

ESTUDIO ECONÓMICO U.E. 1 MASSARROJOS Y LA REPERCUSIÓN POR LA INCLUSIÓN DEL VIAL DE CONEXIÓN NORTE EN MONCADA.

La U.E. 1 Modificada puntualmente, tiene un ámbito de 12.796'71 m2 brutos, según plano adjunto de ESTRUCTURA URBANA DOC 1 y de los cuales las superficies asignadas son:

Red Viaria:	1.047'49 m2.
Red Viaria Peatonal:	3.113'94 m2.
Espacios Libres y Z.V.:	2.907'40 m2.
Dotacional:	227'04 m2.
C.T.:	44'01 m2.
Suelo Dotacional Público:	7.295'87 m2.
Parcelas privativas edificables UFA:	<u>5.456'72 m2.</u>
TOTAL:	12.796'71 m2.

Se adjunta tabla de superficies. DOC 2.

La Edificabilidad permitida es 7.846'73 m2t, en un total estimado de 35 viviendas unifamiliares, con una edificabilidad media máxima sobre rasante de 224 m2/vivienda.

Existe una opción de compra de seis parcelas, firmada en octubre y noviembre 2021, por la Cooperativa Fem Poble Massarrojos, COOP.V. que representa el 90% del TOTAL del ámbito de la U.E. 1.

1) COSTES DE URBANIZACIÓN:

Según los Módulos aprobados por el Ayuntamiento de Valencia en Febrero 2022, el coste estimado de la urbanización es:

Urbanización vial	154'87€/m2 x 1.047'49m2 =	162.224'7€
Viario Peatonal	123'90€/m2 x 3.113'94m2 =	385.817'2€
Jardines	123'90€/m2 x 2.907'00m2 =	<u>360.177'3€</u>
	TOTAL PEM:	908.219'2€

El coste estimado de la urbanización PEM es de	908.219'20€
16% Gastos Generales más B.I.	<u>145.315'10€</u>
PEC:	1.053.534'30€
10% Honorarios Técnicos:	105.353'43€
Canon de EPSAR:	<u>24.745'00€</u>
TOTAL:	1.183.632'73€

La repercusión de costes de urbanización por m2 edificable es 150'8€/m2t.

2) EI VALOR TOTAL DE LOS TERRENOS:

Las opciones de compra firmadas en Octubre y Noviembre 2021, por la Cooperativa Fem Poble Massarrojos COOP.V. son de 90€/m2 de suelo.

Los gastos de adquisición son:

4% Honorarios de Notaría, Registro y AJD, suponiendo se adquiera con IVA. Si fuese ITP el tipo aplicable es del 10% en vez del 1'5% de AJD del valor del suelo.

La superficie total es 12.796'71 m2 por lo que el valor total de los terrenos de la U.E. 1 es:

12.796'71 x 90€/m2 =	1.151.703'90 euros.
4% Honorarios de Notaría, Registro y AJD:	<u>46.068 euros.</u>
TOTAL:	1.197.772 euros.

La repercusión por m2 edificable es 152'65 €/m2t y la repercusión por vivienda media es 34.222 €/m2/vivienda.

El coste total del suelo urbanizado, para los cooperativistas, SIN ÁNIMO DE LUCRO, sería la suma de gastos de urbanización y valor del suelo, 2.381.404 euros, equivalente a 303'5 €/m2t ó 68.040 €/por vivienda con la edificabilidad presentada.

El coste de las obras de urbanización equivale al 98% del valor del suelo, cifra muy elevada. Esto se debe a la gran cantidad de espacio público, en comparación con la edificabilidad permitida UFA-MAS.

3) VIAL CONEXIÓN NORTE CON MONCADA:

En el PRI aprobado en 2000, y fuera del ámbito de la Unidad U.E. 1, ver tabla de superficies del documento, se dibujó un hipotético VIAL de conexión, en término de Moncada, que el propio PGOU 1990 califica con S.N.U.P. agrícola vigente. DOC 3.

Por parte del arquitecto municipal de Moncada, se plantea la posibilidad de ejecutarse este vial, a cargo de esta U.E. 1.

Los propietarios de la U.E. 1, no deben legalmente asumir los costes de la urbanización de ese vial externo, ni de los terrenos necesarios, que se obtendrán por expropiación.

No obstante, desarrollamos los costes económicos que representarían para la Cooperativa.

4) VALORACIÓN DEL VIAL DE CONEXIÓN NORTE CON MONCADA:

La superficie del vial es de 2.804 m², según plano adjunto y facilitado en los informes por el Ayuntamiento de Moncada.

A. Valor de urbanización según los módulos Ayuntamiento de Valencia anterior:

PEM:	154'87 €/m ² x 2.804 m ² =	434.255'5 €
	16% Gastos Generales y B.I.:	69.480'8 €
	10% Honorarios Técnicos:	<u>43.425'5 €</u>
	TOTAL:	547.161'8 €

B. Valor de los terrenos:

Debería irse a sistema de gestión de expropiación, con resultado de los tribunales INCIERTO, y seguramente superior al aquí tomado.

No obstante, a efectos de este informe, damos el mismo valor 90 €/m²s que las parcelas compradas.

V = 2.804 m ² x 90 €/m ² =	252.360 €
5% Premio de afección:	12.618 €
8% Honorarios Proyecto Expropiación:	20.188'8 €
4% Honorarios Notaría, Registro y AJD suponiendo se aplica IVA:	<u>10.599'1 €</u>
TOTAL:	295.765'9 €

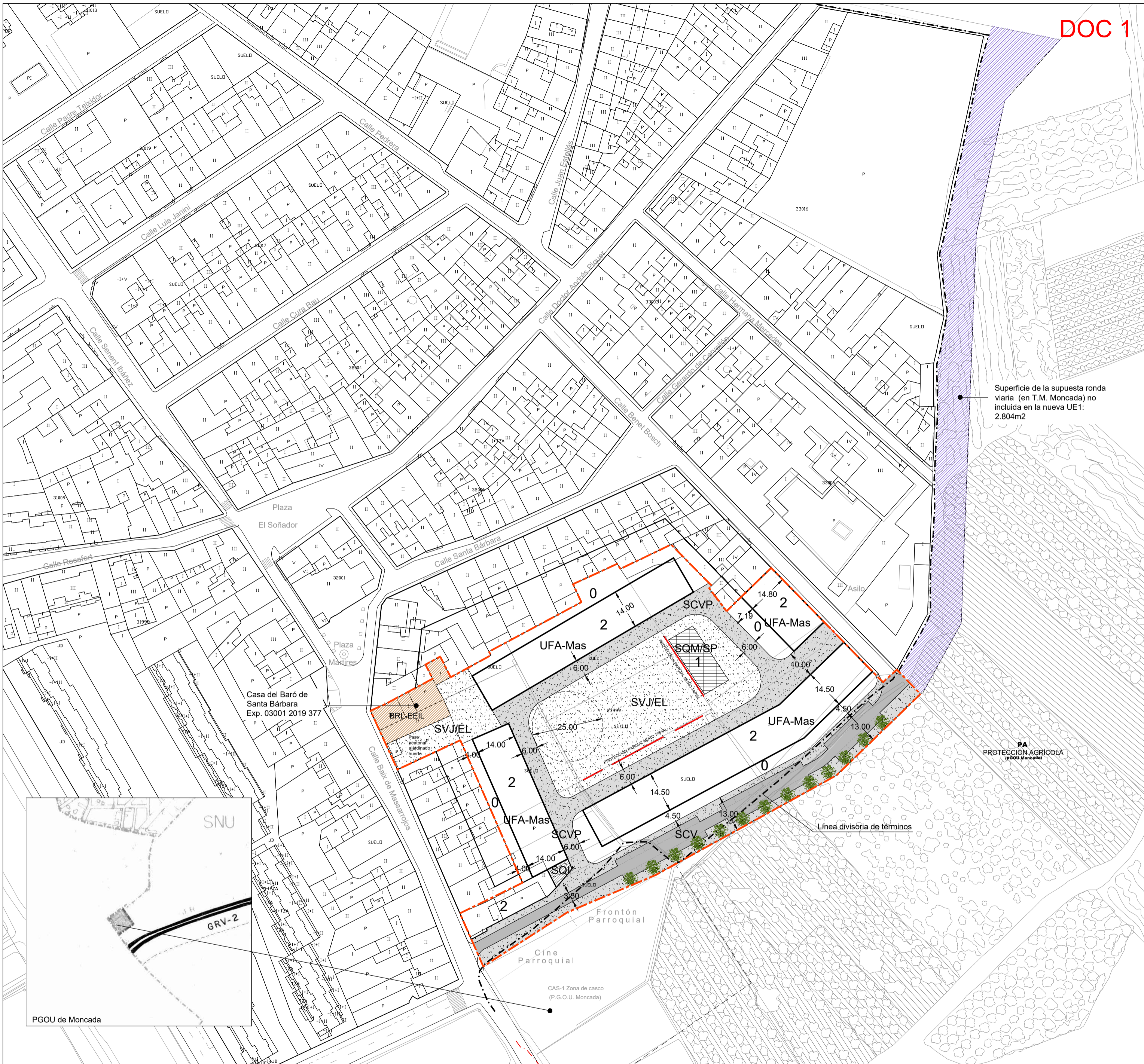
El coste total de la ampliación de ese vial de 2.804 m², sería 547.161'8 € + 295.765'9 € = 842.927'7 euros, lo que representa un incremento del 71% sobre los costes de urbanización de la U.E. 1 (1.183.632 euros) y las cargas totales sería 1.183.632 € + 842.927 € = 2.026.559 euros que representa el 169% del valor de los terrenos de la Unidad de Ejecución U.E. 1.

Lo habitual en el término de Valencia, es que el valor de las cargas de urbanización sea un 40%-50% máximo, del valor del suelo inicial y con la ampliación del vial externo llegaríamos al 169%.

Este incremento sobre los costes iniciales para cada cooperativista, haría inviable el desarrollo de la ejecución de la Unidad U.E. 1.

Valencia, 11 de Mayo de 2022


Fdo.: Vicente Corell Farinós
Arquitecto
Fdo.: Eduardo E. Meri Llovet
Arquitecto
Fdo.: Joaquín Monfort Salvador
Arquitecto

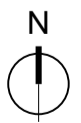


Superficie de la supuesta ronda viaria (en T.M. Moncada) no incluida en la nueva UE1: 2.804m2

PA PROTECCIÓN AGRÍCOLA (PGOU Moncada)

Línea divisoria de términos

ESTRUCTURA URBANA



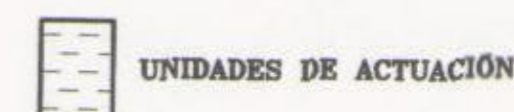
- Ámbito de la presente Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 de Massarrojos
- Límite de término municipal (Valencia/Moncada)
- Altura máxima en nº de plantas (incluida planta baja)
- Patio de parcela (no edificable sobre rasante)
- Plazas de aparcamiento en cordón
- BRL-EEIL. Casa del Baró de Santa Bárbara. (Nº Expediente: 03001 2019 377)

- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL**
- UFA-Mas UFA-Mas - Vivienda unifamiliar de Massarrojos (PGOU Valencia)
- RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS**
- SCV/RV SCV - Red Viaria
 - SCVP SCVP - Red Viaria de prioridad peatonal (Computa como espacio libre según TR LOTUP Anexo IV 4.7)
 - SVJ/EL SVJ - Jardines (Zonas Verdes)
 - SQM/SP SQM - Dotacional múltiple (Equipamientos)
 - SQI/IS* SQI - Infraestructura-Servicio urbano (Centro de transformación eléctrica. Reserva dotacional privada)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PN1 DE MASSARROJOS (VALENCIA). CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS (Apartado 6 de la Memoria Informativa y Justificativa)				
	ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL (MP)		UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE)	
	Planeamiento ANTERIOR (actualizado 2022)	Planeamiento PROPUESTO	Planeamiento anterior	Planeamiento PROPUESTO (Nuevo)
	Ámbito Modificación Puntual PRI PN1-Mas (2000)	Ámbito Modificación Puntual PRI PN1-Mas (2022)	PRI PN-1 en UE nº1 (2000)	Nueva UE nº1 (2022)
	Según Medición sobre Alineación Oficial		Según Medición sobre Alineación Oficial	
SCV (Red Viaria)	3.329,69	1.047,49	3.562,83	1.047,49
SCVP (Red Viaria de prioridad peatonal)	0,00	3.113,94	0,00	3.113,94
SVJ (Jardines)	3.563,51	3.144,70	3.630,97	2.907,40
SQM (Dotacional Múltiple)	0,00	227,04	0,00	227,04
SQI* (Centro de Transformación)	0,00	44,01	0,00	44,01
Suelo Dotacional No Viario (SCVP+SVJ+SQM)	3.543,70	6.485,68	3.630,97	6.248,38
Total Suelo Dotacional Público (SCV+SCVP+SVJ+SQM)	6.893,20	7.533,17	7.193,80	7.295,87
BRL-EEIL	0,00	388,64		
Superficie suelo residencial (UFA-MAS)	5.759,18	5.538,37	5.563,54	5.456,72
Superficie suelo residencial (NHT-MAS)	1.100,41	219,81		
Superficie Total UE nº1			12.757,34	12.796,71
Superficie Total MP PRI PN1 Massarrojos	13.724,00	13.724,00		
Porcentaje de suelo dotacional público (Anx.IV.8 LOTUP)			0,5639	0,5701
Edificabilidad atribuible sobre rasante	8.662,86	8.449,59	7.533,69	7.846,73
IEB Índice de Edificabilidad Bruta			0,5905	0,6132
EDG Estandar Dotacional Global	0,7957	0,8915		

Firmado digitalmente por MANUEL LATORRE HERNANDEZ
 DNI 24541131R
 Localización: SECRETARIO DEL AREA DE DESARROLLO
 URBANO Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 Fecha y hora: 24.02.2016 09:31:44

LEYENDA DE UNIDADES DE ACTUACIÓN



UNIDADES DE ACTUACIÓN

3301022 REFERENCIA CATASTRAL

--- AMBITO DEL P.R.I. (96.568 M2)

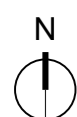
--- LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 Valencia, 25 JUL 2000

PLANO ORDENACIÓN	PN1
UNIDADES DE EJECUCIÓN SOBRE BASE CATASTRAL	
ESCALA 1/1.000	FECHA ABRIL DE 2000
EL ARQUITECTO JORGE STUYCK DEL PORTILLO	Nº DE PLANO 0-5

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MASSARROTJOS
 (FICHA P.N.1 DEL P.G.O.U.)



--- Ambito de la presente Modificación Puntual del PRI PN1 de Massarrojos

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PN1 DE MASSARROTJOS (VALENCIA)
 PLANO DE INFORMACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Vicente Corell Farinós Eduardo Meri Llovet Joaquín Montfort Salvador arquitectos

I-04 **PLANEAMIENTO ANTERIOR**
 UNIDAD DE EJECUCIÓN (PRI PN1 MASSARROTJOS AÑO 2000)