



Ajuntament de
BENIRREDRÀ

D | Diputació
V | de València

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Propuesta Final

JUNIO 2025



AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com



EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

VÍCTOR GARCÍA GIL.....Arquitecto

VICENTE ABRIL VIDAL.....ingeniero industrial
JOSÉ ANTONIO BETETA FERNÁNDEZarquitecto
MARÍA DEL CARMEN BOLDÓ RODA.....Doctora de Derecho
ALEJANDRO V. BRISO DE MONTIANO GARCÍA Máster en economía
ESTHER CASAL GIMÉNEZarquitecta
FRANCISCO DE MANUEL RIOJA.....Ldo. en Geografía e Historia. Arqueólogo
MARC O. FERRANDO SANTOS delineante
ENRIC FLORS UREÑALdo. en Geografía e Historia. Arqueólogo
JOAQUÍN GIMENO GARCÍAingeniero Técnico en Diseño Industrial
SHEYLA SANCHO PERIS..... Lda. en Geografía e Historia. Arqueóloga
JORGE PI VEGAS.....ingeniero agrónomo
MAITE SUÑER FUSTER Doctora en Paleontología
MIGUEL P. TRAVER MONFORTingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Ldo. en ADE
ALEJANDRO VILA GORGÉLdo. en Geografía e Historia. Arqueólogo



AUG-ARQUITECTOS, SLP
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

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	3
1 INTRODUCCIÓN	5
1.1 CONTENIDO	5
1.2 NORMATIVA	6
2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO	7
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
3 CARACTERIZACIÓN DE LAS VARIABLES ECONÓMICAS INMOBILIARIAS DEL ÁMBITO EVALUADO	14
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
4 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	18
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





MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



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)¹

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.

¹ Se refiere a la versión consolidada a fecha de abril de 2025.

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.

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, la consolidación de una zona de ordenación estructural protegida natural, 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 delimitación de una actuación de transformación urbanística en los terrenos de uso industrial en suelo urbano, situados al sur del término municipal, 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. Este suelo se ordenará con un planeamiento diferido (Plan de Reforma Interior), de acuerdo con el artículo 74.1.a.1º del TRLOTUP, que justificará la compensación del cambio de uso del suelo y su incremento de edificabilidad, con la cesión de una zona verde proporcional a dicha recalificación y aumento de edificabilidad.
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, en bloque de vivienda colectiva de tres alturas (ARU-01) y de menor edificabilidad en la parte oeste (SR-01), con viviendas unifamiliares de dos plantas y diversas tipologías.
7. La incorporación de unas normas urbanísticas adaptadas a toda la normativa sectorial vigente y a criterios actuales, contrastados y rigurosos, de regulación de este tipo de ámbitos. Junto a estas normas, el PGE también aporta una cartografía digital de gran transparencia y precisión.
8. 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.
9. La delimitación, en su justa medida, de las previsiones en materia de zonas verdes y otros equipamientos.
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 planeamiento en lo que a la ordenación pormenorizada se refiere, 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 (ARU-01 y Actuación Aislada 01) 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 delimitación, en su justa medida, de las previsiones en materia de zonas verdes y otros equipamientos.
6. La incorporación de unas ordenanzas adaptadas a toda la normativa sectorial vigente 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 POP también aporta una cartografía digital de gran transparencia y precisión y propone la reducción de alturas en algunas manzanas del Núcleo Histórico que han conservado mayoritariamente la altura de cornisa tradicional, correspondiente a dos plantas.
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 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 detraídos 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.



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:		ALTERNATIVA 1:		ALTERNATIVA 2:		ALTERNATIVA 3:		ALTERNATIVA 4:	
	Planeamiento Vigente				Borrador de 2019		Versión inicial de 2023		Propuesta final de 2025	
OCUPACIÓN DEL SUELO										
SUELO URBANO										
Residencial	151.876 m²	38,16%	162.175 m²	40,74%	177.387 m²	44,57%	168.153 m²	42,25%	170.810 m²	42,91%
Terciario	23.832 m²	5,99%	23.832 m²	5,99%	23.832 m²	5,99%	23.832 m²	5,99%	28.161 m²	7,08%
Industrial	12.640 m²	3,18%	15.949 m²	4,01%	6.326 m²	1,59%	6.326 m²	1,59%	0 m²	0,00%
Total Suelo Urbano	188.348 m²	47,32%	201.956 m²	50,74%	207.545 m²	52,14%	198.311 m²	49,82%	198.971 m²	49,99%
SUELO URBANIZABLE										
Residencial	0 m²	0,00%	65.427 m²	16,44%	0 m²	0,00%	11.118 m²	2,79%	11.118 m²	2,79%
Terciario	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%
Industrial	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%	0 m²	0,00%
Total Urbanizable	0 m²	0,00%	65.427 m²	16,44%	0 m²	0,00%	11.118 m²	2,79%	11.118 m²	2,79%
SUELO NO URBANIZABLE										
Comun	4.388 m²	1,10%	0 m²	0,00%	56.428 m²	14,18%	54.404 m²	13,67%	55.131 m²	13,85%
Protegido	205.299 m²	51,58%	130.652 m²	32,82%	134.062 m²	33,68%	134.202 m²	33,72%	132.815 m²	33,37%
Total No Urbanizable	209.687 m²	52,68%	130.652 m²	32,82%	190.490 m²	47,86%	188.606 m²	47,38%	187.946 m²	47,22%
TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL	398.035 m²	100,00%	398.035 m²	100,00%	398.035 m²	100,00%	398.035 m²	100,00%	398.035 m²	100,00%
INDICADORES DE CRECIMIENTO										
PONDERADOS, EN HORIZONTE TEMPORAL DE 20 AÑOS, DURANTE 320 DÍAS AL AÑO										
Viviendas potenciales estimadas	678 Viv.		929 Viv.		763 Viv.		764 Viv.		764 Viv.	
Techo poblacional estable según ETCV	2.001 hab.		2.001 hab.		2.001 hab.		2.001 hab.		2.001 hab.	
Consumo de recursos hídricos	379 m³/día		379 m³/día		379 m³/día		379 m³/día		379 m³/día	
Gestión de aguas residuales	400 m³/día		400 m³/día		400 m³/día		400 m³/día		400 m³/día	
Gestión de residuos solidos urbanos	2.401 kg/día		2.401 kg/día		2.401 kg/día		2.401 kg/día		2.401 kg/día	
Consumo de recursos energéticos	33.821 kWh/día		35.393 kWh/día		30.832 kWh/día		30.832 kWh/día		29.885 kWh/día	
OCUPACIÓN MÁXIMA (100%) EN HORIZONTE TEMPORAL DE 20 AÑOS, DURANTE 45 DÍAS AL AÑO										
Viviendas potenciales estimadas	678 Viv.		929 Viv.		763 Viv.		764 Viv.		764 Viv.	
Techo poblacional máximo estimado	2.014 hab.		2.759 hab.		2.266 hab.		2.269 hab.		2.269 hab.	
Consumo de recursos hídricos	381 m³/día		522 m³/día		429 m³/día		429 m³/día		429 m³/día	
Gestión de aguas residuales	403 m³/día		552 m³/día		453 m³/día		454 m³/día		454 m³/día	
Gestión de residuos solidos urbanos	2.417 kg/día		3.311 kg/día		2.719 kg/día		2.723 kg/día		2.723 kg/día	
Consumo de recursos energéticos	33.928 kWh/día		41.658 kWh/día		33.022 kWh/día		33.047 kWh/día		32.100 kWh/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.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ		
SUELO URBANO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO	190.637	47,89%
Núcleo Histórico	28.678	7,20%
Residencial	133.798	33,61%
Terciario	21.835	5,49%
Industrial	6.326	1,59%
SUELO EN ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA	8.334	2,09%
ARU-01 (Residencial)	8.334	2,09%
TOTAL SUELO URBANO	198.971	49,99%
SUELO URBANIZABLE		
SR-01 (Residencial)	11.118	2,79%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	11.118	2,79%
SUELO NO URBANIZABLE		
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	55.131	13,85%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	132.815	33,37%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	187.946	47,22%
TOTAL SUELO DEL TÉRMINO DE BENIRREDRÀ	398.035	100,00%

Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, si analizamos el suelo no urbanizable, vemos que el Plan extiende su protección hasta el 33,37% de la superficie del término municipal, con un predominio del suelo protegido por afecciones de carreteras, que ocupa el 26,99% del término municipal. Destaca entre el suelo no urbanizable común el agropecuario con un 13,85% 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 **actuaciones aisladas** de uso **residencial**, se ha tomado como módulo de referencia **121,04 €/m²**, partiendo de un viario de 10 m. de sección extrapolando el valor de €/m a €/m², 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 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 €/m²**, partiendo de un viario de 12 m. de sección extrapolando el valor de €/m a €/m², como es la red viaria prevista.



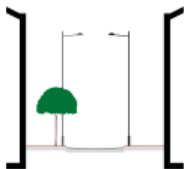
Módulo de urbanización de viales

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 €/m²**, 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

P. Blando > 25% | 75% < P. Duro < 100%

☒ Plaza ajardinada

25% < P. Blando < 75% | 25% < P. Duro < 75%

☐ Zona verde

75% < P. Blando < 100% | P. Duro > 25%

Instalaciones y dotaciones:

- ☒ Red de alcantarillado
- ☒ Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza ajardinada = 52,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 96,00 €/m²

(*) 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:

$$VRso = VRs - (Gx(1+TLR+PR))$$

Siendo:

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

VR_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. 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 riesgo² 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:

- 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

² Este valor sufre ligeras variaciones periódicamente.



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.



4.2 TABLAS DE COMPROBACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

VIABILIDAD ECONÓMICA		AA-01	
		Actuación aislada RESIDENCIAL	
DATOS URBANÍSTICOS		ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	
Superficie computable	401 m²s	Red viaria	80 m²s
Coefficiente de edificabilidad	2,2219 m²t/m²s	Equipamientos	- m²s
Edificabilidad total	891,00 m²t	Zonas verdes	- m²s
Superficie adscrita	- m²s		
Superficie total sector	401 m²s	TOTAL DOTACIONES	80 m²s
Total superficie neta	321 m²t		
Edificabilidad neta	2,7757 m²t/m²s		
COSTES DE URBANIZACIÓN		MÓDULOS DE COSTES DE URBANIZACIÓN	
Coste obras de urbanización	11.523,01 €	Coste red viaria	121,04 €/m²
Proyectos+GG+BI	2.304,60 €	Coste zonas verdes	52,00 €/m²
TOTAL COSTES	13.827,61 €	Coefficiente PEC	1,19
Coste por m² suelo	34,48 €	Proyectos+GG+BI	20 %
Coste por m² techo	15,52 €		
MÉTODO DE VALORACIÓN (método residual estático)			
VRs = (Vv/K) - Vc	VRs	Valor del terreno urbanizado	
	Vv	Valor en venta del producto inmobiliario	
	K	Coeficiente	
	Vc	Valor de construcción	
VRso = VRs-(Gx(1+TLR+PR))	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	108.250,83 €		
TLR	3,34		
PR	12,00		
VALORACIÓN DEL SUELO TOTAL		92.301,93 €	
VALORACIÓN DEL SUELO PROPIETARIOS		92.301,93 €	
VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO TOTAL		230,18 €/m²	
VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO PROPIETARIOS		230,18 €/m²	
VALOR INICIAL DEL SUELO		138,13 €/m²	
UMBRAL DE VIABILIDAD (valor inicial del suelo por 1,40)		193,38 €/m²	
VALOR MÍNIMO DE VENTA		337,23 €/m²	
VIABLE		SI	



VIABILIDAD ECONÓMICA

ARU-01

Área de regeneración urbana RESIDENCIAL

DATOS URBANÍSTICOS		ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	
Superficie computable	8.334 m²s	Red viaria	3.032 m²s
Coeficiente de edificabilidad	1,0000 m²t/m²s	Equipamientos	- m²s
Edificabilidad total	8.334,00 m²t	Zonas verdes	2.216 m²s
Superficie adscrita	- m²s		
		TOTAL DOTACIONES	5.248 m²s
Superficie total sector	8.334 m²s		
Total superficie neta	3.086 m²t		
Edificabilidad neta	2,7006 m²t/m²s		

COSTES DE URBANIZACIÓN		MÓDULOS DE COSTES DE URBANIZACIÓN	
Coste obras de urbanización	573.848,08 €	Coste red viaria	121,04 €/m²
Proyectos+GG+BI	114.769,62 €	Coste zonas verdes	52,00 €/m²
TOTAL COSTES	688.617,70 €	Coeficiente PEC	1,19
Coste por m² suelo	82,63 €	Proyectos+GG+BI	20 %
Coste por m² techo	82,63 €		

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

CÁLCULO DE LA VALORACIÓN		
	VRs	1.040.691,78 €
	TLR	3,34
	PR	12,00
VALORACIÓN DEL SUELO TOTAL		246.433,24 €
VALORACIÓN DEL SUELO PROPIETARIOS		234.111,58 €
VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO TOTAL		29,57 €/m²
VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO PROPIETARIOS		28,09 €/m²
VALOR INICIAL DEL SUELO (máximo valor del suelo no urbanizable)		3,49 €/m²
UMBRAL DE VIABILIDAD (valor inicial del suelo por 1,40)		4,88 €/m²
VALOR MÍNIMO DE VENTA		337,23 €/m²

VIABLE

SI



VIABILIDAD ECONÓMICA

SR-01

Sector **RESIDENCIAL**

DATOS URBANÍSTICOS	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS
Superficie computable 11.118 m²s	Red viaria 3.891 m²s
Coefficiente de edificabilidad 0,5500 m²t/m²s	Equipamientos 1.223 m²s
Edificabilidad total 6.114,90 m²t	Zonas verdes 917 m²s
Superficie adscrita - m²s	TOTAL DOTACIONES 6.031 m²s
Superficie total sector 11.118 m²s	
Total superficie neta 5.087 m²t	
Edificabilidad neta 1,2021 m²t/m²s	

COSTES DE URBANIZACIÓN	MÓDULOS DE COSTES DE URBANIZACIÓN
Coste obras de urbanización 604.044,24 €	Coste red viaria 118,20 €/m²
Proyectos+GG+BI 120.808,85 €	Coste zonas verdes 52,00 €/m²
TOTAL COSTES 724.853,09 €	Coefficiente PEC 1,19
Coste por m² suelo 65,20 €	Proyectos+GG+BI 20 %
Coste por m² techo 118,54 €	

MÉTODO DE VALORACIÓN (método residual estático)

VRs = (Vv/K) - Vc	VRs Valor del terreno urbanizado
	Vv Valor en venta del producto inmobiliario
	K Coeficiente
	Vc Valor de construcción
VRso = VRs - (Gx(1+TLR+PR))	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	2.035.257,83 €	
TLR	3,34	
PR	12,00	
VALORACIÓN DEL SUELO TOTAL		1.199.205,03 €
VALORACIÓN DEL SUELO PROPIETARIOS		1.079.284,53 €
VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO TOTAL		107,86 €/m²
VALORACIÓN UNITARIA DEL SUELO PROPIETARIOS		97,08 €/m²
VALOR INICIAL DEL SUELO (máximo valor del suelo no urbanizable)		3,49 €/m²
UMBRAL DE VIABILIDAD (valor inicial del suelo por 1,40)		4,88 €/m²
VALOR MÍNIMO DE VENTA		400,09 €/m²
VIABLE		SI