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$5.456.491'20 \text{ € (Beneficio)} / 7.013.523'26 \text{ € (inversión)} = 0'7780,$$

Lo que supone un beneficio del orden del 77'80 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

### **3.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND RE-1.**

El Sector ZND RE-1, dispone de una edificabilidad de 58.899'26 m<sup>2</sup>, que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

$$82.117'80 \text{ m}^2 \text{ (Superficie estricta del Sector)} - 22.582'39 \text{ m}^2 \text{ (Viales)} - 9.854'14 \text{ m}^2 \text{ (Zonas Verdes)} - 13.138'85 \text{ m}^2 \text{ (Equipamiento)} = 36.542'42 \text{ m}^2 \text{ (Solares)}$$

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Residenciales S1, o S4, obteniendo:

$$65.694'24 \text{ m}^2 / 36.542'42 \text{ m}^2 = 1'80 \text{ alturas.}$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación compacta en manzana cerrada o abierta EDA, con alturas de 4 plantas.



## 4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR RE-2.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND-RE-MD.2.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 15'39 €/m<sup>2</sup>, obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND-RE-2.

### 4.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND-RE-2.

El Plan General de Museros, determina para el Sector ZND RE-2, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Gestión:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	62.986'40	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'8000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'6000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'2000
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> t)	50.389'12
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	26.152,99	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	37.791'84
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	13.783,90	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> t)	12.597'28
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	12.369,09	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	30,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	372
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> s)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	732
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	62.986'40	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	58'997 viv/Ha.

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 62.986'40 m<sup>2</sup> (Superficie del Sector) + 21.152'99 m<sup>2</sup> (Red Primaria Adscrita) = 89.139'39 m<sup>2</sup>.

La superficie estricta del Sector supone la superficie del Sector, menos la superficie de Red Primaria Inscrita, es decir: 62.986'40 m<sup>2</sup> (Superficie del Sector) – 0'00 m<sup>2</sup> (Red Primaria Inscrita) = 62.986'40 m<sup>2</sup>. Superficie sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan de desarrollo del sector, no se encuentra desarrollado, y por lo tanto no se dispone la Ordenación Pormenorizada del Sector, se requiere efectuar una previsión de las superficies de cesión y las que deban urbanizarse a los efectos de poder evaluar los costes. Se realizan por lo tanto las previsiones de las citadas superficies en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.4 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

*“4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial*

*4.1. La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los **35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.***

*4.2. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.*

En consecuencia, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria, priorizando obtener la máxima superficie para el equipamiento educativo necesario, estableciendo:

Zonas Verdes 15% de 50.389'12 m<sup>2</sup>t = 7.558'37 m<sup>2</sup>.

Equipamiento (35% - 15%) de 50.389'12 m<sup>2</sup>t = 10.077'82 m<sup>2</sup>.



La superficie que corresponde a la red viaria, no dispone de una disposición legal de superficie mínima, sino estándares de calidad, determinantes de las anchuras, de cada uno de los elementos de la red viaria: calzada, aceras, carril bici, aparcamiento, etc.

Si tomamos como referencia el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, (DOCV 08.01.1999), que determina en el artículo 4, del Anexo, para un Índice de Edificabilidad Bruta del Sector de 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, una superficie mínima de viario y aparcamiento CV + CA, del 27%, a las que consideramos un margen del 10%, como consecuencia del resultado viable de la ordenación pormenorizada, lo que supone una supervicie de 27'50%.

Si aplicamos dicho porcentaje sobre la superficie estricta del sector (deducida la red primaria inscrita, dedicada a parque de naturaleza urbana, cuyo destino es inviable con la red viaria de la red secundaria), se dispondría de una superficie de: 27'50% de 62.986'40 m<sup>2</sup> = 17.321'26 m<sup>2</sup>, destinados a vial y aparcamientos.

## 4.2. COSTES DEL SECTOR ZND RE-2.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA		RESIDENCIAL
Indice Edificabilidad Bruta	IEB	0'80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Superficie del Sector	SS	62.986'40 m <sup>2</sup>
Edificabilidad del Sector	E	50.389'12 m <sup>2</sup> t
RPCV % Vial + Aparcamiento	CV+CA	27'50 %
Superficie de Vial + Aparcamiento	CV + CA	17.321'26 m <sup>2</sup>
ANEXO IV LOTUP % Zona Verde	ZV = SJV+SAV	15 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t
Superficie Zona Verde Red Secundaria	SZV	7.558'37 m <sup>2</sup>

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre este se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.

COSTES DE URBANIZACIÓN	RESIDENCIAL
Coste Unitario de la Red Viaria	109,60 €
Coste Unitario de la Zona Verde	52,00 €
Coste Ejecución Material Viales	1.898.384,20 €
Coste Ejecución Material Zona Verde	393.035,15 €
Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM)	2.291.419,35 €
13% Gastos Generales de Empresa (GG)	297.884,52 €
6% Beneficio Industrial (BI)	137.485,16 €
Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI)	2.726.789,03 €
Coste Proyectos y Gestión (40% PEM)	916.567,74 €
Total Costes Urbanización	3.643.356,77 €
Beneficio Urbanizador 10% Curb	364.335,68 €
Coste del Programa Actuación Integrada (PAI)	4.007.692,45 €



En el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-RE-2, suponen un total de CUATRO MILLONES SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (4.007.692,45 €).

Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$89.139'39 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 15'39 \text{ €/m}^2 = 1.371.885'21 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$4.007.692,45 \text{ €} + 1.371.885'21 \text{ €} = 5.379.547'65 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-RE-2, suponen un total de CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (5.379.547'65 €).

Si se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 17%, en el supuesto de uso Industrial de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de:  $5.379.547'65 \text{ €} \times 1'20 = 6.455.457'18 \text{ €}$ , lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de:  $6.455.457'18 \text{ €} / (90 \% 50.389'12 \text{ m}^2) = 142'35 \text{ m}^2$ .

### **4.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND RE-2.**

El Plan General de Museros, determina para el Sector ZND RE-2, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de 50.389'12 m<sup>2</sup>, de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 50.389'12 \text{ m}^2 = 45.350'21 \text{ m}^2.$$

La Ponencia de Valores del municipio de Museros, se realizó en el año 2004, sobre la base de un Estudio de Mercado riguroso, obteniendo para los Sectores Urbanizables de crecimiento del Casco Urbano, un Valor Básico de Repercusión de 210'91 €/m<sup>2</sup>.

Los estudios efectuados por la Gerencia de Catastro, dispone una actualización para el municipio de Museros al año 2017 de 1'00, por lo que los valores de la Ponencia de 2004, se suponen vigentes en 2017.

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$45.350'21 \text{ m}^2 \times 210'91 \text{ €/m}^2 = 9.564.812'79 \text{ €}$$

La estimación de los ingresos totales del Sector ZND RE-2, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un total de NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DOCE EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (9.564.812'79 €).



#### 4.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND RE-2.

El Sector Urbanizable ZND RE-2, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:

$$9.564.812'79 \text{ € (Ingresos)} - 5.379.547'65 \text{ € (Gastos)} = 4.185.265'14 \text{ €}.$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$4.185.265'14 \text{ € (Beneficio)} / 5.379.547'65 \text{ € (inversión)} = 0'7780,$$

Lo que supone un beneficio del orden del 77'80 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

#### 4.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND RE-2.

El Sector ZND RE-2, dispone de una edificabilidad de 38.500'40 m<sup>2</sup>t, que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

$$62.986,40 \text{ m}^2 \text{ (Superficie estricta del Sector)} - 17.321,26 \text{ m}^2 \text{ (Viales)} - 7.558,37 \text{ m}^2 \text{ (Zonas Verdes)} - 10.077,82 \text{ m}^2 \text{ (Equipamiento)} = 28.028,95 \text{ m}^2 \text{ (Solares)}$$

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Residenciales S1, o S4, obteniendo:

$$50.389,12 \text{ m}^2\text{t} / 28.028,95 \text{ m}^2 = 1'80 \text{ alturas.}$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación compacta en manzana cerrada o abierta en bloque EDA, con alturas de 4 plantas.





## 5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-1.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND IN-1.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 15'39 €/m<sup>2</sup>, obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND IN-1.

### 5.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-1.

El Plan General de Museros, determina para el Sector ZND IN-1, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Planeamiento y Gestión:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	197.993'71	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'7000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'0000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'3500
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IEL (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'3500
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	138.595'60
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	36.483'45	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)(*)	30.193'66	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	0,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	6.793'52	Núm. VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> s)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	0
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	197.993'71	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0 viv/Ha.

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 197.993,71 m<sup>2</sup> (Superficie del Sector) + 36.483,45 m<sup>2</sup> (Red Primaria Adscrita) = 234.477,16 m<sup>2</sup>.

La superficie estricta del Sector coincide con la superficie del Sector, al carecer de Red Primaria Inscrita. Superficie sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan de desarrollo del sector, no se encuentra desarrollado, y por lo tanto no se dispone la Ordenación Pormenorizada del Sector, se requiere efectuar una previsión de las superficies de cesión y las que deban urbanizarse a los efectos de poder evaluar los costes. Se realizan por lo tanto las previsiones de las citadas superficies en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.6 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

*"6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de **uso dominante industrial**.*

*6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.*

*6.2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.*

*La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.*

*6.3. Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de*



*industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.*

6.4. A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

En consecuencia, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria una pequeña holgura de la ordenación que suponga un margen del 10%, por lo que  $1'1 \times 10\% = 11\%$ :

Zonas Verdes 11% de 197.993,71 m<sup>2</sup> = 21.779'31 m<sup>2</sup>.

Equipamiento: no se exige.

La superficie que corresponde a la red viaria, no dispone de una disposición legal de superficie mínima, sino estándares de calidad, determinantes de las anchuras, de cada uno de los elementos de la red viaria: calzada, aceras, carril bici, aparcamiento, etc.

Si tomamos como referencia el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, (DOCV 08.01.1999), que determina en el artículo 4, del Anexo, para un Índice de Edificabilidad Bruta del Sector IEB = 0'70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y uso residencial, una superficie de viario y aparcamiento RV + AV, del 27%, no obstante dada la configuración de los terrenos, con la previa existencia de los accesos a través del Suelo Industrial colindante de Fontestad, y la imposibilidad de acceso a la A-7, se estima que con una proporción viaria del 20%, es fácilmente resoluble la ordenación pormenorizada del Sector.

Si aplicamos dicho porcentaje sobre la superficie estricta del sector (deducida la red primaria inscrita, dedicada a parque de naturaleza urbana, cuyo destino es inviable con la red viaria de la red secundaria), se dispondría de una superficie de: 20% de 197.993,71 m<sup>2</sup> = 39.598'74 m<sup>2</sup>, destinados a vial y aparcamientos.

## 5.2. COSTES DEL SECTOR ZND IN-1.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA		RESIDENCIAL
Índice Edificabilidad Bruta	IEB	0'70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie del Sector	SS	197.993,71 m <sup>2</sup>
Edificabilidad del Sector	E	138.595,60 m <sup>2</sup> t
RPCV % Vial + Aparcamiento	CV+CA	20'00 %
Superficie de Vial + Aparcamiento	CV + CA	39.598'74 m <sup>2</sup>
ANEXO IV LOTUP % Zona Verde	ZV = SJV+SAV	11 % SS
Superficie Zona Verde Red Secundaria	SZV	21.779'31 m <sup>2</sup>

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre el que se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.



COSTES DE URBANIZACIÓN	RESIDENCIAL
Coste Unitario de la Red Viaria	104'72 €
Coste Unitario de la Zona Verde	44'00 €
Coste Ejecución Material Viales	4.146.615,30 €
Coste Ejecución Material Zona Verde	958.289,56 €
Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM)	5.104.904,87 €
13% Gastos Generales de Empresa (GG)	663.637,63 €
6% Beneficio Industrial (BI)	306.294,29 €
Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI)	6.074.836,79 €
Coste Proyectos y Gestión (40% PEM)	2.041.961,95 €
Total Costes Urbanización	8.116.798,74 €
Beneficio Urbanizador 10% Curb	811.679,87 €
Coste del Programa Actuación Integrada (PAI)	8.928.478,61 €

En el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-IN-1, suponen un total de OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (8.928.478,61 €).

Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$234.477'16 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 15'39 \text{ €/m}^2 = 3.608.603'47 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$8.928.478,61 \text{ €} + 3.608.603'47 \text{ €} = 12.537.082'08 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-IN-1, suponen un total de DOCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHENTA Y DOS EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (12.537.082'08 €).

Si se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 17%, en el supuesto de uso Industrial de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de:  $12.537.082'08 \text{ €} \times 1'20 = 15.044.498'49 \text{ €}$ , lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de:  $15.044.498'49 \text{ €} / (90 \% 138.595'60 \text{ m}^2) = 120'61 \text{ m}^2$ .

### 5.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-1.

El Plan General de Museros, determina para el Sector ZND IN-1, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de 138.595'60 m<sup>2</sup>, de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 138.595'60 \text{ m}^2 = 124.736'04 \text{ m}^2.$$

La Ponencia de Valores del municipio de Museros, se realizó en el año 2004, sobre la base de un Estudio de Mercado riguroso, obteniendo para los Sectores Urbanizables de crecimiento



del Casco Urbano, un Valor Básico de Repercusión de 210'00 €/m<sup>2</sup>, para el uso terciario, y de 180 €/m<sup>2</sup> para el Uso Industrial, lo que supone un valor medio de:

$$(210 + 180)/2 = 195'00 \text{ €/m}^2.$$

Dado que se permiten los dos usos: terciario e industrial, sin que se imponga ninguno de los dos, es por lo que el valor medio se considera un valor de referencia.



MINISTERIO  
DE HACIENDA



DELEGACIÓ D'ECONOMIA  
I HISENDA A LA COMUNITAT  
VALENCIANA-VALENCIA

GERÈNCIA REGIONAL DEL  
CADASTRE VALENCIA

DELEGACIÓ DE ECONOMIA I  
HISENDA EN LA COMUNITAT  
VALENCIANA-VALENCIA

GERÈNCIA REGIONAL DEL  
CADASTRO VALENCIA

3.2.3. CUADRO RESUMEN DE POLÍGONOS DE VALORACIÓN CON INDICACIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO CARACTERÍSTICO

Nº PG	DENOMINACIÓN POLÍGONO	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	PARAMETROS URBANÍSTICOS PARA LA VALORACIÓN				VALORES BÁSICOS POLÍGONO (Euros)				VALORES DE ZONA (Euros)				K	
			FACHADA NORMAL (m)	FRENTO NORMAL (m)	TERRENO AREA (m²)	NÚMERO PLANTAS (nº)	TIPO VALOR	V.R.E. Repercusión	S. Índice edificable autorizado	V.U.B. Índice	VRC (Reparto)		VUC (Industria)			Gastos e Incentivos promoción
											MAX	MIN	MAX	MIN		
101	CASCO ANTIGUO	1.2.2. Unifamiliar en línea o manzana cerrada	4	30	50	3	R	216,01	3	648,03	216,01	120,76	648,03	90	1,4	
102	ENSANCHE	1.1.2. Residencial viv. colectiva carácter urbano manzana cerrada	8	30	100	4	R	180,29	3,33	600,36	209,21	180,29	627,63	600,36	1,4	
103	SECTOR S1 RESIDENCIAL	1.2.1. Residencial viv. Unifamiliar carácter urbano aislado o pareado	-	15	-	3	R	210,91	1,85	390,18	210,91	210,91	390,18	390,18	1,4	
104	SECTOR S4 SENDA HERMANA	1.1.1. Residencial viv. colectiva carácter urbano edificación abierta	10	-	150	4	R	210,91	1,71	360,65	210,91	210,91	360,65	360,65	1,4	
105	5. URBANO RE. ALMACENES Y SERVICIOS	2.1.3. Industrial naves de almacenamiento	-	-	500	2	U	-	-	150	-	-	150	150	-	
106	53155 PARRELOS/ TORREBERO	2.1.1. Industrial naves fabricación en una planta 2.1.2. Industrial naves fabricación en varias plantas	-	-	800	2	U	-	-	210	-	-	210	210	1,1	
107	5. URBANO INDUSTRIAL	2.1.1. Industrial naves fabricación en una planta 2.1.2. Industrial naves fabricación en varias plantas	-	-	800	2	U	-	-	180	-	-	180	180	1,1	
108	5. URBANO INDUSTRIAL	2.1.3. Industrial naves de almacenamiento	-	-	800	2	U	-	-	60	-	-	60	60	1	
109	EMPERADOR RESIDENCIAL	1.2.1. Residencial viv. Unifamiliar carácter urbano aislado o pareado 1.2.2. Unifamiliar en línea o manzana cerrada	8	30	100	3	U	-	-	300	-	-	300	300	1,2	
110	INDUSTRIAL ANAYA	2.1.1. Industrial naves fabricación en una planta	-	-	800	2	U	-	-	96	-	-	96	60	1	
111	ANIGUOS DETERMINADOS 5. URBANO RE.	1.3.1. Residencial edificación rural uso exclusivo vivienda	-	-	-	-	U	-	-	60	-	-	60	60	1	
112	ALMACENES Y SERVICIOS EXTER. AL CASCO	2.1.3. Industrial naves de almacenamiento	-	-	500	2	U	-	-	150	-	-	150	150	1	
113	URBANIZACIÓN PINOSOL	1.2.1. Residencial viv. Unifamiliar carácter urbano aislado o pareado	8	-	400	2	U	-	-	90	-	-	90	90	1	

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MUSEROS

Pag. 21

Los estudios efectuados por la Gerencia de Catastro, dispone una actualización para el municipio de Museros al año 2017 de 1'00, por lo que los valores de la Ponencia de 2004, se suponen vigentes en 2017.

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$124.736'04 \text{ m}^2 \times 195'00 \text{ €/m}^2 = 24.323.527'47 \text{ €}$$

La estimación de los ingresos totales del Sector ZND IN-1, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un total de VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (24.323.527'47 €).



#### **5.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-1.**

El Sector Urbanizable ZND IN-1, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:

$$24.323.527'47 \text{ € (Ingresos)} - 12.537.082'08 \text{ € (Gastos)} = 11.786.445'39 \text{ €}.$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$11.786.445'39 \text{ € (Beneficio)} / 12.537.082'08 \text{ € (inversión)} = 0'9401,$$

Lo que supone un beneficio del orden del 94'01 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

#### **5.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-1.**

El Sector ZND IN-1, dispone de una edificabilidad de 138.595'60 m<sup>2</sup>, que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

$$234.477'16 \text{ m}^2 \text{ (Superficie estricta del Sector)} - 39.598'74 \text{ m}^2 \text{ (Viales)} - 21.779'31 \text{ m}^2 \text{ (Zonas Verdes)} - 0'00 \text{ m}^2 \text{ (Equipamiento)} = 136.615'66 \text{ m}^2 \text{ (Solares)}$$

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Industriales o Terciarios, obteniendo:

$$138.595'60 \text{ m}^2 / 136.615'66 \text{ m}^2 = 1'01 \text{ alturas.}$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación abierta INA, con alturas de 1 planta y altillo parcial para oficinas en el uso industrial, o de varias plantas en el uso terciario-comercial.



## 6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA SECTOR IN-2.

Se procede a evaluar la viabilidad económica del Sector Urbanizable SUZ Zona de Nuevo Desarrollo ZND IN-2.

Para ello debemos considerar la condición inicial del suelo rústico, con un Valor de 15'39 €/m<sup>2</sup>, obtenido anteriormente, y a partir de los parámetros Urbanísticos que confiere el Plan General para dicho Sector ZND IN-2.

### 6.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR ZND IN-2.

El Plan General de Museros, determina para el Sector ZND IN-2, dispone de los siguientes parámetros en la Ficha de Planeamiento y Gestión:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	126.605'64	IEB (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'7000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IER (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'0000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IET (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'3500
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	IEI (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'3500
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	88.623'95
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo) (*)	23.329'07	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m <sup>2</sup> t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo) (*)	20.049'99	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo) (*)	3.279'09	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	0,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> s)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	0
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	126.605'64	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0 viv/Ha.

La superficie de aportación de suelo por los propietarios del Sector, supone: 126.605'64 m<sup>2</sup> (Superficie del Sector) + 23.329'07 m<sup>2</sup> (Red Primaria Adscrita) = 149.934'71 m<sup>2</sup>.

La superficie estricta del Sector coincide con la superficie del Sector, al carecer de Red Primaria Inscrita. Superficie sobre la que obtener la parte proporcional de red viaria.

Dado que el Plan de desarrollo del sector, no se encuentra desarrollado, y por lo tanto no se dispone la Ordenación Pormenorizada del Sector, se requiere efectuar una previsión de las superficies de cesión y las que deban urbanizarse a los efectos de poder evaluar los costes. Se realizan por lo tanto las previsiones de las citadas superficies en función del cumplimiento de la legislación vigente.

La superficie de cesión para zonas verdes y equipamiento, suponen conforme al Anexo IV, Estándares Urbanísticos, apartado III.6 Reservas de suelo dotacional de la red secundaria, dispone:

**“6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.**

6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

6.2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.

6.3. Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de



*industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.*

6.4. A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

En consecuencia, se dispondrá de las siguientes reservas de suelo dotacional de la red secundaria una pequeña holgura de la ordenación que suponga un margen del 10%, por lo que  $1'1 \times 10\% = 11\%$ :

Zonas Verdes 11% de 126.605'64 m<sup>2</sup> = 13.926'62 m<sup>2</sup>.

Equipamiento: no se exige.

La superficie que corresponde a la red viaria, no dispone de una disposición legal de superficie mínima, sino estándares de calidad, determinantes de las anchuras, de cada uno de los elementos de la red viaria: calzada, aceras, carril bici, aparcamiento, etc.

Si tomamos como referencia el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, (DOCV 08.01.1999), que determina en el artículo 4, del Anexo, para un Índice de Edificabilidad Bruta del Sector IEB = 0'70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, y uso residencial, una superficie de viario y aparcamiento RV + AV, del 26%, no obstante dada la configuración de los terrenos, con la previa existencia de los accesos a través del Suelo consolidado de Pavimentos Granito con el acceso desde la rotonda de la CV-32, y la imposibilidad de acceso a la A-7, se estima que con una proporción viaria del 20%, es fácilmente resoluble la ordenación pormenorizada del Sector.

Si aplicamos dicho porcentaje sobre la superficie estricta del sector (deducida la red primaria inscrita, dedicada a parque de naturaleza urbana, cuyo destino es inviable con la red viaria de la red secundaria), se dispondría de una superficie de: 20% de 126.605'64 m<sup>2</sup> = 25.321'13 m<sup>2</sup>, destinados a vial y aparcamientos.

## 6.2. COSTES DEL SECTOR ZND IN-2.

En aplicación de los criterios descritos, se dispone de los siguientes parámetros estimados de la ordenación pormenorizada:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA		RESIDENCIAL
Índice Edificabilidad Bruta	IEB	0'70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Superficie del Sector	SS	126.605'64 m <sup>2</sup>
Edificabilidad del Sector	E	88.623'95 m <sup>2</sup>
RPCV % Vial + Aparcamiento	CV+CA	20'00 %
Superficie de Vial + Aparcamiento	CV + CA	25.321'13 m <sup>2</sup>
ANEXO IV LOTUP % Zona Verde	ZV = SJV+SAV	11 % SS
Superficie Zona Verde Red Secundaria	SZV	13.926'62 m <sup>2</sup>

Se procede a evaluar los costes estimados de ejecución de la Urbanización del Sector.

Se aplica el precio unitario de urbanización de viales y zonas verdes, sobre las superficies estimadas, obteniendo el Presupuesto de Ejecución Material. Sobre el que se obtienen los Gastos Generales de Empresa (13% PEM), y el Beneficio Industrial (6% PEM), obteniendo el Presupuesto de Contrata.

Se añaden el coste de Proyectos, Tasas, Gestión, etc, cifrados en un 40% por el método de valoración de Catastro, y obtenemos el Coste total de la Urbanización.



COSTES DE URBANIZACIÓN	RESIDENCIAL
Coste Unitario de la Red Viaria	104'72 €
Coste Unitario de la Zona Verde	44'00 €
Coste Ejecución Material Viales	2.651.522,97 €
Coste Ejecución Material Zona Verde	612.771,29 €
Total Coste Proyecto de Ejecución (PEM)	3.264.294,25 €
13% Gastos Generales de Empresa (GG)	424.358,25 €
6% Beneficio Industrial (BI)	195.857,66 €
Presupuesto de Contrata (PC = PEM + GG + BI)	3.884.510,16 €
Coste Proyectos y Gestión (40% PEM)	1.305.717,70 €
Total Costes Urbanización	5.190.227,86 €
Beneficio Urbanizador 10% Curb	519.022,79 €
Coste del Programa Actuación Integrada (PAI)	5.709.250,64 €

En el supuesto de que tuviera que participar un empresario que actúe como promotor – urbanizador del sector, dispone, conforme al artículo 144 de la Ley 5/2014 LOTUP, de un beneficio del 10% de todos los costes por lo que el coste máximo previsto, obteniendo el Coste Total de Ejecución del Programa de la Actuación Integrada del Sector ZND-IN-2, suponen un total de CINCO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (5.709.250,64 €).

Los costes del suelo de aportación, suponen:

$$149.934'71 \text{ m}^2 \text{ (superficie del Área de Reparto)} \times 15'39 \text{ €/m}^2 = 2.307.495'22 \text{ €}$$

Luego los costes totales del Sector serán:

$$5.709.250,64 \text{ €} + 2.307.495'22 \text{ €} = 8.016.745'86 \text{ €}$$

La estimación de los costes totales del Sector ZND-IN-1, suponen un total de OCHO MILLONES DIECISEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (8.016.745'86 €).

Si se plantea un margen de beneficio del 20%, (20% > 17%, en el supuesto de uso Industrial de mayor riesgo según artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, establece como criterio básico, la referencia de un beneficio obtenido por la aplicación a los costes de ejecución de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR), publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, y la Prima de Riesgo (PR), definida en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones).

Cifrado como máximo por la legislación estatal en la participación de plusvalías de una actuación e transformación urbanística, se requeriría disponer de unos ingresos mínimos de:  $8.016.745'86 \text{ €} \times 1'20 = 9.620.095'03 \text{ €}$ , lo que supondría una repercusión por metro cuadrado de suelo edificable de:  $9.620.095'03 \text{ €} / (90 \% 88.623'95 \text{ m}^2) = 120'61 \text{ m}^2$ .

### **6.3. INGRESOS DEL SECTOR ZND IN-2.**

El Plan General de Museros, determina para el Sector ZND IN-2, en la Ficha de Planeamiento y Gestión, un aprovechamiento lucrativo de 88.623'95 m<sup>2</sup>, de los que los propietarios, disponen de los derechos del 90%, correspondiendo el 10% al aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento como administración actuante. En consecuencia, a los propietarios les corresponde un aprovechamiento lucrativo de:

$$90\% \text{ de } 88.623'95 \text{ m}^2 = 79.761'55 \text{ m}^2.$$

La Ponencia de Valores del municipio de Museros, se realizó en el año 2004, sobre la base de un Estudio de Mercado riguroso, obteniendo para los Sectores Urbanizables de crecimiento





del Casco Urbano, un Valor Básico de Repercusión de 210'00 €/m<sup>2</sup>, para el uso terciario, y de 180 €/m<sup>2</sup> para el Uso Industrial, lo que supone un valor medio de:

$$(210 + 180)/2 = 195'00 \text{ €/m}^2.$$

Dado que se permiten los dos usos: terciario e industrial, sin que se imponga ninguno de los dos, es por lo que el valor medio se considera un valor de referencia.

Los estudios efectuados por la Gerencia de Catastro, dispone una actualización para el municipio de Museros al año 2017 de 1'00, por lo que los valores de la Ponencia de 2004, se suponen vigentes en 2017.

Los ingresos sería el resultado de la aplicación del Valor Básico de Repercusión por los metros cuadrados de techo de aprovechamiento lucrativo, que se asigna a los propietarios del Área de Reparto, es decir:

$$79.761'55 \text{ m}^2 \times 195'00 \text{ €/m}^2 = 15.553.502'55 \text{ €}$$

La estimación de los ingresos totales del Sector ZND IN-2, como consecuencia del valor de los solares resultantes de la actuación urbanística, suponen un total de QUINCE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DOS EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (15.553.502'55 €).

#### **6.4. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR ZND IN-2.**

El Sector Urbanizable ZND IN-2, dispone un saldo positivo del balance de ingresos y gastos que se estima en:

$$15.553.502'55 \text{ € (Ingresos)} - 8.016.745'86 \text{ € (Gastos)} = 7.536.756'70 \text{ €}.$$

Lo que supone un porcentaje de:

$$8.348.725'90 \text{ € (Beneficio)} / 7.536.756'70 \text{ € (inversión)} = 0'9401,$$

Lo que supone un beneficio del orden del 94'01 %, por lo que cabe concluir que es rentable y por lo tanto, viable su ejecución.

#### **6.5. VIABILIDAD EDILICIA DEL SECTOR ZND IN-2.**

El Sector ZND IN-2, dispone de una edificabilidad de 88.623'95 m<sup>2</sup>, que se deben ubicar en los solares resultantes de la ordenación, que corresponden a:

$$126.605'64 \text{ m}^2 \text{ (Superficie estricta del Sector)} - 25.321'13 \text{ m}^2 \text{ (Viales)} - 13.926'62 \text{ m}^2 \text{ (Zonas Verdes)} - 0'00 \text{ m}^2 \text{ (Equipamiento)} = 87.357'89 \text{ m}^2 \text{ (Solares)}$$

Si dividimos proporcionalmente la edificabilidad permitida entre los solares resultantes, dispondremos de una altura media sobre el solar, con el que comprobar su dicha altura se adecua o no a la tipología predominante en el suelo de crecimiento del Casco urbano, Sectores Industriales o Terciarios, obteniendo:

$$88.623'95 \text{ m}^2 / 87.357'89 \text{ m}^2 = 1'01 \text{ alturas.}$$

Lo que es compatible con la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores, que posibilitan una edificación abierta INA, con alturas de 1 planta y attillo parcial para oficinas en el uso industrial, o de varias plantas en el uso terciario-comercial.

Museros, abril de 2019

En representación del Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig  
Arquitecto. Colegiado 1.940

Fdo. Tomás Pastor Martínez  
Arquitecto. Colegiado 12.694.

**E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P. Colegiado 9.050**