

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,



Ajuntament de  
**BENIRREDRÀ**

**D** | Diputació  
**V** | de València

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Versión inicial

DICIEMBRE 2023

## EQUIPO REDACTOR

### Dirección y coordinación

Víctor García Gil.....Arquitecto



---

Abril Vidal, Vicente.....ingeniero industrial  
José Antonio Beteta Fernández.....arquitecto  
María del Carmen Boldó Roda.....Doctora de Derecho  
Alejandro V. Briso de Montiano García..... Máster en economía  
Esther Casal Giménez .....arquitecta  
Francisco de Manuel Rioja ..... Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo  
Marc O. Ferrando Santos..... delineante  
Enric Flors Ureña..... Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo  
Joaquín Gimeno García.....ingeniero Técnico en Diseño Industrial  
Sheyla Sancho Peris.....Lda. En Geografía e Historia. Arqueóloga  
Maite Suñer Fuster ..... Doctora en Paleontología  
Miguel P. Traver Monfort .....ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Ldo. en ADE  
Alejandro Vila Gorgé ..... Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo



**AUG-ARQUITECTOS, SLP**  
[www.aug-arquitectos.com](http://www.aug-arquitectos.com)

Sociedad Colegiada: 09.685  
CIF: B12640694  
Calle Herrero 29, 1º  
12005 Castellón de la Plana (España)  
Teléfono: (+34) 964 340 074  
E-mail: despacho@aug-  
arquitectos.com

## ÍNDICE

<b>MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>3</b>
<b>1 INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>5</b>
1.1 CONTENIDO .....	5
1.2 NORMATIVA .....	6
<b>2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO .....</b>	<b>7</b>
2.1 PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA ZONIFICACIÓN .....	7
2.2 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA DG ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE. ....	10
2.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	12
2.3.1 Cuadro resumen de las alternativas de ordenación estudiadas.....	12
2.3.2 Tabla de clasificación y calificación del suelo.....	12
2.4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO .....	13
<b>3 CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES ECONÓMICAS INMOBILIARIAS DEL ÁMBITO EVALUADO .....</b>	<b>14</b>
3.1 COSTES VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO .....	14
3.1.1 Determinación de las superficies dotacionales de cada sector. ....	14
3.1.2 Determinación de los costes de las obras de urbanización .....	14
3.2 VALOR DE MERCADO DE PRODUCTO RESULTANTE VINCULADO AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO .....	17
3.2.1 Parámetros para el cálculo del valor por el método residual estático. ....	17
<b>4 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>18</b>
4.1 CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL Y ESTABLECIMIENTO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	18
4.1.1 Cálculo del valor residual total.....	18
4.1.2 Determinación de la viabilidad económica. ....	18
4.2 TABLAS DE COMPROBACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA .....	20





DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA





DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,



## 1 INTRODUCCIÓN

Como complemento al Informe de Sostenibilidad Económica, el presente análisis incorpora la Memoria de Viabilidad Económica para establecer las pautas de la evaluación económica de costes y cargas vinculadas al desarrollo urbanístico de los ámbitos habilitados en el Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada (en adelante PGE y POP, respectivamente) y para verificar su viabilidad en términos económicos, atendiendo a las determinaciones establecidas en 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 (2021/7508) de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP)<sup>1</sup>

Magnitudes económicas que deberán, en última instancia, contrastarse con las que resulten el momento preciso de su programación específica.

### 1.1 CONTENIDO

En la Memoria de Viabilidad Económica se realiza la evaluación económica de los costes y cargas del desarrollo de los ámbitos señalados en el PGE y POP de Benirredrà y se verifica su viabilidad en términos económicos, atendiendo a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial.

En ese sentido, los costes e ingresos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en el momento de elaboración del presente documento. Por tanto, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

El contenido de la Memoria de Viabilidad Económica viene definido en el artículo 22.5 del 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 (en adelante RDL 7/2015), cuyo tenor literal es el siguiente:

**1.** Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

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

<sup>1</sup> Se refiere a la versión consolidada a fecha de diciembre de 2023.



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

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

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

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

Para racionalizar los objetivos planteados y los cálculos necesarios para determinar la viabilidad económica del ámbito evaluado, deberán tipificarse y cuantificarse los siguientes parámetros:

- Ingresos:
  - ✓ Valor en venta del producto inmobiliario
  
- Gastos:
  - ✓ Costes de las obras de urbanización
  - ✓ Otras cargas de urbanización
    - *Gastos de promoción y gestión de la urbanización*
    - *Indemnizaciones*
  - ✓ Costes de promoción inmobiliaria

## 1.2 NORMATIVA

El TRLOTUP establece en su artículo 30, los contenidos económicos del PGE, y sus modificaciones, lo siguiente:

"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."

Los mecanismos de gestión de suelo definidos por el TRLOTUP son:

- Gestión Directa, (artículo 123 del TRLOTUP).
- Gestión Indirecta, (artículo 124 del TRLOTUP)

El TRLOTUP atribuye a la gestión directa un carácter preferente, frente a la indirecta, para reforzar los mecanismos de control de la administración pública, sobre el desarrollo de suelo. Este mayor control parece ser consecuencia de la convicción, por parte del legislador, de que el impulso urbanizador con la iniciativa privada como protagonista, está



detrás del escenario heredado tras la crisis económica del 2008, del que tres lustros después, aun no nos hemos recuperado.

Trasladado al ámbito del urbanismo, el protagonismo atribuido a la gestión directa en el TRLOTUP no puede confundirse con la necesidad de recoger, en el planeamiento, que deba ser esa, necesariamente, la única forma de gestionar la programación de suelo. Esto es así, o al menos de esta manera se ha interpretado en este instrumento de ordenación, por la asunción de que a los urbanistas no nos asisten capacidades proféticas y, por tanto, es imposible aventurar cuál debe ser la forma idónea de gestionar el suelo, en un escenario a veinte años vista, como es el que tiene este plan. Así pues, se ha considerado más adecuado, establecer que sea en el momento de la programación, cuando se determine si esta ha de impulsarse de una manera u otra.

Por consiguiente, será en el momento de su programación cuando se establezca el procedimiento a seguir para sufragar los costes de obtención de las dotaciones públicas y para que la participación en las plusvalías generadas por cada actuación, corra a cargo de los propietarios del suelo, con el objeto de exonerar a la Administración de afrontar los gastos necesarios para el desarrollo de las obras de urbanización y servicios necesarios, incluida su financiación, permitiendo así un menor riesgo económico en las cuentas públicas.

La viabilidad económica que se pretende estudiar en esta Memoria trata de ver si la ordenación planteada es capaz de generar las plusvalías suficientes como para incentivar su ejecución y desarrollo, permitiendo lograr así los objetivos de solvencia y sostenibilidad económica, requeridos por la legislación sectorial.

## 2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

### 2.1 PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA ZONIFICACIÓN

En la memoria del PGE se ha descrito la situación a la que se enfrenta el municipio de Benirredrà después de casi cuarenta de vigencia del planeamiento vigente. Los principales objetivos del nuevo PGE son los que se expresan más abajo. Como se verá, y es justo destacarlo, son muy parecidos a los apuntados en las NNSS, que hemos reproducido en el apartado 12.1 de la Memoria Informativa, ya que los condicionantes que determinaron aquéllas, siguen siendo hoy los mismos.

Es importante subrayar que **el modelo territorial propuesto está condicionado por la conurbación de Benirredrà y Gandía**, municipio que ofrece al primero muchas dotaciones en materia educativa y sanitaria y aporta también importantes espacios productivos, en los que los habitantes de Benirredrà pueden encontrar oportunidades laborales. También hay que hacer mención a que **este plan surge cuando las NNSS han alcanzado sus objetivos**, de modo que las metas en materia de equipamientos y zonas verdes, ya se han conseguido, gracias al desarrollo de sus determinaciones.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,



El acierto en la gestión de suelo y la no afectación a la hacienda pública con las determinaciones urbanísticas, que defendían las NNSS y tan eficazmente ha ejecutado el Ayuntamiento de Benirredrà, marcan un antecedente del que no hay que desviarse. Tan solo podemos señalar, como elemento que debería constituirse en la seña de identidad del nuevo plan, la apuesta por una regulación de la edificación, que favorezca una arquitectura de mayor calidad y más centrada en modelos y soluciones concretas, que se manifiesten como una superación de la disparidad actual.

De este modo, los objetivos del nuevo planeamiento se resumen del siguiente modo:

1. La consolidación del carácter residencial de Benirredrà, como un espacio con identidad propia, a pesar de su pequeño tamaño, caracterizado por la tranquilidad, la calidad de los espacios urbanos, la accesibilidad y cercanía a las dotaciones públicas y el predominio de las tipologías de media y baja densidad.
2. Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, la atribución a parte del suelo rústico, del grado de protección que le es propio y necesario para salvaguardar sus valores, así como la clasificación como zona rural común agrícola, de la parte noroeste del término municipal, dedicada a huerta y que constituye la reserva estratégica de suelo de Benirredrà.
3. La administración de la zona rural común agrícola de la parte noroeste del término municipal, de un modo prudente y contenido, al tratarse del único suelo que le queda a Benirredrà, de cara a expansiones futuras. En consecuencia, la propuesta de crecimiento mediante la ordenación de un sector de suelo urbanizable residencial (SR-01) en una reducida fracción de los terrenos contiguos a los ya urbanizados en el oeste del suelo urbano, junto al Carrer Llarguer, lo que permitirá la culminación de la trama urbana existente mediante una pequeña actuación urbanística.
4. La recalificación de los terrenos de uso industrial en suelo urbano, situados al sur del término municipal (UER-02), con el fin de consolidar el uso residencial en esa zona, donde ha concluido la actividad productiva y existe suelo apropiado para acoger un uso residencial y contribuir a obtener, en el marco de la programación del suelo, una nueva zona verde pública.
5. Un crecimiento de nuevas viviendas por debajo del umbral de las 100 unidades, a efectos del artículo 33.3 del TRLOTUP.
6. El fomento de una edificación algo más densa en la parte sur, colindante con Gandía (UER-01 y UER-02) en bloque de vivienda colectiva de tres alturas y de menor edificabilidad en la parte oeste (SR-01), con viviendas unifamiliares de dos plantas y diversas tipologías



7. La identificación del patrimonio local y su protección en el correspondiente Catálogo de Protecciones, de modo que se garantice su preservación, se favorezca el aprecio y respeto hacia el mismo por parte de vecinos y se interprete la existencia de estos elementos como sustento para consolidar una localidad amable y con una mayor calidad urbana.
8. La delimitación, en su justa medida, de las previsiones en materia de zonas verdes y otros equipamientos.
9. La incorporación de unas normas urbanísticas adaptadas a toda la normativa sectorial vigente, figuras de protección supramunicipal y a criterios actuales, contrastados y rigurosos, de regulación de este tipo de ámbitos. Normas que han de seguir contribuyendo a las actuaciones de mejora y recualificación de los espacios urbanos que viene impulsando el ayuntamiento en los últimos años. Junto a estas normas, el PGE también aporta una cartografía digital de gran transparencia y precisión.
10. La elaboración de un plan inclusivo, que tenga en cuenta a los colectivos más desfavorecidos y en particular, a las personas mayores, con un peso cada vez mayor en el conjunto del municipio.

En lo concerniente a la ordenación pormenorizada, el acierto en la gestión de suelo y la no afectación a la hacienda pública con las determinaciones urbanísticas, que defendían las NNSS y tan eficazmente ha ejecutado el Ayuntamiento de Benirredrà, marcan un antecedente del que no hay que desviarse. Tan solo podemos señalar, como elemento que debería constituirse en la seña de identidad del nuevo plan, la citada apuesta por una regulación de la edificación, que favorezca una arquitectura de mayor calidad y más centrada en modelos y soluciones concretas, que se manifiesten como una superación de la disparidad actual.

De este modo, los objetivos del nuevo POP se resumen del siguiente modo:

1. La consolidación del carácter residencial de Benirredrà, como un espacio con identidad propia, a pesar de su pequeño tamaño, caracterizado por la tranquilidad, la calidad de los espacios urbanos, la accesibilidad y cercanía a las dotaciones públicas y las tipologías de media y baja densidad.
2. La ordenación de todo el suelo urbano y la no ordenación del suelo urbanizable, evitando el incremento de la carga impositiva de los terrenos hasta el momento de su programación.
3. Un crecimiento de nuevas viviendas por debajo del umbral de las 100 unidades, a efectos del artículo 33.3 del TRLOTUP.
4. El fomento de una edificación algo más densa en la parte sur, colindante con Gandía (UER-01 y UER-02) en bloque de vivienda colectiva de tres alturas y de



menor edificabilidad en la parte oeste (SR-01), con viviendas unifamiliares de dos plantas y diversas tipologías.

5. La identificación del patrimonio local y su protección en el correspondiente Catálogo de Protecciones, de modo que se garantice su preservación, se favorezca el aprecio y respeto hacia el mismo por parte de vecinos y se interprete la existencia de estos elementos como sustento para consolidar una localidad amable y con una mayor calidad urbana.
6. La delimitación, en su justa medida, de las previsiones en materia de zonas verdes y otros equipamientos.
7. La incorporación de unas ordenanzas adaptadas a toda la normativa sectorial vigente, figuras de protección supramunicipal y a criterios actuales, contrastados y rigurosos, de regulación de este tipo de ámbitos. Normas que ha de seguir contribuyendo a las actuaciones de mejora y recualificación de los espacios urbanos que viene impulsando el ayuntamiento en los últimos años.
8. La elaboración de un plan inclusivo, que tenga en cuenta a los colectivos más desfavorecidos y en particular, a las personas mayores, con un peso cada vez mayor en el conjunto del municipio.

## **2.2 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA DG ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE.**

La intervención sobre el territorio puede hacerse desde una perspectiva de ocupación indiscriminada del mismo, con un sentido extremo de autocontención y respeto hacia el medio ambiente que conduciría al reduccionismo o adoptando posiciones intermedias, en las que se intente conciliar un crecimiento ponderado y justificable con la salvaguarda de todo tipo de valores inherentes al medio físico y con las posibilidades de las corporaciones locales, a la hora de asumir sus responsabilidades en tanto que ejecutoras del propio plan y garantes del territorio. La experiencia ha demostrado que solo la última estrategia es sostenible a largo plazo, a pesar de que la historia reciente ofrece muchos más ejemplos de prácticas basadas en la colonización de nuevos suelos, constituidos en costosas e inútiles muestras de una política irracional. La sobreexplotación del territorio, como consecuencia de esa política, alimentada hasta hace pocos años al albur de un falso crecimiento, ha sido terrible en muchos pueblos y ciudades valencianos y sus efectos sobre el medio natural son casi irreversibles. Como señaló el Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje en el escrito remitido a todos los alcaldes de la Comunitat el 15 de enero de 2016:

El medio ambiente es frágil y, en ocasiones, se ve comprometido por las nuevas urbanizaciones o, incluso, su mera planificación. El suelo es un bien limitado que debe ser utilizado de forma eficiente y racional, que ha sido dilapidado por el modelo urbanístico expansivo, sellando y vinculando a determinados usos gran cantidad de terrenos que son distraídos de actividades primarias y de las



funciones territoriales y ambientales que ejercen. En gran parte este suelo ha ido quedando, poco a poco, en manos de bancos y constructoras ajenos a la actividad agraria.

Las actuaciones a las que se refería el Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje han derivado, a su vez, en una quiebra del sistema que ha terminado intoxicando incluso al conjunto del sistema financiero español, imbuido en un marco en el que las propias entidades terminaron siendo engullidas por el caos que ellas mismas alimentaron durante años. Es por ello que en el mismo escrito se afirmaba:

Ante esta situación es necesario actuar. Adoptar medidas y ejecutar acciones que pongan racionalidad y sostenibilidad a esta realidad de nuestro territorio, y adaptar el planeamiento a las necesidades reales de crecimiento urbano.

El Consell de la Generalitat y Les Corts Valencianes están realizando un cambio en la política territorial y urbanística de la Comunidad Valenciana que supone una ordenación del territorio y usos del suelo más sostenible. En este sentido, en el marco de las competencias urbanísticas de las entidades locales, es precisa la participación de los municipios en la concreción de este nuevo modelo territorial. Para ello el Ayuntamiento debe actuar en dos ámbitos de su competencia: la planificación y la programación urbanística.

En este contexto, durante la redacción del PGE, se han barajado distintas posibilidades, con el común denominador de la búsqueda de la vertebración del territorio y con una cuantificación razonable y suficiente del suelo de nuevo desarrollo, siguiendo las pautas que las NNSS, acertadamente, apuntaron. No podemos olvidar que **la singularidad de este municipio y, por tanto, de su planeamiento, es el pequeño tamaño del término municipal, la conurbación con Gandía y las restricciones de crecimiento hacia el oeste, debido a las condiciones naturales y antrópicas.** El margen de maniobra es, por tanto, muy escaso.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

## 2.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS REGULADORES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

### 2.3.1 Cuadro resumen de las alternativas de ordenación estudiadas.

COMPARACIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO ESTUDIADAS								
	ALTERNATIVA 0: Planeamiento Vigente		ALTERNATIVA 1:		ALTERNATIVA 2: Borrador de 2019		ALTERNATIVA 3: Versión inicial de 2023	
<b>OCUPACIÓN DEL SUELO</b>								
<b>SUELO URBANO</b>								
Residencial	151.876 m <sup>2</sup>	38,16%	162.175 m <sup>2</sup>	40,74%	177.387 m <sup>2</sup>	44,57%	168.153 m <sup>2</sup>	42,25%
Terciario	23.832 m <sup>2</sup>	5,99%	23.832 m <sup>2</sup>	5,99%	23.832 m <sup>2</sup>	5,99%	23.832 m <sup>2</sup>	5,99%
Industrial	12.640 m <sup>2</sup>	3,18%	15.949 m <sup>2</sup>	4,01%	6.326 m <sup>2</sup>	1,59%	6.326 m <sup>2</sup>	1,59%
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>188.348 m<sup>2</sup></b>	<b>47,32%</b>	<b>201.956 m<sup>2</sup></b>	<b>50,74%</b>	<b>207.545 m<sup>2</sup></b>	<b>52,14%</b>	<b>198.311 m<sup>2</sup></b>	<b>49,82%</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>								
Residencial	0 m <sup>2</sup>	0,00%	65.427 m <sup>2</sup>	16,44%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	11.118 m <sup>2</sup>	2,79%
Terciario	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
Industrial	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	0 m <sup>2</sup>	0,00%
<b>Total Urbanizable</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>65.427 m<sup>2</sup></b>	<b>16,44%</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00%</b>	<b>11.118 m<sup>2</sup></b>	<b>2,79%</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>								
Comun	4.388 m <sup>2</sup>	1,10%	0 m <sup>2</sup>	0,00%	56.428 m <sup>2</sup>	14,18%	54.404 m <sup>2</sup>	13,67%
Protegido	205.299 m <sup>2</sup>	51,58%	130.652 m <sup>2</sup>	32,82%	134.062 m <sup>2</sup>	33,68%	134.202 m <sup>2</sup>	33,72%
<b>Total No Urbanizable</b>	<b>209.687 m<sup>2</sup></b>	<b>52,68%</b>	<b>130.652 m<sup>2</sup></b>	<b>32,82%</b>	<b>190.490 m<sup>2</sup></b>	<b>47,86%</b>	<b>188.606 m<sup>2</sup></b>	<b>47,38%</b>
<b>TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>398.035 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>398.035 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>398.035 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>398.035 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
<b>INDICADORES DE CRECIMIENTO, HORIZONTE TEMPORAL 2043</b>								
<b>PONDERADOS, DURANTE 305 DÍAS AL AÑO</b>								
Viviendas potenciales estimadas	696 Viv.		929 Viv.		763 Viv.		764 Viv.	
Techo poblacional estable según ETCV	1.990 hab.		1.990 hab.		1.990 hab.		1.990 hab.	
Consumo de recursos hídricos	377 m <sup>3</sup> /día		377 m <sup>3</sup> /día		377 m <sup>3</sup> /día		377 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de aguas residuales	398 m <sup>3</sup> /día		398 m <sup>3</sup> /día		398 m <sup>3</sup> /día		398 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	2.388 kg/día		2.388 kg/día		2.388 kg/día		2.388 kg/día	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA (100%), DURANTE 60 DÍAS AL AÑO</b>								
Viviendas potenciales estimadas	680 Viv.		929 Viv.		763 Viv.		764 Viv.	
Techo poblacional máximo estimado	2.020 hab.		2.759 hab.		2.266 hab.		2.269 hab.	
Consumo de recursos hídricos	383 m <sup>3</sup> /día		522 m <sup>3</sup> /día		429 m <sup>3</sup> /día		430 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de aguas residuales	404 m <sup>3</sup> /día		552 m <sup>3</sup> /día		453 m <sup>3</sup> /día		454 m <sup>3</sup> /día	
Gestión de residuos sólidos urbanos	2.424 kg/día		3.311 kg/día		2.719 kg/día		2.723 kg/día	

Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

Esta tabla-resumen recoge los principales parámetros de cada una de las alternativas y permite apreciar de un modo rápido y sencillo, el contraste de sus magnitudes. De su lectura se infiere que se ha querido adecuar el nuevo planeamiento a las necesidades reales, con una mayor y más efectiva protección del territorio, sustanciada en un notable incremento del suelo no urbanizable protegido.

### 2.3.2 Tabla de clasificación y calificación del suelo.

La siguiente tabla refleja la clasificación y calificación propuesta en el plan para todo el término municipal. Los datos estadísticos han sido obtenidos de la base digitalizada a Escala 1/5.000 del ICV. La cartografía ha sido adaptada al sistema geodésico de referencia ETRS89.



<b>ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERMINO DE BENIRREDRÀ</b>		
<b>SUELO URBANO</b>		
<b>ZONAS URBANIZADAS</b>		<b>198.311 49,82%</b>
ZUR-NH	Zona Urbanizada, Núcleo Histórico	39.499 9,92%
ZUR-RE	Zona Urbanizada, Residencial	128.654 32,32%
ZUR-RE1	Zona Urbanizada, Residencial-manzana cerrada	93.188 23,41%
ZUR-RE2	Zona Urbanizada, Residencial-manzana abierta	35.466 8,91%
ZUR-TR	Zona Urbanizada, Terciario	23.832 5,99%
ZUR-IN	Zona Urbanizada, Industrial	6.326 1,59%
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>		<b>198.311 49,82%</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>		
<b>ZONAS DE NUEVO DESARROLLO</b>		<b>11.118 2,79%</b>
ZND-RE	Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial	11.118 2,79%
ZND-RE2	Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial-manzana abierta	11.118 2,79%
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>		<b>11.118 2,79%</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		
<b>ZONAS RURALES COMUNES</b>		<b>54.404 13,67%</b>
ZRC-AG	Zona Rural Común, Agropecuaria	54.404 13,67%
<b>ZONAS RURALES PROTEGIDAS</b>		<b>134.202 33,72%</b>
ZRP-AG	Zona Rural Protegida, Agrícola	10.748 2,70%
ZRP-NA	Zona Rural Protegida, Natural	55.191 13,87%
ZRP-DP	Zona Rural Protegida, Dominio pecuario	2.789 0,70%
ZRP-CR	Zona Rural Protegida, Carreteras	65.474 16,45%
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>188.606 47,38%</b>
<b>TOTAL SUELO DEL TERMINO DE BENIRREDRÀ</b>		<b>398.035 100,00%</b>

**Fuente:** Elaboración propia. (Nota. - la ZUR-TR incluye, conforme establece el TRLOTUP, al Colegio de Esclavas del Sagrado Corazón de Jesús y a la residencia de personas mayores)

Por otro lado, si analizamos el suelo no urbanizable, vemos que el Plan extiende su protección hasta el 33,72% de la superficie del término municipal, con un predominio del suelo protegido por afecciones de carreteras, que ocupa el 16,45% del término municipal. Destaca entre el suelo no urbanizable común el agropecuario con un 13,67% de la superficie del término municipal.

## 2.4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

El desarrollo de los ámbitos de gestión delimitados se subrogará a las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de gestión, donde se recogen las condiciones relativas a su ordenación estructural, gestión y ejecución en los términos establecidos en el TRLOTUP.

No se establece un calendario de desarrollo del planeamiento propuesto, ya que como hemos apuntado, este obedece a la necesidad de racionalizar el modelo territorial en lo que se refiere al suelo productivo, y no a satisfacer otras demandas de crecimiento.



### 3 CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES ECONÓMICAS INMOBILIARIAS DEL ÁMBITO EVALUADO

#### 3.1 COSTES VINCULADOS AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Con carácter general, los criterios de evaluación de los costes de desarrollo de los planes con incidencia económica en los presupuestos municipales, pasan por la evaluación de las magnitudes económicas vinculadas a los costes de ejecución de las siguientes infraestructuras y equipamientos:

- Urbanización de zonas verdes y dotaciones públicas de cesión previstas en los nuevos desarrollos.
- Ejecución de los equipamientos sobre terrenos de dotaciones públicas de cesión.
- Urbanización de las infraestructuras de viario previstas en los nuevos desarrollos.
- Mejoras en la red de saneamiento y abastecimiento de agua.

El estudio de la viabilidad financiera del planeamiento propuesto contempla dos escenarios. Por una parte, se analiza la viabilidad de la promoción (ejecución material), que no es objeto de análisis en este caso, dado que el instrumento analizado se limita a la fase de planeamiento y no comporta su desarrollo urbanístico.

Por su parte, el estudio de la viabilidad financiera para el sector privado analiza la repercusión por metros de techo, de las actuaciones urbanizadoras y edilicias previstas, basadas en el coste de la urbanización de las zonas verdes de índole general y local, y los costes vinculados a la urbanización de las infraestructuras de viario y actuaciones en infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electrificación y dotación de telecomunicaciones, aplicando un módulo de coste unitario en cada caso.

##### 3.1.1 *Determinación de las superficies dotacionales de cada sector.*

La superficie dotacional de cada uno de los ámbitos analizados viene determinada en su ordenación pormenorizada del POP, conforme establece el Anexo IV del TRLOTUP, para nuevos desarrollos.

##### 3.1.2 *Determinación de los costes de las obras de urbanización*

A falta de un estudio estadístico de costes de urbanización específico para el caso de Benirredrà, para calcular el coste de las obras de urbanización se ha adoptado como referencia un valor estándar por metro cuadrado urbanizado, distinguiendo los dos tipos básicos de urbanización: los viales y las áreas ajardinadas

Para evaluar el coste se han utilizado los módulos publicados en la página web del Instituto Valenciano de la Edificación (<http://www.five.es/>), establecidos en función de la anchura del viario y la calidad de las zonas verdes.

Para la red viaria a ejecutar en suelo en **unidades de ejecución** de uso **residencial**, se ha tomado como módulo de referencia **121,04 €/m<sup>2</sup>**, partiendo de un viario de 10 m. de sección extrapolando el valor de €/m a €/m<sup>2</sup>, como es la red viaria prevista.

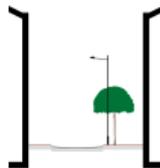
### Módulo de urbanización de viales

#### Viales

Sección del vial Sv =  m

Instalaciones y dotaciones:

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



Módulo de urbanización:

Vial de 10 m de sección = 1210,44 €/m

(\*) Módulo para actuación singular = 1657,70 €/m

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

Para la red viaria a ejecutar en suelo en **urbanizable** de uso **residencial**, se ha tomado como módulo de referencia **116,53 €/m<sup>2</sup>**, partiendo de un viario de 12 m. de sección extrapolando el valor de €/m a €/m<sup>2</sup>, como es la red viaria prevista.

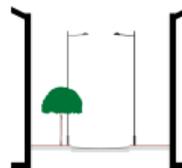
## Módulo de urbanización de viales

### Viales

Sección del vial Sv =  m

Instalaciones y dotaciones:

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



Módulo de urbanización:

Vial de 12 m de sección = 1418,38 €/m

(\*) Módulo para actuación singular = 1935,37 €/m

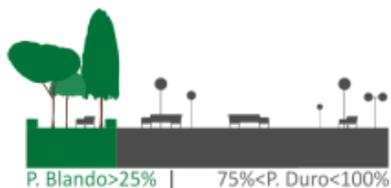
(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Respecto las zonas verdes a ejecutar, se ha tomado como módulo de referencia **52,00 €/m<sup>2</sup>**, adecuado para zonas verdes con entre el 25% y 75% de partes blandas, como son las zonas verdes previstas.

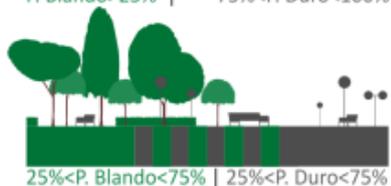
## Módulo de urbanización de viales

### Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal



Plaza ajardinada



Zona verde



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

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

(\*) Módulo para actuación singular = 96,00 €/m<sup>2</sup>

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



Los costes anteriores, de ejecución material, se incrementan en un 19% en concepto de ejecución por contrata. Así mismo, se incrementa el coste calculado en un 20% en concepto de proyectos, gastos generales y beneficio de la actividad urbanizadora.

### **3.2 VALOR DE MERCADO DE PRODUCTO RESULTANTE VINCULADO AL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO**

#### **3.2.1 Parámetros para el cálculo del valor por el método residual estático.**

El Anexo XIII del TRLOTUP sobre el contenido de la memoria de viabilidad económica establece que:

- 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.

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 establece dos fórmulas diferentes para el cálculo del valor del suelo urbanizado no edificado, que sería el valor a futuro de los solares resultante del desarrollo de los sectores de suelo urbanizados.

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

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.

Vc = Valor de construcción 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.

Para este Estudio de Viabilidad Económica se adopta la fórmula establecida en el apartado 3 del citado artículo, de manera que se deduce del valor anterior el coste de la urbanización pendiente:



$$VR_{so} = VR_s - (G \times (1 + TLR + PR))$$

Siendo:

VR<sub>so</sub> = Valor del suelo, descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VR<sub>s</sub> = 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. 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. El último dato publicado corresponde al mes de noviembre de 2023 con un valor de 3,341 %.

PR = Prima de riesgo<sup>2</sup> en tanto por uno. Se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del Reglamento en función del tipo de inmueble.

## 4 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

### 4.1 CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL Y ESTABLECIMIENTO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

#### 4.1.1 Cálculo del valor residual total.

Una vez conocidos los datos anteriores podemos proceder a calcular el valor residual total del suelo. Como los propietarios tienen derecho al 90 % del aprovechamiento total de la actuación, el valor de su suelo se corresponde con el 90 % del valor total.

#### 4.1.2 Determinación de la viabilidad económica.

Para la determinación de la viabilidad económica nos basamos en el criterio establecido en la "Guía básica para el análisis de viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas", de Gerardo Roger Fernández, Blanca Marín Ferreiro y Pablo Fernández Monedero (colección Manuales de Urbanismo, Ícaro – Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia), con estas premisas:

---

<sup>2</sup> Este valor sufre ligeras variaciones periódicamente.



- Se identifica el beneficio de la producción de solares con el incremento de valor que experimentan los terrenos como consecuencia de la actuación urbanizadora.
- En suelos urbanizables, el beneficio será positivo si el proceso de transformación de los terrenos genera unas plusvalías que incrementan el valor del suelo aportado. Es decir, el beneficio de la actuación urbanizadora es positivo si el proceso de producción de solares añade valor al suelo inicialmente aportado (valor rústico), o lo que es lo mismo, en terminología de valoraciones urbanísticas, si el valor residual de los terrenos es superior al valor inicial de los mismos.

Por tanto, falta definir cuál es el beneficio mínimo exigible, es decir, cuántas veces debe superarse el valor inicial para considerar viable la actuación.

En el cálculo del valor residual estático, en la normativa catastral, se establece que la formación del precio de un producto inmobiliaria resulta de incrementar en un 40 % el conjunto de costes y componentes para su producción.

Permaneciendo, como en el resto del cálculo, del lado de la seguridad, en el sentido de que no quede duda de la viabilidad de las actuaciones, adoptaremos el mayor valor posible, es decir, multiplicaremos el valor inicial del suelo por el coeficiente 1,40, estableciendo que ese es el beneficio mínimo sobre el valor inicial del suelo rústico necesario para considerar que la transformación urbanística resultará rentable. Como valor inicial del suelo se ha adoptado el Módulo de valor de cultivos representativos de la Dirección General del Catastro.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

## 4.2 TABLAS DE COMPROBACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

<b>VIABILIDAD ECONÓMICA</b>		<b>UER-01</b>	
		Unidad de ejecución <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>DATOS URBANÍSTICOS</b>		<b>ESTÁNDARES URBANÍSTICOS</b>	
Superficie computable	682 m <sup>2</sup> s	Red viaria	361 m <sup>2</sup> s
Coefficiente de edificabilidad	1,3065 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Equipamientos	- m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total	891,00 m <sup>2</sup> t	Zonas verdes	- m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita	- m <sup>2</sup> s		
		<b>TOTAL DOTACIONES</b>	<b>361 m<sup>2</sup>s</b>
Superficie total sector	682 m <sup>2</sup> s		
Total superficie neta	321 m <sup>2</sup> t		
Edificabilidad neta	2,7757 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		
<b>COSTES DE URBANIZACIÓN</b>		<b>MÓDULOS DE COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	
Coste obras de urbanización	51.997,57 €	Coste red viaria	121,04 €/m <sup>2</sup>
Proyectos+GG+BI	10.399,51 €	Coste zonas verdes	52,00 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>62.397,09 €</b>	Coefficiente PEC	1,19
Coste por m <sup>2</sup> suelo	91,49 €	Proyectos+GG+BI	20 %
Coste por m <sup>2</sup> techo	70,03 €		
<b>MÉTODO DE VALORACIÓN (método residual estático)</b>			
	VRs	Valor del terreno urbanizado	
	Vv	Valor en venta del producto inmobiliario	
	K	Coeficiente	
<b>VRs = (Vv/K)-Vc</b>	Vc	Valor de construcción	
	Vrso	Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización	
<b>VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))</b>	G	Gastos de urbanización	
	TLR	Tasa libre de riesgo	
	PR	Prima de riesgo	
<b>CÁLCULO DE LA VALORACIÓN</b>			
	VRs	190.295,22 €	
	TLR	3,34	
	PR	12,00	
<b>VALORACIÓN DEL SUELO TOTAL</b>			<b>118.325,79 €</b>
<b>VALORACIÓN DEL SUELO PROPIETARIOS</b>			<b>106.493,21 €</b>
<b>VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO TOTAL</b>			<b>173,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO PROPIETARIOS</b>			<b>156,15 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR INICIAL DEL SUELO</b>			<b>100,73 €/m<sup>2</sup></b>
<b>UMBRAL DE VIABILIDAD (valor inicial del suelo por 1,40)</b>			<b>141,02 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR MÍNIMO DE VENTA</b>			<b>592,82 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>VIABLE</b>		<b>SI</b>



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.  
La Secretaria-Interventora,

## VIABILIDAD ECONÓMICA

**UER-02**

Unidad de ejecución RESIDENCIAL

DATOS URBANÍSTICOS		ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	
Superficie computable	7.293 m <sup>2</sup> s	Red viaria	3.113 m <sup>2</sup> s
Coefficiente de edificabilidad	0,7271 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Equipamientos	- m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total	5.302,80 m <sup>2</sup> t	Zonas verdes	2.216 m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita	- m <sup>2</sup> s	TOTAL DOTACIONES	5.329 m <sup>2</sup> s
Superficie total sector	7.293 m <sup>2</sup> s		
Total superficie neta	1.964 m <sup>2</sup> t		
Edificabilidad neta	2,7000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		

COSTES DE URBANIZACIÓN		MÓDULOS DE COSTES DE URBANIZACIÓN	
Coste obras de urbanización	585.515,13 €	Coste red viaria	121,04 €/m <sup>2</sup>
Proyectos+GG+BI	117.103,03 €	Coste zonas verdes	52,00 €/m <sup>2</sup>
TOTAL COSTES	702.618,15 €	Coefficiente PEC	1,19
Coste por m <sup>2</sup> suelo	96,34 €	Proyectos+GG+BI	20 %
Coste por m <sup>2</sup> techo	132,50 €		

MÉTODO DE VALORACIÓN (método residual estático)	
	VRs Valor del terreno urbanizado
	Vv Valor en venta del producto inmobiliario
	K Coeficiente
<b>VRs = (Vv/K) - Vc</b>	Vc Valor de construcción
	Vrso Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización
<b>VRso = VRs - (Gx(1+TLR+PR))</b>	G Gastos de urbanización
	TLR Tasa libre de riesgo
	PR Prima de riesgo

CÁLCULO DE LA VALORACIÓN	
VRs	1.164.298,48 €
TLR	3,34
PR	12,00
<b>VALORACIÓN DEL SUELO TOTAL</b>	<b>353.891,67 €</b>
<b>VALORACIÓN DEL SUELO PROPIETARIOS</b>	<b>318.502,51 €</b>
<b>VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO TOTAL</b>	<b>48,52 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO PROPIETARIOS</b>	<b>43,67 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR INICIAL DEL SUELO (máximo valor del suelo no urbanizable)</b>	<b>3,49 €/m<sup>2</sup></b>
<b>UMBRAL DE VIABILIDAD (valor inicial del suelo por 1,40)</b>	<b>4,88 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VALOR MÍNIMO DE VENTA</b>	<b>592,82 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VIABLE</b>	<b>SI</b>



DILIGENCIA.- Para hacer constar que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 29 de febrero de 2024.

La Secretaria-Interventora,

## VIABILIDAD ECONÓMICA

**SR-01**

Sector **RESIDENCIAL**

DATOS URBANÍSTICOS		ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	
Superficie computable	11.118 m <sup>2</sup> s	Red viaria	3.891 m <sup>2</sup> s
Coefficiente de edificabilidad	0,5500 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Equipamientos	1.223 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total	6.114,90 m <sup>2</sup> t	Zonas verdes	917 m <sup>2</sup> s
Superficie adscrita	- m <sup>2</sup> s		
		TOTAL DOTACIONES	6.031 m <sup>2</sup> s
Superficie total sector	11.118 m <sup>2</sup> s		
Total superficie neta	5.087 m <sup>2</sup> t		
Edificabilidad neta	1,2021 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		

COSTES DE URBANIZACIÓN		MÓDULOS DE COSTES DE URBANIZACIÓN	
Coste obras de urbanización	604.044,24 €	Coste red viaria	118,20 €/m <sup>2</sup>
Proyectos+GG+BI	120.808,85 €	Coste zonas verdes	52,00 €/m <sup>2</sup>
TOTAL COSTES	724.853,09 €	Coefficiente PEC	1,19
Coste por m <sup>2</sup> suelo	65,20 €	Proyectos+GG+BI	20 %
Coste por m <sup>2</sup> techo	118,54 €		

### MÉTODO DE VALORACIÓN (método residual estático)

<b>VRs = (Vv/K)-Vc</b>	VRs	Valor del terreno urbanizado
	Vv	Valor en venta del producto inmobiliario
	K	Coefficiente
	Vc	Valor de construcción
<b>VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))</b>	VRso	Valor de repercusión deducidos los costes de urbanización
	G	Gastos de urbanización
	TLR	Tasa libre de riesgo
	PR	Prima de riesgo

### CÁLCULO DE LA VALORACIÓN

VRs	3.015.675,34 €		
TLR	3,34		
PR	12,00		
<b>VALORACIÓN DEL SUELO TOTAL</b>		<b>2.179.622,54 €</b>	
<b>VALORACIÓN DEL SUELO PROPIETARIOS</b>		<b>1.961.660,29 €</b>	
<b>VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO TOTAL</b>		<b>196,04 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO PROPIETARIOS</b>		<b>176,44 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>VALOR INICIAL DEL SUELO (máximo valor del suelo no urbanizable)</b>		<b>3,49 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>UMBRAL DE VIABILIDAD (valor inicial del suelo por 1,40)</b>		<b>4,88 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>VALOR MÍNIMO DE VENTA</b>		<b>592,82 €/m<sup>2</sup></b>	
		<b>VIABLE</b>	<b>SI</b>

VIABLE

SI