

**MODIFICACIÓN PUNTUAL D-13 PGOU-98 CALP:  
MEJORA AMBIENTAL Y DEL PATRIMONIO CULTURAL  
DEL SUELO URBANO MANZANERA**

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**



PEREZ SEGURA  
& ASOCIADOS

## ÍNDICE:

---

<b>1. CONTEXTO LEGAL</b> .....	<b>3</b>
<b>2. LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA VIABILIDAD ECONÓMICA</b> .....	<b>5</b>
<b>3. LA ACTUACIÓN OBJETO DE ANÁLISIS</b> .....	<b>6</b>
3.1. Descripción .....	6
3.2. Análisis comparativo de las magnitudes afectadas .....	7
<b>4. LOS EFECTOS SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA</b> .....	<b>8</b>
4.1. Metodología .....	8
4.2. Incidencia sobre la propiedad privada de suelo a efectos de costes de urbanización .....	8
4.3. Incidencia sobre la propiedad del suelo que es objeto de cambio de uso (residencial a dotacional público).....	9
4.4. Incidencia sobre la propiedad del suelo que es objeto de cambio de uso (dotacional privado a residencial plurifamiliar sin condicionantes de destino) .....	9
4.5. Incidencia sobre la propiedad del suelo que es objeto de incremento de edificabilidad. ....	11
4.6. Incidencia sobre la propiedad del suelo que es objeto de reducción de superficie de espacios libres privados (sin afectar a la edificabilidad) .....	11
<b>5. CONCLUSIÓN</b> .....	<b>13</b>

## Equipo redactor:

PEREZ SEGURA ASOCIADOS  
Rafael Ballester Cecilia – Director y Coordinador  
Conrado Albaladejo Pérez  
José Ramón Lillo Jara  
Desiré Ruiz Pérez

## 1. CONTEXTO LEGAL.

Con carácter general, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 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, al disponer que:

*«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»*

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica dado que las letras a) a d) del citado precepto, que establecían dicho contenido mínimo, han sido anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

También la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP) establece la necesidad de que los instrumentos de ordenación (Plan General Estructural, Planes Parciales y de Reforma Interior) o gestión (Programas de Actuación) incorporen entre sus determinaciones informes de viabilidad económica.

El alcance de este tipo de documentos se define actualmente en el Anexo XIII de la LOTUP. De este modo, el apartado 1 del indicado Anexo “*Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*”, dispone:

### *1. Memoria de viabilidad económica*

*La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:*

*a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*

*b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de*

*las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*

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

El presente documento tiene como finalidad el cumplimiento del requisito legal de justificar la procedencia y alcance de una Memoria de Viabilidad Económica al objeto de justificar los efectos sobre la Viabilidad Económica se producen por la **Modificación Puntual D-13 PGOU-98 Calp: mejora ambiental y del patrimonio cultural del suelo urbano Manzanera.**

Esta modificación contempla una serie de determinaciones (incremento de dotaciones públicas, reducción de edificabilidad lucrativa) con el objeto de mejorar ambiental y paisajísticamente un ámbito de suelo urbanizado. Por tanto, si bien no estrictamente, el conjunto de la actuación adopta los rasgos de una actuación de dotación de las previstas en el artículo 7 del TRSLRU (RDL 7/2015) y de regeneración y renovación urbana (artículo 70 de la LOTUP).

La singularidad de la operación radica en que nos encontramos ante suelo en situación de urbanizado, y por tanto, podemos considerar que, respecto al planeamiento vigente, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución han sido efectivamente realizados, y por tanto, los aprovechamientos reconocidos por el plan se encuentran patrimonializados (artículo 11.2 del TRLSRU, con la matización del eventual incumplimiento de plazos de edificación).

Esto implica que las cargas y gastos que se van a generar con la propuesta de modificación puntual no son susceptibles de ser repercutidas a los propietarios, pues no estamos ante una actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana en sentido estricto. Por tanto, no habiendo costes económicos (de urbanización o edificación) a soportar por la propiedad del suelo afectado, no se produce afección alguna a la viabilidad económica de su patrimonio, en términos urbanísticos. Esto condiciona, de suyo, el presente informe, como seguidamente expondremos.

## 2. LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Tradicionalmente, los elementos que hay que evaluar en un estudio de viabilidad económica de un proyecto urbanístico han sido<sup>1</sup>:

- a) -El suelo susceptible de ser urbanizado, que estaba en proceso de urbanización o que tiene la condición de solar.
- b) -Los costes de urbanización y todos los demás costos y gastos necesarios para convertir los terrenos en solares.
- c) -Los costos de la contrata de edificación.
- d) -Los honorarios facultativos de todos los técnicos que intervienen en el proceso edificatorio.
- e) -Los gastos de administración del promotor para producir la promoción inmobiliaria.
- f) -Los gastos de comercialización de los productos inmobiliarios terminados.
- g) -Los gastos financieros necesarios para el proceso productivo.
- h) -El beneficio del promotor urbanizador de los terrenos.
- i) -El beneficio de promotor del proyecto inmobiliario.
- j) -El valor en venta de cada uno de los productos inmobiliarios terminados

En el presente supuesto, dado que se trata de una modificación de un plan en vigor, ha de analizarse si las modificaciones que se proponen conllevan cambios que impliquen nuevas cargas susceptibles de influir en la viabilidad económica de las parcelas lucrativas.

Es decir, no se trata de analizar la viabilidad de la ordenación existente, sino de los eventuales efectos que sobre la misma, produce la modificación que se propone.

---

1 TURMO DE PADURA, J. "El informe de viabilidad económica en los instrumentos de planificación territorial y urbanística", en VV.AA. Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo, y Paisaje de la Comunitat Valenciana Coord. Díez Sánchez, J.J. e Ivars Bañuls, J.A., Ed. Tirant lo Blanch 2016. Pág 1.211 y ss.

### 3. LA ACTUACIÓN OBJETO DE ANÁLISIS

#### 3.1. Descripción.

Como se ha indicado en la correspondiente memoria, El objeto de la modificación del plan es la conservación, recuperación y mejora de los valores ambientales, culturales y paisajísticos de los suelos urbanos Manzanera I y II, por lo que su finalidad no trata de llevar a cabo una nueva regulación de dicho ámbito sino que se circunscribe a:

- a) Mejorar, concretar y definir las condiciones estéticas del Plan General, tomando en consideración sin duda alguna, la perspectiva de género y la hospitalidad.
- b) Definir los usos de los suelos dotacionales que no han sido puestos en valor a fin de que los mismos se incorporen al servicio de los ciudadanos de forma efectiva.
- c) Definir y concretar los usos de los suelos de los entornos de los edificios singulares que el vigente Plan General califica de espacio libre de uso privado con el fin de dotar de seguridad jurídica las posibilidades de utilización de los propietarios registrales de los mismos, sin menoscabo de la percepción ambiental del entorno.

Y de forma concreta, destacamos las medidas propuestas que se contienen en la memoria:

- a) Se recalifica la parcela dotacional E5. El PGOU vigente califica esta parcela de dotacional privado con los usos: EDR, EAS y DR-VPO, y una edificabilidad de  $1\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  para el uso de viviendas de protección pública en régimen de alquiler. Con la modificación propuesta se asigna a la parcela una edificabilidad residencial de  $1,2\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , edificabilidad que presentan las parcelas adyacentes para la misma tipología edificatoria.
- b) Se recalifican las zonas verdes 1, 2, 8, 9, 19 y 20, todas ellas de titularidad municipal. Con el fin de no alterar ni distorsionar el carácter del entorno en el cual se ubican, se les asigna una edificabilidad residencial diferente a cada una de ellas en función de la que tienen las parcelas colindantes, asignándoles los mismos parámetros urbanísticos.
- c) Se incrementa la edificabilidad de la parcela 6, de titularidad privada se le asignándole una edificabilidad de  $1,2\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , edificabilidad que presentan las parcelas del entorno inmediato de edificación plurifamiliar.
- d) Se configura un gran espacio verde de  $16.587,85\text{ m}^2$  como consecuencia de unir las dos parcelas edificables identificadas como A y A', el suelo dotacional

E1 situado frente a ellas el vial que separa este último suelo con las primeras y la zona verde paralela a la línea de costa

- e) Se modifica el viario público existente en tres zonas del suelo Urbano Manzanera, con la finalidad de mejorar la permeabilidad entre el sector y el frente litoral.

En síntesis, las actividades descritas en ningún caso suponen modificación del aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios de todas las parcelas del sector afectadas por lo que **no se ven alteradas sus expectativas económicas** derivadas del proceso de promoción y construcción inmobiliaria en relación con la ordenación vigente antes de la modificación propuesta.

### 3.2. Análisis comparativo de las magnitudes afectadas

A continuación, exponemos de forma resumida los principales parámetros de planeamiento de la situación vigente y de la modificación propuesta:

MAGNITUDES DEL ÁMBITO			
Datos	Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto	
Superficie sector	199.681,68	199.681,68	
Edificabilidad pendiente	24.477,12	19.061,25	
Espacio libre privado	13.970,17	12.758,38	
Zonas verdes	38.530,58	45.065,80	
Equipamientos	12.137,88	8.170,27	
Red viaria	40.105,89	41.103,56	
<b>TOTAL M<sup>2</sup> TECHO</b>	<b>97.999,54</b>	<b>92.139,08</b>	

## 4. LOS EFECTOS SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

### 4.1. Metodología.

Dada la heterogeneidad de la modificación de planeamiento, vamos a evaluar la incidencia sobre la viabilidad económica desde dos perspectivas:

- a) Incidencia sobre la propiedad privada de suelo de eventuales nuevos costes de urbanización que pudieran alterar el valor del suelo.
- b) Incidencia sobre la propiedad privada de suelo que ve alterada sus determinaciones urbanísticas, considerando en este caso, a su vez, cuatro situaciones:
  1. Cambio de uso lucrativo a dotacional público.
  2. Cambio de uso dotacional privado a uso residencial plurifamiliar.
  3. Incremento de edificabilidad lucrativa.
  4. Reducción de superficie de espacio libre privado.

### 4.2. Incidencia sobre la propiedad privada de suelo a efectos de costes de urbanización.

Uno de los objetivos de los estudios de viabilidad económica realizados en las actuaciones de transformación urbanística, consiste en analizar, una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción, si la operación es viable por generar unos solares con valor suficiente para financiar las cargas de urbanización, y retribuir a la propiedad de los terrenos.

En el presente supuesto esta premisa se cumple dado que los propietarios no han de hacer frente a ningún coste de urbanización derivado de la modificación de planeamiento, puesto que se trata de una actuación en suelo urbano consolidado y la actividad urbanizadora que se plantea (nueva zona verde y ampliación de viario) se realizará a costa del Ayuntamiento.

Esto quiere decir que el suelo sigue disfrutando del mismo valor que en la situación de origen, pues no soporta inputs económicos en forma de cargas de urbanización. Por lo tanto, no es precisa una valoración ad hoc del suelo, ya que el valor del suelo sería el mismo en la situación de origen y la resultante tras la modificación.



#### **4.3. Incidencia sobre la propiedad del suelo que es objeto de cambio de uso (residencial a dotacional público).**

La modificación propuesta supone el cambio de uso de la parcela A-A', que pasa de ser suelo lucrativo residencial a ser suelo dotacional público, si bien se reconoce como aprovechamiento subjetivo el reconocido por el planeamiento vigente.

Esto impide que pueda materializar sus derechos en la citada parcela, pero sí podrá hacerlo en otros emplazamientos que presenten un excedente de aprovechamiento, como la modificación puntual expone, y ello podrá hacerlo en parte en el mismo ámbito de La Manzanera, y el resto en otras zona de suelo urbano del término municipal.

Por lo tanto, manteniéndose el aprovechamiento subjetivo, y siendo factible su compensación en otras zonas, no se produce una reducción de edificabilidad susceptible de ser indemnizada, ni necesariamente se da una situación que afecte a la viabilidad económica de su propiedad (el aprovechamiento urbanístico resultante de la modificación es el mismo que el del planeamiento vigente).

#### **4.4. Incidencia sobre la propiedad del suelo que es objeto de cambio de uso (dotacional privado a residencial plurifamiliar sin condicionantes de destino).**

La modificación propuesta implica el cambio de uso de la parcela E5, que originalmente es dotacional privada (en la que se admite la promoción de viviendas de protección pública para alquiler), y pasará a ser ahora residencial sin ningún tipo de condicionamiento de destino.

Del mismo modo que en el caso anterior, la filosofía de la modificación de planeamiento es reconocer los aprovechamientos subjetivos vigentes, de modo que, en este caso, los incrementos de edificabilidad se traduzcan todos en excedente de aprovechamiento, como si se estuviera configurando así un área de reparto que permita equidistribuir internamente, de manera discontinua, los diferentes defectos y excedentes de aprovechamiento.

En el caso de esta parcela E5, se propone mantener el aprovechamiento subjetivo de su propiedad conforme al planeamiento vigente, y dado que el uso dotacional privado no tiene el mismo rendimiento que el residencial predominante del sector, implica la necesidad de calcular el oportuno coeficiente corrector.

La mecánica para su cálculo es relativamente sencilla.

Por un lado, valoramos el uso residencial predominante, acudiendo para ello al Cuadro nº 8 del Anexo 1 del Plan General vigente, donde se consignan los valores de suelo y

Memoria de Viabilidad Económica

coeficientes de ponderación a efectos de transferencias de aprovechamiento. El valor de suelo para el ámbito de La Manzanera es de 458 euros el m<sup>2</sup>.

De otro lado, valoramos el suelo de uso dotacional privado, considerando su destino de promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler (entendemos este uso como el de más valor de entre los previstos por el planeamiento vigente. En este caso, hemos tomado como referencia el módulo de precio de venta de viviendas protegidas en Calp (1.394 euros el metro cuadrado útil, equivalente a 1.045 euros el metro cuadrado construido). A esto, le asignamos la parte proporcional del valor de plazas de garaje y trasteros, y nos da un valor unitario total de 1.218 euros el metro cuadrado de techo.

Esta cifra la tomaremos como valor en venta y sobre ella aplicaremos el método residual previsto en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, considerando un coeficiente K de 1,4 (estándar) y unos costes de promoción de 683 euros (tomados a partir de la base de datos del Instituto Valenciano de Vivienda, IVE). Esto nos da un valor residual de 187 euros el metro cuadrado de techo.

El coeficiente corrector resultará de la proporción del valor del metro cuadrado de techo de uso vivienda protegida sobre el valor del metro cuadrado de techo residencial sin limitación.

En el siguiente cuadro vemos más claramente todo el proceso, resultando un coeficiente corrector de 0,40830.

USO RESIDENCIAL LIBRE MANZANERA	
VRS = Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).	
VRS =	el previsto en el PG (cuadro de valores excedentes aprovechamiento urbano)
VRS =	458,00 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA	1,00

USO RESIDENCIAL VPP	
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).	
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial VPP	1.218,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)	
Coste ejecución	683,00 €
K =	1,40
VRS =	$F = (Vv/1,4 - Cc)$
VRS =	187,00 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA	0,40830

Esto implica que el aprovechamiento subjetivo del propietario de la parcela E5, en metros cuadrados de techo de uso predominante, será de 2.849,77 m<sup>2</sup>t (edificabilidad original de vivienda protegida) por 0,40830, esto es, 1.163,55 m<sup>2</sup>t.

Siendo que:

$$1.163,55 \text{ m}^2 \text{ de uso residencial libre} = 2.849,77 \text{ m}^2 \text{ vivienda protegida}$$

En el siguiente cuadro ilustramos también el proceso:

PROPIEDAD PRIVADA PARCELA E5	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, OBJETIVO Y EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO
SUPERFICIE	2.849,77
EDIFICABILIDAD VIGENTE VPP ALQUILER	2.849,77
COEFICIENTE CORRECTOR	0,40830
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO INICIAL	1.163,55
EDIFICABILIDAD PROPUESTA USO RESIDENCIAL ESTANDAR	3.419,72
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIO	1.163,55
EXCEDENTE APROVECHAMIENTO/EDIFICABILIDAD	2.256,17

Por tanto, en este caso, tampoco la modificación de planeamiento impone determinaciones que afecten a la viabilidad de la propiedad de esta parcela.

#### 4.5. Incidencia sobre la propiedad del suelo que es objeto de incremento de edificabilidad.

La parcela 6 sufre un incremento de edificabilidad, que pasa de los 13.993,02 m<sup>2</sup> vigentes, a 15.452,40 m<sup>2</sup>. En este caso la operación es más sencilla, pues la modificación reconoce el aprovechamiento subjetivo patrimonializado, y el resto se constituye como excedente de aprovechamiento, tal como vemos en el siguiente cuadro.

PROPIEDAD PRIVADA PARCELA 6	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO, OBJETIVO Y EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO
SUPERFICIE	12.877,00
EDIFICABILIDAD VIGENTE	13.993,02
COEFICIENTE CORRECTOR	1,00000
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIO	13.993,02
EDIFICABILIDAD PROPUESTA USO RESIDENCIAL ESTANDAR	15.452,40
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PROPIETARIO	13.993,02
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO/EDIFICABILIDAD	1.459,38

Del mismo modo que en el caso anterior, al respetar el aprovechamiento subjetivo original, no se produce incidencia alguna en la viabilidad económica del propietario actual.

#### 4.6. Incidencia sobre la propiedad del suelo que es objeto de reducción de superficie de espacios libres privados (sin afectar a la edificabilidad).

Finalmente, la modificación de planeamiento afecta a otros suelos lucrativos, que pasan a ser dotacionales públicos (ampliación de viario), sin que en este caso se afecte al aprovechamiento subjetivo original, que se mantiene inalterado en las parcelas lucrativas afectadas (Muralla Roja, Xanadú y Plexus).

Al no existir aprovechamiento urbanístico a compensar, la técnica de gestión será la de adquisición del suelo vía amistosa, o vía expropiación, una vez se determine y depure

la propiedad privada realmente afectada, pues parece ser que dicha cuestión no está clara actualmente.

La Memoria de Sostenibilidad Económica ha evaluado, a modo de mera estimación, el impacto que tendría esta actuación en las arcas municipales, pues al tratarse de suelo en situación de urbanizado no cabe repercutir esta carga en el resto de las propiedades privadas. A tal efecto, se ha considerado asignar a dicho suelo de espacio libre afectado el valor catastral que se le asigna al suelo de dichas parcelas, excluyendo el valor de construcción (que no se ve afectado).

Por lo tanto, la modificación no afecta tampoco a la viabilidad económica de esta parcela, pues al mantener la edificabilidad patrimonializada y no dejarla fuera de ordenación, mantiene inalterados los valores de suelo y edificación. Y además, la merma de suelo de espacios libres privados será objeto (una vez depuradas las propiedades y previa valoración ad hoc) de compensación económica (ya de forma amistosa o mediante expropiación).

## 5. CONCLUSIÓN

Por lo expuesto a lo largo de esta memoria, podemos concluir que la **Modificación Puntual D-13 PGOU-98 Calp: mejora ambiental y del patrimonio cultural del suelo urbano Manzanera**:

- No tiene efectos directos sobre la viabilidad económica de las parcelas afectadas, pues se mantienen los aprovechamientos subjetivos inicialmente reconocidos por el planeamiento vigente, y las cargas de urbanización (nuevas) que se generan, no se repercuten a los propietarios de suelo.

Por el equipo redactor



Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista