

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Plan de Reforma Interior PRI “Plaza Padre Doménech” PGOU de Valencia



Plan de Reforma Interior “Padre Doménech” P.G.O.U. • Valencia • Diciembre 2021

INDICE:

0.- INTRODUCCIÓN

1.- MARCO JURÍDICO

2.- CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD

2.1.- CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS

2.2.- CONTENIDO BÁSICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA EN ACTUACIONES URBANIZADORAS

2.3.- CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS SOLARES RESULTANTES.

3.- DATOS DE PARTIDA. ANÁLISIS SITUACIÓN ACTUAL

3.1.- ESTIMACIÓN DEL APROVECHAMIENTO ACTUAL TEÓRICO

3.2.- ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN EN EL ÁMBITO VIAL DE SERVICIO

3.3.- ESTIMACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL APROVECHAMIENTO ACTUAL

3.4.- VERIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS

3.5.- CUESTIONES ADICIONALES A CONSIDERAR

4.- PROPUESTA DE VIABILIDAD ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN URBANA

4.1.- CÁLCULO DE LOS VALORES DE RESIDUALES DEL SUELO PARA CADA UNO DE LOS USOS CONSIDERADOS (VRSi)

4.2.- CÁLCULO DE LAS CARGAS Y DEBERES URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA

4.3.- HIPÓTESIS DE PARTIDA Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

4.4.- CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA ALCANZAR VIABILIDAD

4.5.- VERIFICACIÓN EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL

4.6.- VERIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS DE LA PROPUESTA DEL PRI

5.- CONCLUSIONES

ANEXO I.- VALOR DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

ANEXO II.- CÁLCULO DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD SUBZONA ORDENACIÓN

0 INTRODUCCIÓN

Con motivo de la elaboración del documento de Concierto Previo del PGOU de Valencia en el año 2005, se planteó la inclusión del ámbito que nos ocupa en el documento definitivo de las Unidades de Ejecución que se consideraba oportuno delimitar, volviéndose a plantear esta cuestión en la versión preliminar de la revisión del PGOU del año 2007, siendo en el año 2009 con el Documento Completo que se expuso al público en el año 2010 cuando se incluyeron 13 Unidades de Ejecución entre las que se encontraba la UE-9 denominada "Padre Doménech", coincidente con el Plan actual. El documento expuesto al público denominado Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (2010), señaló el Programa de Actuación Integrada como el instrumento de gestión urbanística para su desarrollo.

Al mismo tiempo, reconociendo la existencia de cargas adicionales sustanciales y extraordinarias en el ámbito, propuso un incremento en el aprovechamiento urbanístico y una nueva ordenación con el objeto de hacer viable el futuro desarrollo de la misma.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 26 de diciembre, acordó someter a nueva Información Pública la Revisión Simplificada versión-2014 del PGOU de Valencia, donde desaparecieron las unidades de ejecución en suelo urbano y concretamente la UE-9 "Padre Domenech".

Así pues, con el actual Plan General vigente y el elevado importe de las cargas jurídico-urbanísticas extraordinarias de la Unidad de Ejecución (Indemnizaciones de edificios existentes, Demoliciones, Red Viaria, nuevas Zonas Verdes...), es más que probable que el desarrollo de la Unidad de Ejecución continúe siendo inviable en el futuro próximo y el deterioro e insalubridad del barrio empeoren, tal y como ha venido ocurriendo los últimos 30 años desde la aprobación del Plan General.

Para evitarlo, proponemos y justificamos en este documento los parámetros urbanísticos necesarios para el normal desarrollo de la Unidad de Ejecución que delimita el PRI, sobre la base de su viabilidad económico-financiera.

Se redacta la presente Memoria con el asesoramiento puntual del profesor Gerardo Roger Fernández Fernández, arquitecto especializado en la materia de valoraciones y análisis jurídico-económicos en materia de urbanismo.

1 MARCO JURÍDICO

La legislación en materia urbanística vigente, tanto Estatal como Autonómica, adoptan como principios rectores de su desarrollo la intervención en la ciudad consolidada, es decir, en las actuaciones de regeneración y renovación urbana frente a las actuaciones de mera "expansión", pero no solo eso, sino que pretende impulsar el desarrollo sostenible del territorio y las ciudades, desde el punto de vista medioambiental y económico.

La presente actuación se enmarca en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (en adelante TRLS/15); y por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, (en adelante LOTUP/21).

La procedencia de esta Memoria viene referida en el Art 22.5 del TRLS/15: "*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*".

El contenido de la Memoria de Viabilidad Económica (MVE), viene recogido en el Anexo XIII del Texto Refundido de la LOTUP/21:

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.

Por otro lado, el propio Texto Refundido de la LOTUP/21 en su Artículo 40.3 establece que: "Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este Texto Refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural".

De acuerdo a las prescripciones legales expuestas, el Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Domenech" que propone un incremento de aprovechamiento respecto al planeamiento vigente para hacer viable la actuación de regeneración urbana, precisa la redacción de una "Memoria de Viabilidad Económica", que justifique y

cuantifique el incremento que posibilite dicha viabilidad, con unos **márgenes de rentabilidad razonables**.

De hecho, el Texto Refundido de la LOTUP/21 en su Artículo 82.b, propone distintos porcentajes que corresponde a la administración (respecto al incremento de aprovechamiento que plantea la actuación de regeneración urbana), **dependiendo de la rentabilidad**. Con **carácter general dicho aprovechamiento es del 10% del incremento**, pero puede fluctuar entre el 5% y el 20%.

2 CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD

2.1. CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS.

La Memoria de Viabilidad Económica (MVE) no es un instrumento técnico nuevo en los desarrollos urbanísticos. De hecho, como en cualquier otra actividad económica, ("plan de negocio"), es habitual que los operadores urbanos lleven a cabo un estudio previo sobre el que se sustenta la viabilidad y rentabilidad de la actuación que se pretende acometer, teniendo en cuenta obviamente, los Costes de Producción y el Valor en Venta del producto resultante, de tal manera que se cumpla la condición básica de que los "Ingresos" superen a los "Costes". El hecho de que no fuese un documento que reglamentariamente hubiese que incorporar a la documentación urbanística que se tramitaba, no suponía que se ignorase como herramienta para establecer la rentabilidad de una actuación. La novedad legal que aporta el marco jurídico vigente estriba en que dicha Memoria debe formularse como un documento técnico más del expediente jurídico-urbanístico y someterse al proceso de participación pública desvelando con total nitidez los datos económicos de la actuación.

Para el caso que nos ocupa, en que el **Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Domenech"** propone un incremento de edificabilidad, la Memoria de Viabilidad demostrará en primer lugar que **la actuación tal como prevé el Plan General vigente no es asumible y tampoco es viable económicamente** (lo que justifica explícitamente la inactividad del desarrollo de la misma desde hace 30 años), y consecuentemente,

procederá a **determinar el incremento de aprovechamiento respecto al atribuido por el PGOU vigente que posibilite alcanzar una rentabilidad mínima y razonable para facilitar el desarrollo de la actuación.**

Por otro lado, es voluntad del redactor de esta Memoria de Viabilidad Económica redactarla en términos económicos sencillos y con el carácter más pedagógico posible para que pueda ser entendida por personas no expertas en la materia, de manera que durante la fase de participación pública cualquier ciudadano pueda comprender los aspectos relevantes que han servido de base para su redacción.

2.2. CONTENIDO BÁSICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA EN ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Para que una actuación urbanizadora sea viable, se debe dar la condición:

Valor Residual Suelo (Total actuación) $\geq$ Valor Básico Repercusión + Cargas Actuación

Según el informe técnico municipal del Servicio de Planeamiento, de 08/10/2021 en relación a este tipo de actuaciones, *"conviene argumentar que el coeficiente de canje o retribución (CR) que propone el promotor de un PAI para la retribución de su labor urbanizadora mediante el pago en suelo, pone en relación las cargas de urbanización con el valor del suelo que se deriva de la ejecución de la actuación, y determina su participación mínima en el valor del producto final para que le resulte rentable su promoción. El coeficiente de retribución determina la viabilidad de la actuación, en términos de rentabilidad económica, ya que el urbanizador actúa como un empresario que se mueve atendiendo a la rentabilidad de la operación.*

Considerando lo relacionado, se ha intentado determinar de la manera más objetiva posible la relación que debiera existir entre las cargas y el valor final del suelo para que resultara rentable económicamente la actuación urbanística, a partir del estudio pormenorizado de los PAIs aprobados por el Ayuntamiento en el suelo urbano de la Ciudad. Para ello, se han analizado todos los PAIs de Gestión Indirecta de actuaciones residenciales que se han aprobado, excluyendo aquellos que reflejan costes de urbanización demasiado bajos ($CU < 25€/m^2t$), con el objeto de establecer la proporción media entre ambos conceptos que se deriva de ellos. A la vista del mencionado estudio, procede concluir que la media de los

coeficientes de retribución de los PAIs de actuaciones residenciales de Gestión Indirecta aprobados por el Ayuntamiento asciende al 33.72%".

Es decir:

$$\text{Cargas Actuación / Valor Suelo Urbanizado} = 0,3372 \quad \text{ó} \quad CR_{\text{medio}} = 33,72\%$$

Podemos decir que la comprobación anterior que plantean los servicios técnicos municipales puede deducirse del Anexo 3 de la circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre "Ponencia de Valores", en lo que respecta al "Suelo Urbano Pendiente de Desarrollo", a los que asigna valores comprendidos entre el 60% y el 80% del "valor de zona", dependiendo de si el suelo no está desarrollado, o tiene un cierto grado de desarrollo, como por ejemplo la apertura de viales.

2.3. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS SOLARES RESULTANTES.

Debemos referirnos al **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**, que tal como pone de manifiesto en su preámbulo, *"desarrolla el texto refundido de la Ley de Suelo en lo relativo a «la valoración inmobiliaria», con la intención de dar respuesta al deseo expresado por el legislador estatal, de mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además, en la medida de lo posible, las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo, prácticas especulativas que, en ocasiones, afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios".*

En su artículo 22. "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado", dice:

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

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

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

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

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología

edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

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

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

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

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2

anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

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

Partiendo de la fórmula ampliamente aceptada (art.22.2 Real Decreto 1492/2011):

$$VRS = (Vv / 1,40) - VC$$

El Valor Residual del Suelo vendrá determinado por el mercado y es fluctuante, dependiendo de la oferta y la demanda; (se estima en €/m²t). Será en cada momento y a través de un estudio de mercado cuando se determine dicho valor. En caso de tener distintos productos inmobiliarios, deberemos determinar el valor para cada uno de dichos productos, (vivienda libre, vivienda protegida, comercial, etc.).

En el caso de una actuación urbanizadora como el que nos ocupa, la "materia prima" es el suelo en su situación básica actual (pendiente de desarrollo), que requiere de una actividad transformadora mediante una actuación urbanística que lleva aparejados unos costes. La suma de ambos debe dejar un margen de beneficio al empresario que decide acometer dicha actuación transformadora (Agente Urbanizador). El **Umbral Mínimo de Viabilidad (UMV)**, viene determinado por la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR), que en el momento actual se sitúa en el **8,5%**.

Teniendo en cuenta que la rentabilidad se materializa al final del proceso urbanizador y que la gestión y tramitación de un Programa de Actuación Integrada se prolonga durante 5 años en el mejor de los casos, estamos hablando de rentabilidades muy bajas con el único propósito de poner en el mercado, suelos donde poder desarrollar una actividad promotora.

Una primera aproximación respecto al valor de la "materia prima", en este caso el suelo en situación básica de **"urbano pendiente de desarrollo"**, se estima en función de los valores catastrales del ámbito de actuación, teniendo en consideración que

se trata de valores objetivos y en cierto modo independientes de las fluctuaciones del mercado inmobiliario.

La primera comprobación a falta de una tasación de los distintos productos inmobiliarios, la podemos realizar de manera aproximada utilizando los valores indicados por el Catastro en su Circular 12.04/04 y su actualización (Circular 01.04/2019/P sobre Ponencia de Valores), que establece un Mapa de Valores estableciendo zonas homogéneas de valor del suelo para toda la ciudad de Valencia y que se actualiza anualmente en función del mercado inmobiliario.

En la presente memoria, analizaremos la situación actual de desequilibrio e inviabilidad económica que ha llevado a la situación de degradación urbana que requiere de una actuación de regeneración. En segundo lugar y **partiendo de datos ciertos**, se va a proponer un incremento de edificabilidad que haga mínimamente rentable la actuación urbanizadora que sirva para regenerar este ámbito de la ciudad.

3**DATOS DE PARTIDA. ANÁLISIS SITUACIÓN ACTUAL****3.1 ESTIMACIÓN DEL APROVECHAMIENTO ACTUAL TEÓRICO**

El Plan General vigente PGOU-88, en el Capítulo Cuarto, del Título Tercero de las Normas Urbanística, define en su Artículo 3.45 el "Ámbito Vial de Servicio" (AVS) de una parcela para obtener la consideración jurídica de solar. Conforme al PGOU, las tres parcelas pendientes de edificar en el ámbito que nos ocupa tienen la siguiente edificabilidad:

Parcela A.- Solar con tipología edificatoria EDA con uso dominante residencial, comparte medianera con edificación existente, de planta baja y nueve plantas altas, siendo la planta baja de uso terciario comercial.

BLOQUE A			
RESIDENCIAL		TERCIARIO	
Bloque	2.603,43 m ² t	Bajo bloque	299,80 m ² t
Total Edificabilidad	2.903,23 m ² t		

Parcela B.- Solar con tipología edificatoria EDA con uso dominante residencial, de planta baja y nueve plantas altas, siendo la planta baja de uso terciario comercial.

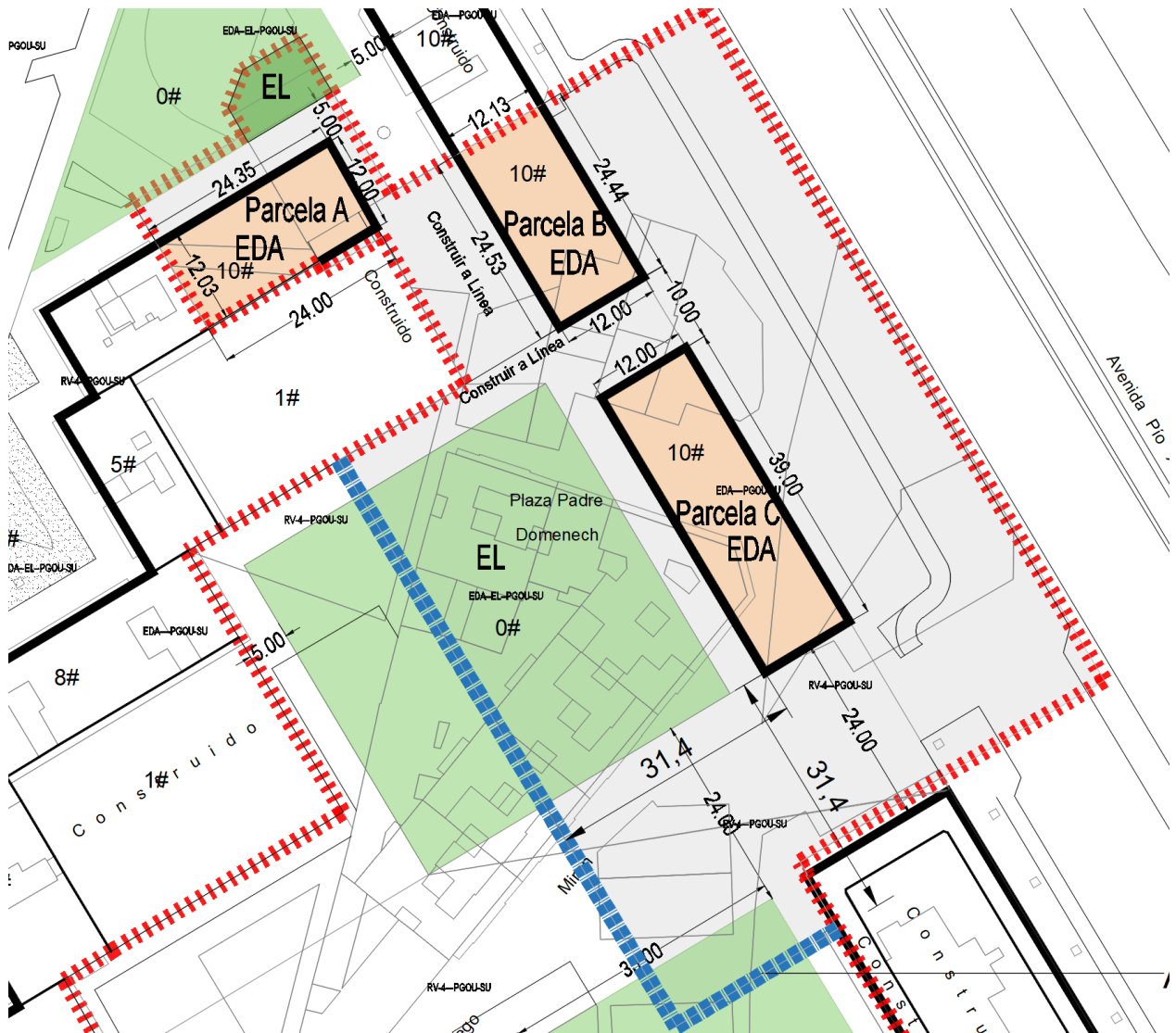
BLOQUE B			
RESIDENCIAL		TERCIARIO	
Bloque	2.649,69 m ² t	Bajo bloque	294,41 m ² t
Total Edificabilidad	2.944,10 m²t		

Parcela C.- Solar con tipología edificatoria EDA con uso dominante residencial, de planta baja y nueve plantas altas, siendo la planta baja de uso terciario comercial.

BLOQUE C			
RESIDENCIAL		TERCIARIO	
Bloque	4.211,19 m ² t	Bajo bloque	467.91 m ² t
Total Edificabilidad	4.679,10 m²t		

DESGLOSE DE EDIFICABILIDAD DEL P.G.O.U. 1988		
Edificabilidad Residencial	9.464,31 m ² t	89,91%
Edificabilidad Terciaria	1.062,12 m ² t	10,09%
Edificabilidad Total	10.526,43 m²t	100%





Situación Actual.- Se ejecuta la urbanización en el ámbito estricto del AVS para dotar a las parcelas de la condición de solar, materializando la edificabilidad máxima que permite el planeamiento vigente. En este caso el aprovechamiento objetivo coincide con el subjetivo. Los propietarios asumen los costes/cargas de urbanización del Ámbito Vial de Servicio.

En dicha situación de origen, la edificabilidad de $10.526,43 \text{ m}^2\text{t}$ que le asigna actualmente el Plan, se materializa desarrollando exclusivamente el **Ámbito Vial de Servicio (AVS)** que abarca un área de $6.693,12 \text{ m}^2\text{s}$. Todo ello da como resultado un Índice de Edificabilidad Bruta IEB de $1,5727 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Dominio y Uso Público	Jardines Públicos (EL)/(VJ)*	1.380,87 m ² s
	Red Viaria (RV)/(CV)*	4.250,13 m ² s
Dominio Privado	Edificación Abierta (EDA)	1.062,12 m ² s
Total Superficie (AVS)		6.693,12 m ² s

3.2 ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN EN EL ÁMBITO VIAL DE SERVICIO.

I.- **CARGAS FIJAS.** La primera cuestión a considerar, son las Cargas de Urbanización, también denominados Costes de Producción, según la siguiente expresión:

$$CU = PL + CP + GG + BU$$

siendo cada uno de los factores,

PL: Presupuesto de Licitación de las Obras de Urbanización Programadas (Art. 150.1.a LOTUP/21) (pavimentación, implantación de redes de servicio, ajardinamiento, mobiliario urbano, etc), además de las obras de demolición.

CP: Costes de Redacción de Proyectos (Art. 150.1.b LOTUP/21), que incluye los honorarios para la redacción de los distintos proyectos incluida la dirección de obra.

GG: Gastos de Gestión del Urbanizador (Art. 150.1.c LOTUP/21), cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos anteriores, que incluye el mantenimiento y conservación de la urbanización hasta la recepción definitiva, asistencia técnica, etc.

BU: Beneficio Empresarial del Urbanizador (Art. 150.1.d LOTUP/21), calculado como un porcentaje, de hasta el 10% del valor de la suma de los conceptos anteriores.

Trataremos ahora de determinar las **Cargas de Urbanización** (sin mediar Proyecto de Urbanización) para el supuesto en que no se modifica el planeamiento y la actuación urbanizadora se limita al AVS, a partir de valores de referencia municipales y obtenidos del Servicio de Programación. A falta de mayor detalle, éstos valores pueden servir en una primera aproximación sobre la viabilidad de la actuación:

VALORES DE REFERENCIA			
Costes unitarios de urbanización	PEM	PEC (sin IVA)	Unidades
Coste unitario de urbanización de la red viaria (PEM)	126,05	150,00*	€/m²s
Coste unitario de urbanización de zonas verdes (PEM)	100,84	120,00*	€/m²s
Coste unitario de demolición de inmuebles existentes (PEM)	20,17	24,00*	€/m³

* obtenemos el PEC en base a la expresión: $PEC = PEM \cdot 1,19$



Edificaciones incompatibles con la ordenación vigente dentro del AVS (en rojo) y que deben demolerse

El valor de referencia para la demolición de inmuebles, se ha estimado en función del estudio de distintas bases de cálculo de varios colegios de arquitectos, de las características de los inmuebles a demoler, de proyectos recientemente realizados y de una dilatada experiencia profesional. Según datos extraídos de la web del Catastro, la superficie construida de los inmuebles incompatibles con la urbanización que están incluidos dentro del ámbito vial de servicio (AVS) y que deben demolerse, asciende a: 5.993 m²t.

	Situación	Superficie a demoler (m ² t)
1	CL PADRE DOMENECH 8	572
2	CL PADRE DOMENECH 3	1.083
3	CL PADRE DOMENECH 1	2.311
4	CL PADRE DIEGO MIRON 4	1.017
5	CL PADRE DIEGO MIRON 6	1.010
	Total	5.993

Con los datos anteriores, podemos estimar un presupuesto de licitación de las obras de urbanización dentro del AVS de: 1.306.732,04 € conforme al siguiente cuadro:

Costes de Urbanización asociados al A.V.S.	
Coste de la urbanización viales del AVS (PEM)	535.771,39 €
Coste de la urbanización zonas verdes de la parte del AVS	139.246,93 €
Coste de la demolición parte edificación interior al AVS (PEM)	423.075,84 €
TOTAL PEM Costes de la Urbanización	1.098.094,15 €
Gastos Generales Contrata (13%)	142.572,24 €
Beneficio Industrial Contrata (6%)	65.885,65 €
Presupuesto de Contrata (PEC) / Presupuesto de Licitación (PL)	1.306.732,04 €

Hay que añadir como cargas fijas los Costes de Proyectos, Gastos de Gestión y el Beneficio del Urbanizador. La base 7ª de las Bases Generales reguladoras de la gestión indirecta de Programas de Actuación Integrada del Ayuntamiento de Valencia, establece en el apartado 2.5) que el importe de las Cargas de urbanización *"en ningún caso podrá superar la cuantía que resulte de incrementar el Presupuesto de Licitación en un 22 %"*. Por otra parte, establece otros límites porcentuales, tales como que los Gastos de gestión del urbanizador no pueden superar el 17 % de la suma del presupuesto de licitación y los gastos de redacción de proyectos, o que el beneficio del Urbanizador no podrá superar el 10 % de la suma de los costes anteriores más los gastos generales del urbanizador. Todos estos límites obligan a que las CARGAS FIJAS TOTALES, se fijen en $CU = PL \times 1,22 = 1.594.213,09$ Euros.

II.- CARGAS VARIABLES. Además de las Cargas Fijas mencionadas anteriormente, conforme al Art. 150.2, de la LOTUP/21, son Cargas de urbanización

en la categoría de **Variables**, las indemnizaciones a cuenta de edificaciones, plantaciones, gastos por realojo, etc.

II.a.- Indemnizaciones por preexistencias incompatibles con la ordenación del Plan General vigente, dentro del AVS.

La Disposición Final Segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo, autoriza al desarrollo de la citada Ley, que se materializa en el **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre**, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS)**. La Ley y su Reglamento, establecen criterios generales de valoración que se aplican a todo tipo de construcciones, edificaciones e instalaciones según la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = **Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.** (Anexo II)

Partiendo del módulo del valor de la construcción para esta tipología de viviendas y aplicándole los distintos coeficientes conforme al reglamento de valoraciones, obtenemos los siguientes valores:

CUADRO RESUMEN VALOR EDIFICACIONES

Edificio	Superficie	Uso Dominante	Antigüedad	Estado Conservación	Valor Reposición Bruto	Valor Edificación
1	572,00	Residencial	61%	Normal	504.205,25€	268.970,81€
2	1.083,00	Residencial	51%	Deficiente	889.110,90€	304.187,07€
3	2.311,00	Residencial	51%	Deficiente	1.950.896,75€	667.450,55€
4	1.017,00	Residencial	51%	Deficiente	851.132,42€	291.193,68€
5	1.010,00	Residencial	51%	Deficiente	846.371,31€	289.564,78€
Total						1.821.366,89€

II.b.- Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

Se han considerado unos costes por realojo transitorio de los residentes en el edificio de Calle Padre Domenech, 8 que **ascienden a 183.600,00 €**.

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUP. CONSTR. (m²)	AÑO	USO	VALOR REALOJO (36 MESES)
4334810YJ2743E0006QZ	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:02 Pt:04	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0005MB	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:02 Pt:03	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0004XL	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:01 Pt:02	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0003ZK	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:01 Pt:01	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0002BJ	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:B0 Pt:IZ	111	1920	Residencial	35.628,67 €
4334810YJ2743E0001LH	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:B0 Pt:DR	117	1920	Residencial	37.554,55 €
Total indemnización realojos transitorios					183.600,00 €

TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN EN EL AVS.- Como costes de producción de los solares listos para ser edificados, se consideran las cargas fijas de urbanización y las cargas variables correspondientes a indemnizaciones y realojo. Así pues:

CARGAS FIJAS	1.594.213,09 Euros
CARGAS VARIABLES	2.004.966,89 Euros
TOTAL COSTE PRODUCCIÓN	3.599.179,98 Euros

3.3 ESTIMACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL APROVECHAMIENTO ACTUAL (AVS)

Ahora cabe determinar cuál es el valor de los solares que se han creado a través de la actuación urbanizadora, desarrollando exclusivamente el Ámbito Vial de Servicio; es decir, cuál es el valor de mercado del producto inmobiliario que se obtiene tras la actuación urbanizadora. Para ello se ha encargado a la sociedad Tinsa un informe cuyo objeto es "Determinar el Valor Residual del Suelo para Uso Residencial Libre y Uso Comercial en el ámbito de la Subzona de Ordenación donde se encuentra el ámbito del Plan de Reforma Interior, aplicando el Método Residual Estático", cuyos valores de repercusión se reflejan en la siguiente tabla.

Así pues, conforme al PGOU vigente, tenemos,

DESGLOSE DE EDIFICABILIDAD DEL P.G.O.U. 1988 (REAL)			
Uso	Edificabilidad (m ² t)	Valor Repercusión (€/m ² t)	Valor Residual (€)
Residencial	10.469,16	596,56	6.245.482,09
Terciaria	1.062,12	498,73	529.711,11
Total	11.531,28		6.775.193,20

3.4 VERIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS

A los costes de producción hay que añadir el Umbral Mínimo de Viabilidad (UMV), determinado en el Punto 2 anterior con un mínimo del 8,5%, en función de la Tasa Libre de Riesgo y la Prima de Riesgo. Atendiendo a criterios técnicos municipales, se debe realizar una **verificación en cuanto al equilibrio de beneficios y cargas**, que *"consiste en un coeficiente que se obtiene como cociente entre las cargas de la actuación y el valor del suelo urbanizado de la misma y cuyo resultado no debe ser superior al 40%, ni inferior al 30%, consiguiendo así el equilibrio en la proporción de cargas respecto del valor del suelo en el conjunto de actuaciones de la ciudad, según la cual:*

$$0,30 < \text{cargas actuación} \cdot \text{UMV} / \text{valor suelo urbanizado} < 0,40$$

$$0,30 < \text{CU} \cdot 1,085 / \text{VRS} < 0,40 ; \quad \underline{\text{CU} \cdot 1,085 / \text{VRS} = 0,5764}$$

Por tanto, **NO SE CUMPLE LA VERIFICACIÓN DE EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS** en el caso que nos limitemos a ejecutar el Ámbito Vial de Servicio.

Concluimos que la actuación es absolutamente inviable, por cuanto ni siquiera se alcanza el Valor Básico para los Suelos Urbanos pendientes de desarrollo y la actuación sería ruinosa. No se cumple la premisa:

$$\text{Valor Residual del Suelo en Venta} \geq \text{Valor Inicial del Suelo} + \text{Costes de Producción}$$

Ante esta situación, la ciudad no se regenera tal como ha quedado demostrado en los últimos 30 años desde la entrada en vigor del PGOU-88; la degradación se oculta en el interior de la manzana y es la administración quien debe asumir el coste de urbanizar y obtener los suelos dotacionales del área exterior al AVS. El resto de suelo

(5.384,62 m²s), quedarían pendientes de desarrollar y sujetos a la expropiación rogada por parte de la administración para su obtención y ejecución.

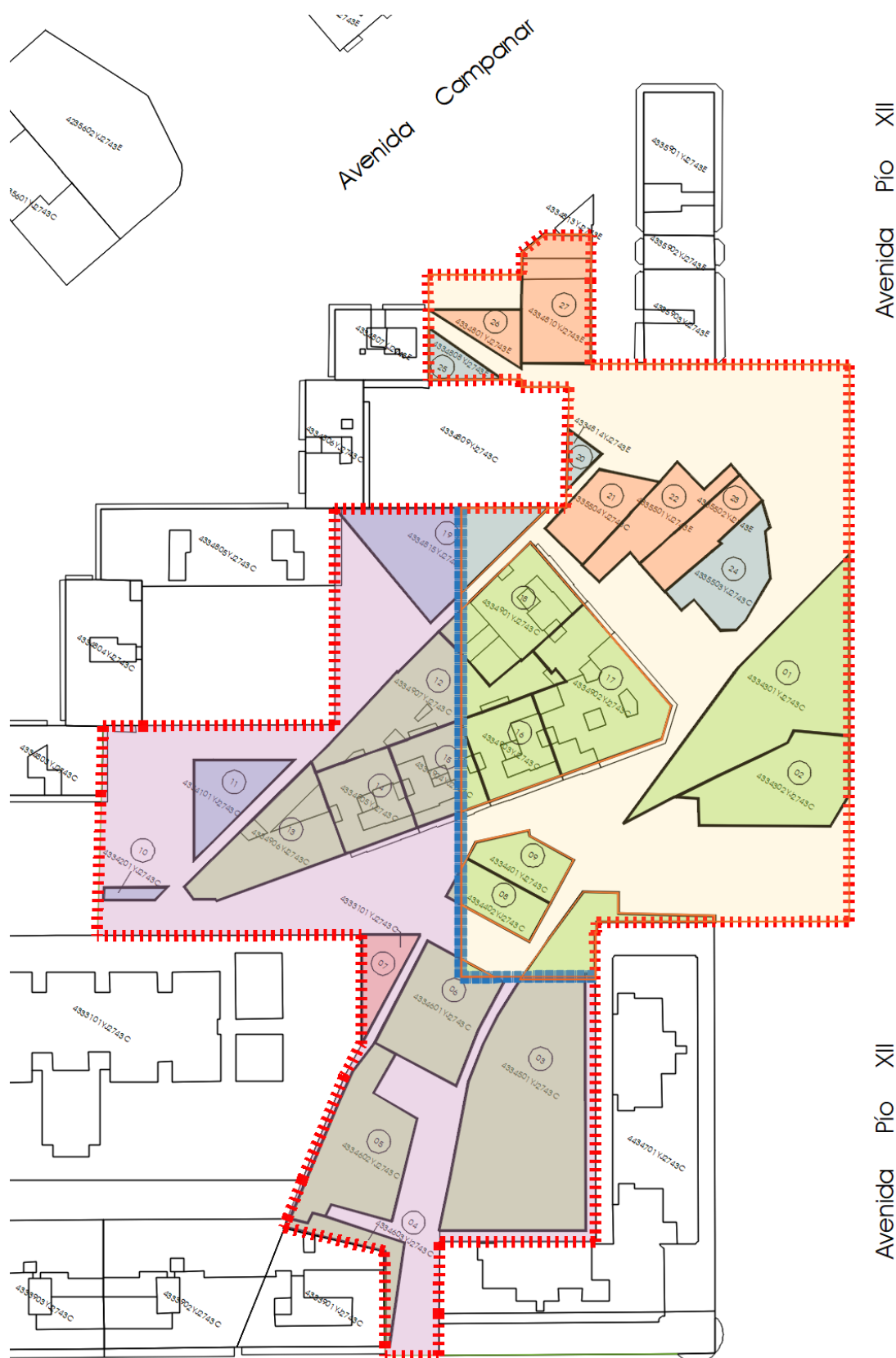
3.5 CUESTIONES ADICIONALES A CONSIDERAR

Ya hemos puesto de manifiesto que la actuación planteada es inviable económicamente para los propietarios de los terrenos incluidos en el AVS, pero también es **INSOSTENIBLE ECONÓMICAMENTE para la administración**.

Tengamos en cuenta que a los suelos de dominio privado excluidos del AVS se les asigna una edificabilidad equivalente a los del área urbanísticamente homogénea AUH. Fuera del AVS, de los 5.384,62 m² de suelo, aproximadamente 3.134 m² son de titularidad privada. Si consideramos que según informe técnico municipal de fecha 11 de junio de 2016, el índice de edificabilidad media del Área Urbanísticamente Homogénea, obtenido en los últimos expedientes expropiatorios de la zona es de 1,7664 m²t/m²s; el último informe municipal determina que "la edificabilidad media del área homogénea en la que se encuentran los terrenos asciende a 1,80 m²t/m²s", por lo que la administración debería compensar a los legítimos propietarios con $3.134 \text{ m}^2 \times 1,80 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 5.641,20 \text{ m}^2$ de techo o su valor económico equivalente; a poco que consideremos un valor residual del suelo de 500€/m²t, el importe de la expropiación alcanzaría 2.820.600 euros.

Pero no solo eso, fuera del AVS, la administración debería asumir los costes de urbanización de dichos terrenos, el coste de demolición de las edificaciones fuera de ordenación, así como las indemnizaciones de los edificios incompatibles con la misma. Las superficies concretas a tener en cuenta en los cálculos son las siguientes:

Red Viaria exterior al A.V.S. (según PGOU)	3.185,07 m ² s
Zona verde exterior al A.V.S. (según PGOU)	2.067,09 m ² s
Edificabilidad a demoler exterior al A.V.S.	2.332,11 m ² t



Delimitación suelos de dominio privado en AVS y Área Exterior AVS

Así pues, teniendo en consideración lo anterior y asumiendo que se trata de una obra municipal sin beneficio del urbanizador ni gastos adicionales, resulta el siguiente presupuesto:

Costes de Urbanización asociados al suelo exterior al A.V.S.	
Coste de la urbanización viales de la parte exterior al AVS (PEM)	401.478,07 €
Coste de la urbanización zonas verdes de la parte exterior al AVS	208.445,36 €
Coste de la demolición parte edificación exterior al AVS (PEM)	112.175,46 €
TOTAL PEM Costes de la Urbanización	722.098,88 €
Gastos Generales Contrata	93.872,85 €
Beneficio Industrial Contrata	43.325,93 €
Presupuesto de Contrata (PEC)	859.297,67 €

Se ha considerado también un importe de indemnización de los 1.589,00 m²t de la edificación incluida en el área exterior al AVS de:

Costes asociados a las indemnizaciones de la zona exterior al A.V.S.		
Indemnización edificabilidad de la parte exterior al A.V.S. del edificio de viviendas a demoler	349.623,07	€

Por tanto, el coste adicional total asociado a la urbanización del ámbito exterior al A.V.S., a asumir por la administración, asciende a la cantidad de **1.208.920,74 €**.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad económica, la actuación que se propone con este Plan, supone un ahorro para la administración de alrededor de 4 millones de euros. Todo ello sin contar con el aprovechamiento que la administración recibe conforme al Art.82.1 del Texto Refundido de la LOTUP, como consecuencia de la actuación de regeneración urbana con incremento de aprovechamiento.

Por ello, se considera de interés para la Administración la gestión y urbanización integrada del ámbito completo, mediante la inclusión de todos los terrenos en una Unidad de Ejecución, ya que se conseguiría regenerar esta zona degradada de la Ciudad, sin que ello supusiera coste alguno para el Ayuntamiento.

4 PROPUESTA DE VIABILIDAD ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN URBANA

Realizada la comprobación de que el desarrollo urbanístico previsto conforme al Plan General vigente PGOU-88 es inviable, -ajustado estrictamente al Ámbito Vial de Servicio y con una bolsa residual de suelo en condiciones de máxima degradación que tiene un coste para la administración superior a los 4 millones de euros-, vamos a analizar una propuesta que sea viable económicamente y que además ejecute todos los suelos dotacionales pendientes a cargo de la actuación.

Se hace evidente que **la viabilidad de la actuación regeneradora pasa por dotar de un incremento de aprovechamiento a la actuación**, que compense las cargas adicionales y estimule la actividad urbanizadora privada que hasta la fecha el planeamiento vigente ha sido incapaz de activar. Tal posibilidad está recogida en la legislación autonómica, pero lleva aparejada una serie de condiciones adicionales que complican la ecuación e incrementan las incógnitas a despejar.

Tal como indica el art. 36.4 del Texto Refundido de la LOTUP/21 *"No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:*

"a) En Unidades de Ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50% el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo residencial".

El Texto refundido de la LOTUP/21 se refiere muy concretamente a estas actuaciones en su artículo 74 y siguientes:

Art. 74.2.- Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preexistentes, cuando concurren

circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de satisfacer cualesquiera actuaciones de rehabilitación de edificios o la mejora del medio urbano contempladas en este artículo.

La ordenación de estas actuaciones se llevará a cabo mediante la formulación de planes de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 76 de este texto refundido, y la gestión se desarrollará mediante la delimitación de unidades de ejecución en régimen de actuaciones integradas, en virtud de lo establecido en este texto refundido.

*Art. 82.1.b.- En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también **en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior** y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas **que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento** que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.*

Además, conforme al Art. 33.1.b del Texto Refundido de la LOTUP/21, el 15% de la edificabilidad residencial prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana, ...debe ser destinada para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta.

El informe técnico municipal expone que, "consideramos que una actuación urbanística es viable económicamente si genera plusvalías suficientes para hacer atractiva su ejecución. Ello supondría que los ingresos que puedan obtenerse por la venta de los solares urbanizados fueran superiores a los gastos que debe soportar el promotor (incluyendo entre ellos, el coste de adquisición del suelo) junto con el beneficio esperado. Del mismo modo, resultaría viable toda actuación urbanística en la que el valor de los solares resultantes de su ejecución fuera similar al de otros solares de las mismas características (ubicación, uso, tipología e intensidad edificatoria).

La dificultad de utilizar ambas sistemáticas en el caso que nos ocupa radica en la inexistencia de mercado de terrenos o de solares de características similares en el entorno de la actuación que, por comparación, permitiera justificar su viabilidad de acuerdo con los criterios establecidos. Ante esta situación, habitual en muchas actuaciones urbanísticas, la viabilidad puede justificarse comprobando si la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos, a partir del análisis de la relación que exista entre todos los costes de inversión necesarios y el valor de los solares resultantes.

4.1 CÁLCULO DE LOS VALORES DE RESIDUALES DEL SUELO PARA CADA UNO DE LOS USOS CONSIDERADOS (VRSi)

La primera cuestión por resolver es determinar el Valor Residual del Suelo para cada uno de los usos presentes en el ámbito de actuación (VRSi), realizado por el método residual estático según el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Así lo recoge también el Anexo XIII del Texto Refundido de la LOTUP/21, que añade "que el análisis deberá estar 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".

Para cumplir con dicho requisito, se ha encargado a la sociedad TINSA -de reconocido prestigio y amplia experiencia de ámbito nacional-, la redacción de un informe cuyo objeto es: "Determinar el Valor Residual del Suelo para Uso Residencial Libre y Uso Comercial en el ámbito de la Subzona de Ordenación donde se encuentra el ámbito del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Doménech" integrado en la AUH-4 "Campanar", aplicando el Método Residual Estático", según el artículo 22 del RD 1492/2011.

Por su parte, el Ayuntamiento ha procedido a contratar un Estudio de Mercado a la empresa Tasadora Global Valuation, S.A.U, también homologada por el Banco de España, que reconoce la existencia de dos tipos de aprovechamiento de diferente

rendimiento económico en la ordenación, distinguiendo entre el que se construirá con fachada a Pío XII, una de las principales vías de acceso a la ciudad, que se localizará frente a Nuevo Centro, contará vistas diagonales al Jardín del Turia de mayor rendimiento económico, y el que se localizará en la parte posterior, en el interior de la manzana, con valores similares a los determinados por Tinsa. Global Valuation, S.A.U, determina los siguientes valores de repercusión en función del uso y su localización:

- Uso Residencial Libre en primera línea Avda Pío XII (VRS_{RES1}): 960,02 €/m²t
- Uso Residencial Libre de segunda línea (VRS_{RES2}): 578,22 €/m²t
- Uso Terciario (VRS_{TER}): 566,77 €/m²t

Falta por determinar el Valor Residual del Suelo para Uso Residencial de Protección Pública, al estar obligada su inclusión conforme al art. 33.1 del Texto Refundido de la LOTUP/21. Para ello no es necesario estudio de mercado, pues su valor está tasado y viene determinado normativamente en función del precio de venta según se indica en el Decreto 90/2009 de 26 de junio del Consell y en el Decreto 191/2013 que lo modifica – el módulo básico estatal vigente fue aprobado por Resolución de la Secretaría de Estado de Planificación del Ministerio de Fomento (BOE de 28/02/2012)-.

El Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, establece en su Anexo 3, la modificación del Artículo 9, apartado 1, quedando la redacción en los siguientes términos: *«1. El valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje que establezcan al efecto, en su caso, los planes de vivienda y suelo aplicables. A los efectos del cálculo de valoraciones, el coeficiente entre la superficie útil y la construida será del 0,75».*

En el caso que nos ocupa, Vivienda Protegida de Nueva Construcción en Régimen General en la ciudad de Valencia, el módulo vigente (año 2020) es 1.819,20 €/m²t_{útil}. Dicho precio máximo está referido a la superficie útil, por lo que conforme al párrafo

anterior y para homogeneizar valores, deberemos aplicar el coeficiente 0,75, para obtener el Valor de Venta Máximo referido a la superficie construida.

PRECIO MÁXIMO VIVIENDAS PLANES ANTERIORES									
A los efectos de su actualización o 2ª y posterior transmisión, el precio máximo de las viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda anteriores se calculan aplicando al precio básico (758,00€), en función del municipio donde se ubique, los coeficientes indicados en función de la calificación de las viviendas (D.Tª 2ª Decreto 191/2013)									
DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013 (Sin perjuicio de la posibilidad de aplicarse excepcionalmente precios superiores de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del D. 191/2013)				VPNC				VU	
				VPRE		VPRG		VPRC	
PRECIO BÁSICO		LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS		COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV	COEFICIENTE	PMV RMV
758,00	ATPMS Grupo:	A	VALENCIA	2,25	1.705,5 59,69	2,40	1.819,20 63,67	3,06	2.319,48 81,18
		A2	ALICANTE CASTELLÓN	2,10	1.591,80 55,71	2,24	1.697,92 59,43	2,88	2.183,04 76,41
		B	Ver Listado	1,95	1.478,10 51,73	2,08	1.576,64 55,18	2,52	1.910,16 66,86
		C1	Ver Listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,25	1.705,50 59,69
		C2	Ver Listado	1,72	1.303,76 45,63	1,84	1.394,72 48,82	2,16	1.637,28 57,30
	Zona A		Resto de municipios	1,50	1.137,00 39,80	1,60	1.212,80 42,45	1,80	1.364,40 47,75
VPNC = Vivienda Protegida Nueva Construcción VPRE = Vivienda Protegida Régimen Especial VPRG = Vivienda Protegida Régimen General VPRC = Vivienda Protegida Régimen Concertado VU = Vivienda Usada									
- El cálculo de la renta máxima anual para las viviendas destinadas a arrendamiento será el 3.5 % del precio máximo legal									
- Las viviendas calificadas para arrendamiento se registrarán por su normativa específica.									
PMV = Precio Máximo Venta RMV = Renta Máxima Viv. calificadas para venta									

PRECIO MÁXIMO PARA NUEVAS PROMOCIONES

Los precios máximos serán el resultado de aplicar al Precio Básico los coeficientes establecidos para VPRG (Vivienda Protegida de Régimen General)

El Precio Máximo de VPRG = $1.819,20 \text{ €/m}^2_{\text{útil}} \cdot 0,75 = 1.364,40 \text{ €/m}^2_{\text{const}}$

El Valor Residual del Suelo se obtiene al igual que los anteriores con la aplicación de la fórmula $VRS = (V_v / 1,40) - V_c$

Entendiendo que el coste unitario de ejecución para Viviendas Protegidas se realiza con calidades básicas, a diferencia de las Viviendas de Renta Libre que se estima para este entorno con calidades medias, obtenemos del IVE a fecha diciembre de 2021 un coste unitario de ejecución de $504,27 \text{ €/m}^2_{\text{const}}$, valor que hay que incrementar en un 19% para obtener el coste unitario de contrata (gastos generales y beneficio industrial), más un 15,45% de otros gastos necesarios (OGN) que incluye el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, tal como especifica el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

MBE = 685 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Septiembre 2021

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Diciembre 2021 MBE 12/2021 = 685 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **504,27 €/m²**

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN ☐ Entre medianeras ☒ Abierta ☐ En hilera ☐ Unifamiliar aislada	Ch Nº DE PLANTAS ☐ nº de plantas<3 ☐ 3 < nº de plantas<8 ☒ nº de plantas>8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO ☒ No ☐ Si
Cv Nº DE VIVIENDAS ☒ nº de viviendas>80 ☐ 20 < nº de viviendas<80 ☐ nº de viviendas < 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS ☒ S viviendas>70m² ☐ 45m ² < S viviendas < 70m ² ☐ S viviendas < 45m ²	Cc CALIDADES ☒ Básico ☐ Medio ☐ Alto

Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel básico de acabados.

Por tanto, VC (VPRG) = 504,27 €/m²t_{const} • 1,19 • 1,1545 = 692,80 €/m²t_{const}

Y, en consecuencia, VRS(VPRG) = (1.364,40 €/m²t / 1,40) – 692,80 €/m²t = 281,77 €/m²t

Cuadro Resumen Valor Residual del Suelo por Usos (VRS)			
USO	VRS (€/m ² t)	Fuente	Coefficiente ponderación
VRS Residencial Libre-1	960,02	GLOVAL (julio 2021)	1,0000
VRS Residencial Libre-2	578,22	GLOVAL (julio 2021)	0,6023
Vivienda Protección Pública (RG)	281,77	Conselleria Habitatge	0,2935
Terciario/Comercial	566,77	GLOVAL (julio 2021)	0,5904

4.2 CÁLCULO DE LAS CARGAS Y DEBERES URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA

Con relación a las cargas estimadas para realizar la Memoria de Viabilidad Económica del Plan de Reforma Interior "Plaza Padre Doménech", se han determinado cuatro capítulos diferenciados: Obras de Urbanización, Costes de

Derribo de Edificaciones Incompatibles, Indemnizaciones por Demoliciones e Indemnizaciones por Reallojo.

4.2.A. COSTES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

En el Proyecto de Urbanización se definen y valoran la totalidad de las obras necesarias para el desarrollo de la Unidad de Ejecución (viales y zonas verdes), con expresión de las correspondientes mediciones, precios unitarios y precios descompuestos.

No obstante, para converger con las directrices municipales, e independientemente del presupuesto que resulte cuando se tramite el correspondiente Proyecto de Urbanización, para la estimación de las Cargas Fijas, se utilizan los módulos para obras de urbanización establecidos por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, con la matización de incrementar para los viales peatonales de 150 a 175,33 €/m² de PEC (Presupuesto Ejecución por Contrata). Así pues, utilizamos:

Elemento a urbanizar	Superficie	Módulo (PEM)	Módulo (PEC)	Presupuesto Ejecución Material (PEM)
Red Viaria Rodada	2.199,84 m ²	126,05 €/m ²	150,00 €/m ²	277.311,83 €
Red Viaria Pevalonal	3.684,81 m ²	147,33 €/m ²	175,33 €/m ²	542.890,35 €
Jardines Públicos	2.912,36 m ²	100,84 €/m ²	120,00 €/m ²	293.682,38 €
Total PEM Obras Urbanización Viales y Zonas Verdes				1.113.884,56 €

4.2.B. COSTES DE DERRIBO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

CUADRO RESUMEN EDIFICACIONES EXISTENTES

Edificio	Superficie	Residencial	Comercial	Almacén	Uso Dominante	Antigüedad
1	572,00	572,00			Residencial	1920
2	1.083,00	804,00	279,00		Residencial	1969
3	2.311,00	1.944,00	367,00		Residencial	1969
4	1.017,00	824,00	193,00		Residencial	1969
5	1.010,00	823,00	187,00		Residencial	1969
6	1.001,00	809,00	192,00		Residencial	1969
7	252,00			252,00	Industrial	1928
8	336,00			336,00	Industrial	1928
7.582,00						

Se refiere a la demolición de las Edificaciones Fuera de Ordenación y se valora el coste de demoler las edificaciones dentro del ámbito incompatibles con la futura ordenación.

Considerando un valor unitario de 41,40 €/m²c equivalentes a 13,80 €/m³c, el **coste de ejecución material por demolición de edificaciones existentes ascendería a 313.910,17 €**, sin contar con la demolición de las cimentaciones, la separación, carga, transporte ni gestión de residuos.

4.2.C. INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN DE PREEXISTENCIAS

El Texto Refundido de la LOTUP/21, en su artículo 89.3 dice que ... *"la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal del suelo"*.

Así pues, el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), en su Título V, artículo 34. "Ámbito del Régimen de Valoraciones", establece en su punto 1 que: *"Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

Y en su artículo 35, establece los **"criterios generales para la valoración de inmuebles"**, y más concretamente, en el punto 3, se refiere a las edificaciones, construcciones e instalaciones.

La Disposición Final Segunda del Texto Refundido de la Ley del Suelo, autoriza al desarrollo de la citada Ley, que se materializa en el **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre**, por el que se aprueba el **Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS)**. La Ley y su Reglamento, establecen criterios generales de valoración que se aplican a todo tipo de construcciones, edificaciones e instalaciones según la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación. (Anexo II)

*El **valor de reposición bruto** será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, **los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.***

*El **valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil**, se determinará de acuerdo con las características de la misma y **no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.***

*El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el **Anexo II del RVLS**, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:*

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) * i$$

Siendo:

F_a = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

F_c = fecha de construcción o implantación.

F_r = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en relación con el total de una rehabilitación integral.

Por tanto, el **VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO** del inmueble, es lo que costaría hacerlo a fecha de la valoración como si fuera nuevo a precios de mercado. El artículo 18.2 del RVLS admite que la reposición se haga con similares características de materiales actuales, aunque no sean los mismos que la realidad y utilizando tecnología actual. Además de la reposición propiamente dicha, el Reglamento admite el **reemplazamiento** como sinónimo de la reposición.

En la misma línea lo define la **Orden ECO/805/2003** que dice que el Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual. El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Cuando se analizan los gastos necesarios para construir una promoción inmobiliaria es necesario considerar, además del Coste de Construcción por Contrata, el resto de los **gastos necesarios** que, conforme a publicaciones especializadas y bibliografía específica, se pueden estimar **entre un 18 y un 25% al total considerado inicialmente en el Coste de Ejecución por Contrata**

El **Coste de Ejecución por Contrata (PEC)** incluye los gastos repercutibles de la obra (lo que se denomina Coste de Ejecución Material), los gastos generales y el beneficio industrial del constructor. **Los gastos generales y el beneficio industrial suelen suponer un 19% del PEC.**

Los **otros gastos que es necesario contabilizar, denominados por muchos tasadores como OGN** (abreviatura de Otros Gastos Necesarios), incluyen los siguientes:

▪ GASTOS DE HONORARIOS TÉCNICOS

Corresponden a los **honorarios de los profesionales** (arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros o ingenieros técnicos, en función del tipo de proyecto) que **intervienen en la elaboración del proyecto y en la dirección de las obras de construcción.**

Es necesario considerar el importe correspondiente a la redacción del proyecto básico, el proyecto de ejecución, los proyectos de instalaciones, el estudio de seguridad y salud, la redacción del libro del edificio y la propia dirección de obra. Así mismo, se tendrán en cuenta otros gastos necesarios como seguros u OCTs. Los cambios normativos recientes, han supuesto un incremento de estos costes, donde

debemos incluir el control externo de eficiencia energética, el estudio acústico y las georreferencias.

▪ GASTOS DE LICENCIAS Y TASAS MUNICIPALES

Corresponde a los gastos de **licencias municipales y estatales que gravan las obras de construcción**: ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), Tasa de Licencia de Obras, Licencia de Primera Ocupación y Canon de Saneamiento.

▪ GASTOS DE IMPUESTOS NO RECUPERABLES Y ARANCELES

Corresponden a los **trámites establecidos por ley para formalizar la promoción**. Entre ellos se encuentran: la escritura de compraventa, escritura de declaración de obra nueva, escritura de división horizontal, escritura del préstamo hipotecario, impuestos municipales (IBI y plusvalía, en su caso).

▪ GASTOS DEL PROMOTOR

Se podrían incluir además de los gastos propios de la **estructura de funcionamiento del promotor**, el seguro decenal, boletines y acometidas.

Dicho lo anterior, no han sido tenidos en cuenta los costes financieros, al igual que los gastos de comercialización ni el beneficio del promotor, puesto que estos dos últimos son considerados dentro del Valor de Mercado, pero no del Valor de Coste de Reposición.

Atendiendo a lo dicho en los párrafos anteriores, se ha realizado un desglose de los gastos tenidos en cuenta y los porcentajes calculados; unos en base a baremos de referencia, otros según cálculo de la web municipal y algunos en base a la experiencia en la labor promotora contrastada con publicaciones especializadas en la materia:

Nomenclatura	Porcentaje/PEM	Porcentaje/PEC	Conceptos incluidos
GG _{constr}	13,00	-	Gastos Generales del constructor que realiza la contrata
BI	6,00	-	Beneficio Industrial del constructor
Harquitecto*	4,87	4,10	Honorarios Proyecto y Dirección, incluyendo proyectos de instalaciones (eléctricas, telecomunicaciones, actividad)

LE	0,18	0,15	Redacción del Libro del Edificio conforme al CTE
Harqtec*	1,46	1,23	Participación Dirección facultativa, programación Control de Calidad
ESS	0,70	0,60	Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación
ICIO**	3,00	2,52	Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (U102)
Tasa**	1,41	1,18	Tasa Municipal de Licencia de Obras (web municipal U102)
DON	1,50	1,26	Declaración de Obra Nueva (Notaría, AJD, Registro)
DivHoriz	2,55	2,14	Establecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal (la base de coste notaría, AJD, registro es suelo+obra nueva)
OCT	0,40	0,34	Oficina de Control Técnico (revisión proyecto y control obra)
CextEfEn*	0,12	0,10	Control Externo de Eficiencia Energética (control administrativo o agentes autorizados)
EstAcust	0,30	0,25	Estudio Acústico Certificado (Ayto. CTE)
GEOreferenc	0,05	0,04	Obtención del Certificado de Coordinadas Georreferenciadas
DeRe1ªOcup**	0,33	0,28	Declaración Responsable Primera Ocupación (U600)
SegDec	0,80	0,67	Seguro de Responsabilidad Decenal
Nof	0,75	0,63	Gastos Notariales y Registrales Escritura Compra-venta
Boi	0,10	0,08	Boletines o Certificados de Instalaciones
CanSanej	0,12	0,10	Canon de Vertido Red Saneamiento
Acomet	0,10	0,08	Coste de la Acometidas a distintas Redes Suministro
GProm	4,76	4,00	Gastos Promotor (Oficina, Personal, Geotécnico, Topografía, IAE, IBI, etc. durante desarrollo de promoción)
Total	23,50%	19,75%	

* Estimación muy por debajo de los porcentajes referidos en la Resolución de 11 de mayo de 2015, de la Subsecretaría, por la que se modifican diversas tarifas generales aplicadas por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, SA. (BOE nº 126 de 27 de mayo de 2015).

** Calculados en la web del Ayuntamiento de Valencia

Se cumple la regla de Otros Gastos Necesarios (OGN):

$$18\%PEC < 19,75\%PEC < 25\%PEC$$

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos establecer que el Valor de Reposición Bruto en el caso que nos ocupa, se determina por la siguiente expresión:

$$V_R = [S_{up} * MBC * 1,19] * 1,1975 \quad // \quad V_R = PEC * 1,1975$$

Siendo,

V_R = Valor de Reposición Bruto en Euros

S_{up} = Superficie del inmueble a valorar

MBC = Módulo Básico de la Construcción (Comunidad Autónoma o Colegio Profesional)

1,19 = Coeficiente conversor de PEM a PEC (Presupuesto Ejecución Contrata)

1,1975 = Coeficiente de Otros Gastos Necesarios (Justificado según tabla anterior)

Utilizando los módulos de ejecución del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) para cada uno de los usos, tenemos:

En el caso de **Uso Residencial**, adoptamos como MBC el valor de 618,57 €/m². Por tanto, el **Valor Unitario de Reposición (VUR)** será: 618,57 €/m² * 1,19 * 1,1975 = **881,48 €/m²c.**

En el caso de **Uso Comercial**, adoptamos como MBC = 453,75 €/m² y que equivale a un **VUR = 646,61 €/m²c.**

En el caso de **Uso industrial/Almacén**, adoptamos como MBC = 363,00 €/m², extraído del IVE y que equivale a un **VUR = 517,28 €/m²c.**

Y que resumimos en la siguiente tabla:

MBC	PEC (19%)	VUR OGN (19,75%)	Uso
618,57	736,10	881,48	Residencial
453,75	539,96	646,61	Comercial
363,00	431,97	517,28	Industrial/Almacén

Se adjunta como **Anexo I**, informe del Valor de Reposición de las edificaciones existentes que deben demolerse y que resumimos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN VALOR EDIFICACIONES

Edificio	Superficie	Uso Dominante	Antigüedad	Estado Conservación	Valor Reposición Bruto	Valor Edificación
1	572,00	Residencial	61%	Normal	504.205,25€	268.970,81€
2	1.083,00	Residencial	51%	Deficiente	889.110,90€	304.187,07€

3	2.311,00	Residencial	51%	Deficiente	1.950.896,75€	667.450,55€
4	1.017,00	Residencial	51%	Deficiente	851.132,42€	291.193,68€
5	1.010,00	Residencial	51%	Deficiente	846.371,31€	289.564,78€
6	1.001,00	Residencial	51%	Deficiente	837.263,65€	286.448,83€
7	252,00	Industrial	100%	Deficiente	130.355,59€	6.517,78€
8	336,00	Industrial	100%	Deficiente	173.807,45€	8.690,37€
Total						2.123.023,87€

El valor TOTAL asciende a la cantidad de 2.123.023,87 €. (Valor de Reposición Neto)

4.2.D. INDEMNIZACIONES POR DERECHOS DE REALOJO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, desarrolla en su "**Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno**".

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

...b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

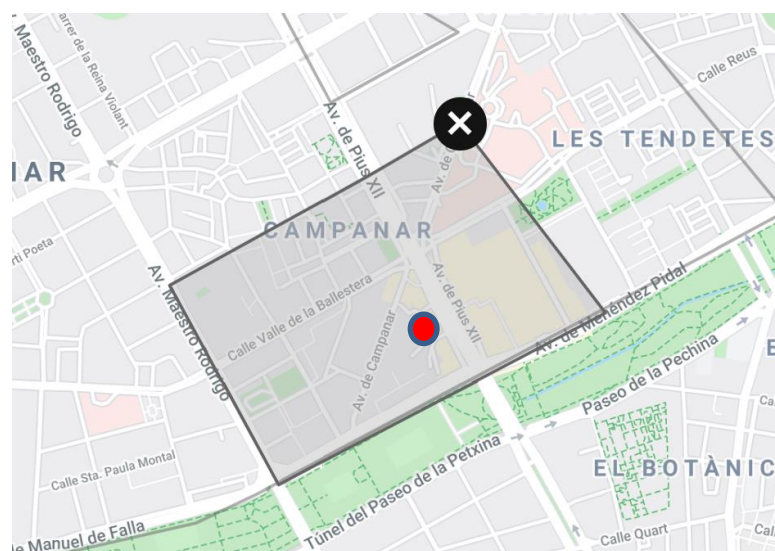
La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

El realojo transitorio se limita a las seis viviendas del **Edificio-1 recayente a la C/ Padre Domenech nº 8**. No se consideran plazas de aparcamiento y la duración se cuantifica en 36 meses, a pesar de que el plazo es muy justo para ofrecer la vivienda de reposición.

Delimitando una zona próxima a las viviendas actuales, hemos obtenido un resultado de 20 viviendas disponibles en alquiler. Además, se han filtrado las ofertas disponibles en el último mes, sin tener incluido el precio del garaje y se han descartado las ofertas repetidas. Teniendo en cuenta todas estas cuestiones se ha obtenido un **precio medio de 8,9160839 €/m²**.

No se ha considerado ampliar la zona hacia el sur cruzando el Parque del Turia a sabiendas que los alquileres aumentan en la zona de Extramurs (La Petxina y El Botànic) en la zona próxima a Gran Vía. La delimitación se ajusta al Art. 19.5 de la Ley 7/2015 (LSRU).



Delimitación del área de muestreo para la obtención del precio medio de alquiler

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUP. CONSTR. (m²)	AÑO	USO	VALOR REALOJO (36 MESES)
4334810YJ2743E0006QZ	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:02 Pt:04	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0005MB	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:02 Pt:03	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0004XL	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:01 Pt:02	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0003ZK	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:01 Pt:01	86	1920	Residencial	27.604,20 €
4334810YJ2743E0002BJ	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:B0 Pt:IZ	111	1920	Residencial	35.628,67 €
4334810YJ2743E0001LH	CL PADRE DOMENECH 8 Pl:B0 Pt:DR	117	1920	Residencial	37.554,55 €
Total indemnización realojos transitorios					183.600,00 €

El valor de las indemnizaciones por el derecho de realojo transitorio asciende a la cantidad de 180.385,92 €. (Plazo de 36 meses)

RESUMEN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES A CONSIDERAR:

Costes Urbanización Viales y Zonas Verdes		1.113.884,56 €
Coste Demolición Edificios Fuera Ordenación		313.910,17 €
Total PEM Costes de Urbanización		1.427.794,73 €
Gastos Generales Contrata	13%	185.613,31 €
Beneficio Industrial Contrata	6%	85.667,68 €
Presupuesto Contrata (PEC) / Presupuesto Licitación		1.699.075,73 €
Gastos PAI	22%	373.796,66 €
Total Cargas FIJAS PAI		2.072.872,39 €
Total Indemnizaciones Demolición Edificaciones		2.123.023,87 €
Total Indemnizaciones Realojo Transitorio		183.600,00 €
TOTAL COSTES de la ACTUACIÓN		4.379.496,25 €

4.3. HIPÓTESIS DE PARTIDA Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

El Plan General vigente hace inviable el desarrollo urbanístico del ámbito del PRI en términos económicos si nos ceñimos al aprovechamiento disponible tal como se ha

demostrado, y que han desembocado en el deterioro actual del área considerada y que durante la vigencia del PGOU no ha podido resolverse.

La necesidad de demolición de los edificios existentes en situación de fuera de ordenación, así como las elevadas cargas de urbanización derivadas de la propia estructura del ámbito de actuación, gravan de forma muy importante el desarrollo urbanístico del área objeto de análisis.

Este estudio demuestra que para garantizar la viabilidad económica y por lo tanto el desarrollo de la Unidad de Ejecución y, por ende, la mejora y saneamiento de la trama urbana afectada, es necesaria una edificabilidad mínima que debería tener el ámbito del Plan, para que, dadas las condiciones económicas y financieras, actualmente existentes, la iniciativa privada sea capaz de asumir la inversión y el riesgo financiero que el desarrollo inmobiliario requiere.



Integración de la propuesta de ordenación sobre imagen aérea

El suelo del ámbito que se pretende desarrollar está clasificado como suelo urbano en el PGOU-88, en su calificación de Residencial, dentro de la zona de ordenanza de Edificación Abierta (EDA). El Plan de Reforma Interior respeta la calificación

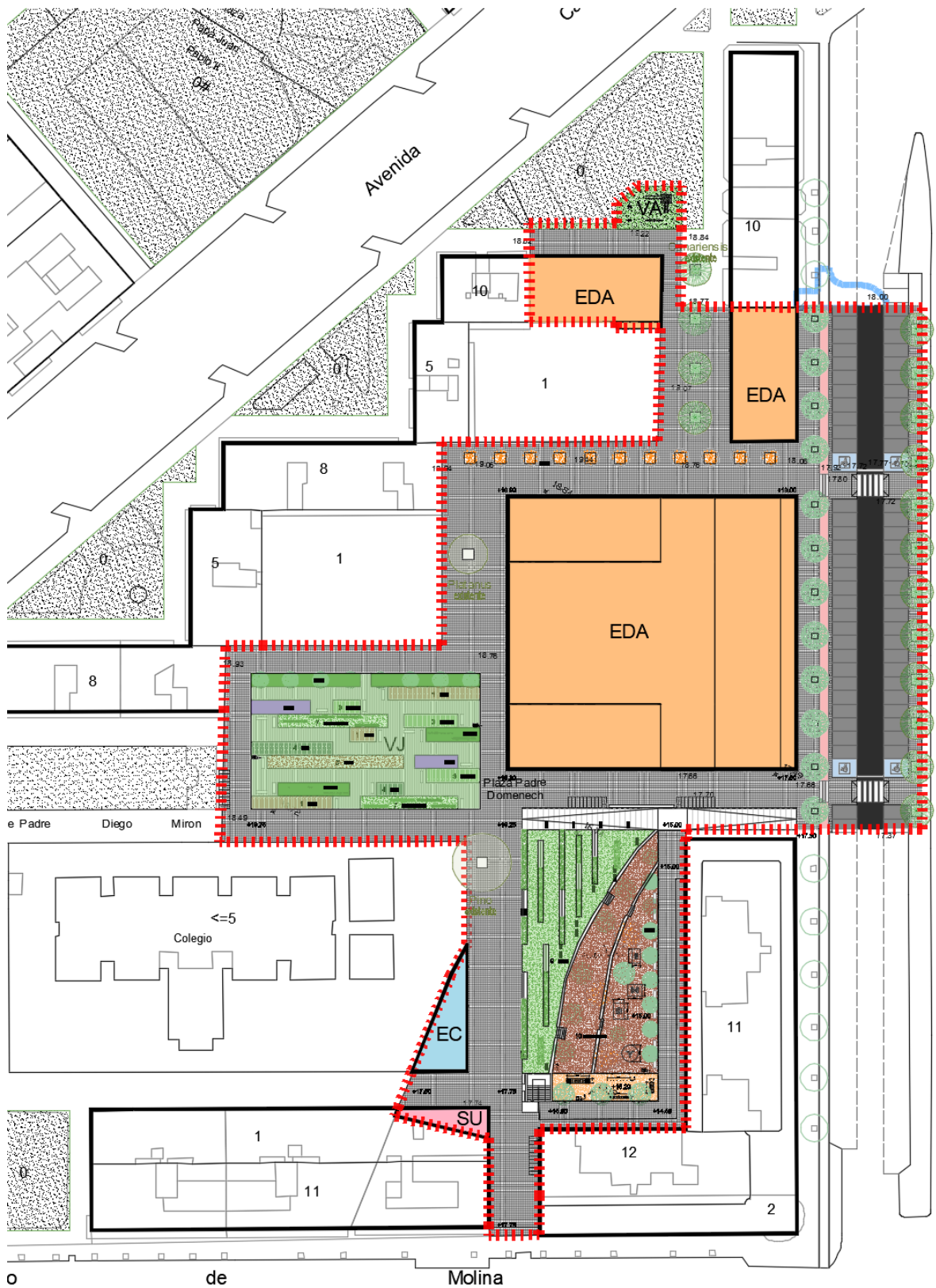
prevista de suelo urbano en el planeamiento vigente. Se establecen dos categorías fundamentales: suelo dotacional público, sujeto a las cesiones definidas en la legislación urbanística, y el suelo privado para el que se regula la edificabilidad mediante la delimitación de parcelas, ordenación de volúmenes y ordenanzas de la edificación que le son de aplicación.

La configuración de las nuevas parcelas edificables responde a criterios de racionalidad e idoneidad urbanística, prolongándose las trazas de las alineaciones existentes para configurar espacios urbanos bien definidos que mejoren la calidad urbana.

La edificación residencial se dispone siguiendo dos criterios. En primer lugar, se completan los bloques lineales residenciales ubicados al norte del Sector según lo previsto por el Plan General y de este modo se consigue ocultar las medianeras actualmente existentes. En segundo lugar, se dispone un conjunto edificado de "configuración libre" apoyado en la Avenida Pío XII, elevado sobre una planta destinada a uso terciario.

El diseño de las zonas verdes dispone de distintos tratamientos en función de los diversos condicionantes. En primer lugar, en la zona central dispuesta frente al acceso del colegio, se propone un diseño a modo de plaza ajardinada con vegetación arbustiva, plantas aromáticas y con flor, combinado con zonas pavimentadas de paso y estancia. Por otro lado, en la zona libre del extremo sureste, se intenta conservar la vegetación arbórea y arbustiva preexistente, y se juega con los distintos niveles para acomodar el espacio al relieve existente. En la medida de lo posible, se intentará reducir las superficies duras a favor de tratamientos a base de tierras compactadas y gravas que permitan mayor permeabilidad del agua de lluvia.

Así pues, a la vista de lo anterior queda claro que la disposición de los bloques edificatorios responde a criterios de idoneidad urbanística, tomándose en consideración la realidad física existente a la hora de establecer alineaciones, así como alturas edificatorias, todo ello con el objetivo de lograr una ordenación bien insertada en el entorno.



Planta de Ordenación propuesta

Hipótesis y Condiciones que deben cumplirse:

- a.- La edificabilidad de Uso Terciario/comercial, queda fijada por la superficie de las parcelas de la nueva ordenación, ya que se limitan a las plantas bajas de los bloques propuestos. Su valor se determina por aplicación del VRS_{TER} .
- b.- Conforme al art. 33.1.b de la LOTUP, el 15% de la edificabilidad residencial prevista se reservará para promover viviendas de protección pública. Su valor se determina por aplicación del VRS_{VPP} .
- c.- Con carácter general, un 10% del incremento de aprovechamiento respecto al previsto en el Plan, corresponde a la administración libre de cargas. Para ello hay que determinar el aprovechamiento vigente y futuro, aplicando coeficientes de ponderación.
- d.- El valor del Uso Residencial Libre se determina por aplicación del VRS_{RES} .
- e.- La suma del valor de los distintos aprovechamientos excluido el municipal es como mínimo el valor de las Cargas Totales previstas dividido por 0,3372. ($CR_{medio} = 33,72\%$)
- f.- Se debe cumplir la condición del art. 36.4 del Texto Refundido de la LOTUP/21, por la que el índice de edificabilidad bruta residencial no podrá superar en más de un 50% el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún momento pueda superar el máximo de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

4.4. CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA ALCANZAR VIABILIDAD

Con todas las condiciones anteriores, procede determinar la edificabilidad mínima por la que la actuación es viable en términos económicos.

Conociendo las Cargas Totales de la Actuación (Fijas + Variables), se deberá cumplir la condición:

$$1^{\circ}. \text{Cargas Actuación}_{(1)} / \text{Valor Suelo Urbanizado} = 0,3372, \text{ o lo que es lo mismo:}$$

$$\underline{\underline{VRS > \text{Cargas Actuación} / 0,3372 = 12.987.829,95 \text{ Euros}}}$$

⁽¹⁾ Siendo las cargas totales de la actuación: 4.379.496,25 Euros

La Edificabilidad Total de la actuación propuesta sería: $W = X_1 + X_2 + Y + Z$

Siendo, X_1 = Edificabilidad Residencial Libre-1 en 1ª línea Avda. Pío XII (RES-1)

X_2 = Edificabilidad Residencial Libre-2 en 2ª línea (RES-2)

Y = Edificabilidad Residencial de Protección Pública (VPP)

Z = Edificabilidad Terciaria/Comercial (TER)

Y el Valor del Suelo Urbanizado: $VS_W = VS_{RES} + VS_{VPP} + VS_{TER}$

Adoptamos los valores obtenidos en las tasaciones (fecha actual) según cuadro

Cuadro Resumen Valor Residual del Suelo por Usos (VRS)			
USO	VRS (€/m²t)	Fuente	Coefficiente ponderación
VRS Residencial Libre-1	960,02	GLOVAL (julio 2021)	1,0000
VRS Residencial Libre-2	578,22	GLOVAL (julio 2021)	0,6023
Vivienda Protección Pública (RG)	281,77	Conselleria Habitatge	0,2935
Terciario/Comercial	566,77	GLOVAL (julio 2021)	0,5904

2ª. Teniendo fijada la edificabilidad del Uso Terciario/Comercial ($Z = 3.095,48 \text{ m}^2\text{t}$), vamos a determinar el valor $VS_{TER} = 3.095,48 \text{ m}^2\text{t} \cdot 566,77 \text{ €/m}^2\text{t} = 1.754.425,20 \text{ €}$.

3ª. La Edificabilidad Residencial de Protección Pública debe ser el 15% del total de la Edificabilidad Residencial;

$$Y = 0,15 (X + Y) \text{ o lo que es lo mismo; } Y = 0,17647058823 X$$

4ª. La Edificabilidad Residencial Total sería pues:

$$(X_1 \cdot VRS_{RES-1}) + (X_2 \cdot VRS_{RES-2}) + (Y \cdot VRS_{VPP}) = 11.233.404,75 \text{ Euros mínimo}$$

5ª. Debemos añadir el 10% del incremento de aprovechamiento de la actuación, que la administración recibe "libre de cargas" conforme al art. 82.1.b del Texto Refundido de la LOTUP/21.

Previamente vamos a estimar el aprovechamiento conforme al planeamiento vigente a fin de determinar el aprovechamiento que corresponde a la administración.

EDIFICABILIDAD VIGENTE DEL P.G.O.U. 1988			Coeficiente ponderación	Aprovechamiento (uas)
Edificabilidad RES-1	5.831,75 m ² t	55,40%	1,0000	5.831,75
Edificabilidad RES-2	2.212,92 m ² t	21,02%	0,6023	1.332,84
Edificabilidad VPP	1.419,65 m ² t	13,49%	0,2935	416,67
Edificabilidad Terciaria	1.062,12 m ² t	10,09%	0,5904	627,04
Total	10.526,43 m²t	100%		8.208,30

EDIFICABILIDAD PROVISIONAL PROPUESTA P.R.I.			Coeficiente ponderación	Aprovechamiento (uas)
Edificabilidad RES-1	8.509,22 m ² t	46,07%	1,0000	8.509,22
Edificabilidad RES-2	4.419,98 m ² t	23,93%	0,6023	2.662,15
Edificabilidad VPP	2.445,00 m ² t	13,24%	0,2935	717,61
Terciaria/Comercial	3.095,48 m ² t	16,76%	0,5904	1.827,47
Total	18.469,68 m²t	100%		13.716,45 uas

El INCREMENTO de APROVECHAMIENTO es pues de 5.508,15 uas, de los que el 10% que corresponden a la administración libre de cargas, es decir 550,82 uas que habrá que añadir a la propuesta, para mantener el equilibrio y la viabilidad económica de la actuación. Como quiera que la edificabilidad terciaria no se puede aumentar, el incremento se produce en la edificabilidad residencial que da lugar a un nuevo diferencial respecto al aprovechamiento vigente, que hay que resolver mediante iteraciones sucesivas, quedando fijado respecto al provisional en 557,61 uas en la 5ª iteración, incrementado en el uso RES-2.

Así pues, el cuadro DEFINITIVO queda:

EDIFICABILIDAD DEFINITIVA P.R.I.			Coeficiente ponderación	Aprovechamiento (uas)
Edificabilidad RES-1	8.509,22 m ² t	43,87%	1,0000	8.509,22
Edificabilidad RES-2	5.345,78 m ² t	27,56%	0,6023	3.219,77
Edificabilidad VPP	2.445,00 m ² t	12,61%	0,2935	717,61
Terciaria/Comercial	3.095,48 m ² t	15,96%	0,5904	1.827,47
Total	19.395,48 m²t	100%		14.274,07 uas

4.5.- VERIFICACIÓN EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL

La edificabilidad residencial de la propuesta es de 16.300,00 m²t, que dividido por la superficie del ámbito de actuación (12.077,74 m²s), nos da un Índice de Edificabilidad Bruta Residencial (IEB_{RES}) de 1,3496 m²t_{RES}/m²s < 2 m²t/m²s.

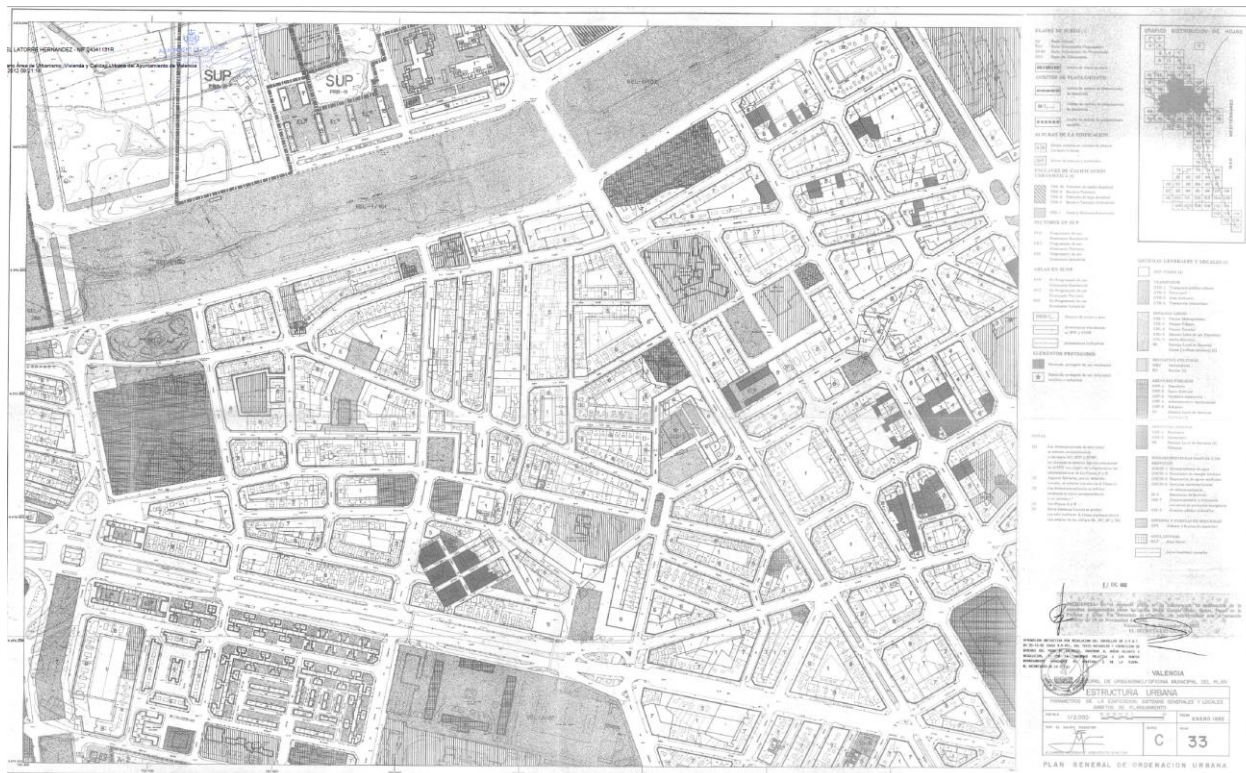
SE CUMPLE LA CONDICIÓN art. 36.4.a DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTUP/21.

Se ha procedido al cálculo de la edificabilidad total y residencial de la Subzona de Ordenación del ámbito de actuación. Para ello se han analizado las Hojas 27 y 33 de la Serie C de Estructura Urbana del PGOU de Valencia de 1988.

Sobre el planeamiento general, se han identificado y delimitado una serie de subzonas de ordenación semejantes al ámbito más próximo de la actuación. Se han analizado las parcelas edificables y se ha calculado la edificabilidad residencial y terciaria de cada una de las edificaciones (ver Anexo IV). Hemos obtenido los índices de edificabilidad total y residencial para las subzonas agregadas.



Hoja 27 Serie C PGOU Valencia



Hoja 33 Serie C PGOU Valencia

Se reproduce aquí el cuadro resumen del Anexo II:

	SECTORES A+B+C	SECTOR A	SECTORES A+B
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	736.405,24 m ² t	561.738,96 m ² t	680.988,32 m ² t
ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t/m ² s)	1,4287 m ² t/m ² s	1,5129 m ² t/m ² s	1,6084 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t)	942.205,27 m ² t	743.217,99 m ² t	875.654,17 m ² t
ÍNDICE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)	1,8280 m ² t/m ² s	2,0016 m ² t/m ² s	2,0681 m ² t/m ² s

En cualquiera de los casos se cumple la condición del **ART. 36.4.a del Texto Refundido de la LOTUP/21**, de que NO SE SUPERA EN MÁS DEL 50% EL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA RESIDENCIAL DE LA SUBZONA DE ORDENACIÓN. Es más, ni siquiera se supera el índice existente.

4.6. VERIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS DE LA PROPUESTA DEL PRI

Se procede a comprobar el equilibrio de la propuesta con la edificabilidad total que incluye el incremento del aprovechamiento que se cede a la administración:

EDIFICABILIDAD PROPIETARIOS P.R.I.			VRS (€/m²t)	Valor Suelo Urbanizado
Edificabilidad RES-1	8.509,22 m²t	46,07%	960,02	8.169.021,38 €
Edificabilidad RES-2	4.419,98 m²t	23,93%	578,22	2.555.720,83 €
Edificabilidad VPP	2.445,00 m²t	13,24%	281,77	688.927,65 €
Terciaria/Comercial	3.095,48 m²t	16,76%	566,77	1.754.425,20 €
Total	18.469,68 m²t	100%		13.168.095,06 €

CUMPLE LA CONDICIÓN:

Cargas Actuación / Valor Suelo Urbanizado = **0,3326**, o lo que es lo mismo:

$$\text{VRS} > \text{Cargas Actuación} / 0,3372$$

$$0,30 < 0,3326 < 0,40$$

5 CONCLUSIONES

1ª. Ha quedado suficientemente acreditado que la actuación limitándose al Ámbito Vial de Servicio (AVS), NO ES VIABLE ECONÓMICAMENTE. Se constata que, transcurridos más de 32 años desde la vigencia del Plan General de Valencia, la zona de actuación no ha sido urbanizada, más bien ha entrado en un proceso de degradación inasumible para la ciudad.

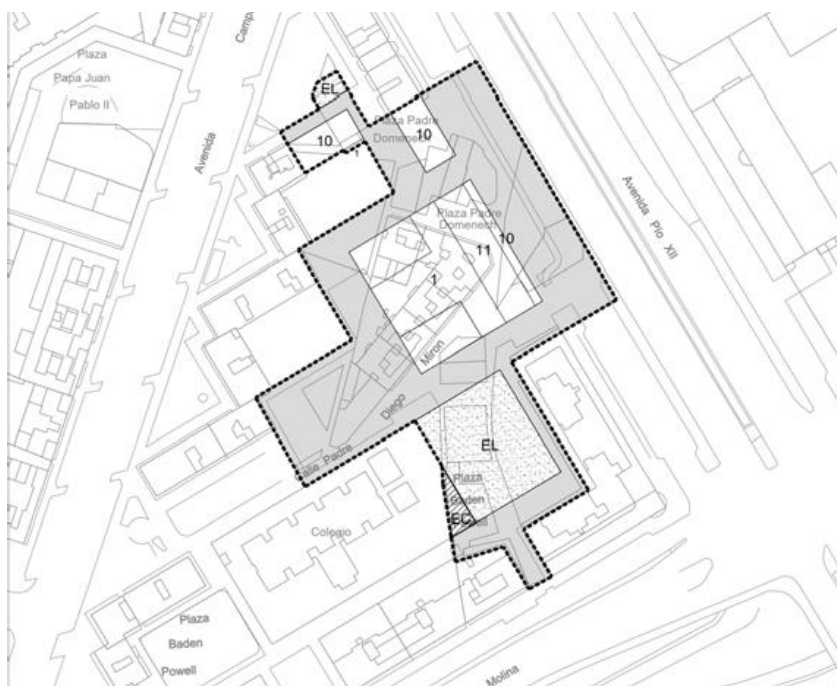
2ª. Una aproximación inicial con los valores residuales del suelo obtenidos mediante tasación y módulos de costes de urbanización de referencia municipales, nos permite establecer el DESEQUILIBRIO entre las cargas a soportar y el valor del aprovechamiento materializable. Las cargas de urbanización superarían el 64% del valor de los solares resultantes, proporción que casi duplica la que puede deducirse de los PAIS que el Ayuntamiento ha aprobado

3ª. Fuera del Ámbito Vial de Servicio, existe una bolsa de suelo pendiente de obtener por la administración, que pertenece a propietarios particulares con derecho a aprovechamiento. Obtener dichos suelos mediante expropiación rogada y urbanizarlos, supondrá un coste superior a 4 millones de euros para el Ayuntamiento

de Valencia, por lo que además la actuación limitada al AVS, NO ES SOSTENIBLE PARA LA ADMINISTRACIÓN.

4ª. Partiendo del equilibrio entre cargas y beneficios que debe prevalecer en toda actuación urbanizadora, debemos adicionar el aprovechamiento libre de cargas que corresponde a la administración, sin que éste rompa el equilibrio conseguido, por lo que habrá que incrementarlo. Tal como concluye el informe técnico municipal, *"Se considera que para garantizar la viabilidad económica de una actuación de regeneración de la zona, mediante la gestión de una actuación integrada, resultaría necesario proceder a un incremento de aprovechamiento en el ámbito de 8.869,05 m²t (6.835,69 m²t de edificabilidad residencial y 2.033,36 m²t de edificabilidad terciaria), respecto de la prevista en la ordenación vigente del PG88, de modo que así se alcance un equilibrio entre las cargas y los ingresos similar al que puede deducirse de los PAIS aprobados en el suelo urbano de la Ciudad"*.

"Sin perjuicio de ello, la LOTUP requiere que la nueva ordenación disponga de coherencia formal y volumétrica con el entorno y que resulte compatible con la racionalidad, calidad y paisaje de la zona donde se incluye. Por ello, se considera, y así se ha incluido en el análisis de viabilidad realizado, que la nueva edificación que dará frente a la Avda. Pio XII debe mantener las X plantas de altura máximas previstas en el PG88, aunque se admite en el edificio de mayor superficie construida, la posibilidad de construir una planta ático con un retranqueo de 3 metros de la fachada principal, tal como se grafía en la imagen que se inserta a continuación".



5ª. El siguiente cuadro compara los parámetros recogidos en el actual Plan General vigente desde 1988 y los mínimos necesarios para que el desarrollo sea viable y que constituyen nuestra propuesta.

	PGOU-88 (AVS)		Nueva Propuesta PRI		
Superficie ámbito	6.693,12 m²s		12.077,74 m²s		+5.384,62 m²s
Suelo Privado	m² suelo	m² techo	m² suelo	m² techo	Incremento
Parcela A	299,80		300,32		+0,52 m²s
Residencial		2.603,43		2.607,66	+4,23
Terciario		299,80		300,32	+0,52
Total "A"		2.903,23		2.907,98	+4,75 m²t
Parcela B	294,41		295,16		+0,75 m²s
Residencial		2.649,69		2.656,44	+6,75
Terciario		294,41		295,16	+0,75
Total "B"		2.944,10		2.951,60	+7,50 m²t
Parcela C	467,91		2.500,00		+2.182,09 m²s
Residencial		4.211,19		11.035,90	+6.824,71
Terciario		467,91		2.500,00	+2.032,09
Total "C"		4.679,10		13.535,90	+8.856,90 m²t
Servicio Urbano	-		60,04		
Total Suelo Privado	1.062,12		3.154,71		+2.092,59 m²s
Edificabilidad Total		10.526,43		19.395,48	+8.869,05 m²t

Valencia, diciembre de 2.021

EL ARQUITECTO:

Antonio Viedma Guillamón. Col. nº 05176 COACV