



Ayuntamiento de
Hondón de los **Frailes**

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE HONDÓN DE LOS FRAILES

TOMO IV
VIABILIDAD ECONÓMICA



PAISAJE
y desarrollo urbano

JULIO 2019

ÍNDICE

TOMO IV VIABILIDAD ECONÓMICA

1.	Introducción.....	4
2.	Metodología para la programación, valoración y financiación de los objetivos del Plan.	8
3.	Viabilidad económica de la ejecución del Plan General Estructural de Hondón de los Frailes.....	12
3.1	Viabilidad del Sector 1 La Llometa (ZND-RE-1).....	15
3.2	Viabilidad del Sector 2 Casas Altas (ZND-RE-2).	17
3.3	Viabilidad de la ampliación de la Zona Urbanizada Residencial “Hondón de los Frailes” (ZUR-RE-1).....	19
3.4	Viabilidad del Suelo Urbano Casas Galiana.	22
4.	Financiación de las inversiones en cargas de urbanización.	25
5.	Conclusión.....	27

TOMO IV PGE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. Introducción.

El planeamiento urbanístico tiene por objeto establecer la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación y conservación, debiendo entre otras cuestiones, definir la demanda y la localización de los espacios residenciales y de otros usos productivos en el municipio, debe concretar las infraestructuras necesarias para una prestación integral de los servicios necesarios para garantizar la calidad de vida de la ciudadanía, regulando los niveles y las redes de equipamientos y dotaciones públicas y privadas, debe evaluar las acciones medioambientales en espacios urbanos, en espacios del entorno y en espacios naturales y, en definitiva, debe establecer la forma y las condiciones de ordenación y planificación del territorio, bajo el claro objetivo de mejorar el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos.

Por ello, todas las acciones propuestas en la ordenación y planificación del espacio recogidas en las determinaciones de un plan general estructural, deben venir arropadas por un análisis realista de las inversiones necesarias y de cuáles son las fuentes de financiación disponibles. En definitiva, y bajo una interpretación sencilla, debe darse respuesta a formular una descripción analítica del coste de las inversiones de desarrollo propuestas y quien va a financiar las mismas y, complementariamente, si quien lo paga tiene capacidad de soportar su financiación, en definitiva “si puede pagar”.

El componente económico y financiero de un Plan es un aspecto importante y necesario en la ordenación del territorio, pero se le debe dar el marco de referencia equilibrado que canalice con eficiencia el modelo territorial proyectado.

Dentro de la documentación del plan general estructural, establece la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en su artículo 34.2 apartado d) y e) que la documentación justificativa comprenderá un informe de viabilidad económica y una memoria de sostenibilidad económica, sin precisar mayor definición de su alcance. La definición del contenido de dichos apartados la hallamos en el artículo 30 de la citada Ley, denominado “Contenidos económicos del plan general estructural”, en el que ya se especifica:

1. El plan general estructural establecerá los **criterios de equidistribución** que hayan de regir su desarrollo, **ponderando la viabilidad económica** que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.
2. El plan debe incluir una **memoria de sostenibilidad económica** en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Así, reenviados a la legislación del suelo del Estado, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en el artículo 22 apartados 4, 5 y 6 se establece que:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

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

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

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 compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

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

e) 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.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.”

Para concluir las prescripciones que sirvan de marco jurídico en el que desarrollar tanto la viabilidad económica del plan general estructural, como la sostenibilidad económica municipal para dicho desarrollo, conviene recordar que la totalidad de la legislación urbanística autonómica, gestada tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, recogen en su respectivo articulado la necesidad de incorporar un Estudio Económico, con diversas particularidades o con diferente denominación, pero en esencia, bajo los mismos postulados.

Diferentes Sentencias del Tribunal Supremo avalan que el Estudio Económico-Financiero, en el marco de la legislación estatal de 1956, 1976 (TR) y 1992 (TR), ha venido siendo considerado por la doctrina jurisprudencial, como uno de los de mayor importancia del Plan desde el punto de vista de la garantía de los afectados, calificándole de esencial con el fin de evitar planteamientos ilusorios, que no respondieran a reales posibilidades económicas que asegurasen su ejecución, pues el primer dato que garantiza la ejecución, bajo tenor literal de algunas Sentencias, es “reflejar en el Plan cuál va a ser el coste de urbanización proyectada y, una vez fijado éste, cuáles son los medios financieros disponibles para cubrir ese coste y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan”.

Y, en diferentes Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, de 21 de enero de 1992 y de 23 de febrero de 2000, se considera la necesidad de incorporar para las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, reflejándolo en el correspondiente Estudio Económico-Financiero, en orden a garantizar su viabilidad y la capacidad del Ayuntamiento para llevarlo a efecto.

Con tales premisas parte los dos apartados siguientes de la Memora Justificativa del Plan General Estructural de Hondón de los Frailes, exponiéndose la metodología utilizada para cada uno de los apartados viabilidad económica del Plan y sostenibilidad económica para el Municipio.

2. Metodología para la programación, valoración y financiación de los objetivos del Plan.

En primer lugar, se deberán estimar los gastos de urbanización que precise la gestión urbanística para cada uno de los ámbitos de desarrollo previstos por el Plan.

El artículo 110 de la LOTUP establece que los objetivos legales de la programación son los siguientes:

a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

*c) Ejecutar las **obras de conexión e integración** adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.*

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

*1.º Los **suelos dotacionales públicos** del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.*

*2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al **patrimonio público de suelo**.*

La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el **reparto equitativo de las cargas y beneficios**.

g) Realizar **obras determinadas de rehabilitación o edificación**, de uso público o privado, en los supuestos previstos en esta ley.

h) Para garantizar el derecho al **relojo** de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

Y, conforme al artículo 144.1 de la LOTUP, también serán cargas de urbanización, los siguientes gastos complementarios a los de la ejecución material de la urbanización:

“...

b) La **redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios** con el fin antes indicado.

c) Los **gastos de gestión del urbanizador**, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1. ° El **mantenimiento y conservación de la urbanización** durante el periodo que corresponda **hasta su recepción por la administración**.

2. ° Los **gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación** de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3. ° Los **controles de calidad y peritajes presupuestados** en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El **beneficio empresarial del urbanizador**, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Y, conforme al artículo 144.2 de la LOTUP, también serán cargas de urbanización, los siguientes gastos complementarios variables, a los de la ejecución material de la urbanización:

- a) El **coste de indemnización** a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las **indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación**.
- c) Los **gastos por realojo y retorno de ocupantes** a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- d) En su caso, el importe del **canon de urbanización devengado** a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

El estudio de viabilidad económica se llevará a cabo con la hipótesis de la estructura de gastos que se ha descrito, en un escenario de gestión indirecta, dado que, para el caso de que se lleven a cabo desarrollos por gestión directa, los costes podrían, en su caso, ser menores (dado que habitualmente la Administración no detrae de los propietarios el beneficio empresarial).

En segundo lugar, se valorará la viabilidad del desarrollo propuesto.

Con carácter general, se considera viable aquel asunto que, por sus circunstancias, tiene probabilidades de poderse llevar a efecto. Bajo un matiz económico, una operación se considera viable cuando existe un beneficio, es decir, que asumidos todos los costes de producción se obtienen unos ingresos que superen a éstos. Y se considera que una operación es rentable económicamente cuando el beneficio obtenido tiene una proporción razonable con respecto al capital arriesgado.

Para obtener la viabilidad económica de un instrumento de planeamiento, habremos de obtener la viabilidad individualizada de cada uno de los ámbitos, ya que la operación de desarrollo ha de ser calculada para cada ámbito concreto, pues esta carga previsiblemente recaerá sobre los propietarios enclavados en el mismo, mientras que para la sostenibilidad económica municipal, la viabilidad de los desarrollos del plan sí podrá calcularse de forma acumulativa, pues en el caso de ser necesaria la asunción de determinadas obras de infraestructuras o consolidación urbana, podrían atemperarse los resultados de forma acumulativa, dado que el urbanismo tiene una serie de componentes sociales y de integración de la ciudadanía que no necesariamente conllevan la adopción de decisiones basadas en el beneficio económico de sus promotores.

Por ello, en el apartado de viabilidad económica, para cada uno de los ámbitos nos basamos en una simple operación econométrica: estimaremos los ingresos del Sector o ámbito territorial, descontaremos los costes del mismo y obtendremos el beneficio o rendimiento de la intervención, para posteriormente analizar la rentabilidad de la operación urbanística.

A) INGRESOS DEL SECTOR

Los ingresos del desarrollo del Sector serán los estimados por las ventas de las parcelas urbanizadas sin contemplar la rentabilidad de la etapa edificatoria y para su obtención se deberá aplicar valores de repercusión de la superficie edificable.

Para la obtención de estos valores de mercado se utilizará el método residual estático, expresada en la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

El cálculo se hace sin tener en cuenta el factor tiempo, pero sí todos los componentes que inciden en el valor del producto inmobiliario.

Siendo:

F: valor de mercado de suelo

VM: valor de mercado del inmueble terminado

b: margen de beneficio del promotor en tanto por uso atendiendo a las ratios medias del mercado, en ese momento y para ese producto.

Ci: cada uno de los costes y gastos de la promoción considerados.

B) GASTOS DEL SECTOR

La estimación de los gastos totales necesarios para el desarrollo del Sector o ámbito territorial se obtendrá del siguiente sumatorio:

$$G = Cu + Cs + Gf + Gg$$

Siendo:

G: Gastos totales del Sector

Cu: Gastos de urbanización

Cs: Coste de adquisición del suelo (Sector+ SSGG)

Gf: Gastos financieros por recursos ajenos

Gg: gastos generales de diferente índole

C) VIABILIDAD ECONÓMICA

Será la diferencia entre ingresos (\approx financiación) y gastos (\approx inversión) nos dará el beneficio o rendimiento de la intervención. La viabilidad económica se obtendrá por la aplicación de la ratio beneficio o rendimiento dividido por el capital arriesgado (inversión). Este guarismo resultante debe de estar en unas cifras razonables de rentabilidad ya que, si no, el agente inversor, fundamentalmente privado, depositará el capital en otros mercados con menor riesgo.

Debemos ser conscientes que para hacer ciudad la Administración necesita de la iniciativa privada y que ésta actúa en economía de mercado cuando obtiene una rentabilidad de su capital. Cuando la Administración no plantea unas condiciones razonables de rentabilidad en la actuación urbanística, el agente privado no asume ningún riesgo y prefiere intervenir en otro sector económico o mercado, o simplemente en depósito bancario.

3. Viabilidad económica de la ejecución del Plan General Estructural de Hondón de los Frailes.

Para abordar este apartado es necesario tener en cuenta que el Plan General Estructural concreta estrategias y objetivos prioritarios del modelo territorial a través de determinadas actuaciones urbanísticas cuya clasificación toma como punto de partida las clases y categorías de suelo reconocidos en la normativa urbanística valenciana. En concreto, las categorías de suelo, según el artículo 28 de la LOTUP, se resumen en el cuadro siguiente:

TOTAL SUELO URBANO	263.683,50	m2
Residencial	139.479,61	m2
Industrial	4.980,18	m2
Terciario	15.497,73	m2
Zonas verdes	13.399,80	m2
Equipamientos	6.879,51	m2
Red viaria	83.446,67	m2
TOTAL SUELO URBANIZABLE	24.731,60	m2
Residencial	17.578,60	m2
Industrial	0,00	m2
Terciario	1.953,18	m2
Zonas verdes	1.947,61	m2
Equipamientos	779,05	m2
Red viaria	2.473,16	m2
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE (*)	12.257.436,22	m2
Común	8.337.583,24	m2
Protegido	3.919.852,98	m2
Total suelo residencial	157.058,21	m2
Total suelo industrial	4.980,18	m2
Total suelo terciario	17.450,91	m2
Nº viviendas nuevas totales	1.546	viv.
Nº viviendas VPP nuevas	43	viv.
Nº habitantes	1.607	hb
TOTAL DOTACIONES DE RED PRIMARIA	70.867,18	m2
Zonas verdes	10.191,80	m2
Equipamientos	32.112,07	m2
Red viaria	28.563,31	m2

Las zonas de nuevo desarrollo, son las que conforman el suelo urbanizable previsto en el presente Plan General Estructural, se apoyan y bordean los suelos urbanos existentes, buscando el cierre de la trama urbana y la adecuada integración de los mismos.

Se prevén únicamente dos pequeños sectores de suelo urbanizable, con uso global residencial:

RELACIÓN DE SECTORES					
SECTOR 2 CASAS ALTES			CÓDIGO	ZND-RE-2	
SUPERFICIE DEL SECTOR	13.088,25	m2			
USO GLOBAL		RESIDENCIAL	Nº viviendas nuevas totales	29	viv.
IEB	0,35	m2t/m2s	Nº viviendas nuevas VPP	12	viv.
			Techo poblacional	72	hb
SECTOR 1 LA LLOMETA			CÓDIGO	ZND-RE-1	
SUPERFICIE DEL SECTOR	11.643,35	m2			
USO GLOBAL		RESIDENCIAL	Nº viviendas nuevas totales	26	viv.
IEB	0,35	m2t/m2s	Nº viviendas nuevas VPP	11	viv.
			Techo poblacional	64	hb

RELACIÓN DE SECTORES				24.731,60	m2s
SECTOR 2 CASAS ALTES					
SUPERFICIE DEL SECTOR		13.088		m2s	
USO GLOBAL		RESIDENCIAL			
IEB		0,35		m2t/m2s	
El 10% de la edificabilidad total se podrá destinar a el uso compatible del sector, en este caso a terciario	residencial	terciario			
	0,315	0,035			m2t/m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL		4.580,887		m2t/m2s	
		4.122,80	458,09		m2t
Nº viviendas nuevas totales		29			viv.
Nº viviendas RL (1 viv./175m2t)		16			viv.
Nº viviendas VPP (1 viv./100m2t)		12			viv.
Techo poblacional		72			hab.

SECTOR 1 LA LLOMETA					
SUPERFICIE DEL SECTOR		11.643		m2s	
USO GLOBAL		RESIDENCIAL			
IEB		0,35		m2t/m2s	
El 10% de la edificabilidad total se podrá destinar a el uso compatible del sector, en este caso a terciario	residencial	terciario			
	0,315	0,035			m2t/m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL		4.075,174		m2t/m2s	
		3.667,66	407,52		m2t
Nº viviendas nuevas totales		26			viv.
Nº viviendas RL (1 viv./175m2t)		15			viv.
Nº viviendas VPP (1 viv./100m2t)		11			viv.
Techo poblacional		64			hab.

Y la reclasificación de un borde en el núcleo urbano y de la zona de Casas Galiana, cuya edificabilidad en m2t se refleja en las tablas siguientes:

SUELO RECLASIFICADO COMO URBANO (m2s)	43.659,49
RESIDENCIAL (m2t)	13.195,14
INDUSTRIAL (m2t)	4.980,18
TERCIARIO (m2t)	1.466,13
ZONAS VERDES (m2s)	6.406,67
RED VIARIA (m2s)	17.611,37

SUELO REC. CASAS GALIANA (m2s)	13.911,65
RESIDENCIAL (75%) m2t	6.723,46
INDUSTRIAL (m2t)	0,00
TERCIARIO (25%) m2t	2.241,15
ZONAS VERDES (m2s)	494,16
RED VIARIA (mts)	4.640,17

La edificabilidad (m2t) es coincidente con la superficie del ámbito (m2s), ya que el aprovechamiento tipo (AT) previsto ha sido de 0,3826 para el suelo urbano ampliado y de 0,6444 para el suelo de Casas Galiana.

3.1 Viabilidad del Sector 1 La Llometa (ZND-RE-1).

A) INGRESOS DEL SECTOR 1 La Llometa:

Los ingresos del Sector serán los resultantes de aplicar el módulo del valor de venta obtenido del precio medio de los testigos del municipio, siendo éste 721,62 €/mt2. Dichos testigos han sido ponderados para asemejarlos a la tipología del Sector.

Nº	Situación	Calle	Tipo	Superficie Construida	Precio Unitario de Oferta	Coefficiente de Homogeneización	Valor Unitario Homogeneizado	% ponderación de los testigos	Valor Unitario Homogeneizado y Ponderado
				m2c	Euros/m2c		Euros/m2c		Euros/m2c
1	Hondón de los Frailes	Calle José Ramón Mira 3	vivienda	74,00	480,41	1,00	480,41	15,00%	72,06
2	Hondón de los Frailes	Calle Azorín 30	vivienda	140,00	964,29	1,00	964,29	15,00%	144,64
3	Hondón de los Frailes	Calle sol 35	vivienda	82,00	400,00	1,00	400,00	15,00%	60,00
4	Hondón de los Frailes	Calle José Ramón mira 1	vivienda	66,00	1.060,61	1,00	1.060,61	15,00%	159,09
5	Hondón de los Frailes	Calle Principe de Asturias	vivienda	79,00	645,57	1,00	645,57	20,00%	129,11
6	Hondón de los Frailes	Calle Principe de Asturias	vivienda	82,0	783,54	1,00	783,54	20,00%	156,71
								100,00%	721,62

Los ingresos estimados para el Sector La Llometa, serían:

$$721,62 \text{ €/m}^2\text{t} \times 4.075,17 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{2.940.725,98 \text{ €}}$$

B) GASTOS DEL SECTOR 1 La Llometa:

B) GASTOS DEL SECTOR (G)	G = Cu + Cs + Gf	2.411.305,07
		EUROS (sin iva)
CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES (Cu)		257.818,73
OBRAS DE URBANIZACIÓN ÁMBITO DEL SECTOR		184.959,52
Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones. Red de alumbrado público. Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.		
OBRAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN		0,00
Con infraestructuras de energía Con infraestructuras de comunicaciones Con infraestructuras de servicios públicos existentes		
SUPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS PÚBLICOS O RESERVAS DOTACIONALES		0,00
Dotacionales públicos del ámbito o adscritos Patrimonio público de suelo		
OBRAS DE REHABILITACIÓN O EDIFICACIÓN		
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA		34.340,65
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR		18.706,80
Mantenimiento y conservación hasta recepción Gastos de gestión, aranceles, tasas y honorarios tramitación Controles de calidad y peritaje		
BENEFICIO EMPRESARIAL		19.811,75
GASTOS VARIABLES DEL ART. 144.2 DE LA LOTUP		0,00
Coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales. Indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación. Gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente. En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de la LOTUP		
		EUROS (sin iva)
COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO (Cs)		232.781,13
		EUROS (sin iva)
GASTOS FINANCIEROS POR RECURSOS AJENOS (Gf)		
		EUROS (sin iva)
COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES (Cs)		1.920.705,21

En cuanto a los gastos de edificación estos se han obtenido de aplicar el módulo de costes de construcción del baremo del Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana (471,32 € m2t) a la edificabilidad del Sector (4.075,17 m2t), cantidad que se refleja en la fila denominada Cs de la tabla anterior.

La repercusión de dichos gastos por m2t y por m2s de las parcelas lucrativas susceptibles de aprovechamiento para los propietarios (sin el 10% de cesión al ayuntamiento libres de cargas y gravámenes) son:

REPERCUSIÓN "Cu" POR M2s (€/m2s)	22,14	"Cu" POR M2s SOBRE PROPIEDAD (*)	24,36
REPERCUSIÓN "Cu" POR M2t (€/m2t)	63,27	"Cu" POR M2t SOBRE PROPIEDAD (*)	69,59

(*) Asumiendo el 10% municipal que ha de ser entregado libres de cargas y gravámenes

C) VIABILIDAD DEL SECTOR 1 La Llometa:

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR 1 LA LLOMETA (I - G)	
INGRESOS (€/m2t)	2.940.725,98
GASTOS (€/m2t)	2.411.305,07
GASTOS (€/m2t) PMS	25.781,87
RENTABILIDAD	503.639,04

La viabilidad económica del Sector, es positiva, asumiendo los gastos de edificación y urbanización, incluida la asunción de costes de urbanización del suelo del 10% de cesión al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes.

3.2 Viabilidad del Sector 2 Cases Altas (ZND-RE-2).

A) INGRESOS DEL SECTOR 2 Cases Altas:

Los ingresos del Sector serán los resultantes de aplicar el módulo del valor de venta obtenido del precio medio de los testigos del municipio, siendo éste 820,34 €/mt2. Dichos testigos han sido ponderados para asemejarlos a la tipología del Sector (vivienda unifamiliar o en hilera).

Nº	Situación	Calle	Tipo	Superficie Construida	Precio Unitario de Oferta	Coficiente de Homoginización	Valor Unitario Homogeneizado	%ponderación de los testigos	Valor Unitario Homogeneizado y Ponderado
				m2c	Euros/m2c		Euros/m2c		Euros/m2c
1	Hondón de los Frailes	Calle José Ramón Mira 3	vivienda	74,00	480,41	100	480,41	10,00%	48,04
2	Hondón de los Frailes	Calle Azorín 30	vivienda	140,00	964,29	100	964,29	20,00%	132,86
3	Hondón de los Frailes	Calle sol 35	vivienda	82,00	400,00	100	400,00	10,00%	40,00
4	Hondón de los Frailes	Calle José Ramón mira 1	vivienda	66,00	1060,61	100	1060,61	30,00%	318,18
5	Hondón de los Frailes	Calle Príncipe de Asturias	vivienda	79,00	645,57	100	645,57	10,00%	64,56
6	Hondón de los Frailes	Calle Príncipe de Asturias	vivienda	82,0	783,54	100	783,54	20,00%	156,71
								100,00%	820,34

Los ingresos estimados para el Sector Cases Altas, serían:

820,34 €/m²t x 4.580,89 m²t= **3.757.885,25 €**

B) GASTOS DEL SECTOR 2 Casos Altos:

B) GASTOS DEL SECTOR (G)	G = Cu + Cs + Gf	3.159.573,49
		EUROS (sin iva)
CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES (Cu)		430.843,52
OBRAS DE URBANIZACIÓN ÁMBITO DEL SECTOR		207.912,37
Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones. Red de alumbrado público. Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.		
OBRAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN		0,00
Con infraestructuras de energía Con infraestructuras de comunicaciones Con infraestructuras de servicios públicos existentes		
SUPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS PÚBLICOS O RESERVAS DOTACIONALES		0,00
Dotacionales públicos del ámbito o adscritos Patrimonio público de suelo		
OBRAS DE REHABILITACIÓN O EDIFICACIÓN		
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA		112.013,73
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR		25.432,94
Mantenimiento y conservación hasta recepción Gastos de gestión, aranceles, tasas y honorarios tramitación Controles de calidad y peritaje		
BENEFICIO EMPRESARIAL		85.484,48
GASTOS VARIABLES DEL ART. 144.2 DE LA LOTUP		0,00
Coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales. Indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación. Gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente. En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de la LOTUP		
		EUROS (sin iva)
COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO (Cs)		248.179,40
		EUROS (sin iva)
GASTOS FINANCIEROS POR RECURSOS AJENOS (Gf)		
		EUROS (sin iva)
COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES (Cs)		2.480.550,58

En cuanto a los gastos de edificación estos se han obtenido de aplicar el módulo de costes de construcción del baremo del Colegio de Arquitectos de la Comunidad valenciana (541,50 € m2t) a la edificabilidad del Sector (4.580,89 m2t), cantidad que se refleja en la fila denominada Cs de la tabla anterior.

La repercusión de dichos gastos por m2t y por m2s de las parcelas lucrativas susceptibles de aprovechamiento para los propietarios (sin el 10% de cesión al ayuntamiento libres de cargas y gravámenes) son:

REPERCUSIÓN "Cu" POR M2s (€/m2s)	32,92	"Cu" POR M2s SOBRE PROPIEDAD (*)	36,21
REPERCUSIÓN "Cu" POR M2t (€/m2t)	94,05	"Cu" POR M2t SOBRE PROPIEDAD (*)	103,46

(*) Asumiendo el 10% municipal que ha de ser entregado libres de cargas y gravámenes

C) VIABILIDAD DEL SECTOR 2 Cases Altes:

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR 2 CASES ALTES (I - G)	
INGRESOS (€/m2t)	3.757.885,25
GASTOS (€/m2t)	3.159.573,49
GASTOS (€/m2t) PMS	43.084,35
RENTABILIDAD	555.227,41

La viabilidad económica del Sector, es positiva, asumiendo los gastos de edificación y urbanización, incluida la asunción de costes de urbanización del suelo del 10% de cesión al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes.

3.3 Viabilidad de la ampliación de la Zona Urbanizada Residencial "Hondón de los Frailes" (ZUR-RE-1).

A) INGRESOS DE LA ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL "Hondón de los Frailes":

Los ingresos de dicho ámbito serán los resultantes de aplicar el módulo del valor de venta obtenido del precio medio de los testigos del municipio, siendo éste 721,62 €/mt2. Dichos testigos han sido ponderados para asemejarlos a la tipología de la Zona.

**Plan General Estructural de Hondón de los Frailes. TOMO IV
INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA**

Nº	Situación	Calle	Tipo	Superficie Construida	Precio Unitario de Oferta	Coefficiente de Homogeneización	Valor Unitario Homogeneizado	% ponderación de los testigos	Valor Unitario Homogeneizado y Ponderado
				m2c	Euros/m2c		Euros/m2c		Euros/m2c
1	Hondón de los Frailes	Calle José Ramón Mira 3	vivienda	74,00	480,41	1,00	480,41	15,00%	72,06
2	Hondón de los Frailes	Calle Azorín 30	vivienda	140,00	964,29	1,00	964,29	15,00%	144,64
3	Hondón de los Frailes	Calle sol 35	vivienda	82,00	400,00	1,00	400,00	15,00%	60,00
4	Hondón de los Frailes	Calle José Ramón mira 1	vivienda	66,00	1.060,61	1,00	1.060,61	15,00%	159,09
5	Hondón de los Frailes	Calle Principe de Asturias	vivienda	79,00	645,57	1,00	645,57	20,00%	129,11
6	Hondón de los Frailes	Calle Principe de Asturias	vivienda	82,0	783,54	1,00	783,54	20,00%	156,71
								100,00%	721,62

Los ingresos estimados para el desarrollo del suelo urbano ampliado, serían:

721,62 €/m2t x 19.641,45 m2t= 14.173.663,15 €

B) GASTOS DE LA ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL “Hondón de los Frailes”:

B) GASTOS DEL SECTOR (G)	G = Cu + Cs + Gf	12.620.021,99
		EUROS (sin iva)
CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES (Cu)		2.489.885,12
OBRAS DE URBANIZACIÓN ÁMBITO DEL SECTOR		2.407.581,19
Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones. Red de alumbrado público. Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.		
OBRAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN		0,00
Con infraestructuras de energía Con infraestructuras de comunicaciones Con infraestructuras de servicios públicos existentes		
SUPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS PÚBLICOS O RESERVAS DOTACIONALES		0,00
Dotacionales públicos del ámbito o adscritos Patrimonio público de suelo		
OBRAS DE REHABILITACIÓN O EDIFICACIÓN		
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA		82.303,93
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR		0,00
Mantenimiento y conservación hasta recepción Gastos de gestión, aranceles, tasas y honorarios tramitación Controles de calidad y peritaje		
BENEFICIO EMPRESARIAL		0,00
GASTOS VARIABLES DEL ART. 144.2 DE LA LOTUP		0,00
Coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales. Indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación. Gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente. En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de la LOTUP		
		EUROS (sin iva)
COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO (Cs)		872.753,21
		EUROS (sin iva)
GASTOS FINANCIEROS POR RECURSOS AJENOS (Gf)		
		EUROS (sin iva)
COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES (Cs)		9.257.383,66

En cuanto a los gastos de edificación estos se han obtenido de aplicar el módulo de costes de construcción del baremo del Colegio de Arquitectos de la Comunidad valenciana (471,32 € m2t) a la edificabilidad del ámbito (19.641,45m2t), cantidad que se refleja en la fila denominada Cs de la tabla anterior.

La repercusión de dichos gastos por m2t y por m2s de las parcelas lucrativas susceptibles de aprovechamiento para los propietarios (sin el 5% de cesión al ayuntamiento libres de cargas y gravámenes) son:

REPERCUSIÓN "Cu" POR M2s (€/m2s)	57,03	"Cu" POR M2s SOBRE PROPIEDAD (*)	59,88
REPERCUSIÓN "Cu" POR M2t (€/m2t)	126,77	"Cu" POR M2t SOBRE PROPIEDAD (*)	133,11

(*) Asumiendo el 5% municipal que ha de ser entregado libres de cargas y gravámenes

C) VIABILIDAD DE LA ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL “Hondón de los Frailes”:

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SUELO URBANO (I - G)	
INGRESOS (€/m2t)	14.173.663,15
GASTOS (€/m2t)	12.620.021,99
GASTOS (€/m2t) PMS	124.494,26
RENTABILIDAD	1.429.146,91

La viabilidad económica del ámbito, es positiva, asumiendo los gastos de edificación y urbanización, incluida la asunción de costes del 5% de cesión al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes.

3.4 Viabilidad del Suelo Urbano Casas Galiana.

A) INGRESOS DEL SUELO URBANO “Casas Galiana”:

Los ingresos del ámbito serán los resultantes de aplicar el módulo del valor de venta obtenido del precio medio de los testigos del municipio, siendo éste 721,62 €/mt2. Dichos testigos han sido ponderados para asemejarlos a la tipología del Sector.

**Plan General Estructural de Hondón de los Frailes. TOMO IV
INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA**

Nº	Situación	Calle	Tipo	Superficie Construida	Precio Unitario de Oferta	Coefficiente de Homogeneización	Valor Unitario Homogeneizado	% ponderación de los testigos	Valor Unitario Homogeneizado y Ponderado
				m2c	Euros/m2c		Euros/m2c		Euros/m2c
1	Hondón de los Frailes	Calle José Ramón Mira 3	vivienda	74,00	480,41	1,00	480,41	15,00%	72,06
2	Hondón de los Frailes	Calle Azorín 30	vivienda	140,00	964,29	1,00	964,29	15,00%	144,64
3	Hondón de los Frailes	Calle sol 35	vivienda	82,00	400,00	1,00	400,00	15,00%	60,00
4	Hondón de los Frailes	Calle José Ramón mira 1	vivienda	66,00	1.060,61	1,00	1.060,61	15,00%	159,09
5	Hondón de los Frailes	Calle Principe de Asturias	vivienda	79,00	645,57	1,00	645,57	20,00%	129,11
6	Hondón de los Frailes	Calle Principe de Asturias	vivienda	82,0	783,54	1,00	783,54	20,00%	156,71
								100,00%	721,62

Los ingresos estimados para el suelo urbano de Casas Galiana, serían:

$$721,62 \text{ €/m}^2 \times 8.964,62 \text{ m}^2 = \mathbf{6.469.047,58 \text{ €}}$$

B) GASTOS DEL SUELO URBANO “Casas Galiana”:

B) GASTOS DEL SECTOR (G)	G = Cu + Cs + Gf	5.081.086,50
		EUROS (sin iva)
CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES (Cu)		577.763,59
OBRAS DE URBANIZACIÓN ÁMBITO DEL SECTOR		
		571.935,71
Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios. Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones. Red de alumbrado público. Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.		
OBRAS DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN		
		0,00
Con infraestructuras de energía Con infraestructuras de comunicaciones Con infraestructuras de servicios públicos existentes		
SUPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS PÚBLICOS O RESERVAS DOTACIONALES		
		0,00
Dotacionales públicos del ámbito o adscritos Patrimonio público de suelo		
OBRAS DE REHABILITACIÓN O EDIFICACIÓN		
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA		
		5.827,88
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR		
		0,00
Mantenimiento y conservación hasta recepción Gastos de gestión, aranceles, tasas y honorarios tramitación Controles de calidad y peritaje		
BENEFICIO EMPRESARIAL		
		0,00
GASTOS VARIABLES DEL ART. 144.2 DE LA LOTUP		
		0,00
Coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales. Indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación. Gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente. En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de la LOTUP		
		EUROS (sin iva)
COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO (Cs)		278.130,40
		EUROS (sin iva)
GASTOS FINANCIEROS POR RECURSOS AJENOS (Gf)		
		EUROS (sin iva)
COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES (Cs)		4.225.192,51

En cuanto a los gastos de edificación estos se han obtenido de aplicar el módulo de costes de construcción del baremo del Colegio de Arquitectos de la Comunidad valenciana (471,32 € m2t) a la edificabilidad del Sector (8.964,62 m2t), cantidad que se refleja en la fila denominada Cs de la tabla anterior.

La repercusión de dichos gastos por m2t y por m2s de las parcelas lucrativas susceptibles de aprovechamiento para los propietarios (sin el 5% de cesión al ayuntamiento libres de cargas y gravámenes) son:

REPERCUSIÓN "Cu" POR M2s (€/m2s)	41,53	"Cu" POR M2s SOBRE PROPIEDAD (*)	43,61
REPERCUSIÓN "Cu" POR M2t (€/m2t)	64,45	"Cu" POR M2t SOBRE PROPIEDAD (*)	67,67

(*) Asumiendo el 5% municipal que ha de ser entregado libres de cargas y gravámenes

C) VIABILIDAD DEL SUELO URBANO "Casas Galiana":

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL SUELO URBANO (I - G)	
INGRESOS (€/m2t)	6.469.047,58
GASTOS (€/m2t)	5.081.086,50
GASTOS (€/m2t) PMS	28.888,18
RENTABILIDAD	1.359.072,90

La viabilidad económica del Sector, es positiva, asumiendo los gastos de edificación y urbanización, incluida la asunción de costes del 5% de cesión al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes.

4. Financiación de las inversiones en cargas de urbanización.

La financiación de las inversiones en urbanización se llevarán a cabo mediante actuaciones integradas en suelo urbanizable con sus correspondientes cargas de urbanización y mediante áreas de reparto en suelo urbano, de conformidad con en el principio de justa distribución de beneficios y cargas que ha informado el ordenamiento urbanístico desde la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana desde 1956, principio que establece que el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, se realizará entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a las aportaciones, actualmente recogido en el artículo 9.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

De conformidad con el artículo 11.2 del citado Texto, *“La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”*.

En suelo urbanizable constituye el área de reparto cada sector con la superficie de la red primaria adscrita que figura en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión y que se ejecutará con cargo a cada sector. Para el supuesto que deba anticiparse una infraestructura que por motivos de interés general sea necesario anticipar, se establecerá un canon de urbanización aprobado mediante su correspondiente ordenanza municipal.

Para facilitar las condiciones de gestión y dada la configuración de los dos núcleos consolidados, las parcelas de suelo urbano quedarán sujetas a actuaciones aisladas y formarán parte del área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él. El aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas en los que el plan ha reclasificado el suelo otorgando un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el Plan de Ordenación Pormenorizada establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción de dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea. Correrán a cargo de estos últimos las adquisiciones de los dotacionales ZV de la Red Primaria, así como la aportación de las dotaciones de la red secundaria necesaria en cuanto a viarios y zonas verdes de la red secundaria.

Las dotaciones Culturales de la red secundaria son de titularidad del Obispado de Alicante, y el Almacén de titularidad municipal, sin embargo, a cargo del suelo urbano con incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, además de la red viaria secundaria y la ZV primaria, deberá adquirirse la ZV deficitaria cuya superficie es de 3.932,85 m².

DOTACIONES DE RED SECUNDARIA					
Total Zonas Verdes	5.880,46	m2	Total dotaciones y equipamientos	164,31	m2
DIFERENCIA ENTRE NECESARIA Y PRIMARIA	5.880,46	m2	SQE-CUL Cultural: Ermita de San Antón *	19,71	m2
A cargo de urbanizable	1.947,61	m2	SQE-CUL Cultural: Ermita Virgen del Carmen *	39,60	m2
A cargo de urbano	3.932,85	m2	SQL-SUR Infraestructura de servicios urbanos: Almacén	105,00	m2
Total red viaria	57.356,52	m2			m2
TOTAL VIARIO SU Y UBLE - CV PRIMARIA	57.356,52	m2			
		m2			
TOTAL DOTACIONES DE RED SECUNDARIA				63.401,29	m2

Se delimitarán para ello, áreas de reparto junto con el suelo dotacional que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada área tenga un valor similar, sin que existan diferencias en más o en menos superior al 15%, respecto del aprovechamiento urbanístico promedio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.

5. Conclusión.

El valor del suelo rústico en Hondón de los Frailes a fecha actual, tomando como referencia la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones es de 2,18 €/m²s, tomando como referencia el precio €/Ha de arbolado regadío (21.843 €).

Introduzca el tipo de impuesto:

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

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

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

Provincia: Municipio:

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

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

Conversor:

Hectáreas	Áreas	Centiáreas o m ²	Superficie (Ha)
<input type="text" value="0,0000"/>	<input type="text" value="0,0000"/>	<input type="text" value="0,0000"/>	<input type="text" value="0,0000"/>

Superficie (Ha)	Tipo de cultivo	Precio (€/Ha)	Coefficiente por tipo de impuesto	Valor del inmueble (€)
<input type="text" value="0,0001"/>	ARBOLADO REGADÍO	21.843,00	1,0	2,18
<input type="text"/>	ARBOLADO SECANO	9.714,00	1,0	
<input type="text"/>	HUERTA RIEGO	18.065,00	1,0	
<input type="text"/>	ERIAL MATORRAL	1.850,00	1,0	
<input type="text"/>	MONTE	2.217,00	1,0	
<input type="text"/>	SECANO	6.154,00	1,0	
<input type="text"/>	VIÑA	7.678,00	1,0	
<input type="text"/>	VIÑA REGADÍO	28.042,00	1,0	

http://csi.ha.gva.es/kiosko/valor_bien_rustico.principal?el_idioma=CAST&calcular=si

De los cálculos realizados en los apartados anteriores, para cada una de las categorías de suelo (urbano y urbanizable), se desprenden las siguientes cifras:

SUELO URBANIZABLE: SECTOR 1 LA LLOMETA	m2	
SUPERFICIE DEL SECTOR	11.643,35	V
Valor del suelo inicial (2,18 €/m2)	25.382,50	I
Valor de repercusión del suelo (19,99 €/m2)	232.781,13	A
Coste de la urbanización	257.818,73	B
Coste de ejecución material de las obras edificación	1.920.705,21	L
Total costes	2.411.305,07	E
Valor venta	2.940.725,98	

SUELO URBANIZABLE: SECTOR 2 CASES ALTES	m2	
SUPERFICIE DEL SECTOR	13.088,25	V
Valor del suelo inicial (2,18 €/m2)	28.532,39	I
Valor de repercusión del suelo (18,96€/m2)	248.179,40	A
Coste de la urbanización	430.843,52	B
Coste de ejecución material de las obras edificación	2.480.550,58	L
Total costes	3.159.573,49	E
Valor venta	3.757.885,25	

SUELO URBANO: AMPLIACIÓN CASCO	m2	
SUPERFICIE DEL SECTOR	43.659,49	V
Valor del suelo inicial (2,18 €/m2)	95.177,69	I
Valor de repercusión del suelo (19,99 €/m2)	872.753,21	A
Coste de la urbanización	2.489.885,12	B
Coste de ejecución material de las obras edificación	9.257.383,66	L
Total costes	12.620.021,99	E
Valor venta	14.173.663,15	

SUELO URBANO: CASAS GALIANA	m2	
SUPERFICIE DEL SECTOR	13.912,00	V
Valor del suelo inicial (2,18 €/m2)	30.328,16	I
Valor de repercusión del suelo (19,99 €/m2)	278.100,88	A
Coste de la urbanización	577.763,59	B
Coste de ejecución material de las obras edificación	4.225.192,51	L
Total costes	5.081.056,98	E
Valor venta	6.469.047,58	

Todo lo anterior sumado a la situación positiva respecto del umbral mínimo de viabilidad analizado en el apartado anterior nos hace concluir la viabilidad positiva de los nuevos desarrollos previstos en el modelo territorial del PGE de Hondón de los Frailes.

En Hondón de Los Frailes, a 1 de julio de 2019

IRENE CAMPILLO LÓPEZ



Arquitecta

IGNACIO QUESADA LLEDÓ



Abogado