

## PLAN PARCIAL DEL SUND-30



APROBACIÓN INICIAL

Memoria de viabilidad económica

Mayo 2023

## ÍNDICE

<b>MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>3</b>
<b>1.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (CONTENIDO MÍNIMO DEL RDL 7/2015 TR LS Y RU).....</b>	<b>3</b>
1.1.- Estudio comparado de parámetros urbanísticos existentes y propuestos.....	3
1.2.- Valores de repercusión. ....	3
1.3.- Análisis de la inversión y el retorno. ....	3
1.4.- Amortización de las inversiones. ....	4
1.5.- Mantenimiento de las redes públicas.....	4

## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 1.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (CONTENIDO MÍNIMO DEL RDL 7/2015 TR LS Y RU)

#### 1.1.- Estudio comparado de parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

En plan parcial es respetuoso con las edificaciones existentes, motivo por el cual no se esperan indemnizaciones por su demolición.

Por el contrario, existen varios cierres que será necesario demoler o retranquear, para lo cual deberán contemplarse en el estudio económico.

Los costes de indemnizaciones y demoliciones se han estimado en 40.000 €.

El PXOM propone la delimitación de un ámbito de 21.172,91 m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 4.234 m<sup>2</sup>, de los que 540 son existentes. El plan parcial propone una delimitación de 20.772,63m<sup>2</sup>, un 1,89% inferior, con una edificabilidad de 4.148,96 m<sup>2</sup>. Las variaciones con respecto a las previsiones del PXOM no resultan significativas.

Los costes a asumir vienen especificados en el apartado correspondiente de la presente memoria y ascienden a 1.396.789,60 € (sin IVA).

#### 1.2.- Valores de repercusión.

La repercusión de costes sobre edificabilidad asciende a 336,66 €/m<sup>2</sup>. La repercusión sobre parcela edificable asciende a 115,47 €/m<sup>2</sup> y la repercusión sobre parcela de inicio asciende a 67,30 €/m<sup>2</sup>.

Se analizaron los precios de venta de solares edificables en parcelas en el entorno de la actuación llegando a una media de 1.900 €/m<sup>2</sup>, para la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Según lo calculado en la memoria del presente plan parcial, el aprovechamiento homogeneizado a uso de residencial unifamiliar en promoción libre, asciende a 4.070,97 m<sup>2</sup> uc. El aprovechamiento adjudicado a los propietarios asciende a 3.663,88 m<sup>2</sup> uc.

Así, la actuación planteada tendría en el mercado un valor en venta de 6.961.372 €

Considerando unos costes de gestión y promoción del 10% y restando los costes de edificación (1.000 €/m<sup>2</sup>) y de urbanización (1.396.789,60 €), el beneficio estimado es de 1.457.112 €, que resulta un valor para el suelo bruto de 70,21 €/m<sup>2</sup>. Valor muy superior al estimado para el escenario de actuación "0", o valor de suelo rústico, que es aproximadamente 6 €/m<sup>2</sup>.

#### 1.3.- Análisis de la inversión y el retorno.

Los promotores de la actuación son los propietarios originarios de las parcelas, sin que se hayan producido operaciones de compra-venta relevantes, influenciadas por la clasificación del suelo o por el posible desarrollo del suelo, motivo por el cual no existen cantidades económicas inicialmente invertidas en la compra del suelo.

A efectos del análisis de inversión no debería considerarse un valor del suelo superior al que tendría a día de hoy el suelo urbanizable sin transformación, independientemente del coste que este pudiese alcanzar en su día.

Se estima un valor del suelo urbanizable antes de la transformación de 6 €/m<sup>2</sup>. El valor del suelo asciende por lo tanto a 124.525,14 €

Los costes de transformación ascienden a 1.396.789,60€.

La inversión total asciende a la cantidad de 1.521.314,74 €

Se estima un valor medio de las parcelas edificables (180 €/m<sup>2</sup>) de 2.177.305,20 €.

#### **1.4.- Amortización de las inversiones.**

Teniendo en cuenta que la actuación está promovida por los propietarios del suelo y que estos no han asumido ningún tipo de riesgo en actuaciones de compra-venta de parcelas se procede a valorar la inversión y el retorno considerando como punto de inicio la aprobación del presente plan parcial.

A partir de los plazos indicados en el apartado correspondiente de la memoria justificativa, y contando con un plazo de un año para la tramitación e aprobación del plan parcial, un año para la tramitación y aprobación del proyecto de equidistribución, seis meses para la tramitación del proyecto de urbanización y tres años para la ejecución de las obras de urbanización, se estima que la urbanización estará concluida en cinco años desde iniciada la tramitación del presente plan parcial.

Del total de la inversión calculada, el coste del terreno se estima amortizado en el año 1 de este período de tiempo. La inversión en urbanización se concentrará en los dos últimos años del mencionado período. El resto de los costes, puede estimarse que se repartirán uniformemente a lo largo de los cinco años anteriormente indicados.

Teniendo en cuenta que la comisión urbanística creada al efecto de la actuación está formada por los propietarios del suelo, se estima que los beneficios vendrán sobre todo por la venta de parcelas, más que por la promoción de viviendas, es decir, el beneficio de la actuación de concretará en los cinco años estimados en las previsiones anteriores.

Teniendo en cuenta los plazos manejados se entiende que los costes financieros de la actuación encajan plenamente dentro del porcentaje del 40% que se calculó en el apartado anterior.

#### **1.5.- Mantenimiento de las redes públicas.**

La ejecución de la urbanización incluye: 5.666,48 m<sup>2</sup> de viario y aparcamiento y 2.275,29 m<sup>2</sup> de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público.

Se estima un coste anual de mantenimiento anual de 0,4 €/m<sup>2</sup> para viario y aparcamiento y de 0,6 €/m<sup>2</sup> para zonas verdes y espacios libres.

Los costes de mantenimiento de la urbanización corresponden por lo tanto a 3.631,77 €/año que pueden ser perfectamente asumidos por el ayuntamiento sin menoscabo de sus presupuestos municipales.

Los costes de mantenimiento de los servicios de electricidad, agua y saneamiento serán asumidos por las compañías suministradoras con cargo al coste facturado por consumo.

Oleiros, mayo de 2023  
Por el equipo redactor  
José Ramón Rodríguez Varela

Arquitecto