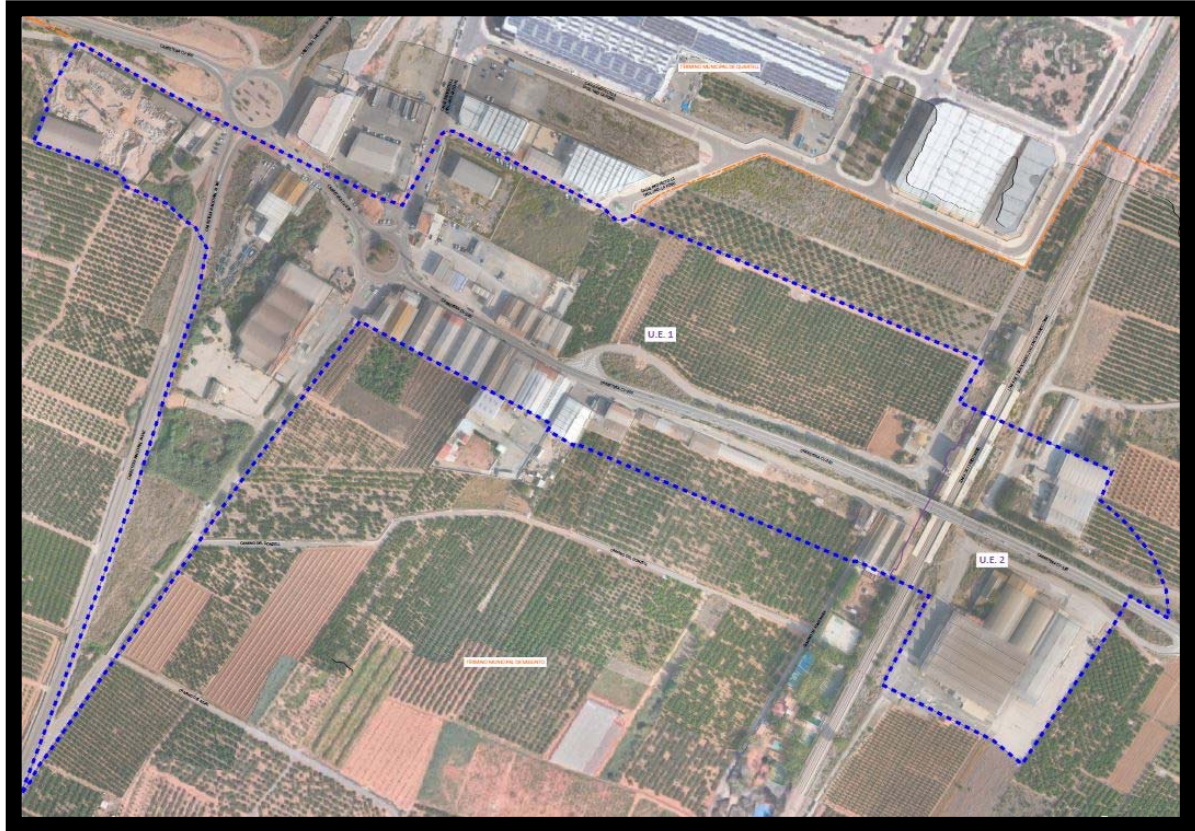


PLAN DE REFORMA INTERIOR

ESTACIÓN DE LOS VALLES PERI – 1



DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SITUACIÓN:

POLÍGONO INDUSTRIAL EL VENTORRILLO
46500 SAGUNTO (VALENCIA)

REFERENCIA : 18-013

PROMOTOR:



SAGUNTO, JUNIO DE 2018

EMILIO ANGULO VEDRIEL Y JULIÁN LÓPEZ CRISPÍN. ARQUITECTOS.
C/ MAESTRO GINER, Nº 8 46520 PUERTO DE SAGUNTO.TEL: 619.354.295

ÍNDICE.

OBJETO.....	5
1 VIABILIDAD ECONÓMICA.....	6
ACTUACIONES	7
VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	8
2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	14
COSTE DE MANTENIMIENTO:	15

OBJETO

Según establece 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. Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

*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), b), c), d) y e) (Anuladas).

Y establece la LOTUP en artículo 40:

3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

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

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

4.º Inventario de edificaciones existentes.

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

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

Por tanto, el presente documento tiene por objeto realizar dos análisis:

- **Estudio de viabilidad económica**
- **Memoria de sostenibilidad económica**

1 VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica de un proyecto es determinada por la diferencia entre el costo y beneficio de este. Para ello es necesario definir el coste de la solución, comprobar que ese coste es compatible con la racionalidad económica de la solución mediante el correspondiente análisis coste-beneficio.

El sistema urbanístico se basa en la atribución del aprovechamiento urbanístico a los propietarios de suelo que el plan incluye dentro de ámbitos de desarrollo, para que, con el rendimiento económico que de él se obtenga, asuman todos los costes y desarrollen toda la gestión que el proceso de creación de ciudad comporta. Así, sobre la base de la “justa distribución de beneficios y cargas”, como contrapartida a la apropiación del beneficio se deben asumir las cargas .

Para ello el presente capítulo se desarrolla, según el siguiente esquema:

- definir el coste de la solución
- beneficio de la operación.
- análisis coste-beneficio

Para justificar la viabilidad económica de la solución, realizaremos un estudio mediante la aplicación del método residual estático comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final.

De esta manera, una actuación urbanizadora se considerará viable económicamente siempre que sea capaz de generar un excedente o beneficio entre el valor del suelo antes y después de esa actuación.

El beneficio será positivo siempre que los ingresos derivados de la venta del producto final, sean superiores a los costes de producción, que serán los costes de urbanización inherentes al proceso de transformación y el valor del suelo rústico o urbano en función de la actuación prevista, además de los costes de construcción y promoción de las edificaciones de la unidad. Los costes de la obra urbanizadora son el conjunto de gastos necesarios para la producción de los solares edificables, tales como el coste de ejecución de la obra urbanizadora, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador, etc.

Como al valor del suelo resultante una vez deducidos los costes de urbanización se le denomina “valor residual del suelo”, la actuación de transformación será económicamente viable siempre que ese valor residual sea superior al valor del suelo rústico o del urbanizado en actuaciones de reforma interior.

Valor residual del suelo > Valor inicial del suelo

ACTUACIONES

El Plan establece medidas y condiciones para las siguientes actuaciones:

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN:						
UE 1	Vial	N-340 margen ESTE	Ancho	8 m	Longitud	90 m
	Vial	Frente Derribos Andrés	Ancho	12 m	Longitud	150 m
	Vial	CV-320 Este	Ancho	25 m	Longitud	120 m
	Vial	CV-320 Centro	Ancho	25 m	Longitud	120 m
	Vial	Camino Sur acceso Estación	Ancho	8 m	Longitud	320 m
	Vial	Camino Norte acceso Estación	Ancho	8 m	Longitud	320 m
	Vial	Aparcamiento frente estacion	Ancho	24 m	Longitud	40 m
	Vial	Antigua Nacional (SUR)	Ancho	18 m	Longitud	380 m
UE 2	Vial	Frente estacion	Ancho	20 m	Longitud	250 m
	Vial	Caminos paralelos a CV-320	Ancho	10 m	Longitud	300 m
ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN:						
UE 1	Vial	CV-320 Centro	Ancho	25 m	Longitud	180 m
	Vial	Nuevo vial Norte	Ancho	12 m	Longitud	165 m
	Vial	Nuevo vial Norte	Ancho	18 m	Longitud	350 m
	Vial	Nuevo vial Centro	Ancho	24 m	Longitud	125 m
	Vial	Nuevo vial Centro	Ancho	24 m	Longitud	125 m
	Z.Verde	N-340 laterales Oeste ajardinado	Ancho	8 m	Longitud	75 m
	Z.Verde	N-340 laterales Este ajardinado	Ancho	8 m	Longitud	560 m
	Z.Verde	Jardín SUR-OESTE	Superficie	8899,20 m ²		
UE 2	Z.Verde	Jardín ESTE	Superficie	2511,80 m ²		
OTRAS ACTUACIONES:						
UE 1	ESTACIÓN DEPURADORA EDAR.					
UE 2	DEPÓSITOS DE ACUMULACIÓN DE AGUAS, EQUIPOS DE BOMBEO Y CONEXIÓN POR DEBAJO DE LA LÍNEA DE FERROCARRIL CON ESTACIÓN EDAR DE LA UE-1					
<p>Para cada una de las actuaciones previstas, se elaborarán Proyectos Técnicos necesarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los Proyectos Técnicos de Urbanización a realizar, que definirán con detalle la actuación, deberán contener en su documentación informe o memoria de sostenibilidad economica que se centrará en el análisis de la fase de ejecución de la actuación urbanizadora, y en el mantenimiento y conservación de las infraestructuras descritas. - Las actuaciones descritas como de urbanización/reurbanización contendrán las redes de distribución de los servicios (electricidad, saneamiento, aguas, telecomunicaciones...) 						

VALORACIÓN.

Corresponderá al Proyecto de Urbanización la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de urbanización que el desarrollo previsto conlleva. No obstante, se plantea una evaluación global para el ámbito partiendo de un modulo de coste de urbanización €/m² extraído de la base de datos del Instituto valenciano de la Edificación

- Para los costes de reurbanización se ajustan al 90%, ya que aunq los viales están ejecutados habrá que realizar todas las instalaciones y reasfaltado.
- El coste de la EDAR se ha estimado en función de los costes de ejecución de otras instalaciones similares, de la página oficial <http://www.epsar.gva.es>

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN:						
UE 1	Vial	21.440,00 m ²	Unitario	70	Coste	1.500.800,00 €
UE 2	Vial	8.000,00 m ²	Unitario	70	Coste	560.000,00 €
PERI		29.440,00 m²			Coste	2.060.800,00 €
ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN:						
UE 1	Vial	18.780,00 m ²	Unitario	100	Coste	1.878.000,00 €
	Z.Verde	13.979,20 m ²	Unitario	30	Coste	419.376,00 €
	Total	32.759,20 m²			Coste	2.297.376,00 €
UE 2	Vial	0,00 m ²	Unitario	100	Coste	- €
	Z.Verde	2.511,80 m ²	Unitario	30	Coste	75.354,00 €
	Total	2.511,80 m²			Coste	75.354,00 €
PERI	Vial	18.780,00 m ²			Vial	1.878.000,00 €
	Z.Verde	16.491,00 m ²			Z.Verde	494.730,00 €
	Total	35.271,00 m²			Coste	2.372.730,00 €
OTRAS ACTUACIONES:						
UE 1	EDAR	1.381,26 m ³ /dia	Unitario	1000	Coste	1.381.260,00 €
UE 2	VARIOS	INSTALACIONES/bombeo/conexiones/soterramiento				250.000,00 €
PERI		DOTACIONES			Coste	1.631.260,00 €
TOTAL INVERSIÓN						
					€/m ² t	
UE 1	edificabilidad	76.081,16 m ² t	84,0%	68,08 €	85,40%	5.179.436,00 €
UE 2	edificabilidad	14.467,41 m ² t	16,0%	61,20 €	14,60%	885.354,00 €
PERI	edificabilidad	90.548,57 m ² t	100,0%	66,98 €	100,00%	6.064.790,00 €

A estos costes hay que sumar los gastos derivados de la construcción:

PEC	Coste de Construcción	7.217.100,10 €	1.19· PEM
PEM	Presupuesto Ejecución Material.	6.064.790,00 €	PEM
GG	Gastos generales construcción	788.422,70 €	13,00%
BI	Beneficio Industrial	363.887,40 €	6,00%
GN	Gastos Necesarios Construcción	1.152.310,10 €	1,19 ·PEM
IN	<i>Impuestos No recuperables</i>	181.943,70 €	3,00%
LT	Licencias y Tasas	303.239,50 €	5,00%
H	Honorarios técnicos (Arq Ing Arq técnicos)	363.887,40 €	6,00%
IT	Inspecciones Técnicas	30.323,95 €	0,50%
SD	Seguros Decenales	60.647,90 €	1,00%
GA	Gastos de Administración promotor	212.267,65 €	3,50%
BA	BENEFICIO DEL AGENTE URBANIZADOR	363.887,40 €	6,00%
Coste total de la Construcción		8.733.297,60 €	REPERCUSIÓN
SUPERFICIE SECTOR		213.157,31 m²s	40,97 €
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR		180.334,47 m²s	48,43 €
SUPERFICIE DE SUELO INDUSTRIAL		125.106,64 m²s	69,81 €
SUPERFICIE DE TECHO INDUSTRIAL		90.548,57 m²t	96,45 €

Para estimar el precio del valor de suelo en situación de origen, tomaremos los establecidos por el catastro en la ponencia de valores realizada en sagunto, que establece para el polígono de la foia como zona U38, con un valor unitario de 130 €/m² aplicando un coeficiente (UA=0,4) por no existir urbanización.

En los suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución o gestión, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso)

Lo que se traduce en un valor del suelo de $130 \cdot 0,40 = 52$ €/m² valor de suelo en estado de origen.

Correspondiendo un incremento del valor de 78 €/m² al suelo una vez urbanizado.

Como el valor del suelo una vez urbanizado con un gasto de 69,81€, aumenta a 78€, lo que produce una plusvalía de 8,9€ en el valor de suelo por lo que la operación se considera viable desde el punto de vista económico.

A continuación, se justifican los precios obtenidos desde la base de precios de la construcción , según COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN DE VIALES

El Módulo de urbanización es un instrumento para determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados. A partir de unos mínimos datos de entrada, y en función de las dotaciones que comprende, ofrece un avance del PEM de la actuación.

El Módulo de urbanización se alimenta de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el IVE.

- Para el coste de reurbanización se ha ponderado un valor entre obra nueva y reposición de firmes y pavimentos.
- El coste de zona verde se ha considerado utilizar un valor del 75% del propuesto, ya que se trata de 2 únicas zonas agrupadas, que se pretende dotar de vegetación mínima, de bajo costo de instalación y mantenimiento, así como dotar de mobiliario de manera controlada ya que el entorno así lo aconseja.

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 alcatarillado
- Alumbrado público

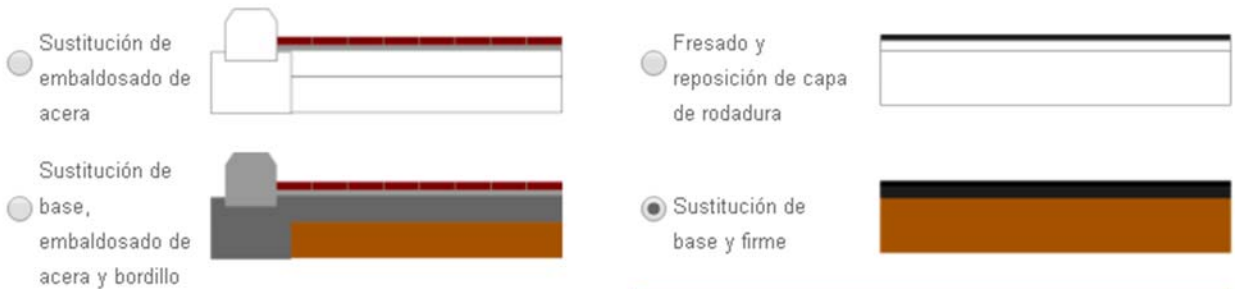
Módulo de urbanización:

Zona verde = 40,00 €/m²



Módulo de urbanización de viales

Reposición de firmes y pavimentos



Módulo de urbanización:

Sustitución de base y firme = 42,00 €/m

Descripción:

Firmes

Sustitución de calzada comprendiendo el levantado del firme, sub-base y base existentes y la formación del cimientado de firme y la capa de rodadura, sin incluir la carga y gestión de residuos.



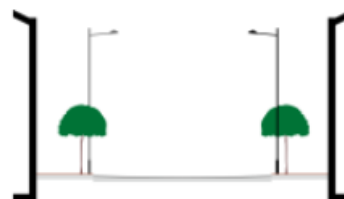
Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = 20 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 20 m de sección = 1979,98 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2688,91 €/m

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

Coste de construcción de la depuradora.

El coste de construcción de una depuradora depende, además de su ubicación y la distancia al núcleo urbano, de su diseño. Debe establecerse el sistema de depuración y de tratamiento de las aguas residuales, a partir del conocimiento de los caudales proyectados, sus cargas contaminantes y las características del vertido.

Por ello este dato económico se obtendrá necesariamente tras la realización, al menos, del anteproyecto de construcción y explotación.



Para estimar su coste, partiremos de los datos de la EDAR Quartell:

Datos de la EDAR Quartell	Datos Funcionamiento	2016	2017
Caudal de proyecto (m3/d): 2.200	Caudal (m3/día):	107	452
Potencia Total Instalada (kW):355	Población servida (he):	367	378
Coordenadas UTM (ETRS 89 huso 30)	X:736959	Y: 4401151	Z: 9
Superficie Poligono FOIA	432183	m ²	
Caudal máximo	2800,54	m3/día	
Superficie instalación	4351	m2	

Por lo que, para nuestro ámbito, el caudal estimado es de:

	QUARTELL	MÍNIMO	PERI - 1
Superficie Computable del sector m ²	254.016,00	90.548,57	
Caudal de cálculo m3/día	2.200,00 0,87%	784,23	1381,26
Superficie de la instalación m2 sup	4.351,00 198%	1.550,99	2.357,77
PEM €	2.400.000		1.381.260

Coste de construcción ESTIMADO (1.100 €/m³/DIA) = 1.381.260 €

Coste conexiones UE 2

Por su parte la Unidad de ejecución 2 queda separada del resto de la intervención por la línea de tren, por lo que habrá que realizar:

- Depósitos para almacenar el agua residual y/o de lluvia.
- Conexiones con la red existente en la UE1, por debajo de la línea de tren en las condiciones que exige la normativa.
- Grupo de bombeos para transportarlas por debajo de la vía de tren hasta la estación EDAR de la UE1.
- Igualmente realizar pasos para conexiones de líneas de telecomunicaciones, eléctricas y de alumbrado.

Obras de difícil valoración por su carácter singular, tras consultar con diversas empresas suministradoras e instaladores se estima un coste alzado de 250.000 €.



El Coste Unitario de Ejecución **CUE** propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material **PEM** de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello, se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación **MBE** (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del **Edificio de Referencia**, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

MBE = 590 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Junio 2018

Tipos constructivos

RESIDENCIAL
⊖

INDUSTRIAL
⊖

Fecha de cálculo

MBE 02/2019 = 590 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 295,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
 ALMACENAMIENTO

2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe de sostenibilidad económica pondera el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

La “Memoria de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que, para las Haciendas Públicas, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos suelos previstos, analizando

- los costes de mantenimiento, puesta en marcha y prestación de los servicios públicos resultantes;
- así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Hay que resaltar que se trata de un sector donde desde hace tiempo existe como se ha justificado, una zona consolidada industrial de aproximadamente el 40% de la edificabilidad total, el incremento de esta superficie viene asociado a un incremento proporcional de ingresos municipales, por lo que parece evidente que no existirán problemas para las arcas municipales ni de los propietarios el mantenimiento de la zona afectada.

Se distinguen dos ámbitos de análisis:

- El ámbito del Plan de Reforma Interior consolidado, no tiene incremento de servicios públicos, reconociéndose tan sólo la edificabilidad existente, por lo que no genera ningún desequilibrio para los ingresos o costes actuales del municipio. Superficie edificada existente consolidada por la edificación 35.468,00 m² corresponde el 39,17% de la edificabilidad total,
- En el ámbito de la unidad de ejecución se incrementa en 16.491,00 m² la superficie de zona verde y 18.780,00 m² la de viario. Se van a analizar las repercusiones, que ya se adelanta que son mínimas en las cuentas municipales.

COSTE DE MANTENIMIENTO:

Respecto de gastos que pueden generar las infraestructuras y los espacios libres reurbanizados y las nuevas dotaciones distinguiremos entre:

- a) Los gastos que pueden generar las infraestructuras y los espacios libres serán de mantenimiento de viario e instalaciones, de alumbrado, los correspondientes a limpieza y la recogida de residuos tanto en la superficie de los espacios libres como en los viales. Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:
 - Red viaria.
 - Red de saneamiento.
 - Red de alumbrado público.
 - Jardinería y mobiliario urbano.
- o El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local.

Pa la estimación de costes de mantenimiento hemos utilizado los valores que aparece en :

- Auditoría operativa del servicio de limpieza viaria en ayuntamientos entre 50.000 y 75.000 habitantes de la Comunitat Valenciana: Evaluación con criterios de eficiencia, eficacia y economía de la gestión del servicio de limpieza viaria.
- Presupuesto SAG Sociedad Anónima de Gestión de Sagunto.
- Instituto nacional de estadística.
- Estudio, pliego cartográfico, visor digital, maqueta de inversión y memoria de posibles actuaciones sobre potencial de nuevas actividades económicas de carácter industrial en el término municipal de Sagunt. Suelo industrial total de sagunto 850,79 Ha

superficies zona verde sagunto	1.921.890,53 m ²	1.630.517,63 €	0,85 € /m ²
Limpieza viaria	41.019,00 m ²	3.681.465,95 €	89,75 € /km lineal
Alumbrado publico	41.019,00 m ²	1.556.200,00 €	37,94 € /km lineal
RSU	65.700,00 hab	2.623.890,10 €	39,93 € /habitante

zona viaria ampliada	0,85 €	18.780,00 m ²	15.932,81 €	1.630.517,63 €	0,977%
limpieza viaria	89,75 €	1.580,00 m	141,81 €	3.681.465,95 €	0,004%
alumbrado publico	37,94 €	1.400,00 m	53,11 €	1.556.200,00 €	0,003%

- b) Además tendremos en cuenta los gastos que genera la estación depuradora EDAR y los equipos de bombeo.

- o Su coste se repercute a los ciudadanos, habitualmente a través del recibo del abastecimiento de agua potable. Este resulta por tanto un coste neutro para las arcas públicas, puesto que se sufraga directamente por los usuarios.
- o Para una edar de 1381,26 m³/día se estiman unos gastos de mantenimiento y conservación de entre 21120,75 € y 39224,25 €, tomaremos 30.000 € de gastos.
- o A incrementar por los equipos de bombeo necesarios para el funcionamiento de la UE2, que estimaremos su mantenimiento y amortización para nuevos equipos en 3.000 € mas año.

COSTES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION (M&C)			
m3/d	e-h	MINIMO €/AÑO	MAXIMO €/AÑO
50	200	3.140,41	5.760,75
125	500	6.871,06	12.604,25
250	1.000	12.602,39	23.404,44
500	2.000	16.888,31	31.364,00
750	3.000	18.931,75	35.158,96
1.000	4.000	21.948,73	40.761,92
1.250	5.000	21.120,75	39.224,25
2.500	10.000	31.403,30	59.500,98
5.000	20.000	55.269,07	104.720,35
6.250	25.000	58.056,88	110.002,50
10.000	40.000	77.069,66	146.026,73
12.500	50.000	82.855,50	156.989,37
15.000	60.000	88.806,25	168.264,48
17.500	70.000	94.851,24	179.718,14
20.000	80.000	100.955,13	191.283,40
22.500	90.000	107.098,28	202.923,05
25.000	100.000	106.618,50	202.014,00
37.500	150.000	144.341,97	273.490,05
50.000	200.000	175.579,94	332.677,78
62.500	250.000	206.883,88	391.990,50
75.000	300.000	238.220,79	451.365,71
87.500	350.000	269.576,56	510.776,63
100.000	400.000	300.944,10	570.209,88
112.500	450.000	332.319,50	629.658,00
125.000	500.000	363.700,39	689.116,53
187.500	750.000	520.648,84	986.492,54
250.000	1.000.000	677.630,27	1.283.931,04
312.500	1.250.000	834.624,89	1.581.394,53
375.000	1.500.000	991.626,11	1.878.870,53
500.000	2.000.000	1.305.638,45	2.473.841,26

Se hará el cálculo del coste de mantenimiento / Ingresos sobre la actuación completa sin diferenciar zonas consolidadas, ya que estas en la actualidad carecen de los servicios óptimos.

GASTOS MANTENIMIENTO URBANIZACION						
UE 1	Vial	3.120,00 m	Unitario	127,69 €	Coste	398,39 €
	Z.Verde	13.979,20 m ²	Unitario	0,85	Coste	11.882,32 €
	OTROS					- €
	Total				Coste	12.280,71 €
UE 2	Vial	550,00 m	Unitario	127,69 €	Coste	70.228,83 €
	Z.Verde	2.511,80 m ²	Unitario	0,85	Coste	2.135,03 €
	OTROS	RSU				- €
	Total				Coste	72.363,86 €
PERI	Vial	3.670,00 m ²			Vial	70.627,22 €
	Z.Verde	16.491,00 m ²			Z.Verde	14.017,35 €
	OTROS	EDAR			OTROS	- €
	Total				Coste	84.644,57 €

Pero, además, en la actualidad la edificabilidad materializada en el ámbito de 35.468,00 m², mientras que la total del ámbito es de 90.549,23 m² metros cuadrados, es decir, aproximadamente 55.081,23 m² que, con la nueva ordenación, se facilita su materialización.

Siguiendo con los datos del estudio de viabilidad económica del Programa de Actuación citado, el incremento de ingresos en concepto de IBI sería:

U38 = 130 €/m² (edificabilidad sobre parcela).

Como tenemos un total de suelo industrial de 125.106,64 m², con una edificabilidad de 90.549,23 m², equivale a una repercusión media de 0,72 €/m² de techo. Que equivale a un valor de repercusión de 180 €/m² de techo

MBC2 = 650 €/m²

Sabiendo además que el coeficiente para uso INDUSTRIAL 2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO, categoría 4 es de 0,5

Valor de mercado = 1,20 x (MBR+MBC2*0.5) = 505 €/m² techo

Valor catastral = ½ Valor de mercado = 252,5 €.

Tipo del IBI: 0,462%

Ingresos por IBI = 252,5 x 0,00462 x 90.549,23 m²= 105.630,20 € > 84.644,57 €

Por lo que tras lo expuesto en este documento se puede asegurar la viabilidad económica y la sostenibilidad de la actuación.

En Sagunto, JUNIO de 2018

Emilio Angulo Vedriel y Julián López Crispín
Arquitectos