

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE) CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC).

DOCUMENTO DEFINITIVO.

INVIERNO 2020.



ÍNDICE.

0. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.....	3
1. INTRODUCCIÓN GENERAL AL CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE).	4
2. PARTICULARIDADES EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PRESENTE PEC.....	9
2.1. Virtualidades prácticas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.....	9
2.2. Particularidades derivadas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.	10
3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTES A LAS CUATRO UNIDADES DE EJECUCIÓN..	12
3.1. Características generales de las MVEs en su aplicación a las Actuaciones de Transformación Urbanística a desarrollar en régimen de Unidades de Ejecución (UEs).	12
3.2. Identificación de los Ingresos en una Unidad de Ejecución.	13
3.3. Identificación de los Costes de Producción de una Unidad de Ejecución.	14
3.4. Condiciones Básicas para la determinación de la Viabilidad Económica de una Unidad de Ejecución.	16
3.5. Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS) Correspondiente a los Usos atribuidos a las Cuatro Unidades de Ejecución.	19
3.6. Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las Obras de Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los Suelos Dotacionales Preexistentes.	21
3.6.1. Tipos de Costes Unitarios de Urbanización.....	21
3.6.2. Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de nueva Implantación.	22
3.6.3. Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los Suelos Dotacionales Preexistentes.....	22
3.7. Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y Costes Derivados de los mismos a Contemplar en la Formulación de la Presente MVE del PEC Cabanyal-Canyamelar.....	24
3.7.1. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación de Origen (PGOU vigente).....	24
3.7.1.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.....	30
3.7.1.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.....	31

3.7.2. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en el PEC.....	31
3.7.2.1 INGRESOS PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.....	38
3.7.2.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.....	38
3.8. Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Dos Escenarios Contemplados en esta MEV.....	39
3.9. Umbral Mínimo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de Ejecución.	40
3.9.1. Determinaciones Generales.....	40
3.9.2. Determinación del Valor del Suelo en Situación de Origen (VSO), de los Costes de Producción (CP) y de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).....	41
3.9.2.1. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN DE ORIGEN.....	41
3.9.2.2. COSTES DE PRODUCCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PEC.....	41
3.9.2.3. TASA LIBRE DE RIESGO (TLR) Y PRIMA DE RIESGO (PR).....	41
3.9.3. Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución.....	42
3.10. Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica Relativa a las Unidades de Ejecución.	42
4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (MUNICIPAL) DENTRO DEL PEC.	43
4.1. Determinación del Aprovechamiento Adicional (AA) ubicado en la Subzona de Ordenación ENP.	43
4.2. Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones Aisladas de Titularidad Municipal.....	44
4.3. Comprobación del Aprovechamiento necesario para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a las Actuaciones.....	46
5. CONSIDERACIONES FINALES A ESTA MVE.....	47

O. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.

El presente documento correspondiente a la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante MVE) del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC) se reformula tras el sometimiento al segundo período de Información Pública del documento de Versión Preliminar del PEC.

Este segundo período trajo causa de la aceptación de algunas de las Alegaciones presentadas durante el primer período de Información Pública, lo que supuso la conformación de algunas modificaciones que o bien se consideraron sustanciales, o bien se entendieron de suficiente relevancia social para que fueran expuestas y contrastadas con la ciudadanía una vez más.

El plazo establecido para este período de Información se culminó oficialmente el 15 de abril de 2019, aunque una gran parte de las Alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento se entregaron al Equipo Redactor a finales del mes de mayo e incluso algunos Informes Sectoriales lo fueron en fechas muy posteriores (varios en el mes de noviembre-diciembre).

Tras ello, diversas vicisitudes socioeconómicas vinieron a demorar extraordinariamente la culminación definitiva del presente documento, entre ellas y como más fundamental la aparición de la pandemia española y mundial por causa del coronavirus y la correspondiente declaración del Estado de Alarma a lo largo del 2020, lo que comportó el confinamiento de todas las actividades administrativas y productivas de carácter no presencial.

Pues bien, afortunadamente tras producirse una cierta relajación en la gravedad de la pandemia, se ha podido proceder a formular definitivamente el presente Documento previo análisis sosegado de las numerosas Alegaciones presentadas y tras el contraste preceptivo llevado a cabo conjuntamente con los responsables de las Administraciones públicas afectadas por las determinaciones del PEC, en concreto con los genuinos Servicios Técnicos y Jurídicos municipales.

Consecuencia de los dos períodos de Información Pública y tras la aceptación de algunas Alegaciones presentadas durante ambos períodos, se genera **la alteración de algunas**

determinaciones jurídico-urbanísticas de contenido económico relativas al Documento de Versión Preliminar cuyo resultado, como es lógico y preceptivo, debe **recogerse en este documento de MVE.**

En concreto, dichas determinaciones afectan básicamente a las cuatro Unidades de Ejecución Urbanizadora, así como a la UE PIN “Entorno Piscinas”, aunque solo en lo que afecta a las condiciones de su Ordenación Pormenorizada (pues sus parámetros originarios del “PAI Piscinas” se mantienen), así como a las determinaciones Jurídico-urbanísticas de la Subzona de suelo Urbano sometido al régimen de las Actuaciones Aisladas localizada en suelos contiguos al “PIN Entorno Piscinas” (denominado “Entorno Piscinas”, ENP), entre otras determinaciones de menor relevancia económica.

Por otro lado, **el tiempo transcurrido desde la elaboración de la originaria MVE (2017) que se integraba en la Documento de Inicio**, requiere la realización de un **nuevo Estudio de Mercado que permita actualizar los datos de origen y, en consecuencia los resultados** de la misma, tal como prescribe el **artículo 43.4º y el apartado 1.a) del Anexo XIII de la RLOTUP/19.**

1. INTRODUCCIÓN GENERAL AL CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE).

La constitución del innovador instrumento jurídico-económico denominado **Memoria de Viabilidad Económica (MVE)**, comporta una trascendental creación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley Estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22-5 del nuevo **Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015**, de 30 de Octubre (en adelante **TRLS/15**), si bien es relevante señalar en este punto que su regulación específica ha sido declarada nula por el **Tribunal Constitucional en Sentencia 143/2017 de 124 de diciembre**, no por causa de su contenido jurídico concreto, sino por meras razones de falta de competencia Estatal en su capacidad regulatoria en esta materia. No obstante, dicha regulación ya ha sido recogida de manera explícita y

pormenorizada en la Reforma (Ley 1/2019) de la LOTUP (en adelante R-LOTUP/19) y en concreto en su **Anexo XIII** con el siguiente texto:

“Memoria de Viabilidad Económica”.

“La Memoria de Viabilidad Económica tendrá el siguiente contenido:

- a) *Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*
- b) *En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*
- c) *El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo”.*

En cualquier caso, debe señalarse que la formulación de las MVEs resulta obligada al conformarse como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar, con carácter preceptivo y bajo riesgo de nulidad, al resto de **determinaciones urbanísticas** que constituyen el entero contenido jurídico **de cualquier instrumento** de planeamiento **que comporte una alteración del aprovechamiento establecido en el planeamiento anterior**, tal como prescribe el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del TRLS/15 y siendo aplicables a aquellas Actuaciones de Transformación en el suelo Urbano que se

susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración, de Renovación urbana o de Dotación.

Por otro lado, y como reflexión colateral a la formulación de la MVE del PEC que nos ocupa, conviene señalar que la aplicabilidad señalada unilateralmente a las Actuaciones de Transformación localizadas en suelo Urbano es una limitación derivada de su regulación originaria en la L-3R cuyo destino se dirigía de manera exclusiva a la gestión en la Ciudad Consolidada. No obstante, por extensión y por coherencia jurídico-instrumental, la aplicabilidad de las MVEs también debe ser **aplicable a las de Nueva Urbanización (desarrollo de Sectores en el suelo Urbanizable)**, pues en estas actuaciones es dónde se produce la mayor alteración posible de aprovechamiento, al pasar del suelo No Urbanizable al suelo Urbanizable, tal como se recoge acertadamente en la LOTUP.

Lamentablemente, las limitaciones que también comporta la formulación del TRLS/15 al refundir una legislación integral que contemplaba la totalidad de las situaciones básicas en que pueda encontrarse el suelo, el Rural y el Urbanizado (el TRLS/2008), con una legislación sectorial que afecta exclusivamente a las actuaciones que puedan encontrarse en el suelo Urbanizado-Urbano (la L-3R), no permitieron recoger en esa especie de “Re-texto Refundido 7/2015” la consecuente aplicabilidad de las MVEs al suelo Urbanizable.

En este sentido, en la LOTUP sí que hace referencia expresa a la aplicabilidad de las MVEs a todas las Actuaciones de Transformación Urbanística, así como también a los Planes Generales en todas sus previsiones de desarrollo, aunque de forma un tanto sucinta, tal como se expone en su artículo 30-1) con el siguiente texto:

“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”.*

No obstante, tal como ya se ha indicado la LOTUP ya completa el marco legal correspondiente a las MVEs y en ella se regulan pormenorizadamente todas las determinaciones jurídico-económicas constituyentes de las mismas.

Por otro lado y como consecuencia lógica de lo regulado, las MVEs, además de ser de obligada formulación en la redacción del Planeamiento General, también deberán formularse en “su desarrollo” posterior atendiendo, por tanto, a la ejecución actualizada de sus previsiones instrumentales, siempre que, obviamente, sean instrumentos que propongan una alteración del aprovechamiento que ya tuviera establecido el planeamiento anteriormente vigente, tal como ocurre en este documento de PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Asimismo, teniendo en cuenta que la formulación de la primera MVE correspondiente a este PEC se formuló con el Documento de Inicio a mediados de 2017 y que tanto las circunstancias de mercado como las propias determinaciones del PEC se han modificado tras los diversos procesos de información pública y participación social, resulta procedente llevar a cabo una “actualización” de la MVE a la situación actual.

En este sentido y adicionalmente a lo señalado, la ejecución de las Actuaciones de Transformación Urbanística desarrollada de manera posterior y distanciada a la formulación originaria de esta MVE elaborada en el momento de la redacción del PEC, requerirá la **formulación de nuevas MVEs “actualizadas” a las variables económicas del mercado acaecidas durante ese tiempo**, con la finalidad de garantizar, en el momento preciso de su ejecución, el justo reparto de cargas y beneficios (a “precios y costes reales”) que el proceso de equidistribución comporta como base fundamental del viejo principio del Sistema Urbanístico Español (**artículo 40.3.a).5) de la LOTUP**).

De todo lo expuesto, se deduce que la **finalidad primaria** de las MVEs consiste en la **justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo**, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier **Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15)** enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien pero de manera trascendental y complementariamente, también permite **desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las Cargas y los Beneficios** (lo que exigirá, en ocasiones, el reajuste de las iniciales previsiones planteadas por los

instrumentos de planeamiento, tal como **ha ocurrido precisamente en este PEC**, en el cual, la formulación de esta MVE en sus distintas etapas comportó el reajuste de algunos parámetros jurídico-urbanísticos que ya se habían preestablecido para poder garantizar la viabilidad del mismo), así como y en tercer lugar permitirá, también, constatar **las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores** que intervienen en la Actuación, tales como la Administración actuante (normalmente el Ayuntamiento) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario, sea este público o privado.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones básicas objeto de las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, **para la situación originaria que se pretende alterar y para la situación final derivada de la propuesta definitiva**, análisis económicos que habrán de tener en cuenta y determinarse **en función**, por un lado del porcentaje de Aprovechamiento Objetivo, AO, atribuido a cada Actuación, así como al **Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde al Ayuntamiento en función de las plusvalías generadas tras la alteración planteada y, por otro lado, de los parámetros urbanísticos instrumentales como son el **Aprovechamiento Subjetivo (AS) y el Aprovechamiento Adicional (AA)** atribuidos por el nuevo planeamiento (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa del PEC y artículo 72.8 de la LOTUP) y de las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto a la situación originaria anterior, tales como son las cesiones de suelo público y de ejecución, en su caso, para dotaciones e infraestructuras. En concreto se aplicará el Aprovechamiento Subjetivo, AS, a la satisfacción de las cargas previstas en el interior de la Superficie Bruta, SB, y el Aprovechamiento Adicional, AA, a las previstas en localizaciones externas a las Unidades de Ejecución en función de lo establecido en el artículo 72.8 de la LOTUP (ver de nuevo el señalado Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y el TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Por último, el balance del reparto de Costes-Beneficios que la formulación de las MVEs, al mostrar el resultado económico que el citado balance conlleva, viene a poner de manifiesto una nueva virtualidad fundamental que el innovador instrumento jurídico-urbanístico comporta: la **incorporación de esenciales procedimientos de transparencia**

política y administrativa en los siempre procelosos procesos de reclasificación y/o recalificación urbanística que requieren la formulación de las MVEs.

Téngase en cuenta que las MVEs vienen a desvelar, “negro sobre blanco”, las plusvalías que se generan en los citados procesos reclasificatorios/recalificatorios y que su resultado debe exponerse al conocimiento ciudadano en los procedimientos de Información Pública a los que deben someterse las modificaciones de planeamiento que requieren la formulación de las MVEs, lo que introduce unas esenciales variables de transparencia, hasta ahora inéditas en la práctica urbanística española.

En este sentido, importa señalar que en los procedimientos de exposición pública al uso se mostraban a la ciudadanía los cambios producidos en los aprovechamientos expuestos en magnitudes técnico-numéricas, un tanto crípticas e ininteligibles para la práctica totalidad de los ciudadanos (en “unidades de aprovechamiento”, en “metros cuadrados de techo del uso característico” etc.), mientras que **a partir de ahora los cambios se exponen a la ciudadanía en magnitudes económicas, “en €”, variables que por fin todos entienden**, procedimiento que, sin duda, contribuirá a paliar o a dificultar al menos, los indeseables **procesos de especulación y, en su caso de corrupción** urbanística que tan “mala reputación” han aportado al urbanismo español.

2. PARTICULARIDADES EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PRESENTE PEC.

2.1. Virtualidades prácticas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.

Previamente a entrar en los aspectos particulares que caracterizan las Actuaciones Urbanizadoras previstas en el PEC, procede señalar ciertas consideraciones generales que justifican la aplicabilidad de las MVEs a este Plan Especial.

De hecho, es relevante señalar que **gracias a la formulación de la MVE que nos ocupa, ha sido posible alcanzar el justo y preceptivo equilibrio de beneficios y cargas que las determinaciones jurídico-urbanísticas comportan** y que resultan exigibles, con carácter general y de manera trascendente **en todas las Actuaciones de Regeneración urbana, tal como resulta ser el presente PEC.**

Como a lo largo de este Documento se podrá comprobar, **la adecuada atribución de los eventuales Índices de Edificabilidad y la disposición de los Aprovechamientos Tipo** aplicados a las cuatro Unidades de Ejecución otorgados **en función de los aprovechamientos que dichos suelos ya disponen en el Plan General vigente, permiten garantizar el cumplimiento del trascendente y fundamental precepto establecido en el artículo 72.6 de la RLOTUP/19** que regula lo siguiente:

*“6. La gestión de estos planes se regirá por el principio de justa distribución de beneficios y cargas. En al ámbito del plan **se procurará garantizar**, salvo que se justifique su imposibilidad por el cumplimiento de otras exigencias de esta ley, **que el derecho al aprovechamiento subjetivo final que pudiere corresponderle a cada propietario que resulte de la nueva ordenación no resulte inferior al que tuviera atribuido por el planeamiento anterior.**”*

Pues bien, tal como hemos señalado, la adecuada atribución de los parámetros básicos del Plan a las 4 UEs a través de la aplicación **de esta MVE ha permitido garantizar el derecho genérico establecido en el citado artículo 72.6 de la RLOTUP/19 y generar, por otro lado, un eventual Aprovechamiento Adicional destinado a la financiación de Actuaciones Aisladas externas a las UES, tal como establece el número 8 del citado artículo 78**, lo que viene a completar el Análisis Económico que se contempla en este PEC y a satisfacer la **máxima fundamental del Urbanismo hispano que expresa que los beneficios (las plusvalías) que el propio planeamiento genera a través de la atribución de derechos edificables a los propietarios de suelo sean capaces de financiar las cargas urbanísticas** que esos derechos generan, **relegando la expropiación** de las Dotaciones a situaciones excepcionales. En palabras coloquiales, **“que el Urbanismo pague el Urbanismo”**.

2.2. Particularidades derivadas de la aplicabilidad de esta MVE al PEC.

Procede señalar que existen ciertas **particularidades en la estructura y gestión de este PEC** que se deben analizar antes de acometer la Viabilidad Económica y que se enumeran a continuación:

1ª. **No procede la formulación de la MVE** a la Actuación del planeamiento incorporado “**PIN Entorno Piscinas**”, ya que el PEC asume sus parámetros urbanísticos básicos originarios sin modificar su delimitación geométrica, ni su uso ni su edificabilidad bruta, es decir, sin alterar su aprovechamiento urbanístico (en todo caso se disminuyen ligeramente las Cargas de Urbanización), por lo que en aplicación de la Normativa vigente no procede justificar su Viabilidad Económica.

En consecuencia, el presente Documento, para el caso de las Actuaciones Urbanizadoras que procede analizar su **Viabilidad Económica se dirige a las cuatro Unidades de Ejecución de nuevo desarrollo** propuestas en el PEC. Dicho análisis económico se expone en el punto 3 siguiente.

2ª. Por otro lado, procede analizar la Viabilidad Económica correspondiente al aprovechamiento previsto para el **uso Hotelero localizado en suelo de titularidad pública de la Subzona de Ordenación ENP**. Dicho Aprovechamiento forma parte del Adicional, AA, que contempla el PEC y que se genera en aplicación de las actuales herramientas de Gestión y Regeneración Urbana con la finalidad de la obtención de parte de los suelos Dotacionales aislados externos a las Unidades de Ejecución, hoy de titularidad privada y del resto de actuaciones de ejecución pública contempladas en el artículo 72.8 de la LOTUP.

Consecuentemente, su análisis económico debe ser independiente del realizado a las UEs, ya que, al tratarse de suelo de titularidad pública implica diferentes consideraciones al preverse únicamente un beneficio social y no un beneficio empresarial o particular en la Actuación.

En este sentido, el análisis económico se expone en el punto 4.1 siguiente.

3ª. Por último, procede analizar la Viabilidad Económica de dos de las **Actuaciones Aisladas del PEC (EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1)** cuya titularidad corresponde a una **Sociedad Privada Municipal** del Ayuntamiento de València. Es por ello que la gestión de estos suelos se realiza de forma diferente al del resto de Actuaciones Aisladas, desarrollándose de forma diferenciada en el punto 4.2 siguiente.

Procede, por tanto, formular en los siguientes apartados la MVE para las cuatro UEs previstas en el PEC y las dos AASS señaladas.

3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTES A LAS CUATRO UNIDADES DE EJECUCIÓN.

3.1. Características generales de las MVEs en su aplicación a las Actuaciones de Transformación Urbanística a desarrollar en régimen de Unidades de Ejecución (UEs).

Como consideración previa, procede **identificar las precisas Actuaciones de Transformación Urbanística** sobre las que resulta “aplicable” la formulación de esta MVE.

En este sentido y considerando que para la Actuación de planeamiento incorporado “PIN Entorno Piscinas” no procede la formulación de MVE (por encontrarse ya en ejecución tal como ya se ha señalado en el punto 2 anterior), para el caso del PEC que nos ocupa se identifican aquellas Actuaciones Integradas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido por el planeamiento anterior a unos suelos integrados **en cuatro Unidades de Ejecución en el suelo Urbano**, así como a diversas Parcelas Aisladas calificadas como uso Dotacional público o como Actuaciones de Reurbanización o Regeneración urbanas identificadas específicamente dentro del suelo Urbano “consolidado” del PEC, Actuaciones que se adscriben discontinuamente a las cuatro Unidades de Ejecución de manera análoga al régimen jurídico-urbanístico correspondiente a las **Actuaciones de Dotación “de carácter singular”** (tal como se señala en el Apartado 5.2.1.2 de la Memoria Justificativa de este PEC en función de lo establecido en el artículo 72.8 de la LOTUP) financiables mediante el otorgamiento de un Aprovechamiento Adicional, AA, atribuido a las Unidades de Ejecución por la nueva Ordenación propuesta por el PEC (ver además del Apartado 5.2.1.2 de la Memoria Justificativa ya señalado, el TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

En cualquier caso y como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la **Viabilidad Económica de una Actuación** (en este caso **de las dos situaciones, la originaria y la definitiva**) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que **los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final** (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m²t, derivado del desarrollo de Actuaciones Urbanizadoras) **resulten ser superiores a los Costes de Producción**. Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

$$\text{Ingresos} > \text{Costes}$$

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

3.2. Identificación de los Ingresos en una Unidad de Ejecución.

Los Ingresos correspondientes a una Unidad de Ejecución, como resulta ser cualquiera de las cuatro delimitadas en este PEC, son los procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes del proceso de equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (artículo 7-1-a) del TRLS/15) determinados mediante la aplicación de la Metodología Residual a los valores en venta de los productos finales edificados (es decir, “los pisos”).

En este sentido, los Ingresos generados por la Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de **los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS), medidos en €/m²t**, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un **Estudio de Mercado**, que realizaremos de manera actualizada a fecha actual para los productos de renta libre (Viviendas de renta libre, Terciario etc.) y por la determinación del precio tasado administrativamente para el caso de las Viviendas Protegidas oficialmente (VPO).

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso “i” presente en la Actuación (VRS_i, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VV, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, E_i (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VV (\text{€}) = \sum VRS_i (\text{€/m}^2\text{t}) \times E_i (\text{m}^2\text{t})$$

3.3. Identificación de los Costes de Producción de una Unidad de Ejecución.

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de **la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria** establecidos en la legislación estatal (**artículos 18 del TRLS/15**) y en la **LOTUP (artículo 144)** y pormenorizados por el planeamiento, Costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los **Costes de Producción correspondientes a las Unidades de Ejecución** bajo la denominación tradicional de Cargas (o Gastos) de Urbanización, se constituyen, en parte, como **cesiones a la Administración de suelo Urbanizado** en el que pueda materializarse el **porcentaje de Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde al Ayuntamiento como **participación pública en las plusvalías** generadas por la Actuación, y por otra parte, del **suelo con destino al uso Dotacional público** que también debe entregarse **totalmente urbanizado**, si bien en este caso cabe distinguir dos tipos de suelos Dotacionales públicos:

a). los **suelos Dotacionales** destinados a Viarios, Equipamientos y Zonas Verdes **localizados en el interior de** la Superficie Bruta correspondiente a **las Unidades de Ejecución** y obtenibles con cargo al Aprovechamiento Subjetivo, AS, establecido para cada una de las UEs, y

b). los **suelos Dotacionales** configurados como Parcelas Aisladas o Actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas **localizados en el exterior a las Unidades de Ejecución** y adscritos discontinuamente a ellas, actuaciones que resultan **financiables con cargo al Aprovechamiento Adicional, AA**, establecido para cada una de las UEs en los términos establecidos en el artículo 72.8 de la LOTUP (ver Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

En este sentido, la **LOTUP** recoge como procedimiento para llevar a cabo las cesiones de suelo Dotacional el tradicional sistema aplicativo de la técnica de la Reparcelación y la entrega del suelo a la Administración, ya urbanizado y libre de cargas, o para el caso de los suelos externos a las UEs, resulta plausible como alternativa deseable a la cesión de suelo su sustitución por una **Compensación Económica de valor equivalente** materializable con cargo **al Aprovechamiento Adicional, AA, que con carácter fiduciario recibe el Ayuntamiento** para financiar la ejecución de dichas Actuaciones Aisladas y adscritas a las UEs (ver Apartado 5 de la Memoria Justificativa y Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Procede, ahora, determinar los **Costes de Producción (CP)**, Costes que responden a la suma de **cinco factores** (como máximo) de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CP = CC + GG + GF + BE + IN$$

, correspondiendo las siglas a los siguientes factores:

- **CC.- Costes derivados de la Ejecución por Contrata** de las Obras de Ejecución Urbanizadora para las **Unidades de Ejecución** (pavimentación del viario, redes públicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, obras de ajardinamiento de zonas verdes, etc.).
- **GG.- Gastos Generales**, desagregados normalmente en Gastos Técnicos y Jurídicos derivados de los Honorarios profesionales, Tasas, etc., y Gastos de Promoción y Gestión.

- **GF. Gastos Financieros**, gastos derivados de las operaciones crediticias “no constructivas”, que comporta la financiación externa (bancaria) del desarrollo de la Actuación.
- **BE. Beneficio Empresarial** derivada de la promoción de la Actuación de Transformación Urbanística por la gestión que comporta el desarrollo y ejecución de la misma.

Como cuantificación agregada de los factores anteriores, los Gastos Generales, Financieros y Beneficio del Promotor, en la realización de los análisis económicos normalizados se suele aplicar el **coeficiente 1,40 de la Normativa Catastral** (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1.020/1.993) que, sin perjuicio de las salvedades que realiza el **artículo 22.2 del RVLS** con relación a la variabilidad que puede adoptar su cuantificación concreta (horquilla 1,20-1,50), establece que el precio del producto final (VV) resulta de incrementar en un 40% el conjunto de componentes de su producción, Valor del Suelo (VS) y Valor de la Ejecución (VC, de Urbanización y/o Edificación), según la conocida expresión (en su doble formulación):

$$VV = 1,4 \times (VS + VC)$$

$$VS = (VV / 1,4) - VC$$

- **IN. Eventuales Indemnizaciones** derivadas de la supresión de Usos o Actividades preexistentes, lícitamente realizadas, que resulten incompatibles con la nueva Ordenación, o de la aplicación del Derecho al Realajo.

3.4. Condiciones Básicas para la determinación de la Viabilidad Económica de una Unidad de Ejecución.

Tal como se ha comentado, la formulación de las MVEs deberá acometerse en dos situaciones diferenciadas: en la correspondiente al **escenario originario derivado del Plan General vigente**, determinable en función de los parámetros urbanísticos

establecidos en el mismo y, en segundo lugar, al **escenario derivado de la redacción del PEC** y de los parámetros jurídico-urbanísticos atribuidos ex novo a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución.

Pues bien, una vez cuantificados los Costes de Producción y conocidos los Valores en Venta de los productos y, en consecuencia, los Valores de Repercusión del Suelo correspondiente a las dos situaciones señaladas, la originaria y la derivada del PEC, **podrán considerarse viables** las Unidades de Ejecución en los términos determinantes que conforman la elaboración de las MVEs si se satisfacen los **tres requisitos de Viabilidad siguientes**:

1º Requisito.- Establecimiento de un **Beneficio Empresarial (BE) razonable para cada una de las dos situaciones** (la originaria y la final) en concepto de Retribución a la promoción de la Actuación. Con la finalidad de determinar un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga al criterio básico regulado en el artículo 22-3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS), Beneficio cuantificado por la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) de la **suma de los dos factores siguientes**:

- 1). la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años, y
- 2). la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del BE se determina de acuerdo a la siguiente expresión:

$$\text{BE} = (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{CP}$$

2º Requisito.- Generación en el desarrollo de las Unidades de Ejecución de un **Valor del Suelo, VS, suficiente y razonable como retribución a la propiedad** determinado como la diferencia entre la situación originaria y la definitiva, y que para cada una de ellas

representa al “Valor Residual del Suelo” derivado de la operación de transformación urbanística, valor que se ocasiona por la diferencia entre los Ingresos (Valor en Venta, VV, de los suelos edificables generados en cada una de las situaciones) y los Costes de Producción de las mismas (CP) y que representa ser un valor derivado de la aportación de los terrenos a la Actuación de Transformación una vez satisfechas las Cargas y Deberes legales que conlleva cada una de las dos situaciones. Es decir, tras la cesión de los suelos urbanizados para infraestructuras y dotaciones públicas y la correspondiente para materializar el porcentaje de aprovechamiento público y el aprovechamiento adicional, operación que se determina según la siguiente expresión:

$$VV - CP = VS$$

, fórmula que no es otra que la clásica definitoria de la **Metodología Residual**, siendo VS el Valor del Suelo aportado en cada situación.

3º Requisito (fundamental).- Identificación de un valor VS definible como “**Umbral mínimo de Viabilidad**”, **UmV**, que responda al concepto de rentabilidad que garantice “*el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares*”, tal como se establece el **artículo 22.5.c) del TRLS/15** y que se determina como la diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva, cantidad que viene a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

En este sentido, la determinación de ese UmV traerá causa de las dos situaciones de análisis a las que se someten las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, la originaria derivada del planeamiento anterior y la propuesta de ordenación final modificada, con la finalidad obvia de optimizar, de manera justificada y razonable su Viabilidad Económica a través del establecimiento de una Actuación de Regeneración Urbana mediante el desarrollo de Actuaciones Integradas, tal como se conforma en la formulación de este PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Pues bien, para el caso de este PEC el “**Umbral mínimo de Viabilidad**”, **UmV**, que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de las Unidades de Ejecución resulta razonable establecerlo en una cantidad que **como mínimo alcance el valor del suelo originario (valor de suelo ya atribuido**

por el PGOU al propietario) incrementado en un adicional derivado del **Beneficio Empresarial** correspondiente a la inversión que comporta la nueva propuesta de **Ordenación**.

En concreto, resulta razonable y justificado **establecer el UmV** correspondiente a cada Unidad de Ejecución como la **suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación de origen (VSO)** que se altera, **incrementado** en un diferencial equivalente al **Beneficio Empresarial de la promoción (BE)** correspondiente a la **situación final** propuesta por el PEC determinado, por tanto, mediante la aplicación de la suma de TLR+PR (es decir, el BE) a los Costes de Producción de la misma (PC).

Finalmente, en este caso **resulta innecesario aplicar los Costes derivados de las eventuales Indemnizaciones (IN)** que hubiera que abonar a la propiedad, pues serían costes aplicables de manera análoga a las dos situaciones, la de origen y la final, del análisis de viabilidad a realizar.

En consecuencia, **el UmV, Valor mínimo del Suelo “neto”** que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del PEC, se determina según la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = \text{VSO} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC}.$$

En resumen, el UmV viene a significar una **rentabilidad mínima “razonablemente adecuada y justificada”** para **posibilitar la factibilidad** del desarrollo de la propuesta final de la Actuación y, en consecuencia, **incentivar su ejecución por la iniciativa privada**.

3.5. Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS) Correspondiente a los Usos atribuidos a las Cuatro Unidades de Ejecución.

Tal como hemos señalado en el apartado 1 de esta MVE, resulta necesario realizar un Estudio de Mercado actualizado a fecha actual a este Documento para disponer de unos valores económicos más acordes a la realidad del momento.

Procede, por tanto, determinar el VRS de los usos del suelo a implantar en las cuatro Unidades de Ejecución objeto de esta MVE, realizando para ello un Estudio de Mercado actualizado cuyo procedimiento se adjunta como **ANEXO I** del presente Documento, obteniéndose los siguientes resultados:

- **Valor Residual del Suelo (Urbanizado):**

USO	VRS
Residencial Libre	629,83 €/m ² t
Residencial VPO	335,00 €/m ² t
Terciario - Comercial	483,11 €/m ² t
Terciario Exento	579,73 €/m ² t
Terciario - Hotelero	818,80 €/m ² t

, nuevos VRSs que permiten determinar los **Coefficientes de Homogeneización** oportunos (ver Estudio de Mercado actualizado en el **ANEXO I** del presente Documento) **correspondientes a cada uso**, que ascienden a:

- Residencial Libre (uso Característico) 1 uas/m²s.
- Residencial VPO 0,53188956 uas/m²s.
- Terciario-Comercial 0,76704825 uas./m²s.
- Terciario-Exento 1,20 uas. /m²s.
- Terciario-Hotelero 1,30 uas./m²s.

Como dato sintético **comparativo entre los dos Estudios de Mercado**, el realizado en 2017 y en la actualidad, resulta significativo **contrastar el VRS del uso Característico** (valor de la Unidad de Aprovechamiento) que en origen ascendía a **558,28 €/m²t frente a 629,83 €/m²t** en la actualidad, lo que comporta un crecimiento durante dicho período del 12,81 %, es decir, **un incremento anual de un 4% aproximado**.

Obviamente, este **crecimiento continuado de los precios** del suelo y de la vivienda en el Cabanyal-Canyamelar **pone de manifiesto la progresiva dinámica inmobiliaria** derivada del crecimiento de la demanda social de viviendas y suelos ante las expectativas de mejora y regeneración urbana del Barrio, lo **que comporta riesgos ciertos de generación de procesos especulativos y de gentrificación indeseables**, lo que exige

la necesidad perentoria de culminar y poner en servicio cuanto antes el presente PEC y la “puesta en carga” de las estrategias antiespeculativas y sociales previstas intencionadamente en las determinaciones jurídico-urbanísticas y económicas de este Plan.

3.6. Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las Obras de Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los Suelos Dotacionales Preexistentes.

3.6.1. Tipos de Costes Unitarios de Urbanización.

La formulación de la MVE exige, obviamente, la determinación de los Costes Unitarios de Urbanización desagregados en los dos elementos siguientes:

1º. el módulo de Coste por metro cuadrado de Vial inclusivo de los Servicios Urbanos municipales que discurren por el subsuelo (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado etc.), además de los de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y alumbrado público, así como,

2º. el módulo de Coste por metro cuadrado de Zona Verde inclusivo del Ajardinamiento y arbolado y de los Servicios Urbanos municipales propios de los Jardines (senderos, red de riego, alumbrado público etc.).

Asimismo, procede determinar ambos Costes Unitarios **con relación a las dos situaciones aplicables a esta MVE**: los correspondientes a los Costes de Urbanización de nueva implantación (nuevos Viarios, nuevas Zonas Verdes), y los correspondientes a las obras de reurbanización y mejora aplicables a los suelos Dotacionales preexistentes ya afectados a su destino y que el PEC incorpora a las Unidades de Ejecución para proceder a su Renovación y adaptación a las nuevas necesidades derivadas de la nueva Ordenación que se propone para las UEs con cargo al aprovechamiento atribuido a las mismas (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Pasemos a determinar los Costes Unitarios en las dos situaciones señaladas.

3.6.2. Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de nueva Implantación.

Dichos Costes Unitarios se han determinado en el **ANEXO I** “Estudio de Mercado” del presente Documento, obteniéndose los siguientes Valores:

Coste de Ejecución Viario por m²s = 115,93 €/m²s.

Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s = 61 €/m²s.

3.6.3. Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los Suelos Dotacionales Preexistentes.

Tal como se ha explicado en la Introducción de este Apartado, procede determinar una estimación de los Costes Unitarios aplicables a aquellos suelos Dotacionales, en concreto de Viarios y Zonas Verdes preexistentes y ya afectados a su destino que se incorporan a las Unidades de Ejecución con la finalidad de su reurbanización y mejora con cargo al aprovechamiento atribuido.

Obviamente, sus Costes Unitarios deberán ser menores que los correspondientes a las urbanizaciones de nueva implantación dado que, por definición, se mantienen y conservan la mayoría de sus elementos conformadores (alumbrado público, servicios urbanísticos básicos etc.), por lo que los Costes Unitarios medios se pueden estimar en una proporción concreta sobre el Coste final que comportarían los elementos que sí se van a reurbanizar (pavimentación, mobiliario urbano, jardinería, etc.).

Para esta determinación, es necesario obtener el Coste de Urbanización de un Viario sin las Partidas presupuestarias correspondientes a los elementos que no van a ser reurbanizados, tal como se muestra en la siguiente imagen obtenida de los Módulos de Urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación:

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
- Semafización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Módulo de urbanización:

Vial de 16 m de sección = 636,79 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 1223,64 €/m

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

Mientras que el Coste del mismo viario con todas las Partidas Presupuestarias es el siguiente:

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
- Semafización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Módulo de urbanización:

Vial de 16 m de sección = 1854,93 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2491,05 €/m

Por lo tanto, la relación de Costes entre nueva Urbanización y Reurbanización de un Viario resulta ser:

$$636.79 \text{ €/m} / 1.854,93 \text{ €/m} = 0,3432$$

Se observa que la relación de los Costes de Reurbanizar y Urbanizar es de 1/3, obteniéndose, en consecuencia, los siguientes Valores:

- Coste de Reurbanización Viario por m²s = 38,64 €/m²s

- Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s = 20,33 €/m²s.

3.7. Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y Costes Derivados de los mismos a Contemplar en la Formulación de la Presente MVE del PEC Cabanyal-Canyamelar.

Como ya se ha reiterado en numerosas ocasiones, para realizar la MVE correspondiente a este PEC procede identificar los Costes e Ingresos derivados de los Parámetros Jurídico-urbanísticos y las Cargas y Deberes legales atribuidos a las dos situaciones de análisis económico, es decir a la originaria procedente del PGOU vigente y a la propuesta en la nueva Ordenación del PEC.

Pasemos a realizar su análisis desagregado.

3.7.1. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación de Origen (PGOU vigente).

El **Plan General vigente atribuye diferentes parámetros jurídico-urbanísticos** de Edificabilidad y Usos a los suelos integrados en los Ámbitos Espaciales delimitados por la cuatro nuevas Unidades de Ejecución que se someten al régimen de las Actuaciones Integradas en este PEC, parámetros **que regulaban los procesos edificatorios previstos en el PGOU y** que, a su vez, permiten determinar los Ingresos derivados de la venta de los suelos Urbanizados de carácter lucrativo resultantes del proceso de urbanización que estaban previstos en el PGOU vigente.

Por otro lado, el entero desarrollo urbanístico de dichos ámbitos comporta, en contraprestación a los citados Ingresos, el levantamiento de las Cargas previstas en el Plan (cesiones de suelo Dotacional y Viario, ya urbanizadas), así como el cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías, cargas y deber que en aplicación del Principio Básico de Reparto de Cargas y Beneficios del Sistema Urbanístico Español resultan legalmente necesarios para alcanzar la condición de suelo “urbano consolidado

por la urbanización” y que, por otro lado, permiten determinar los Costes de Producción que el citado proceso urbanizador conlleva.

Pues bien, previamente al análisis correspondiente a cada uno de los ámbitos procede señalar tanto los Parámetros de Edificabilidad y Uso, como las Cargas y Deberes que el vigente Plan General atribuyen a los suelos integrados en cuatro ámbitos Espaciales delimitados correspondientes a las 4 UEs en la Situación de Origen.

1º). PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS ATRIBUIDOS POR EL PGOU A LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Para las cuatro UEs objeto de la MVE, aunque el PGOU vigente no preveía, en principio, su sometimiento al régimen las Actuaciones Integradas al no tener delimitado el ámbito de gestión para ello, sí que se regulan los Usos y alineaciones que permiten obtener las edificabilidades atribuibles a dichos suelos en proporción a las cargas urbanísticas establecidas por el Planeamiento con la finalidad de la aplicación del principio de equidistribución y su conversión final en solares edificables.

En consecuencia, procede ahora identificar los Parámetros Urbanísticos aplicables a su potencial desarrollo con la finalidad de culminar la formulación de esta preceptiva Memoria de Viabilidad del PEC.

Para ello se procede a superponer los límites de las Unidades de Ejecución propuestas ex novo en el PEC sobre la cartografía del PGOU vigente, determinando así, los Usos y Edificabilidades vigentes previos a la Ordenación propuesta de dichas Unidades. Dichas edificabilidades se dividirán por la superficie computable de suelo, obteniéndose así los Índices de Edificabilidad Bruto correspondientes.

De acuerdo a ello, los Índices de Edificabilidad y Usos básicos atribuidos por el PGOU vigente a los suelos comprendidos en los ámbitos espaciales correspondientes a cada Unidad de Ejecución resultan ser:

Ámbito	Índice de Edificabilidad	Aprov Tipo (IE x 0,8865)	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	0,0000 m ² t/m ² s	0,00 Uas/m ² s	Dotacional público
UE-2 Mediterrani	0,0000 m ² t/m ² s	0,00 Uas/m ² s	Dotacional público
UE-3 Remunta	0,0000 m ² t/m ² s	0,00 Uas/m ² s	Dotacional público
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9975 m ² t/m ² s	0,88 Uas/m ² s	Terciario - Comercial

1º).1.- Edificabilidad Virtual aplicable a las UEs 1,2 y 3.

En la Tabla anterior se puede observar que en las Unidades de Ejecución 1, 2 y 3 se dispone un **Índice de Edificabilidad** lucrativo de **0,00 m²t/m²s** debido a que la **práctica totalidad de los suelos** contenidos en sus delimitaciones ya **están obtenidos y calificados como Dotacionales públicos** en el Plan General vigente.

En este punto es relevante señalar que **sin perjuicio de la innecesariedad de destinar la totalidad del suelo de las UEs a uso Dotacional**, tal como se pone de manifiesto en el excedente que el PEC prevé para este suelo público en el artículo de la Memoria Justificativa, procede resaltar que su **nueva calificación como suelos patrimoniales de titularidad pública** se realiza en virtud de la regulación establecida en el **artículo 8.4.a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales**, calificación justificada en el explícito interés general que comporta **incorporar dichos suelos a la estrategia básica del PEC dirigida a la promoción del Parque Público de Viviendas en Alquiler Social**, disposición de política pública y proactiva de vivienda establecida en el Plan en aras de satisfacer el mandato constitucional prescrito en el artículo 47 de nuestra Carta Magna.

Consecuentemente, la actual calificación como Dotacional en el PGOU vigente requiere la **determinación de la “Edificabilidad virtual”** atribuible a estas 3 UEs, parámetro obtenible (en virtud de lo regulado en el artículo 37.1.a) del TRLS/15) a través del Índice Medio de Edificabilidad Bruta del PEC, debido a que estos suelos disponen, obviamente, del mismo régimen jurídico-urbanístico que el resto de suelos (mantienen aún pendientes los deberes de cesión de la parte proporcional de Dotaciones correspondientes al Área Funcional en que se encuentran), procediendo, por tanto, **determinar el Índice Medio de Edificabilidad Bruta (IMEB)** de acuerdo a la siguiente Ecuación:

$$IMEB = \frac{EB \text{ Potencial}}{ST}$$

EB Potencial = Edificabilidad Bruta Potencial en PGOU vigente = 1.552.003,42 m²t (ver Apartado 6.2.2 de la Memoria Justificativa).

ST = Superficie Total Ámbito Espacial PEC = 1.432.363,54 m²s

, por lo que:

$$IMEB = \frac{1.552.003,42 \text{ m}^2t}{1.432.363,54 \text{ m}^2s} = 1,0835 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

1º).2- Edificabilidad correspondiente a la UE 4.

Con respecto a la **Unidad de Ejecución UE-4, “Ingeniero Fausto Elio”**, teniendo en cuenta su calificación como **Uso Global Terciario**, en la Tabla se incorpora el Índice de Edificabilidad Bruta, **0,9975 m²t/m²s** que resulta de aplicar la **Edificabilidad Neta al manzaneado previsto en el PGOU vigente y de dividirlo por la superficie de suelo de la Actuación**, suelo que, obviamente se encuentra sin urbanizar y que deberá desarrollarse, obvia y preceptivamente a través del **régimen propio de las Actuaciones Integradas**.

1º).3.- Edificabilidades atribuidas en el PGOU vigente.

En resumen, la Tabla definitiva de Edificabilidades y Usos básicos correspondientes a las cuatro UEs resultan ser:

Ámbito	Índice de Edificabilidad	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	1,0835 m ² t/m ² s	Residencial
UE-2 Mediterrani	1,0835 m ² t/m ² s	Residencial
UE-3 Remunta	1,0835 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9975 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial

1º).4.- Aprovechamiento que correspondería a las 4 UEs en el PGOU vigente.

Por último, queda por determinar el Aprovechamiento Tipo resultante de la aplicación del PGOU vigente en cada ámbito espacial correspondiente a cada una de las Unidades de Ejecución. Para ello, se recurre a **obtener la “relación media” existente entre las Unidades de aprovechamiento (uas) y Edificabilidad (m²t)** usando la distribución de Usos Globales preexistentes en el PEC y los Coeficientes de Ponderación calculados en el Estudio de Mercado.

La siguiente Tabla recoge todos los parámetros requeridos para el cómputo de dicha relación (se estima el Valor del Uso Industrial en un 80% del Uso Terciario):

USO	Edificabilidad Existente (A)	Porcentaje / total (B)	Coefficiente Ponderación (C)	Aprovechamiento (AxC)
Residencial Libre	773.984,11 m ² t	49,87%	1	773.984,11 Uas
Residencial VPO	331.663,13 m ² t	21,37%	0,5319	176.408,16 Uas
Terciario	238.853,33 m ² t	15,39%	0,7670	183.212,03 Uas
Industrial	207.502,86 m ² t	13,37%	0,5369	111.415,29 Uas
Total	1.552.003,42 m ² t			1.245.019,58 Uas

Por tanto, la “relación media” resultante entre Uas y m²t en el PEC, RM, ascienda a:

$$RM = 1.245.019,58 \text{ Uas} / 1.552.008,42 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{0,8022 \text{ Uas} / \text{m}^2\text{t}}$$

$$\mathbf{1 \text{ m}^2\text{t} = 0,8022 \text{ Uas}}$$

En consecuencia, la Tabla definitiva de Edificabilidades, Aprovechamientos Tipo y Usos Globales derivados de la aplicación del PGOU vigente será la siguiente:

Ámbito	Índice de Edificabilidad	Aprov Tipo (IE x 0,8022)	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	1,0835 m ² t/m ² s	0,87 Uas/m ² s	Residencial
UE-2 Mediterrani	1,0835 m ² t/m ² s	0,87 Uas/m ² s	Residencial
UE-3 Remunta	1,0835 m ² t/m ² s	0,87 Uas/m ² s	Terciario - Comercial
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9975 m ² t/m ² s	0,7651 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial

El Aprovechamiento Tipo de la UE4 está definido en el PGOU Vigente, siendo el resultante de la Edificabilidad Vigente (14.041,68 m²t Comercial) por el Coeficiente de Ponderación del Comercial Exento.

2º). CARGAS Y DEBERES URBANÍSTICOS ATRIBUIBLES A LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

2º-1). Con respecto a las Cargas correspondientes a las cesiones de suelo Dotacional para Zonas Verdes, Equipamientos y Viario públicos y a los Costes de Ejecución correspondientes, cabe distinguir tres situaciones diferenciadas:

- a). la **correspondiente a las UE-1 “Doctor Lluch”, UE-2 “Mediterrani” y UE-3 “Remunta”** que en el PGOU están calificadas en su totalidad como reservas de Zonas Verdes, Equipamientos y Viario, por lo que las Cargas de suelos Dotacionales y Costes a considerar deberán determinarse de manera “análoga” y, finalmente,
- b). la **correspondiente a la UE-4, “Ingeniero Fausto Elio”**, para la que el PGOU prevé un nuevo diseño urbano en su ámbito, pero su suelo se encuentra sin urbanizar, teniendo que desarrollarse a través del régimen propio de las Actuaciones Integradas.

Por lo tanto, resulta razonable y equitativo considerar como Cargas y Costes a satisfacer en el caso a) anterior, unos **estándares de cesión de suelo equivalentes a las ratios finales de Zonas Verdes y de Viario computables en el ámbito total del PEC** (utilizando como Edificabilidad Bruta la suma de la Edificabilidad Preexistente y el Incremento de Edificabilidad propuesto en el PEC, incluido PIN Piscinas), correspondiendo a la Zona Verde una Ratio de 13,10 m²s ZV / 100 m²t (201.128,68 m²s ZV / 1.534.299,11 m²t B) y una Ratio correspondiente al Viario de 34,06 m²s / 100 m²t (522.569,77 m²s viario / 1.534.299,11 m²t B).

Por lo tanto, los Costes Unitarios de Urbanización para estas 3 UEs (UE 1, 2 y 3) ascenderían a:

Coste Zonas Verdes = 61 €/m²s x 13,1 m²s ZV / 100 m²t = 8,00 €/m²t.

Coste Viarios = 115,93 €/m²s x 31,8 m²s V / 100 m²t = 39,49 €/m²t.

En consecuencia, el **Coste Unitario de Urbanización** en la situación de origen (aplicación del PGOU) a los ámbitos correspondientes a las **UEs 1, 2 y 3** ascienden a la siguiente cantidad:

Coste de Urbanización Unitario = $8,00 \text{ €/m}^2\text{t} + 39,49 \text{ €/m}^2\text{t} = 47,49 \text{ €/m}^2\text{t}$

2º-2). Asimismo, con respecto a los **Deberes Legales a cumplir**, la LOTUP vigente establece que el **Aprovechamiento Público (AP)** que le corresponde a la Administración asciende al 5% del Aprovechamiento Objetivo del ámbito, atribuyéndole, por tanto, a la propiedad del suelo como **Aprovechamiento Subjetivo (AS)** el **95% del Aprovechamiento Objetivo**.

Por otro lado, para el caso b). correspondiente a la UE4, se conocen las cesiones previstas en el PGOU para este suelo, ascendiendo dichas cesiones a 5.526,94 m²s (5.250,31 m²s de viario y 276,63 m²s de ZV). Por lo que los Costes ascienden a:

Coste Zonas Verdes = $61 \text{ €/m}^2\text{s} \times 276,63 \text{ m}^2\text{s} = 16.874,43 \text{ €}$

Coste Viarios = $115,93 \text{ €/m}^2\text{s} \times 5.250,31 \text{ m}^2\text{s} = 608.668,44 \text{ €}$

Total Costes = 625.548,87 €

3.7.1.1. INGRESOS PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y del Estudio de Mercado que se expone en el Apartado 3.5 anterior se deducen los siguientes Ingresos por Unidad de Aprovechamiento derivados del Valor en Venta (VV) de los suelos destinados a los usos lucrativos en función de sus VRS para cada uno de los ámbitos correspondientes a las cuatro Unidades de Ejecución:

- **Ámbito de la UE.1 (“Doctor Lluch”).**

VV-(UE-1) = $0,87 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 0,95 \times 629,83 \text{ €/Ua} = 520,55 \text{ €/m}^2\text{s}$

- **Ámbito de la UE.2 (“Mediterrani”).**

VV-(UE-2) = $0,87 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 0,95 \times 629,83 \text{ €/Ua} = 520,55 \text{ €/m}^2\text{s}$

- **Ámbito de la UE.3 (“Remonta”).**

VV-(UE-3) = $0,87 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 0,95 \times 629,83 \text{ €/Ua} = 520,55 \text{ €/m}^2\text{s}$

- **Ámbito de la UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).**

$$VV-(UE-4) = 0,7651 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 0,95 \times 629,83 \text{ €/Ua} = 457,79 \text{ €/m}^2\text{s}.$$

3.7.1.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos y Costes Unitarios señalados anteriormente se deducen los siguientes Costes Unitarios de Producción (CP) para cada uno de los Ámbitos Espaciales correspondientes a las cuatro Unidades de Ejecución:

- **Ámbito de la UE.1 (“Doctor Lluch”).**

Coste Unitario por m²s (€/m²s) = Coste Unitario (€/m²t) x Índice Unitario Medio de Edificabilidad.-

$$\text{Coste Unitario (€/m}^2\text{t)} = 47,49 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,0835 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 51,46 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- **Ámbito de la UE.2 (“Mediterrani”).**

Coste Unitario por m²s (€/m²s) = Coste Unitario (€/m²t) x Índice Unitario medio de Edificabilidad.-

$$\text{Coste Unitario (€/m}^2\text{t)} = 47,49 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,0835 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 51,46 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- **Ámbito de la UE.3 (“Remonta”).**

Coste Unitario por m²s (€/m²s) = Coste Unitario (€/m²s) x Índice Unitario Medio de Edificabilidad.-

$$\text{Coste Unitario (€/m}^2\text{t)} = 47,49 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,0835 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 51,46 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- **Ámbito de la UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).**

Coste Unitario por m²s (€/m²s) = Coste Total / Superficie del Ámbito

$$\text{Coste Unitario (€/m}^2\text{s)} = 608.668,44 \text{ €} / 14.076,82 = 43,24 \text{ €/m}^2\text{s}$$

3.7.2. Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en el PEC.

En la Memoria Justificativa y en las Fichas de Planeamiento y Gestión del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC Cabanyal-Canyamelar se señalan las **cuatro Unidades de**

Ejecución propuestas en la que se desglosan pormenorizadamente sus Usos, Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos atribuidos en el PEC.

En este sentido, se justifica detalladamente la **estrategia adoptada en la gestión jurídico-económica de este PEC** (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y artículo 72.8 de la RLOTUP/19) en la cual se establece como **criterio director básico la aplicación de las plusvalías adicionales que puedan generarse** (en este caso como **Aprovechamiento Adicional, AA**, en las Unidades de Ejecución) **hacia su reinversión en el propio Barrio** y, en concreto, en la obtención y ejecución de las Parcelas Dotacionales aisladas y de las actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas previstas y localizadas en el suelo Urbano “consolidado”.

No obstante, **este Aprovechamiento Adicional, AA, sólo resulta disponible** si previamente **los propietarios de suelo integrado** en el ámbito interno de las Unidades de Ejecución no tuviesen garantizada una **rentabilidad económica razonable con el Aprovechamiento Subjetivo que el PEC les atribuye** con relación a los parámetros urbanísticos vigentes en el PGOU/88.

En cualquier caso, **dicha rentabilidad económica se encuentra garantizada en este PEC**, tal como se establece en el Apartado 3.4 anterior y se demuestra en los Apartados siguientes de esta Memoria de Viabilidad.

Procede ahora señalar sintéticamente las determinaciones básicas y necesarias de cada Unidad de Ejecución para poder realizar las correspondientes MVEs, en la siguiente relación:

- **UE.1 (“Doctor Lluch”).**

. **Superficie Bruta (SB):33.260,71 m²s.**

. **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:**

- Nuevo Jardín Dr. Lluch:7.102,06 m²s.
- Nuevo Viario:3.631,41 m²s.

. **Edificabilidad Bruta (EB): 23.963,50 m²t.**

- . Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): **0,7205 m²t/m²s.**
- . Edificabilidad Residencial (ER): 21.430,51 m²t.
- . Edificabilidad Terciaria: 2.532,99 m²t.
- . **Aprovechamiento Bruto (AB): 17.354,33 uas.**
 - . Aprovechamiento Objetivo (AO): 15.359,36 uas.
- . **Aprovechamiento Tipo (AT): 0,90 uas/m²s.**
 - . Aprovechamiento Público (AP): 867,72 uas.
 - . Aprovechamiento Adicional (AA): 1.895,23 uas.
 - . Aprovechamiento Subjetivo (AS): 14.591,39 uas.



IMAGEN FINAL UE.1.

- UE.2 (“Mediterrani”).

. Superficie Bruta (SB):	17.218,26 m²s.
. Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:	
- Nuevo Jardín:	6.134,90 m ² s.
- Nuevo Viario:	2.427,36 m ² s.
- Viario a Reurbanizar.....	600,00 m ² s.
. Edificabilidad Bruta (EB):	16.761,51 m²t.
. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):	0,9735 m²t/m²s.
. Edificabilidad Residencial (ER):	15.276,51 m ² t.
. Edificabilidad Terciaria:	1.485,00 m ² t.
. Aprovechamiento Bruto (AB):	12.142,92 uas*.
. Aprovechamiento Tipo (AT):	0,90 uas/m²s.
. Aprovechamiento Objetivo (AO):	10.946,27 uas.
. Aprovechamiento Público (AP):	606,25 uas.
. Aprovechamiento Adicional (AA):	1.119,72 uas.
. Aprovechamiento Subjetivo (AS):	10.398,95 uas.

(*) No se ha considerado el eventual Aprovechamiento correspondiente a los Usos Lucrativos en la ejecución de Complejos Inmobiliarios en las parcelas destinadas a Equipamientos QR (ver Apartado 4.2 artículo XX NNUU PEC).



IMAGEN FINAL UE.2.

- UE.3 (“Remonta”).

. Superficie Bruta (SB):15.124,69 m²s.

. Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- No existe.

. Superficie Dotacional Preexistente ya afectada a su destino, a Reurbanizar con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Viario: 2.778,31 m²s.

. Edificabilidad Bruta (EB): 13.663,49 m²t.

. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0,9584 m²t/m²s.

. Edificabilidad Terciaria:13.663,49 m²t.

- . **Aprovechamiento Bruto (AB):**12.576,67 uas.
- . **Aprovechamiento Tipo (AT):****0,88 uas/m²s.**
- . **Aprovechamiento Objetivo (AO):**12.576,67 uas.
- . **Aprovechamiento Público (AP):**628,83 uas.
- . **Aprovechamiento Adicional (AA):**0 uas.
- . **Aprovechamiento Subjetivo (AS):**11.947,83 uas.

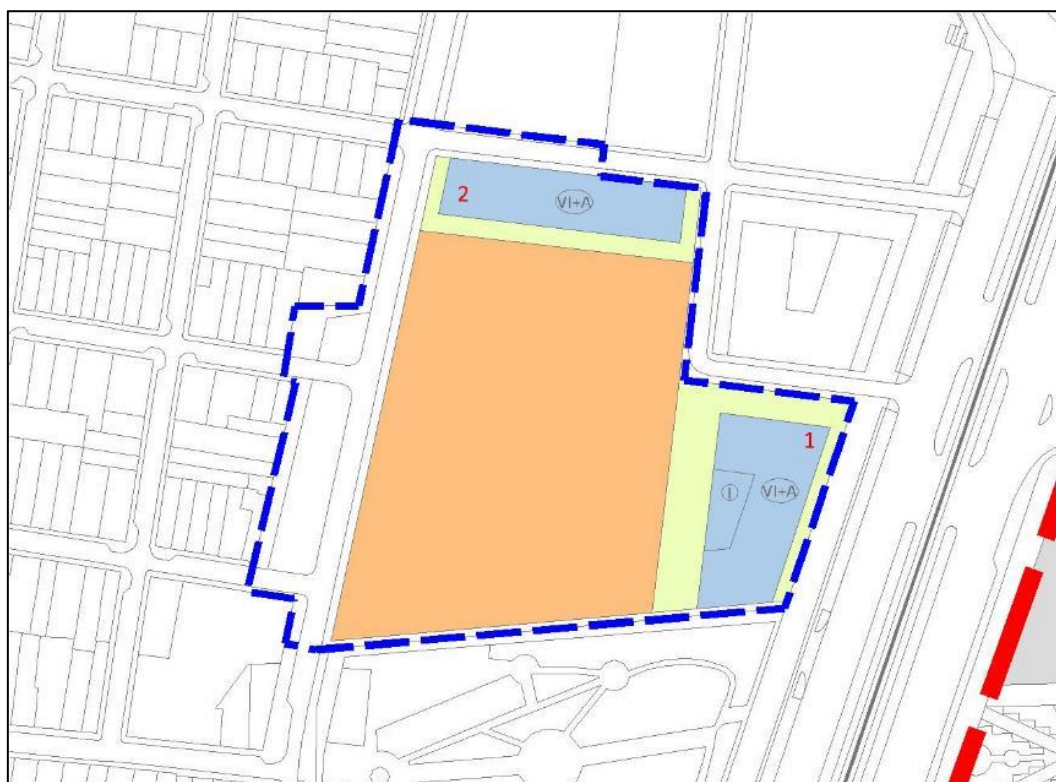


IMAGEN FINAL UE.3.

- UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).

- . **Superficie Bruta (SB):**14.076,82 m²s.
- . **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:**
 - Nuevo Jardín:1.840,64 m²s.
 - Nuevo Viario:6.093,23 m²s.

- . Superficie Dotacional Preexistente ya afectada a su destino, a Reurbanizar con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:0,00 m²s.
- . Edificabilidad Bruta (EB): 14.775,44 m²t.
 - . Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 1,05 m²t/m²s.
 - . Edificabilidad Residencial (ER):5.631,35 m²t.
- . Edificabilidad TER9.144,09 m²t.
- . Aprovechamiento Bruto (AB): 12.466,44 uas.
- . Aprovechamiento Tipo (AT): 0,85 uas/m²s.
- . Aprovechamiento Objetivo (AO): 11.965,30 uas.
 - . Aprovechamiento Público (AP): 623,32 uas.
 - . Aprovechamiento Adicional (AA): 476,09 uas.
 - . Aprovechamiento Subjetivo (AS): 11.367,03 uas.

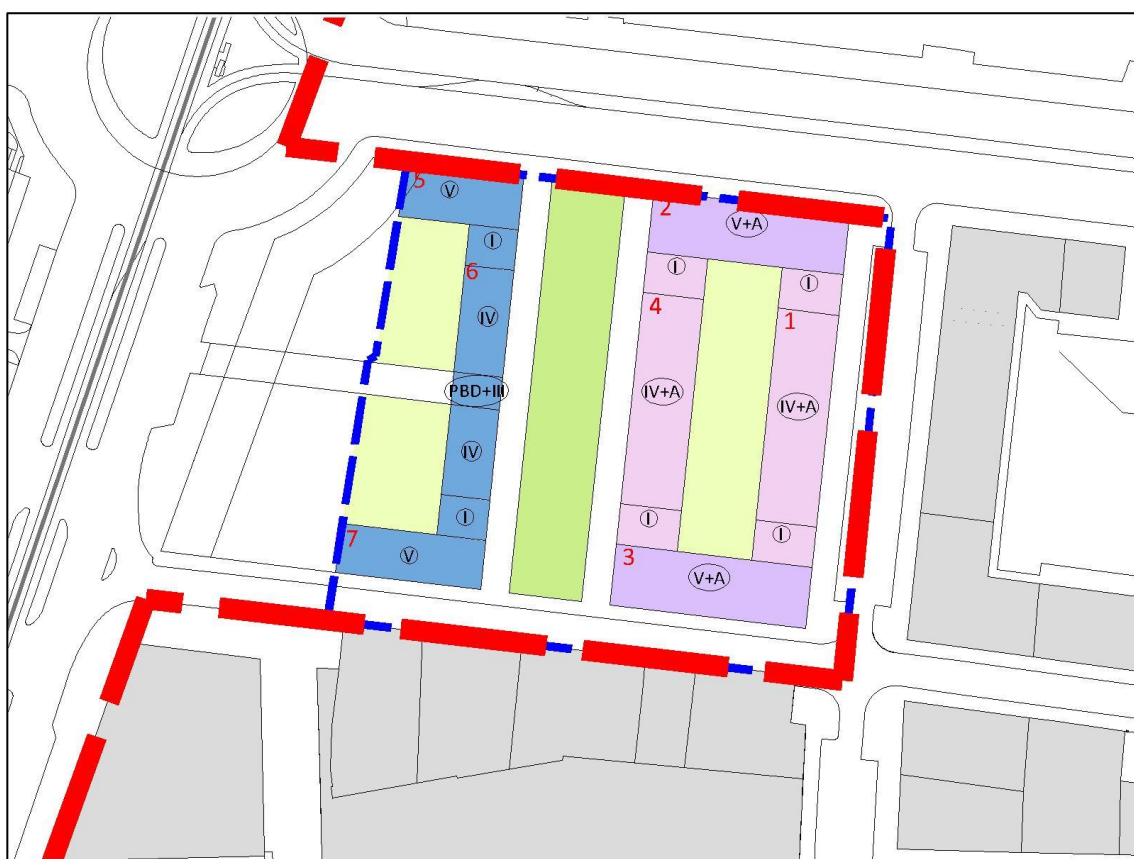


IMAGEN FINAL UE.4.

3.7.2.1 INGRESOS PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y del Estudio de Mercado que se expone en el Apartado 3.5 anterior, se deducen los siguientes Ingresos derivados del Valor en Venta (VV) de los suelos destinados a los usos lucrativos en función de sus Valores de Repercusión (VRS) para cada una de las cuatro Unidades de Ejecución:

- UE.1 (“Dr. Lluch”).

$$VV-(UE-1) = 0,90 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 629,83 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 538,50 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- UE.2 (“Mediterrani”).

$$VV-(UE-2) = 0,90 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 629,83 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 538,50 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- UE.3 (“Remonta”).

$$VV-(UE-4) = 0,88 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 629,83 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 526,54 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).

$$VV-(UE-5) = 0,85 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 629,83 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 508,58 \text{ €/m}^2\text{s}$$

3.7.2.2. COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.

Los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y los Costes Unitarios establecidos en el anterior Apartado 3.6.2, permiten deducir los Costes de Producción (CP) correspondientes a cada una las cuatro Unidades de Ejecución.

Por otro lado, debe señalarse que **no procede considerar los Costes de Producción derivados de la ejecución de las Cargas exteriores** que se adscriben discontinuamente a las UEs (Actuaciones Aisladas identificadas como nuevos suelos Dotacionales, actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbana, etc.) **al tener establecida su financiación con cargo al Aprovechamiento Adicional (AA) establecido para ello** (ver el Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa, artículo 78.2 de la RLOTUP/19 y TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC), quedando demostrado que se dispone de suficiente Aprovechamiento Adicional para dichos Costes en el Apartado 4 siguiente **y, por lo tanto,**

no deben ser sufragadas con cargo al Aprovechamiento Subjetivo (AS) que les corresponde y atribuye a los propietarios de suelo integrados en las Unidades de Ejecución.

Unidad Ejecución	Coste Zonas Verdes	Coste Viarios	Reurb Z. Verdes	Reurb Viarios	Total	Coste por m ² s
UE-1	433.225,66 €	420.989,36 €	0,00 €	0,00 €	854.215,02 €	50,05 €/m ² s
UE-2	374.228,90 €	281.403,84 €	0,00 €	23.184,00 €	678.816,74 €	55,81 €/m ² s
UE-3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107.353,90 €	107.353,90 €	7,53 €/m ² s
UE-4	112.279,04 €	706.388,15 €	0,00 €	0,00 €	818.667,19 €	58,16 €/m ² s

3.8. Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Dos Escenarios Contemplados en esta MEV.

Del resultado de los Ingresos derivados del Valor en Venta de los solares (VV) y de los Costes de Producción (CP) obtenidos en los dos escenarios de análisis económicos contemplados para las cuatro Unidades de Ejecución, resulta el siguiente Balance (VV-CP) cuyo resultado deberá ser contrastado, posteriormente, con el Umbral mínimo de Viabilidad para constatar la viabilidad definitiva de las propuestas de Ordenación contempladas en este PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Pasemos a expresar el Balance señalado.

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PGOU VIGENTE			
Unidad de Ejecución	Valor Venta	Coste de Producción	Valor Suelo
UE-1	520,55 €/m ² s	51,46 €/m ² s	469,09 €/m ² s
UE-2	520,55 €/m ² s	51,46 €/m ² s	469,09 €/m ² s
UE-3	520,55 €/m ² s	51,46 €/m ² s	469,09 €/m ² s
UE-4	457,79 €/m ² s	43,24 €/m ² s	414,55 €/m ² s

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PEC			
Unidad de Ejecución	Valor Venta	Coste de Producción	Valor Suelo
UE-1	538,50 €/m ² s	50,05 €/m ² s	488,45 €/m ² s
UE-2	538,50 €/m ² s	55,81 €/m ² s	482,69 €/m ² s
UE-3	526,54 €/m ² s	7,53 €/m ² s	519,01 €/m ² s
UE-4	508,58 €/m ² s	58,16 €/m ² s	450,42 €/m ² s

Obviamente, **si a esta situación de origen le atribuyéramos también las Cargas derivadas de las Obras de Reurbanización** de manera análoga y simétrica a la planteada para la propuesta de desarrollo del PEC, la diferencia obtenida en el balance VV-CP disminuiría sensiblemente, con lo cual **la Viabilidad que resulta de esta Memoria** para las UEs previstas (ver Apartado 3.10 siguiente) **aún se mostraría más favorable** que la que resulta sin la consideración de las Obras de Reurbanización.

3.9. Umbral Mínimo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de Ejecución.

3.9.1. Determinaciones Generales.

Tal como se ha expresado en el anterior Apartado 3.4, “Condiciones Básicas de Viabilidad”, el **“Umbral mínimo de Viabilidad”, UmV**, que le correspondería a la propiedad afectada en cada una de las Unidades de Ejecución como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de las mismas se establece en la **suma del Valor Residual del Suelo derivado de la Situación de Origen (VSO)** que se altera, **incrementado** en un diferencial equivalente al **Beneficio Empresarial de la promoción (BE)** correspondiente a la nueva Ordenación propuesta por el PEC, Beneficio determinado mediante la aplicación de la **suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y de la Prima de Riesgo (PR) a los Costes de Producción de la misma (PC).**

En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo “neto” que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del PEC y que viene a significar el **“Umbral mínimo de Viabilidad”**, se determina según la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = \text{VSO} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC}.$$

, Umbral que, para garantizar la Viabilidad Económica de las Unidades de Ejecución, obviamente deberá ser superior al diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes obtenido en el Apartado 3.9 anterior.

3.9.2. Determinación del Valor del Suelo en Situación de Origen (VSO), de los Costes de Producción (CP) y de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).

3.9.2.1. VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN DE ORIGEN.

Del Apartado 3.8 anterior, se deduce el **Valor del Suelo en la situación de Origen, VSO**, que asciende a las siguientes cantidades:

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PGOU VIGENTE	
Unidad de Ejecución	Valor Suelo
UE-1	469,09 €/m ² s
UE-2	469,09 €/m ² s
UE-3	469,09 €/m ² s
UE-4	414,55 €/m ² s

3.9.2.2. COSTES DE PRODUCCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PEC.

Del Apartado 3.7.2.2 anterior, se deducen **los Costes de Producción correspondientes a la propuesta de Ordenación del PEC**, que asciende a las siguientes cantidades:

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PEC	
Unidad de Ejecución	Valor Suelo
UE-1	488,45 €/m ² s
UE-2	482,69 €/m ² s
UE-3	519,01 €/m ² s
UE-4	450,42 €/m ² s

3.9.2.3. TASA LIBRE DE RIESGO (TLR) Y PRIMA DE RIESGO (PR).

Tal como se señala en el 2º Requisito del Apartado 3.4 anterior, las TLR y las PR se determinan de acuerdo al siguiente procedimiento:

1). la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al **rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años**.

De acuerdo a ello, la **TLR** aplicable en la actualidad **asciende a - 0,302 %**.

2). la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el **ANEXO IV** del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003. De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el **Uso Característico** constatable y adoptado en el ámbito del PEC es el de **Vivienda de Renta Libre de Primera Residencia**, la **PR** aplicable resulta ser **8%**.

3.9.3. Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución.

Procede ahora, determinar el UmV correspondiente a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución contempladas en este PEC.

UMBRAL MÍNIMO DE VIABILIDAD				
Unidad de Ejecución	Valor Venta PGOU	Coste de Producción	PR+TRL	UMV
UE-1	469,09 €/m ² s	50,05 €/m ² s	3,85 €/m ² s	472,94 €/m ² s
UE-2	469,09 €/m ² s	55,81 €/m ² s	4,30 €/m ² s	473,39 €/m ² s
UE-3	469,09 €/m ² s	7,53 €/m ² s	0,58 €/m ² s	469,67 €/m ² s
UE-4	414,55 €/m ² s	58,16 €/m ² s	4,48 €/m ² s	419,03 €/m ² s

3.10. Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica Relativa a las Unidades de Ejecución.

Tal como se señala en el Apartado 3.9.1 anterior, el requisito necesario para garantizar la Condición de Viabilidad Económica (CVE) de las Unidades de Ejecución deberá cumplir que el Umbral Mínimo de Viabilidad (UmV) sea superior al Diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes (VV-CP) obtenido en el Apartado 3.8 anterior.

Pues bien, de los cálculos expuestos a lo largo de esta Memoria de Viabilidad y sin perjuicio de las consideraciones establecidas en el Apartado 3.8 anterior con respecto a los Costes de Producción derivados de la situación de Origen, cabe concluir las siguientes Condiciones de Viabilidad Económica (CVE):

CONDICION DE VIABILIDAD ECONÓMICA			
Unidad de Ejecución	UMV (A)	Valor en PEC (B)	CVE (B>A)
UE-1	472,94 €/m ² s	488,45 €/m ² s	Sí
UE-2	473,39 €/m ² s	482,69 €/m ² s	Sí
UE-3	469,67 €/m ² s	519,01 €/m ² s	Sí
UE-4	419,03 €/m ² s	450,42 €/m ² s	Sí

De los resultados expuestos, **esta MEV pone de manifiesto el cumplimiento de la Viabilidad Económica** con respecto a las previsiones urbanizadoras que la nueva Ordenación propone en el PEC para las cuatro Unidades de Ejecución, así como la **adecuación legal de la estrategia Jurídico-económica adoptada por el PEC.**

4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (MUNICIPAL) DENTRO DEL PEC.

Como se menciona en el Apartado 2 anterior, existen ciertas particularidades en el PEC que requieren un análisis económico diferenciado del aplicado a las Unidades de Ejecución y que se desarrolla a continuación:

4.1. Determinación del Aprovechamiento ubicado en la Subzona de Ordenación ENP.

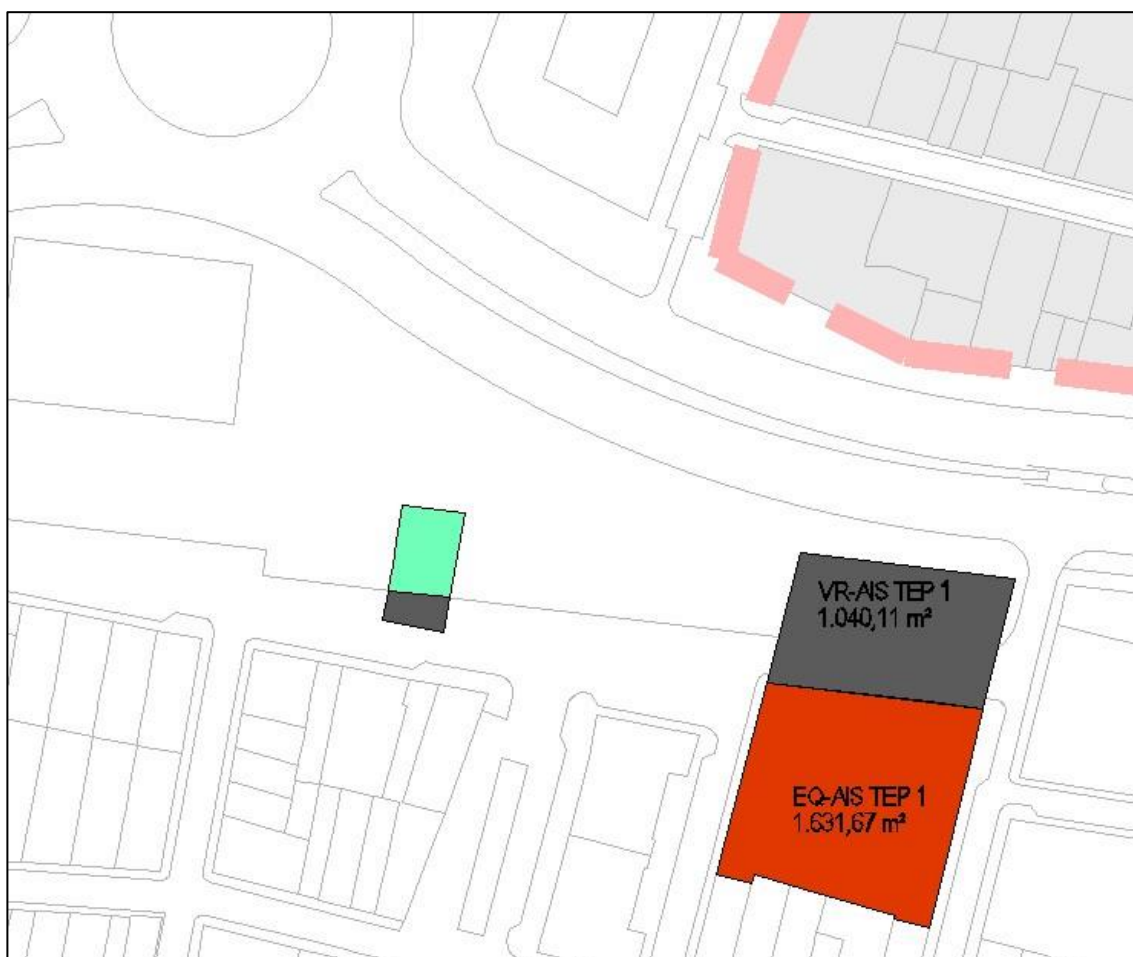
Tal como se describe en la Memoria Justificativa y en las Normas Urbanísticas, el PEC dispone de una “**reserva de Aprovechamiento Adicional**” en la parcela calificada como **Hotelero dentro de la Subzona de Ordenación ENP.**

Dicha parcela es de titularidad municipal, por lo que la totalidad del aprovechamiento que dispone se destina a la obtención y costes de las Dotaciones exteriores a las Unidades de Ejecución considerando así, todo el Aprovechamiento como Adicional (AA).

La determinación del **Aprovechamiento disponible** en esta Actuación se expone en el **Artículo I.42 de las Normas Urbanísticas del PEC**, ascendiendo a **15.600 Uas**.

4.2. Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones Aisladas de Titularidad Municipal.

Las **Actuaciones Aisladas (EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1)** de propiedad municipal (Sociedad Privada Municipal del Ayuntamiento de València) poseen un aprovechamiento generado en la ejecución de la UA 2.01 del anterior PEPRI. De hecho, los suelos se obtuvieron de forma gratuita (con destino a uso público) a cambio de una reserva de aprovechamiento que se aplicaba a la parcela privativa resultante.



EQ-AIS-TEP1 y VR-AIS TEP1

Teniendo en cuenta que **dichas parcelas se califican como Dotacional (Aparcamiento y Viario) en el PEC, se les mantiene el aprovechamiento que se reservó su día y que se especificaba en la Licencia de Obras para edificación otorgada por el Ayuntamiento a los titulares de suelo y que asciende a:**

- Edificabilidad Residencial en Licencia de Obras = 6.300 m^{2t}
- Aprovechamiento Residencial = 6.300 m^{2t} x 1 Uas/m^{2t} = 6.300 Uas
- Edificabilidad Comercial = 915 m^{2t}
- Aprovechamiento Comercial = 915 m^{2t} x 0,98 Uas/m^{2t} = 896,70 Uas
- Total Aprovechamiento = 7.196,70 Uas
- Edificabilidad Bajo Rasante (aparcamiento) = 2.564 m^{2t}

De acuerdo con las características señaladas, **el PEC prevé la compensación del Aprovechamiento atribuido con parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo patrimonial de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución.**

En primer lugar, procede destacar que **parte del Aprovechamiento reservado se ubicará** en la propia parcela EQ-AIS TEP 1, ya que la configuración prevista en las Actuaciones Aisladas de Uso Aparcamiento público **en Régimen de Complejo Inmobiliario (PB + 1^a Comercial)** así lo establece (Apartado 6.2.2.1. de la Memoria Justificativa).

- Aprovechamiento Reservado adscrito a la Parcela EQ-AIS TEP1 = 3.000 Uas
- Resto de **Aprovechamiento Reservado compensado** con parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al **suelo patrimonial** de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución = **4.196,70 Uas.**
- La edificabilidad bajo rasante se podrá ejecutar en la propia parcela EQ-AIS TEP1.

En consecuencia, **no procede considerar las superficies de las Actuaciones Aisladas EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1 en el presente análisis económico**, al tratarse de una compensación y no de una adscripción.

4.3. Comprobación del Aprovechamiento Adicional (AA) necesario para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a las Actuaciones.

Finalmente, procede **comparar** las necesidades de **Aprovechamiento para la obtención de las Actuaciones Aisladas (a excepción de la EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1)** y el **Aprovechamiento Adicional disponible en las UEs.**

Para ello, resulta necesario conocer el “**aprovechamiento virtual**” atribuible a los **Suelos Dotacionales** en régimen de Actuaciones Aisladas, aprovechamiento necesario para la obtención de cada metro cuadrado de suelo de estas Actuaciones (a excepción de los que poseen reserva de aprovechamiento), procedimiento que se recoge en el punto a) del artículo 4.2, “Procedimiento de Gestión para la determinación aplicativa del Aprovechamiento Adicional (AA)” de las Normas Urbanísticas del PEC.

Pues bien, dicho Aprovechamiento, es decir, el Índice Medio Neto Ponderado - Aprovechamiento Medio Neto Ponderado, IAMNP, se determina según el siguiente cálculo, si bien **identificado en Índice de Edificabilidad, m²t/m²s, IEMNP:**

$$IEMNP = \frac{\text{Edificabilidad Potencial}}{\text{Superficie Total PEC} - \text{Superficie Dotacional PEC}}$$

$$IEMNP = \frac{1.552.003,42 \text{ m}^2\text{t}}{1.432.363,54 \text{ m}^2\text{s} - 819.089,09 \text{ m}^2\text{s}} = 2,53 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Considerando que el Uso Característico en el Ámbito del PEC es el Residencial Plurifamiliar (CP = 1), resulta el siguiente **Índice de Aprovechamiento Medio Neto de Aprovechamiento, uas/m²s, IAMNP:**

$$IAMNP = 2,53 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 2,53 \text{ Uas}/\text{m}^2\text{s}$$

De acuerdo a ello, resulta el siguiente cálculo:

Aprov. Necesario = Sup.suelo Dotacional a obtener x Aprov. Unitario correspondiente

Superficie de Suelo Dotacional a Obtener = 6.375,17 m²s

Aprov. Necesario = $6.375,17 \text{ m}^2\text{s} \times 2,53 \text{ Uas/m}^2\text{s} = 16.130 \text{ Uas}$

Con el anterior dato se constata que, **con el Aprovechamiento Adicional, AA, y el correspondiente al Uso Hotelero en ENP (19.091,04 Uas equivalentes a un montante económico de 12.024.109,72 €)** se cubren las necesidades requeridas para la obtención de los suelos correspondientes a las Actuaciones Aisladas, no afectando así al Aprovechamiento Adicional ni Subjetivo de las Unidades de Ejecución garantizando la Viabilidad Económica de dichas Actuaciones.

El remanente de Aprovechamiento Adicional una vez sustraído el necesario para la obtención del Suelo de las Actuaciones Aisladas sumado a la totalidad del Aprovechamiento Adicional de las Unidades de Ejecución **se destinará a cubrir económicamente a la eventuales Indemnizaciones** en la obtención de los suelos de las Actuaciones Aisladas **y a parte de los Costes** derivados de las diferentes **Actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbanas** propuestas en el PEC como (peatonalización de Viarios de Coexistencia, regeneración de Zonas Verdes, actuaciones en fachadas y medianeras, etc.), incluidas la construcción de las Viviendas Protegidas y Dotacionales a incluir en el Parque Público de Viviendas en Alquiler Social.

El **montante económico del Aprovechamiento** descrito en el anterior párrafo asciende a:

$$(19.091,04 \text{ Uas} - 16.130 \text{ Uas}) \times 629,83 \text{ €/Uas} = 1.864.951,82 \text{ €}$$

5. CONSIDERACIONES FINALES A ESTA MVE.

PRIMERA CONSIDERACIÓN.-

De todos los argumentos y análisis jurídico-económicos expuestos a lo largo de este Documento se deduce que **la MVE correspondiente a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución y a las dos Actuaciones Aisladas de suelo de titularidad municipal** previstas en el PEC del Cabanyal-Canyamelar y, en consecuencia, la Viabilidad Económica del propio PEC, **satisfacen los Umbrales de Rentabilidad que el marco legal vigente y**

las disposiciones establecidas en este instrumento de planeamiento se establecen, por lo que, en principio procede valorar favorablemente la presente MVE, tanto en términos jurídico-urbanísticos como jurídico-económicos.

SEGUNDA CONSIDERACIÓN.-

Por otro lado, **esta Viabilidad** viene a poner de manifiesto, además, la **satisfacción del principio básico del Sistema Urbanístico Español que prescribe la garantía del justo reparto de cargas y beneficios** que el planeamiento comporta y **viene a justificar claramente el Aprovechamiento Subjetivo que les corresponde a los propietarios afectados por las Actuaciones, así como el Adicional (AA) y el correspondiente al Uso Hotelero en ENP** que alcanza los **19.091,04 uas** y supone un montante de **12,02 M€** que se destina a la obtención y ejecución de las parcelas y actuaciones exteriores cuya gestión se vincula a las mismas, tal como se establece en los Apartados 6 y 8 del Artículo 72 de la RLOTUP/19 y se expresa en el Apartado 2.1 de esta MVE.

TERCERA CONSIDERACIÓN.-

Asimismo procede señalar que **en virtud de lo establecido en los artículos 43.4º, 84.2 y apartado 1.a) del Anexo XIII de la RLOTUP/19, resulta preceptivo actualizar esta MVE para cada una de las Actuaciones Urbanizadoras contempladas en el momento en que se vayan a ejecutar,** siempre que exista una modificación significativa entre los Valores de Repercusión de Suelo, VRS, con referencia al Estudio de Mercado realizado en esta MVE.

CUARTA CONSIDERACIÓN.-

Finalmente procede señalar que **esta MVE no contempla los Costes Económicos derivados de la ejecución del resto de Actuaciones Aisladas de Urbanización, de Edificación y de Rehabilitación patrimonial** que se derivan de las previsiones del PEC. Estas Actuaciones, obviamente, serán desarrolladas durante la ejecución del PEC, **pues**

según la legislación urbanística vigente (TRLS/15 y RLOTUP/19) el análisis económico que deben contemplar los instrumentos de planeamiento urbanístico **se limita a determinar la rentabilidad de las Actuaciones Urbanizadoras con la obvia y lúcida finalidad de justificar los parámetros urbanísticos** atribuidos a los diversos suelos afectados (edificabilidad y uso, es decir, de aprovechamiento) **que permitan garantizar, por un lado, una rentabilidad económica razonable a sus propietarios y, por otra y no menos importante, tratar de impedir procesos especulativos socialmente indeseables** que una atribución discrecional y no contrastada pudiera propiciar.

En cualquier caso, **los Costes señalados**, como es conocido, **se financian bien con cargo a recursos económicos propios, públicos o privados** en función de la titularidad del suelo, **o bien con cargo a Subvenciones y Ayudas públicas** establecidas en Convenios Interadministrativos de ámbito Europeo, Estatal, Autonómico o Local destinados a la promoción de políticas de suelo y vivienda de interés general, actualmente existentes o que más adelante se suscriban.

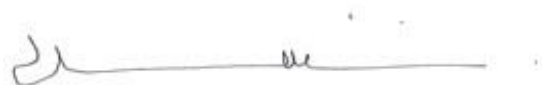
En consecuencia, procede elevar este documento, junto al resto de documentación constitutiva del PEC, al Ayuntamiento Pleno con la finalidad de llevar a cabo el análisis y las consideraciones jurídico-urbanísticas que legalmente correspondan, así como para someterlo a la tramitación administrativa oportuna y a su aprobación preceptiva, en el caso que legalmente proceda.

Valencia, invierno de 2020.



Gerardo Roger Fernández Fernández.

Por el Equipo Redactor.



Luis Casado Martín.

ANEXO.

ESTUDIO DE MERCADO.

ANEXO.

TESTIGOS INMOBILIARIOS.