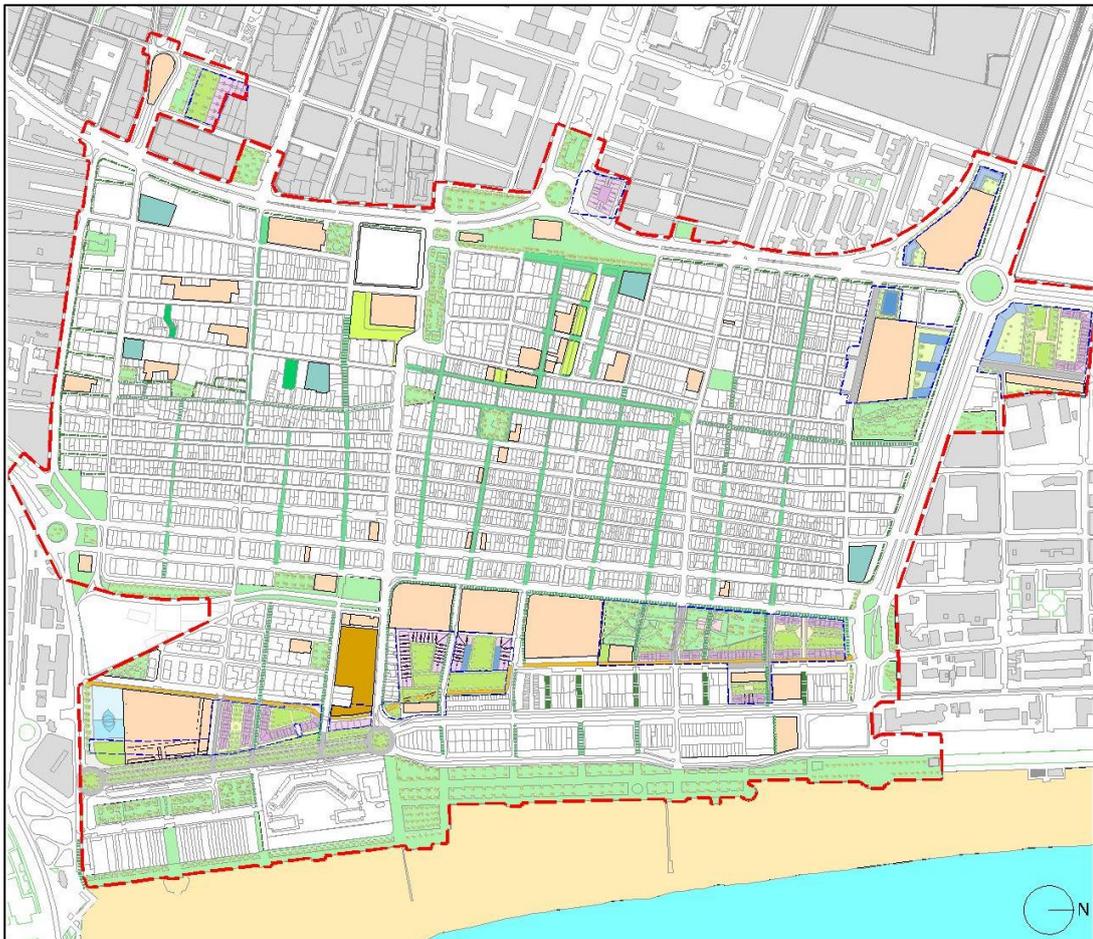


MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE) CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC).

VERSIÓN PRELIMINAR.

(ADAPTACIÓN ENERO DE 2019).



ÍNDICE.

1.	INTRODUCCIÓN GENERAL.....	3
2.	PARTICULARIDADES EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PRESENTE PEC... 7	
3.	CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTES A LAS CUATRO UNIDADES DE EJECUCIÓN.	9
3.1.	Consideraciones Iniciales.....	9
3.2.-	Identificación de los Ingresos en una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).....	10
3.3.-	Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).....	11
3.4.-	Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).....	13
3.5.-	Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS) Correspondiente a los Usos Atribuidos a las Cuatro Unidades de Ejecución.....	16
3.6.-	Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las Obras de Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los Suelos Dotacionales Preexistentes.....	17
3.6.1.-	Tipos de Costes Unitarios de Urbanización.....	17
3.6.2.-	Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de nueva Implantación.....	18
3.6.3.-	Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los Suelos Dotacionales Preexistentes.....	18
3.7.-	Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales Atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y Costes Derivados de los Mismos a Contemplar en la Formulación de la Presente MVE del PEC Cabanyal-Canyamelar.....	20

3.7.1.- Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación de Origen (PGOU vigente).....	20
3.7.2.- Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en el PEC.....	26
3.8.- Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Dos Escenarios Contemplados en esta MEV.....	31
3.9. Umbral Mínimo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de Ejecución. 33	
3.9.1.- Determinaciones Generales.....	33
3.9.2.- Determinación del Valor del Suelo en Situación de Origen (VSO), de los Costes de Producción (CP) y de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).....	33
3.9.3.- Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución.	35
3.10. Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica Relativa a las Unidades de Ejecución.....	35
4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (MUNICIPAL) DENTRO DEL PEC.	36
4.1. Determinación del Aprovechamiento Ubicado en la Subzona de Ordenación ENP.....	36
4.2. Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones Aisladas de Titularidad Municipal.....	36
4.3. Comprobación del Aprovechamiento Necesario para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a las Actuaciones.....	38
5. CONCLUSIONES.....	39

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

La constitución del innovador instrumento jurídico-económico denominado **Memoria de Viabilidad Económica (en adelante MVE)**, comporta una trascendental creación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley Estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22-5 del nuevo **Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015**, de 30 de Octubre (en adelante **TRLS/15**), si bien es relevante señalar en este punto que su regulación específica ha sido declarada nula por el **Tribunal Constitucional en Sentencia 143/2017 de 124 de diciembre**, no por causa de su contenido jurídico concreto, sino por meras razones de incompetencia Estatal en su capacidad regulatoria en esta materia. No obstante, dicha regulación ya ha sido recogida de manera explícita y pormenorizada en el Proyecto de Ley de Reforma de la LOTUP, tras la introducción durante su tramitación parlamentaria, de una Disposición Adicional mediante Enmienda con el siguiente texto:

“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”.

En todo caso, debe señalarse que la formulación de las MVEs resulta obligada al conformarse como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar, con carácter preceptivo y bajo riesgo de nulidad, al resto de **determinaciones** urbanísticas que constituyen el entero contenido jurídico de cualquier instrumento de planeamiento que **comporte una alteración del aprovechamiento establecido en el planeamiento anterior**, tal como prescribe el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del TRLS/15 y siendo aplicables a aquellas Actuaciones de Transformación en el suelo Urbano que se susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración o Renovación urbana.

Por otro lado, y como reflexión colateral a la formulación de la MVE del PEC que nos ocupa, conviene señalar que la aplicabilidad señalada unilateralmente a las Actuaciones de Transformación localizadas en suelo Urbano es una limitación derivada de su regulación originaria en la L-3R cuyo destino se dirigía de manera exclusiva a la gestión en la Ciudad Consolidada. No obstante, por extensión y coherencia jurídico-instrumental, la aplicabilidad de las MVEs también debe ser **aplicable a las de Nueva Urbanización (desarrollo de Sectores en el suelo Urbanizable)**, pues en estas actuaciones es dónde se produce la mayor alteración posible de aprovechamiento, al pasar del suelo No Urbanizable al suelo Urbanizable, tal como recoge acertadamente en la LOTUP.

Lamentablemente, las limitaciones que también comporta la formulación del TRLS/15 al refundir una legislación integral que contempla la totalidad de las situaciones básicas en que pueda encontrarse el suelo, el Rural y el Urbanizado (el TRLS/2008), con una legislación sectorial que afecta exclusivamente a las actuaciones que puedan encontrarse en el suelo Urbanizado-Urbano (la L-3R), no permitieron recoger en esa especie de “Re-texto Refundido 7/2015” la consecuente aplicabilidad de las MVEs al suelo Urbanizable.

No obstante, en la LOTUP sí que hace referencia expresa a la aplicabilidad de las MVEs a los Planes Generales en todas sus previsiones de desarrollo, aunque de forma un tanto sucinta, tal como se expone en su artículo 30-1) con el siguiente texto:

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.

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.

No obstante, tal como ya se ha indicado, con la Disposición Adicional introducida como Enmienda en la Reforma de la LOTUP ya se completa el marco legal correspondiente a las MVEs y se regulan pormenorizadamente todas las determinaciones jurídico-económicas constituyentes de las mismas.

Por otro lado y como consecuencia lógica de lo regulado, las MVEs, además de ser de obligada formulación en la redacción del planeamiento General, también deberán acometerse en “su desarrollo” posterior atendiendo, por tanto, a la ejecución actualizada de sus previsiones instrumentales, siempre que, obviamente, sean instrumentos que propongan una alteración del aprovechamiento que ya tuviera establecido el planeamiento anteriormente vigente, tal como ocurre en este documento de PEC del Cabanyal-Canyamelar.

En este sentido, la ejecución de las previsiones desarrollada de manera posterior y distanciada a la formulación originaria de la MVE elaborada en el momento de la redacción del planeamiento anterior (en este caso, del PEC), requerirá la **formulación de nuevas MVEs “actualizadas” a las variables económicas del mercado acaecidas durante ese tiempo**, con la finalidad de garantizar, en el momento preciso de su ejecución el justo reparto de cargas y beneficios (a “precios y costes reales”) que el proceso de equidistribución comporta, como base fundamental del viejo principio del Sistema Urbanístico Español (**artículo 40.3.a).5) de la LOTUP**).

De lo expuesto se deduce que la **finalidad primaria** de las MVEs consiste en la **justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo**, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier **Actuación de**

Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien y complementariamente, también permite **desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las Cargas y los Beneficios** (lo que exigirá, en ocasiones, el reajuste de las iniciales previsiones planteadas por los instrumentos de planeamiento, tal como **ha ocurrido precisamente en este PEC**, en el cual, la formulación de esta MVE comportó el reajuste de algunos parámetros jurídico-urbanísticos que ya se habían preestablecido para poder garantizar la viabilidad del mismo), así como y en tercer lugar permitirá, también, constatar **las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores** que en el desarrollo de la Actuación pudieran intervenir, tales como la Administración actuante (normalmente el Ayuntamiento) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario, sea este público o privado.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones básicas objeto de la Actuación Transformación Urbanística, es decir, **para la situación originaria que se pretende alterar y para la situación final derivada de la propuesta definitiva**, análisis económicos que habrán de tener en cuenta y determinarse **en función**, por un lado del porcentaje de Aprovechamiento Objetivo, AO, atribuido a cada Actuación, así como al **Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde al Ayuntamiento en función de las plusvalías generadas tras la alteración planteada y, por otro lado, de los parámetros urbanísticos instrumentales como son el **Aprovechamiento Subjetivo (AS)** y el **Aprovechamiento Adicional (AA)** atribuidos por el nuevo planeamiento (ver Apartado 5.2.1 de la memoria Justificativa del PEC) y de las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto a la situación originaria anterior, tales como son las cesiones de suelo público y de ejecución, en su caso, para dotaciones e infraestructuras. En concreto se aplicará el Aprovechamiento Subjetivo, AS, a la satisfacción de las cargas previstas en el interior de la Superficie Bruta, SB, y el Aprovechamiento Adicional, AA, a las previstas en localizaciones externas a las Unidades de Ejecución (ver el señalado Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y el TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Por último, el balance del reparto de Costes-Beneficios que la formulación de las MVEs conlleva viene a poner de manifiesto una nueva virtualidad fundamental que el innovador instrumento jurídico-urbanístico comporta: la **incorporación de esenciales procedimientos de transparencia administrativa** en los siempre procelosos procesos de reclasificación y/o recalificación urbanística que requieren la formulación de las MVEs.

Téngase en cuenta que las MVEs vienen a desvelar, “negro sobre blanco”, las plusvalías que se generan en los citados procesos reclasificatorios/recalificatorios y que su resultado debe exponerse al conocimiento ciudadano en los procedimientos de Información Pública a los que deben someterse las modificaciones de planeamiento que requieren la formulación de las MVEs, lo que introduce unas esenciales variables de transparencia, hasta ahora inéditas en la práctica urbanística española.

En este sentido, importa señalar que en los procedimientos de exposición pública al uso se mostraban los cambios producidos en los aprovechamientos expuestos en magnitudes técnicas, un tanto crípticas e ininteligibles para la práctica totalidad de los ciudadanos (en “unidades de aprovechamiento”, en “metros cuadrados de techo del uso característico” etc.), mientras que **a partir de ahora los cambios se exponen a la ciudadanía en magnitudes económicas, “en €”, variables que por fin todos entienden**, procedimiento que, sin duda, contribuirá a paliar o dificultar al menos, los indeseables **procesos de especulación y, en su caso de corrupción** urbanística que tan “mala reputación” han aportado al urbanismo español.

2. PARTICULARIDADES EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PRESENTE PEC.

Procede señalar que existen ciertas particularidades en la Estructura y Gestión de este PEC que se deben analizar antes de acometer la Viabilidad Económica y que se enumeran a continuación:

- 1^a. **No procede la formulación de la MVE** a la Actuación del planeamiento incorporado “**PIN Entorno Piscinas**”, ya que el PEC asume sus parámetros

urbanísticos básicos originarios sin modificar el aprovechamiento, por lo que en aplicación de la Normativa vigente, no procede justificar su viabilidad económica.

En consecuencia, el presente Documento, en el caso de las Actuaciones Urbanizadoras a analizar la **Viabilidad Económica de las cuatro Unidades de Ejecución de nuevo desarrollo** propuestas en el PEC. Dicho análisis económico se expone en el punto 3 siguiente.

- 2ª. Por otro lado, procede analizar la viabilidad económica correspondiente al aprovechamiento previsto para el **uso Hotelero en el suelo de titularidad pública de la Subzona de Ordenación ENP**. Dicho Aprovechamiento se genera en aplicación de las actuales herramientas de Gestión y Regeneración Urbana y su finalidad es la obtención de parte de los suelos Dotacionales aislados externos a las Unidades de Ejecución, hoy de titularidad privada.

Consecuentemente, su análisis económico debe ser independiente del realizado a las UEs, ya que, al tratarse de suelo de titularidad pública, implica diferentes consideraciones al preverse únicamente un beneficio social y no un beneficio empresarial o particular en esta actuación.

En este sentido, el análisis económico se expone en el punto 4.1 siguiente.

- 3ª. Por último, procede analizar la viabilidad económica de dos de las **Actuaciones Aisladas del PEC (EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1)** cuya titularidad corresponde a una **Sociedad Privada Municipal** del Ayuntamiento de València. Es por ello que la gestión de estos suelos se realiza de forma diferente al del resto de Actuaciones Aisladas, desarrollándose de forma diferenciada en el punto 4.2 siguiente.

Procede, por tanto, formular en los siguientes apartados la MVE para las cuatro UEs previstos en el PE.

3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTES A LAS CUATRO UNIDADES DE EJECUCIÓN.

3.1. Consideraciones Iniciales.

Como consideración previa, procede **identificar las precisas Actuaciones de Transformación Urbanística** sobre las que resulta “aplicable” la formulación de esta MVE.

En este sentido y considerando que para la Actuación de planeamiento incorporado “PIN Entorno Piscinas” no procede la formulación de MVE (por encontrarse ya en ejecución tal como ya se ha señalado en el punto 2 anterior), para el caso del PEC que nos ocupa se identifican aquellas Actuaciones Integradas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido por el planeamiento anterior a unos suelos integrados **en cuatro Unidades de Ejecución en el suelo Urbano**, así como a diversas Parcelas Aisladas calificadas como uso Dotacional público o como actuaciones de Reurbanización o Regeneración urbanas, identificadas específicamente dentro del suelo Urbano “consolidado” del PEC, actuaciones que se adscriben discontinuamente a las cuatro Unidades de Ejecución de manera análoga al régimen jurídico-urbanístico correspondiente a las **Actuaciones de Dotación “de carácter singular”** (tal como se señala en el Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa de este PEC) financiables mediante el otorgamiento de un Aprovechamiento Adicional, AA, atribuido a las Unidades de Ejecución por la nueva Ordenación propuesta por el PEC (ver además del Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa ya señalado, el TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

En cualquier caso y como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la **Viabilidad Económica de una Actuación** (en este caso **de las dos situaciones, la originaria y la definitiva**) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que **los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final** (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m²t, derivado del desarrollo de

Actuaciones Urbanizadoras) **resulten ser superiores a los Costes de Producción**. Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

$$\text{Ingresos} > \text{Costes}$$

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

3.2.- Identificación de los Ingresos en una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).

Los Ingresos correspondientes a una Unidad de Ejecución, como resulta ser cualquiera de las cinco delimitadas en este PEC, son los procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes del proceso de equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (artículo 7-1-a) del TRLS/15) determinados mediante la aplicación de la Metodología Residual a los valores en venta de los productos finales edificados (es decir, “los pisos”).

En este sentido, los Ingresos generados por la Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de **los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS), medidos en €/m²t**, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un **Estudio de Mercado** para los productos de renta libre (Viviendas de renta libre, Terciario etc.) y por la determinación del precio tasado administrativamente para el caso de las Viviendas Protegidas oficialmente (VPO).

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso “i” presente en la Actuación (VRS_i, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VV, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, E_i (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VV (\text{€}) = \sum VRSi (\text{€/m}^2t) \times Ei (\text{m}^2t)$$

3.3.- Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de **la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria** establecidos en la legislación estatal (**artículos 18 del TRLS/15**) y en la **LOTUP (artículo 144)** y pormenorizados por el planeamiento, costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los **Costes de Producción correspondientes a las Unidades de Ejecución** bajo la denominación tradicional de Cargas (o Gastos) de Urbanización, se constituyen, en parte, como **cesiones a la Administración de suelo Urbanizado** en el que pueda materializarse el **porcentaje de Aprovechamiento Público, AP**, que le corresponde al Ayuntamiento como **participación pública en las plusvalías** generadas por la Actuación, y por otra parte, del **suelo con destino al uso Dotacional público**, que también debe entregarse **totalmente urbanizado**, si bien en este caso cabe distinguir dos tipos de suelos Dotacionales públicos:

- a). los **suelos Dotacionales** destinados a Viarios, Equipamientos y Zonas Verdes **localizados en el interior de** la Superficie Bruta correspondiente a **las Unidades de Ejecución** y obtenibles con cargo al Aprovechamiento Subjetivo, AS, establecido para cada una de las UEs, y
- b). los suelos Dotacionales configurados como Parcelas Aisladas o actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbana localizados en el exterior a las Unidades de Ejecución y adscritos discontinuamente a ellas, actuaciones que resultan financiables con cargo al Aprovechamiento Adicional, AA, establecido para cada una de las UEs (ver Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

En este sentido, la **LOTUP** recoge como procedimiento para llevar a cabo las cesiones de suelo Dotacional, el tradicional sistema aplicativo de la técnica de la Reparcelación y la entrega del suelo a la Administración, ya urbanizado y libre de cargas, o para el caso de los suelos externos a las UEs, resulta plausible como alternativa deseable a la cesión de suelo, su sustitución por una **Compensación Económica** de valor equivalente materializable con cargo al Aprovechamiento Adicional, AA, que con carácter fiduciario recibe el Ayuntamiento para financiar la ejecución de dichas Actuaciones Aisladas y adscritas a las UEs (ver Apartado 5 de la Memoria Justificativa y Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Procede, ahora, determinar los **Costes de Producción (CP)**, Costes que responden a la suma de **cinco factores** (como máximo) de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CP = CC + GG + GF + BE + IN$$

, correspondiendo las siglas a los siguientes factores:

- **CC.- Costes derivados de la Ejecución por Contrata** de las Obras de Ejecución Urbanizadora para las **Unidades de Ejecución** (pavimentación del viario, redes públicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, obras de ajardinamiento de zonas verdes, etc.).
- **GG.- Gastos Generales**, desagregados normalmente en Gastos Técnicos y Jurídicos derivados de los Honorarios profesionales, Tasas, etc., y Gastos de Promoción y Gestión.
- **GF.- Gastos Financieros**, gastos derivados de las operaciones crediticias “no constructivas”, que comporta la financiación externa (bancaria) del desarrollo de la Actuación.
- **BE.- Beneficio Empresarial** derivada de la promoción de la Actuación de Transformación Urbanística por la gestión que comporta el desarrollo y ejecución de la misma.

Como cuantificación agregada de los factores anteriores, los Gastos Generales, Financieros y Beneficio del Promotor, en la realización de los análisis económicos normalizados se suele aplicar el **coeficiente 1,40 de la Normativa Catastral** (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1.020/1.993) que, sin perjuicio de las salvedades que realiza el **artículo 22.2 del RVLS** con relación a la variabilidad que puede adoptar su cuantificación concreta (horquilla 1,20-1,50), establece que el precio del producto final (VV) resulta de incrementar en un 40% el conjunto de componentes de su producción, Valor del Suelo (VS) y Valor de la Ejecución (VC, de Urbanización y/o Edificación), según la conocida expresión (en su doble formulación):

$$VV = 1,4 \times (VS + VC)$$

$$VS = (VV / 1,4) - VC$$

- **IN.-** Eventuales **Indemnizaciones** derivadas de la supresión de Usos o Actividades preexistentes, lícitamente realizadas, que resulten incompatibles con la nueva Ordenación, o de la aplicación del Derecho al Realajo.

3.4.- Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).

Tal como se ha comentado, la formulación de las MVEs deberá acometerse en dos situaciones diferenciadas: en la correspondiente al **escenario originario derivado del Plan General vigente** determinable en función de los parámetros urbanísticos establecidos en el mismo y, en segundo lugar, al **escenario derivado de la redacción del PEC** y de los parámetros jurídico-urbanísticos atribuidos ex novo a cada una de las cinco Unidades de Ejecución.

Pues bien, una vez cuantificados los Costes de Producción y conocidos los Valores en Venta de los productos y, en consecuencia, los Valores de Repercusión del Suelo correspondiente a las dos situaciones señaladas, la originaria y la derivada del PEC, podrán considerarse viables las Unidades de Ejecución en los términos determinantes que

conforman la elaboración de las MVEs si se satisfacen los tres requisitos de **Viabilidad siguientes**:

1º Requisito.- Establecimiento de un **Beneficio Empresarial (BE) razonable para cada una de las dos situaciones** (la originaria y la final) en concepto de Retribución a la promoción de la Actuación. Con la finalidad de determinar un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga al criterio básico regulado en el artículo 22-3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS), Beneficio cuantificado por la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) de la **suma de los dos factores siguientes**:

- 1.- la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años, y
- 2.- la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del BE se determina de acuerdo a la siguiente expresión:

$$BE = (TLR + PR) \times CP$$

2º Requisito.- Generación en el desarrollo de las Unidades de Ejecución de un **Valor del Suelo, VS, suficiente y razonable como retribución a la propiedad** determinado como la diferencia entre la situación originaria y la definitiva, y que para cada una de ellas representa al “Valor Residual del Suelo” derivado de la operación de Transformación Urbanística, valor que se ocasiona por la diferencia entre los Ingresos (Valor en Venta, VV, de los suelos edificables generados en cada una de las situaciones) y los Costes de Producción de las mismas (CP) y que representa ser un valor derivado de la aportación de los terrenos a la Actuación de Transformación una vez satisfechas las Cargas y Deberes legales que conlleva cada una de las dos situaciones. Es decir, tras la cesión de los suelos urbanizados para infraestructuras y dotaciones públicas y la correspondiente para

materializar el porcentaje de aprovechamiento público y que se determina según la siguiente expresión:

$$VV - CP = VS$$

, fórmula que no es otra que la clásica definitoria de la **Metodología Residual**, siendo VS el Valor del Suelo aportado en cada situación.

3º Requisito (fundamental).- Identificación de un valor VS definible como “**Umbral mínimo de Viabilidad**”, **UmV**, que responda al concepto de rentabilidad que garantice “*el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares*”, tal como se establece el **artículo 22.5.c) del TRLS/15** y que se determina como la diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva, cantidad que viene a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

En este sentido, la determinación de ese UmV traerá causa de las dos situaciones de análisis a las que se someten las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, la originaria derivada del planeamiento anterior y la propuesta de ordenación final modificada, con la finalidad obvia de optimizar, de manera justificada y razonable su viabilidad económica a través del establecimiento de una Actuación de Regeneración urbana mediante el desarrollo de Actuaciones Integradas, tal como se conforma en la formulación de este PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Pues bien, para el caso de este PEC el “**Umbral mínimo de Viabilidad**”, **UmV**, que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de las Unidades de Ejecución resulta razonable establecerlo en una cantidad que **como mínimo alcance el valor del suelo originario (valor de suelo ya atribuido por el PGOU al propietario) incrementado en un adicional derivado del Beneficio Empresarial correspondiente a la inversión que comporta la nueva propuesta de Ordenación.**

En concreto, resulta razonable y justificado **establecer el UmV** correspondiente a cada Unidad de Ejecución como la **suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación de origen (VSO)** que se altera, **incrementado** en un diferencial equivalente al **Beneficio Empresarial de la promoción (BE)** correspondiente a la situación final

propuesta por el PEC determinado, por tanto, mediante la aplicación de la suma de TLR+PR (es decir, el BE) a los Costes de Producción de la misma (PC).

Finalmente, en este caso **resulta innecesario aplicar los costes derivados de las eventuales Indemnizaciones (IN)** que hubiera que abonar a la propiedad, pues serían costes aplicables de manera análoga a las dos situaciones, la de origen y la final, del análisis de viabilidad a realizar.

En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo “neto” que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del PEC, se determina según la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = \text{VSO} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC}.$$

En resumen, el UmV viene a significar una **rentabilidad mínima “razonablemente adecuada y justificada”** para posibilitar la factibilidad del desarrollo de la propuesta final de la Actuación y, en consecuencia, incentivar su ejecución por la iniciativa privada.

3.5.- Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS) Correspondiente a los Usos Atribuidos a las Cuatro Unidades de Ejecución.

Procede, ahora, determinar el VRS de los usos del suelo a implantar en las cuatro Unidades de Ejecución objeto de esta MVE, realizando para ello un Estudio de Mercado cuyo procedimiento se adjunta como Anexo I del presente Documento, obteniéndose los siguientes resultados:

- Valor Residual del Suelo (urbanizado):

USO	VRS
Residencial Libre	558,28 €/m ² t
Residencial VPO	335,00 €/m ² t
Terciario - Comercial	547,81 €/m ² t
Terciario - Hotelero	725,76 €/m ² t

3.6.- Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las Obras de Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los Suelos Dotacionales Preexistentes.

3.6.1.- Tipos de Costes Unitarios de Urbanización.

La formulación de la MVE exige, obviamente, la determinación de los Costes Unitarios de Urbanización desagregados en los dos elementos siguientes:

1º.- el módulo de Coste por metro cuadrado de Vial inclusivo de los servicios urbanos municipales que discurren por el subsuelo (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado etc.), además de los de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y alumbrado público, así como

2º.- el módulo de Coste por metro cuadrado de Zona Verde inclusivo del ajardinamiento y arbolado y de los servicios urbanos municipales propios de los Jardines (senderos, red de riego, alumbrado público etc).

Asimismo, procede determinar ambos Costes Unitarios con relación a las dos situaciones aplicables a esta MVE: los correspondientes a los costes de urbanización de nueva implantación (nuevos viarios, nuevas zonas verdes), y los correspondientes a las obras de reurbanización y mejora aplicables a los suelos Dotacionales preexistentes, ya afectados a su destino, que el PEC incorpora a las Unidades de Ejecución para proceder a su renovación y adaptación a las nuevas necesidades derivadas de la nueva Ordenación que se propone para las UEs con cargo al aprovechamiento atribuido a las mismas (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y Artículo II.2 del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Pasemos a determinar los Costes Unitarios en las dos situaciones señaladas.

3.6.2.- Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de nueva Implantación.

Dichos Costes Unitarios se han determinado en el Anexo I “Estudio de Mercado” del presente Documento, obteniéndose los siguientes Valores:

Coste de Ejecución Viario por m²s = 115,93 €/m²s

Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s = 61 €/m²s.

3.6.3.- Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los Suelos Dotacionales Preexistentes.

Tal como se ha explicado en la Introducción de este Apartado, procede determinar una estimación de los Costes Unitarios aplicables a aquellos suelos Dotacionales, en concreto de Varios y Zonas Verdes preexistentes y ya afectados a su destino que se incorporan a las Unidades de Ejecución con la finalidad de su reurbanización y mejora con cargo al aprovechamiento atribuido.

Obviamente, sus Costes Unitarios deberán ser menores que los correspondientes a las urbanizaciones de nueva implantación dado que, por definición, se mantienen y conservan la mayoría de sus elementos conformadores (alumbrado público, servicios urbanísticos básicos etc.), por lo que los Costes Unitarios medios se pueden estimar en una proporción concreta sobre el Coste final que comportarían los elementos que sí se van a reurbanizar (pavimentación, mobiliario urbano, jardinería, etc).

Para esta determinación, es necesario obtener el Coste de Urbanización de un Viario sin las Partidas presupuestarias correspondientes a los elementos que no van a ser reurbanizados, tal como se muestra en la siguiente imagen obtenida de los Módulos de Urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación:

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- 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 16 m de sección = 636,79 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 1223,64 €/m

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

Mientras que el Coste del mismo viario con todas las Partidas Presupuestarias es el siguiente:

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- 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 16 m de sección = 1854,93 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2491,05 €/m

Por lo tanto, la relación de Costes entre nueva Urbanización y Reurbanización de un Viario resulta ser:

$$636.79 \text{ €/m} / 1.854,93 \text{ €/m} = 0,3432$$

Se observa que la relación de los Costes de Reurbanizar y Urbanizar es de 1/3, obteniéndose, en consecuencia, los siguientes Valores:

- Coste de Reurbanización Viario por m²s = 38,64 €/m²s

- Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s = 20,33 €/m²s.

3.7.- Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales Atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y Costes Derivados de los Mismos a Contemplar en la Formulación de la Presente MVE del PEC Cabanyal-Canyamelar.

Como ya se ha reiterado en numerosas ocasiones, para realizar la MVE correspondiente a este PEC procede identificar los Costes e Ingresos derivados de los Parámetros Jurídico-urbanísticos y las Cargas y Deberes legales atribuidos a las dos situaciones de análisis económico, es decir a la originaria procedente del PGOU vigente y a la propuesta en la nueva Ordenación del PEC.

Pasemos a realizar su análisis desagregado.

3.7.1.- Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación de Origen (PGOU vigente).

El Plan General vigente atribuye diferentes Parámetros Jurídico-urbanísticos de Edificabilidad y Usos a los suelos integrados en los Ámbitos Espaciales delimitados por la cinco nuevas Unidades de Ejecución que se someten al régimen de las Actuaciones Integradas en este PEC, parámetros que regulaban los procesos edificatorios previstos en el PGOU y que, a su vez, permiten determinar los Ingresos derivados de la venta de los suelos urbanizados de carácter lucrativo resultantes del proceso de urbanización que estaban previstos en el Plan vigente.

Por otro lado, el entero desarrollo urbanístico de dichos ámbitos comporta, en contraprestación a los citados Ingresos, el levantamiento de las Cargas previstas en el Plan (cesiones de suelo Dotacional y Viario, ya urbanizadas), así como el cumplimiento del Deber de participación pública en las plusvalías, cargas y deber que en aplicación del Principio Básico de Reparto de Cargas y Beneficios del Sistema Urbanístico Español resultan legalmente necesarios para alcanzar la condición de suelo “urbano consolidado

por la urbanización” y que, por otro lado, permiten determinar los Costes de Producción que el citado proceso urbanizador conlleva.

Pues bien, previamente al análisis correspondiente a cada uno de los ámbitos procede señalar tanto los Parámetros de Edificabilidad y Uso, como las Cargas y Deberes que el vigente Plan General atribuyen a los suelos integrados en los cinco ámbitos Espaciales delimitados correspondientes a las 5 UEs en la Situación de Origen.

1º).- PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS ATRIBUIDOS POR EL PGOU A LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS.

Para las cuatro UEs objeto de la MVE, aunque el PGOU vigente no preveía, en principio, su sometimiento al régimen las Actuaciones Integradas, sí que se regulan los Usos y alineaciones que permiten obtener las edificabilidades atribuibles a dichos suelos.

En consecuencia, procede ahora identificar los Parámetros Urbanísticos aplicables a su potencial desarrollo con la finalidad de culminar la formulación de esta preceptiva Memoria de Viabilidad del PEC.

Para ello, se procede a superponer los límites de las Unidades de Ejecución propuestas ex novo en el PEC sobre la cartografía del PGOU vigente, determinando así, los Usos y Edificabilidades vigentes previos a la Ordenación propuesta de dichas Unidades. Dichas edificabilidades se dividirán por la superficie computable de suelo, obteniéndose así los Índices de Edificabilidad Bruto correspondientes.

De acuerdo a ello, los Índices de Edificabilidad y Usos básicos atribuidos por el PGOU vigente a los suelos comprendidos en los ámbitos Espaciales correspondientes a cada Unidad de Ejecución resultan ser:

Ámbito	Índice de Edificabilidad	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	0,0000 m ² t/m ² s	Dotacional público
UE-2 Mediterrani	0,0000 m ² t/m ² s	Dotacional público
UE-3 Remunta	1,0042 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9493 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial

En la Tabla anterior, se puede observar que en las Unidades de Ejecución 1 y 2 se dispone un Índice de Edificabilidad de 0,00 m²t/m²s debido a que la totalidad de los suelos contenidos en sus delimitaciones están Calificados como Dotacionales Públicos en el Plan General vigente.

Esta circunstancia comporta que la determinación de la Edificabilidad “virtual” atribuible a estas 2 UEs (suelos calificados como Dotacionales) se obtenga a través del Índice Medio de Edificabilidad Bruta del PEC, debido a que estos suelos disponen, obviamente, del mismo régimen jurídico-urbanístico que el resto de suelos (deber de cesión de la parte proporcional de Dotaciones correspondientes al Área Funcional en que se encuentran), procediendo, por tanto, determinar el Índice Medio de Edificabilidad Bruta (IMEB) de acuerdo a la siguiente Ecuación:

$$IMEB = \frac{EB \text{ Potencial}}{ST}$$

EB Potencial = Edificabilidad Bruta Potencial en PGOU vigente = 1.577.193,00 m²t (ver últimos párrafos del Apartado 6.2.1 de la Memoria Justificativa).

ST = Superficie Total Ámbito Espacial PEC = 1.463.244,69 m²s

, por lo que:

$$IMEB = \frac{1.577.193,00 \text{ m}^2\text{t}}{1.463.244 \text{ m}^2\text{s}} = 1,0642 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Por lo tanto, la Tabla definitiva de Edificabilidades y Usos Básicos será la siguiente:

Ámbito	Índice de Edificabilidad	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	1,0642 m ² t/m ² s	Residencial
UE-2 Mediterrani	1,0642 m ² t/m ² s	Residencial
UE-3 Remunta	1,0042 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9493 m ² t/m ² s	Terciario - Comercial

Por último, queda determinar el Aprovechamiento Tipo resultante de la aplicación del PGOU vigente a cada ámbito espacial correspondiente a cada una de las Unidades de Ejecución. Para ello, se recurre a obtener la “relación media” existente entre las Unidades de aprovechamiento (uas) y Edificabilidad (m^2t) usando la distribución de Usos Globales preexistentes en el PEC y los Coeficientes de Ponderación calculados en el Estudio de Mercado.

La siguiente Tabla recoge todos los parámetros requeridos para el cómputo de dicha relación:

(se estima el Valor del Uso Industrial en un 80% del Uso Terciario)

USO	Edificabilidad Exist. (A)	Porcentaje / total (B)	Coef Pond.(C)	Aprovechamiento (AxC)	Relación Media (BxC)
Residencial Libre	692.655,60 m^2t	49,87%	1	692.655,60 Uas	0,4987
Residencial VPO	296.852,40 m^2t	21,37%	0,6	178.111,44 Uas	0,1282
Terciario	241.482,00 m^2t	17,39%	0,98	236.652,36 Uas	0,1704
Industrial	157.954,00 m^2t	11,37%	0,784	123.835,94 Uas	0,0892
Total	1.388.944,00 m^2t			1.231.255,34 Uas	0,8865

Por tanto, la “relación media” resultante entre Uas y m^2t en el PEC ascienda a:

$$1 \text{ m}^2t = 0,8865 \text{ Uas}$$

En consecuencia, la Tabla definitiva de Edificabilidades, Aprovechamientos Tipo y Usos Globales derivados de la aplicación del PGOU vigente será la siguiente:

Ámbito	Indice de Edificabilidad	Aprov Tipo (IE x 0,8865)	Uso Global
UE-1 Doctor Lluch	1,0642 m^2t/m^2s	0,94 Uas/ m^2s	Residencial
UE-2 Mediterrani	1,0642 m^2t/m^2s	0,94 Uas/ m^2s	Residencial
UE-3 Remunta	1,0042 m^2t/m^2s	0,89 Uas/ m^2s	Terciario - Comercial
UE-4 Ingeniero Fausto Elio	0,9493 m^2t/m^2s	0,84 Uas/ m^2s	Terciario - Comercial

2º).- CARGAS Y DEBERES URBANÍSTICOS ATRIBUIBLES A LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS:

2º-1).- Con respecto a las Cargas correspondientes a las cesiones de suelo Dotacional para Zonas Verdes, Equipamientos y Viario públicos y a los Costes de Ejecución correspondientes, cabe distinguir tres situaciones diferenciadas:

a). la correspondiente a las UE-1, “Doctor Lluch”, y UE-2, “Mediterrani”, que en el PGOU están calificadas en su totalidad como reservas de Zonas Verdes, Equipamientos y Viario, por lo que las Cargas de suelos Dotacionales y Costes a considerar deberán determinarse de manera “analógica” y finalmente,

b). la correspondiente a las UE-3, “Remunta”, y UE-4, “Ingeniero Fausto Elio”, para las que el PGOU prevé un diseño urbano en su ámbito, pero sus suelos se encuentran sin urbanizar, teniendo que desarrollarse a través del régimen propio de las Actuaciones Integradas.

Por lo tanto, resulta razonable y equitativo considerar como Cargas y Costes a satisfacer en los casos a) y b) anteriores, unos estándares de cesión de suelo equivalentes a las ratios preexistentes de Zonas Verdes y de Viario computables en el ámbito total del PEC (ver Apartado 4.1.3 de la Memoria Informativa y Apartado 6.2 de la Memoria Justificativa), correspondiendo a la Zona Verde una Ratio de 10 m²s ZV / 100 m²t (139.818,65 m²s ZV / 1.388.944,00 m²t B) y una Ratio correspondiente al Viario de 38 m²s / 100 m²t (522.569,77 m²s viario / 1.388.944,00 m²t B).

Por lo tanto, los Costes Unitarios de Urbanización para estas 3 UEs (UE 1, 3 y 4) ascenderían a:

Coste Zonas Verdes = 61 €/m²s x 10 m²s ZV / 100 m²t = 6,10 €/m²t.

Coste Viarios = 115,93 €/m²s x 38 m²s V / 100 m²t = 44,05 €/m²t.

En consecuencia, el Coste Unitario de Urbanización en la situación de origen (aplicación del PGOU) a los ámbitos correspondientes a las UEs 1, 3 y 4 ascienden a la siguiente cantidad:

Coste de Urbanización Unitario = 6,10 €/m²t + 44,05 €/m²t = 50,15 €/m²t

2º-2).- Asimismo, con respecto a los Deberes Legales a cumplir, la LOTUP vigente establece que el Aprovechamiento Público (AP) que le corresponde a la Administración asciende al 5% del Aprovechamiento Objetivo del ámbito, atribuyéndole, por tanto, a la

propiedad del suelo como Aprovechamiento Subjetivo (AS) el 95% del Aprovechamiento Objetivo.

3.7.1.1.- INGRESOS PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y del Estudio de Mercado que se expone en el Apartado 3.5 anterior, se deducen los siguientes Ingresos por Unidad de Aprovechamiento derivados del Valor en Venta (VV) de los suelos destinados a los usos lucrativos en función de sus VRS para cada uno de los ámbitos correspondientes a las cinco Unidades de Ejecución:

- **Ámbito de la UE.1 (“Doctor Lluch”).**

$$VV-(UE-1) = 0,94 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 0,95 \times 558,28 \text{ €/Ua} = \mathbf{500,35 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- **Ámbito de la UE.2 (“Mediterrani”).**

$$VV-(UE-2) = 0,94 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 0,95 \times 558,28 \text{ €/Ua} = \mathbf{500,35 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- **Ámbito de la UE.3 (“Remonta”).**

$$VV-(UE-4) = 0,89 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 0,95 \times 558,28 \text{ €/Ua} = \mathbf{496,99 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- **Ámbito de la UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).**

$$VV-(UE-5) = 0,84 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 0,95 \times 558,28 \text{ €/Ua} = \mathbf{469,82 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

3.7.1.2.- COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA SITUACIÓN DE ORIGEN.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos y Costes Unitarios señalados anteriormente, se deducen los siguientes Costes Unitarios de Producción (CP) para cada uno de los Ámbitos Espaciales correspondientes a las cinco Unidades de Ejecución:

- **Ámbito de la UE.1 (“Doctor Lluch”).**

Coste Unitario por m2s (€/m²s) = Coste Unitario (€/m²t) x Índice Unitario Medio de Edificabilidad.-

Coste Unitario (€/m^{2t}) = 50,15 €/m^{2t} x 1,0642 m^{2t}/m^{2s} = **53,37 €/m^{2s}**

- **Ámbito de la UE.2 (“Mediterrani”).**

Coste Unitario por m^{2s} (€/m^{2s}) = Coste Unitario (€/m^{2t}) x Índice Unitario medio de Edificabilidad.-

Coste Unitario (€/m^{2t}) = 50,15 €/m^{2t} x 1,0642 m^{2t}/m^{2s} = **53,37 €/m^{2s}**

- **Ámbito de la UE.3 (“Remonta”).**

Coste Unitario por m^{2s} (€/m^{2s}) = Coste Unitario (€/m^{2s}) x Índice Unitario Medio de Edificabilidad.-

Coste Unitario (€/m^{2s}) = 50,15 €/m^{2s} x 1,0042 = **50,36 €/m^{2s}**

- **Ámbito de la UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).**

Coste Unitario por m^{2s} (€/m^{2s}) = Coste Unitario (€/m^{2s}) x Índice de Edificabilidad

Coste Unitario (€/m^{2s}) = 50,15 €/m^{2s} x 0,9493 = **47,61 €/m^{2s}**

3.7.2.- Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en el PEC.

En la Memoria Justificativa y en las Fichas de Planeamiento y Gestión del TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC Cabanyal-Canyamelar se señalan las **cuatro Unidades de Ejecución** propuestas en la que se desglosan pormenorizadamente sus Usos, Superficies, Edificabilidades y Aprovechamientos atribuidos en el PEC.

En este sentido, se justifica detalladamente la **estrategia adoptada en la gestión jurídico-económica de este PEC** (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa) en la cual se establece como **criterio director básico la aplicación de las plusvalías adicionales que puedan generarse** (en este caso como **Aprovechamiento Adicional** en las Unidades de Ejecución) **hacia su reinversión en el propio Barrio** y, en concreto, en la obtención y ejecución de las Parcelas Dotacionales aisladas y de las actuaciones de Reurbanización y regeneración urbanas previstas y localizadas en el suelo urbano “consolidado”.

No obstante, **este Aprovechamiento Adicional sólo resulta disponible** si previamente **los propietarios de suelo integrado** en el ámbito interno de las Unidades de Ejecución no tuviesen garantizada una **rentabilidad económica razonable con el Aprovechamiento Subjetivo que el PEC les atribuye** con relación a los parámetros urbanísticos vigentes en el PGOU/88.

En cualquier caso, **dicha rentabilidad económica se encuentra garantizada en este PEC**, tal como se demuestra en los Apartados siguientes de esta Memoria de Viabilidad.

Procede ahora señalar sintéticamente las determinaciones básicas y necesarias de cada Unidad para poder realizar las correspondientes MVEs, en la siguiente relación:

- UE.1 (“Doctor Lluch”).

. **Superficie Bruta (SB):** 38.072,55 m²s.

. **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar** ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Nuevo Jardín Dr. Lluch: 7.339,24 m²s.
- Nuevo Viario: 5.498,75 m²s.

. **Superficie Dotacional Preexistente** ya afectada a su destino, **a Reurbanizar** con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Jardín Dr. Lluch: 15.286,13 m²s.
- Viario: 1.620,64 m²s.

. **Edificabilidad Bruta (EB):** 31.658,06 m²t.

. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0,8315 m²t/m²s.

. Edificabilidad Residencial (ER): 23.474,77m²t.

. Edificabilidad Complementaria Vivienda: 3.260,39 m²t

. Edificabilidad Terciaria: 4.922,91 m²t.

. **Aprovechamiento Bruto (AB):** 24.152,01 uas.

. Aprovechamiento Objetivo (AO):	20.022,23 uas.
. Aprovechamiento Tipo (AT):	1,00 uas/m ² s.
. Aprovechamiento Público (AP):.....	1.207,60 uas.
. Aprovechamiento Adicional (AA):	3.923,29 uas.
. Aprovechamiento Subjetivo (AS):	19.021,12 uas.

- UE.2 (“Mediterrani”).

. **Superficie Bruta (SB):** 15.992,38 m²s.

. **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar** ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Nuevo Jardín: 5.227,53 m²s.
- Nuevo Viario: 2.458,18 m²s.

. **Superficie Dotacional Preexistente** ya afectada a su destino, a **Reurbanizar** con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Viario: 1.317,94 m²s.

. **Edificabilidad Bruta (EB):** 19.033,38 m²t.

- . Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 1,19 m²t/m²s.
- . Edificabilidad Residencial (ER): 13.547,89 m²t.

. Edificabilidad Complementaria Vivienda: 1.928,52 m²t.

. Edificabilidad Terciaria: 3.556,98 m²t.

. **Aprovechamiento Bruto (AB):** 14.661,63 uas.

. Aprovechamiento Tipo (AT): 0,96 uas/m²s.

. Aprovechamiento Objetivo (AO): 13.933,90 uas.

- . Aprovechamiento Público (AP): 733,08 uas.
- . Aprovechamiento Adicional (AA): 727,74 uas.
- . Aprovechamiento Subjetivo (AS): 13.200,82 uas.

- **UE.3 (“Remonta”).**

. **Superficie Bruta (SB):** 20.985,69 m²s.

. **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar** ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- No existe.

. **Superficie Dotacional Preexistente** ya afectada a su destino, **a Reurbanizar** con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Viario: 4.623,77 m²s.

. **Edificabilidad Bruta (EB):** 16.361,92 m²t.

. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0,7796 m²t/m²s.

. Edificabilidad Terciaria (T.Ed): 11.866,12 m²t.

. Edificabilidad Terciaria (T.Co): 4.495,80 m²t.

. **Aprovechamiento Bruto (AB):** 16.034,68 uas.

. Aprovechamiento Tipo (AT): 0,90 uas/m²s.

. Aprovechamiento Objetivo (AO): 14.725,73 uas.

. Aprovechamiento Público (AP): 801,73 uas.

. Aprovechamiento Adicional (AA): 1.243,51 uas.

. Aprovechamiento Subjetivo (AS): 13.989,44 uas.

- **UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).**

. **Superficie Bruta (SB):** 21.588,41 m²s.

. **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar** ex novo con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE:

- Nuevo Jardín: 5.873,13 m²s.

- Nuevo Viario: 2.747,09 m²s.

- . **Superficie Dotacional Preexistente** ya afectada a su destino, **a Reurbanizar** con cargo al Aprovechamiento Urbanístico atribuido a la UE: 0,00 m²s
- . **Edificabilidad Bruta (EB)**: 28.064,93 m²t.
 - . Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 1,30 m²t/m²s.
 - . Edificabilidad Residencial (ER): 11.029,86 m²t.
- . Edificabilidad Complementaria Vivienda: 1.253,33 m²t.
- . Edificabilidad TER-EDU: 10.760,87 m²t.
- . Edificabilidad TER-CO: 5.020,87 m²t.
- . **Aprovechamiento Bruto (AB)**: 19.499,87 uas.
- . Aprovechamiento Tipo (AT): 0,90 uas/m²s.
- . Aprovechamiento Objetivo (AO): 19.499,87 uas.
 - . Aprovechamiento Público (AP): 974,99 uas.
 - . Aprovechamiento Adicional (AA): 0 uas.
 - . Aprovechamiento Subjetivo (AS): 18458,09 uas.

3.7.2.1 INGRESOS PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.

De los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y del Estudio de Mercado que se expone en el Apartado 3.5 anterior, se deducen los siguientes Ingresos derivados del Valor en Venta (VV) de los suelos destinados a los usos lucrativos en función de sus Valores de Repercusión (VRS) para cada una de las cinco Unidades de Ejecución:

- **UE.1 (“Dr. Lluch”).**

$$\text{VV-(UE-1)} = 1 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 558,28 \text{ €/Ua} \times 0,95 = \mathbf{530,37 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- **UE.2 (“Mediterrani”).**

$$\text{VV-(UE-2)} = 1 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 558,28 \text{ €/Ua} \times 0,95 = \mathbf{530,37 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- **UE.3 (“Remonta”).**

$$VV-(UE-4) = 1 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 558,28 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 530,37 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- UE.4 (“Ingeniero Fausto Elio”).

$$VV-(UE-5) = 0,9 \text{ Uas/m}^2\text{s} \times 558,28 \text{ €/Ua} \times 0,95 = 477,33 \text{ €/m}^2\text{s}$$

3.7.2.2.- COSTES DE PRODUCCIÓN PROCEDENTES DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PEC.

Los Parámetros Jurídico-urbanísticos señalados anteriormente y los Costes Unitarios establecidos en el anterior Apartado 3.6.2, permiten deducir los Costes de Producción (CP) correspondientes a cada una las cuatro Unidades de Ejecución.

Por otro lado, debe señalarse que **no procede considerar los Costes de Producción derivados de la ejecución de las Cargas exteriores** que se adscriben discontinuamente a las UEs (Actuaciones Aisladas identificadas como nuevos suelos Dotacionales, actuaciones de Reurbanización y Regeneración urbana, etc.) **al tener establecida su financiación con cargo al Aprovechamiento Adicional (AA) establecido para ello** (ver el Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC), quedando demostrado que se dispone de suficiente Aprovechamiento Adicional para dichos Costes en el apartado 4 siguiente **y, por lo tanto, no deben ser sufragadas con cargo al Aprovechamiento Subjetivo (AS)** que les corresponde y atribuye a los propietarios de suelo integrados en las Unidades de Ejecución.

Unidad Ejecución	Coste Zonas Verdes	Coste Viarios	Reurb Z. Verdes	Reurb Viarios	Total	Coste por UA (Ap. Sub)	Coste por m ² s
UE-1	447.693,64 €	637.395,89 €	310.817,98 €	62.626,93 €	1.458.534,44 €	76,68 €/Ua	76,68 €/m ² s
UE-2	448.053,54 €	284.976,81 €	0,00 €	0,00 €	733.030,35 €	55,53 €/Ua	55,53 €/m ² s
UE-3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	178.677,89 €	178.677,89 €	12,77 €/Ua	14,19 €/m ² s
UE-4	358.260,93 €	318.470,14 €	0,00 €	0,00 €	676.731,07 €	36,66 €/Ua	40,74 €/m ² s

3.8.- Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Dos Escenarios Contemplados en esta MEV.

Del resultado de los Ingresos derivados del Valor en Venta de los solares (VV) y de los Costes de Producción (CP) obtenidos en los dos escenarios de análisis económicos

contemplados para las cuatro Unidades de Ejecución, resulta el siguiente Balance (VV-CP) cuyo resultado deberá ser contrastado, posteriormente, con el Umbral mínimo de Viabilidad para constatar la viabilidad definitiva de las propuestas de Ordenación contempladas en este PEC del Cabanyal-Canyamelar.

Pasemos a expresar el Balance señalado.

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PGOU VIGENTE			
Unidad de Ejecución	Valor Venta	Coste de Producción	Valor Suelo
UE-1	500,35 €/m ² s	53,37 €/m ² s	446,98 €/m ² s
UE-2	500,35 €/m ² s	53,37 €/m ² s	446,98 €/m ² s
UE-3	496,99 €/m ² s	50,36 €/m ² s	446,63 €/m ² s
UE-4	469,82 €/m ² s	47,61 €/m ² s	422,22 €/m ² s

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PEC			
Unidad de Ejecución	Valor Venta	Coste de Producción	Valor Suelo
UE-1	530,37 €/m ² s	76,68 €/m ² s	453,69 €/m ² s
UE-2	509,15 €/m ² s	55,53 €/m ² s	453,62 €/m ² s
UE-3	477,33 €/m ² s	14,19 €/m ² s	463,14 €/m ² s
UE-4	477,33 €/m ² s	40,74 €/m ² s	436,59 €/m ² s

Obviamente, si a esta situación de origen le atribuyéramos también las Cargas derivadas de las Obras de Reurbanización de manera análoga y simétrica a la planteada para la propuesta de desarrollo del PEC, la diferencia obtenida en el balance VV-CP disminuiría sensiblemente, con lo cual la Viabilidad que resulta de esta Memoria para las UEs previstas (ver Apartado 3.10 siguiente) aún se mostraría más favorable que la que resulta sin la consideración de las obras de reurbanización.

3.9. Umbral Mínimo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de Ejecución.

3.9.1.- Determinaciones Generales.

Tal como se ha expresado en el anterior Apartado 3.4, “Condiciones Básicas de Viabilidad”, el “**Umbral mínimo de Viabilidad**”, **UmV**, que le correspondería a la propiedad afectada en cada una de las Unidades de Ejecución como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de las mismas se establece en la **suma del Valor Residual del Suelo derivado de la Situación de Origen (VSO)** que se altera, **incrementado** en un diferencial equivalente al **Beneficio Empresarial de la promoción (BE)** correspondiente a la nueva Ordenación propuesta por el PEC, Beneficio determinado mediante la aplicación de la **suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y de la Prima de Riesgo (PR) a los Costes de Producción de la misma (PC)**.

En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo “neto” que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo del PEC y que viene a significar el “Umbral mínimo de Viabilidad”, se determina según la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = \text{VSO} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC}.$$

, Umbral que, para garantizar la Viabilidad Económica de las Unidades de Ejecución, obviamente deberá ser superior al Diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes obtenido en el Apartado 3.9 anterior.

3.9.2.- Determinación del Valor del Suelo en Situación de Origen (VSO), de los Costes de Producción (CP) y de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).

3.9.2.1.- VALOR DEL SUELO EN SITUACIÓN DE ORIGEN.

Del Apartado 3.8 anterior, se deduce el **Valor del Suelo en la situación de Origen, VSO**, que asciende a las siguientes cantidades:

VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR PGOU VIGENTE	
Unidad de Ejecución	Valor Suelo
UE-1	446,98 €/m ² s
UE-2	446,98 €/m ² s
UE-3	446,63 €/m ² s
UE-4	422,22 €/m ² s

3.9.2.2.- COSTES DE PRODUCCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PEC.

Del Apartado 3.7.2.2 anterior, se deducen **los Costes de Producción correspondientes a la propuesta de Ordenación del PEC**, que asciende a las siguientes cantidades:

Unidad Ejecución	Coste por m ² s
UE-1	76,68 €/m ² s
UE-2	55,53 €/m ² s
UE-3	14,19 €/m ² s
UE-4	40,74 €/m ² s

3.9.2.3.- TASA LIBRE DE RIESGO (TLR) Y PRIMA DE RIESGO (PR).

Tal como se señala en el 2º Requisito del Apartado 3.4 anterior, las TLR y las PR se determinan de acuerdo al siguiente procedimiento:

1).- la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al **rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años**.

De acuerdo a ello, la **TLR** aplicable en la actualidad asciende a **0,136%**.

2).- la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el **Uso Característico** constatable y adoptado en el ámbito del PEC es el de **Vivienda de Renta Libre de Primera Residencia**, la **PR** aplicable resulta ser **8%**.

3.9.3.- Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución.

Procede ahora, determinar el UmV correspondiente a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución contempladas en este PEC.

UMBRAL MÍNIMO DE VIABILIDAD				
Unidad de Ejecución	Valor Venta PGOU	Coste de Producción	PR+TRL	UMV
UE-1	446,98 €/m ² s	76,68 €/m ² s	6,24 €/m ² s	453,22 €/m ² s
UE-2	446,98 €/m ² s	55,53 €/m ² s	4,52 €/m ² s	451,50 €/m ² s
UE-3	446,63 €/m ² s	14,19 €/m ² s	1,15 €/m ² s	447,78 €/m ² s
UE-4	422,22 €/m ² s	40,74 €/m ² s	3,31 €/m ² s	425,53 €/m ² s

3.10. Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica Relativa a las Unidades de Ejecución.

Tal como se señala en el Apartado 3.9.1 anterior, el requisito necesario para garantizar la Condición de Viabilidad Económica (CVE) de las Unidades de Ejecución deberá cumplir que el Umbral Mínimo de Viabilidad (UmV) sea superior al Diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes (VV-CP) obtenido en el Apartado 3.8 anterior.

Pues bien, de los cálculos expuestos a lo largo de esta Memoria de Viabilidad y sin perjuicio de las consideraciones establecidas en el Apartado 3.8 anterior con respecto a los Costes de Producción derivados de la situación de origen, cabe concluir las siguientes Condiciones de Viabilidad Económica (CVE):

CONDICION DE VIABILIDAD ECONÓMICA			
Unidad de Ejecución	UMV (A)	Valor en PEC (B)	CVE (B>A)
UE-1	453,22 €/m ² s	453,69 €/m ² s	Sí
UE-2	451,50 €/m ² s	453,62 €/m ² s	Sí
UE-3	447,78 €/m ² s	463,14 €/m ² s	Sí
UE-4	425,53 €/m ² s	436,59 €/m ² s	Sí

De los resultados expuestos, **esta MEV pone de manifiesto el cumplimiento de la Viabilidad Económica** con respecto a las previsiones urbanizadoras que la nueva Ordenación propone en el PEC para las cuatro Unidades de Ejecución, así como la **adecuación legal de la estrategia jurídico-económica adoptada por el PEC.**

4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA (MUNICIPAL) DENTRO DEL PEC.

Como se menciona en el Apartado 2 anterior, existe ciertas particularidades en el PEC que requieren un análisis económico diferenciado del aplicado a las Unidades de Ejecución y que se desarrolla a continuación.

4.1. Determinación del Aprovechamiento Ubicado en la Subzona de Ordenación ENP.

Tal como se describe en la Memoria Justificativa y en las Normas Urbanísticas, el PEC dispone de una “reserva de Aprovechamiento Adicional” en la parcela calificada como **Hotelero dentro de la Subzona de Ordenación ENP.**

Dicha parcela es de titularidad municipal, por lo que la totalidad del aprovechamiento que dispone se destina a la obtención y costes de las Dotaciones exteriores a las Unidades de Ejecución considerando así, todo el Aprovechamiento como Adicional (AA).

La determinación del **Aprovechamiento disponible** en esta Actuación se expone en el Artículo I.42 de las Normas Urbanísticas del PEC, ascendiendo a **15.600 Uas.**

4.2. Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones Aisladas de Titularidad Municipal.

Las Actuaciones Aisladas (EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1) de propiedad municipal (Sociedad Privada Municipal del Ayuntamiento de València) poseen un aprovechamiento generado en la ejecución de la UA 2.01 del anterior PEPRI. De hecho, los suelos se obtuvieron de forma gratuita (con destino a uso público) a cambio de una reserva de aprovechamiento que se aplicaba a la parcela privativa resultante.

Teniendo en cuenta que dichas parcelas se califican como Dotacional (Aparcamiento y Viario) en el PEC, se les mantiene el aprovechamiento que se reservó su día y que se especificaba en la Licencia de Obras para edificación otorgada por el Ayuntamiento a los titulares de suelo y que asciende a:

- Edificabilidad Residencial en Licencia de Obras = 6.300 m²t
- Aprovechamiento Residencial = 6.300 m²t x 1 Uas/m²t = 6.300 Uas
- Edificabilidad Comercial = 915 m²t
- Aprovechamiento Comercial = 915 m²t x 0,98 Uas/m²t = 896,70 Uas
- Total Aprovechamiento = 7.196,70 Uas
- Edificabilidad Bajo Rasante (aparcamiento) = 2.564 m²t

De acuerdo con las características señaladas, el PEC prevé la compensación del Aprovechamiento atribuido con parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo patrimonial de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución.

En primer lugar, procede destacar que **parte del Aprovechamiento reservado se ubicará** en la propia parcela EQ-AIS TEP 1, ya que la configuración prevista en las Actuaciones Aisladas de Uso aparcamiento **en Régimen de Complejo Inmobiliario** (PB + 1ª Comercial) así lo establece (Apartado 6.2.2.1. de la Memoria Justificativa).

- Aprovechamiento Reservado adscrito a la Parcela EQ-AIS TEP1 = 3.000 Uas
- Resto de **Aprovechamiento Reservado compensado** con parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al **suelo patrimonial** de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución = **4.196,70 Uas.**
- La edificabilidad bajo rasante se podrá ejecutar en la propia parcela EQ-AIS TEP1.

En consecuencia, no procede considerar las superficies de las Actuaciones Aisladas EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1 en el presente análisis económico, al tratarse de una compensación y no de una adscripción.

4.3. Comprobación del Aprovechamiento Necesario para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a las Actuaciones.

Finalmente, procede comparar las necesidades de Aprovechamiento para la obtención de las Actuaciones Aisladas (a excepción de la EQ-AIS TEP1 y VR-AIS TEP1) y el Aprovechamiento Adicional disponible en las UEs.

Para ello, resulta necesario conocer el **aprovechamiento “virtual” atribuible a los Suelos Dotacionales**, aprovechamiento necesario para la obtención de cada metro cuadrado de suelo de las Actuaciones Aisladas (a excepción de los que poseen reserva de aprovechamiento), procedimiento que se recoge en el punto a) del artículo 4.2, “Procedimiento de Gestión para la determinación aplicativa del Aprovechamiento Adicional (AA)” de las Normas Urbanísticas del PEC. Dicho Aprovechamiento asciende a **2,1390 Uas/m²s**.

De acuerdo a ello, resulta el siguiente cálculo:

Aprov. Necesario = Sup. a obtener x Aprov. Unitario correspondiente

Superficie de Suelo Dotacional a Obtener = **6.255,66 m²s**

Aprov. Necesario = 6.255,66 m²s x 2,1390 Uas/m²s = **13.380,86 Uas**

Con el anterior dato se constata que únicamente **con el Aprovechamiento proveniente de la parcela Hotelera** en la Subzona ENP (**15.600 Uas**) **se cubren las necesidades requeridas** para la obtención de los suelos de las Actuaciones Aisladas, no afectando así al Aprovechamiento Adicional ni Subjetivo de las Unidades de Ejecución garantizando la Viabilidad Económica de dichas Actuaciones.

El remanente de Aprovechamiento de la parcela Hotelera una vez sustraído el necesario para la obtención del Suelo de las Actuaciones Aisladas sumado a la totalidad del Aprovechamiento Adicional de las Unidades de Ejecución **se destinará a cubrir** económicamente a la **eventuales indemnizaciones** en la obtención de los suelos de las Actuaciones Aisladas **y a parte de los Costes** derivados de las diferentes **actuaciones de reurbanización y regeneración urbana** propuestas en el PEC como (peatonalización

de viarios de coexistencia, regeneración de zonas verdes, actuaciones en fachadas y medianeras, etc).

El **montante económico del Aprovechamiento** descrito en el anterior párrafo asciende a:

$$(15.600 \text{ Uas} - 13.380,86 \text{ Uas} + 5.894,53 \text{ Uas}) \times 558,28 \text{ €/Uas} = \mathbf{4.529.699,69 \text{ €}}$$

5. CONCLUSIONES.

De todos los argumentos y análisis jurídico-económicos expuestos, se deduce que **la MVE correspondiente a cada una de las cuatro Unidades de Ejecución y de las actuaciones en suelo de titularidad municipal** previstas en el PEC del Cabanyal-Canyamelar y, en consecuencia, la MVE del propio PEC, **satisfacen los umbrales de rentabilidad que el marco legal vigente y las disposiciones establecidas en este instrumento de planeamiento se disponen**, por lo que, en principio procede valorar favorablemente la presente MVE en términos jurídico-urbanísticos.

Por otro lado, **esta viabilidad** viene a poner de manifiesto y **justifica claramente que el Aprovechamiento Adicional (AA)** que se atribuye a las UEs no les corresponde a los titulares internos de las mismas, sino que tal como se establece en el Apartado 5.2 de la Memoria Justificativa **procede su destino a la obtención y ejecución de las parcelas y actuaciones exteriores** cuya gestión se vincula a las mismas.

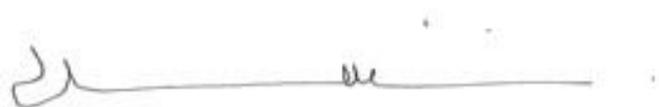
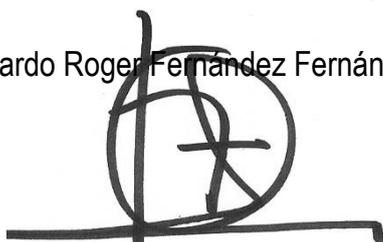
En consecuencia, procede elevar este documento, junto al resto de documentación constitutiva del PEC, al Ayuntamiento Pleno con la finalidad de llevar a cabo el análisis y las consideraciones jurídico-urbanísticas que legalmente correspondan, así como para someterlo a la tramitación administrativa oportuna y a su aprobación preceptiva, en el caso que legalmente proceda.

Valencia, enero de 2019.

Por el Equipo Redactor.

Gerardo Roger Fernández Fernández.

Luis Casado Martín.



ANEXO.

ESTUDIO DE MERCADO.

DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO (VRS) DEL USO CARACTERÍSTICO Y USOS COMPLEMENTARIOS EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DEL PEC.

El análisis que demuestra la Viabilidad de Económica del desarrollo de las diferentes Actuaciones Urbanizadoras propuestas en el Plan Especial del Cabanyal - Canarymelar (PEC) se debe basar en un Estudio de Mercado actual de los diferentes productos inmobiliarios propuestos en dicho Plan y a partir de esos valores obtener los diferentes Valores de Repercusión de Suelo, VRS.

Además, este mismo Estudio de Mercado servirá para determinar los Coeficientes de Ponderación entre los diferentes Usos propuestos y así obtener el Aprovechamiento Bruto, Tipo y Objetivo de las Actuaciones a desarrollar.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO DEL USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (USO CARACTERÍSTICO) Y DEL USO TERCIARIO COMERCIAL.

Tal como se ha señalado en el Apartado anterior, la determinación del Valor en Venta debe sustentarse en un Estudio de Mercado aplicando la Metodología de Comparación.

Consecuentemente, se ha procedido a la selección de 8 muestras de cada Uso, en localizaciones ubicadas dentro del ámbito del Plan Especial.

De la identificación de las muestras comparables y de su homogeneización mediante la aplicación de los Coeficientes por Antigüedad y estado de Conservación, cabe deducir los siguientes Valores en Venta Medios aplicables al Uso Vivienda Plurifamiliar y al Uso Comercial en ámbito Cabanyal _Canyamelar (se adjunta Anexo de Análisis de las muestras de Mercado):

USO RESIDENCIAL

Rº	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2018	€/m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m²t	AJUSTE VC	Vv/m²t Corregido
1	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	62,00	127.000,00	2.048,39	30-34	0,63	Normal	1,00	966,02	608,60 €	357,43 €	2.548,79 €
2	Poblats Marítims - El Cabanyal - El Canarymelar	65,00	127.000,00	1.953,85	30-34	0,63	Normal	1,00	966,02	608,60 €	357,43 €	2.454,25 €
3	Poblats Marítims - El Cabanyal - El Canarymelar	87,00	168.000,00	1.931,03	10-14	0,85	Normal	1,00	966,02	821,12 €	144,90 €	2.133,90 €
4	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	74,00	135.000,00	1.824,32	30-34	0,63	Normal	1,00	966,02	608,60 €	357,43 €	2.324,72 €
5	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	73,00	126.000,00	1.726,03	20-24	0,73	Normal	1,00	966,02	705,20 €	260,83 €	2.091,18 €
6	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	210,00	350.000,00	1.666,67	15-19	0,79	Normal	1,00	966,02	763,16 €	202,87 €	1.950,68 €
7	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	97,00	150.000,00	1.546,39	15-19	0,79	Normal	1,00	966,02	763,16 €	202,87 €	1.830,40 €
8	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	127,00	195.000,00	1.535,43	10-14	0,85	Normal	1,00	966,02	821,12 €	144,90 €	1.738,30 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.779,01 €								2.134,03 €

Precio Medio Venta Vivienda Plurifamiliar (Homogeneizado)= 2.134,03 €/m²t

USO COMERCIAL

Rº	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2018	€/m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m²t	AJUSTE VC	Vv/m²t Corregido
1	Calle Reina, 13 El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	114,00	173.000,00	1.517,54	25-29	0,65	Normal	1,00	798,05	518,73 €	279,32 €	1.908,59 €
2	Calle Dr. Lluch El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	200,00	350.000,00	1.750,00	25-29	0,65	Normal	1,00	798,05	518,73 €	279,32 €	2.141,04 €
3	Calle Reina El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	190,00	350.000,00	1.842,11	30-34	0,6	Normal	1,00	798,05	478,83 €	319,22 €	2.289,01 €
4	Calle Ernesto Anastasio El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	282,00	360.000,00	1.276,60	35-39	0,56	Normal	1,00	798,05	446,91 €	351,14 €	1.768,19 €
5	Calle Antonio Juan El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	95,00	139.000,00	1.463,16	15-19	0,77	Normal	1,00	798,05	614,50 €	183,55 €	1.720,13 €
6	Calle Remonta El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	40,00	59.000,00	1.475,00	10-14	0,84	Normal	1,00	798,05	670,36 €	127,69 €	1.653,76 €
7	El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	150,00	155.000,00	1.033,33	20-24	0,7	Normal	1,00	798,05	558,63 €	239,41 €	1.368,51 €
8	El Cabanyal-Canyamelar, Valencia	54,00	99.000,00	1.833,33	25-29	0,65	Normal	1,00	798,05	518,73 €	279,32 €	2.224,38 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.523,88 €								1.884,20 €

Precio Medio Venta de Locales Comerciales (Homogeneizado) = 1.884,20 €/m²t

DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN PARA EL USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL

Para la determinación de los diferentes VRS, se deben tener en cuenta los valores de construcción señalados en diversas entidades y publicaciones especializadas que definen periódicamente los costes de Ejecución Material según las diversas tipologías y usos correspondientes.

Para este caso resulta conveniente adoptar como referencia el **Generador de Precios de la Construcción de CYPE** para el Municipio de Valencia, debido a que dicha base resulta convenientemente aplicable al caso que nos ocupa al presentar precios para las diferentes tipologías y calidades edificatorias existentes dentro del Plurifamiliar y el de Locales Comerciales, pudiéndose aplicar independientemente a cada testigo según el caso.

Conste de Construcción Residencial Plurifamiliar

Características	Valor Const. (€/m ² t)
Calidad Básica	444,76
Calidad Media	578,19
Calidad Alta	805,02

Coste Construcción Locales Comerciales

Características	Valor Const. (€/m ² t)
Calidad Básica	545,12
Calidad Media	665,04
	943,06

Calidad Alta

Los anteriores valores deberán ser incrementados con el Beneficio Industrial y los Gastos Generales del Constructor.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO PARA EL USO RESIDENCIAL Y EL COMERCIAL.

Para calcular el Valor del Suelo se utilizará la Metodología Residual Estática que permite obtener el Valor Unitario de Repercusión de Suelo a partir del valor de mercado del producto inmobiliario terminado, aplicando la fórmula establecida en el artículo 222 del vigente Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

donde,

VRS: Valor de Repercusión del Suelo (€/m²),

Vv: Valor en Venta de la Edificación según Estudio de Mercado estadísticamente significativo (€/m²).

K: Coeficiente ponderador de Gastos Generales + Financieros + Gestión, Promoción y Beneficio Empresarial determinable en función de los usos, tipologías y dinámica inmobiliaria, que teniendo en cuenta las actuales circunstancias del mercado inmobiliario y a la dinámica inmobiliaria de la zona, se adopta con carácter general el Coeficiente de 1,40 de la horquilla establecida en el citado artículo 22.2 del Reglamento.

Vc: Valor de la Construcción (€/m²t).

Pues bien, en aplicación de la fórmula establecida en el párrafo anterior, el Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado correspondiente a Usos Residencial y Comercial en el ámbito del Plan Especial del Cabanyal - Canarymelar es el siguiente:

USO RESIDENCIAL

R ^a	SITUACIÓN	V Residual Suelo €/m ² t
1	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	854,54
2	Poblats Marítims - El Cabanyal - El Canarymelar	787,01
3	Poblats Marítims - El Cabanyal - El Canarymelar	558,19
4	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	694,49
5	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	527,68
6	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	427,32
7	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	341,41
8	València, València Capital, El Cabanyal-El Canarymelar	275,62
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)		558,28

VRS USO RESIDENCIAL (URBANIZADO) = 558,28 €/m²t

USO COMERCIAL

R ^a	SITUACIÓN	V Residual Suelo €/m ² t
1	Calle Reina, 13 El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	565,23
2	Calle Dr. Lluç El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	731,27
3	Calle Reina El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	836,96
4	Calle Ernesto Anastasio El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	464,95
5	Calle Antonio Juan El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	430,62
6	Calle Remonta El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	383,21
7	El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	179,46
8	El Cabanyal-Canarymelar, Valencia	790,79
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)		547,81

VRS USO COMERCIAL (URBANIZADO) = 547,81 €/m²t

VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SIN URBANIZAR (VRS-SU).

Para la determinación de los diferentes Valores de Suelo sin Urbanizar para cada una de las Unidades de Ejecución es necesario conocer los Costes de Urbanización implicados en su desarrollo., diferenciado dichos Costes en dos grandes grupos (Viaros y Zonas Verdes)

Coste Unitario de ejecución de Viarios:

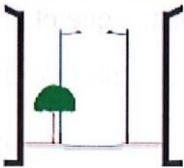
Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = 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

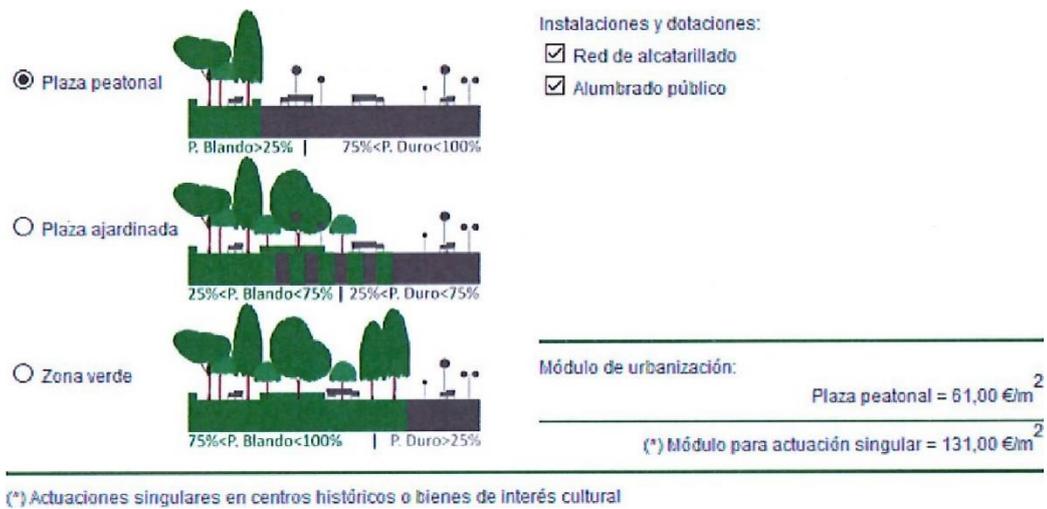


Módulo de urbanización:
Vial de 16 m de sección = 1854,93 €/m
(*) Módulo para actuación singular = 2491,05 €/m

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

Coste de Ejecución Viario por m²s = 1.854,93 € / 16 m²s = 115,93 €/m²s

Coste Unitario de ejecución de Zonas Verdes:



Coste de Ejecución Zonas Verdes por m²s 61 €/m²s.

Debido a que la Determinación de los Índices de edificabilidad se especifica en la Memoria de Viabilidad, la obtención individualizada de cada uno de los Valores de Repercusión de Suelo sin Urbanizar se realizará en el desarrollo de dicha Memoria.

DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA.

Se considera un Valor razonable en Venta (VV) de 1.280,42 €/m²t medio para la VPO en el ámbito del PEC (60% de la Vivienda Libre), estimándose razonablemente un Valor de Repercusión del suelo urbanizado del 26% s/ el VV, es decir:

$$\text{VRS-VPO (urbanizado)} = 1.280,42 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,26 = 335 \text{ €/m}^2\text{t}$$

DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO DEL USO HOTELERO.

Cabe destacar la inexistencia de un Mercado Inmobiliario Hotelero en el ámbito analizado, por lo que se procede a determinar dicho Valor sobre la base de su relación con Usos expuestos en el punto anterior.

Debido a la proximidad entre los VRS obtenidos para el Uso Residencial y el Comercial, al actual "repunte" turístico de la Capital y en especial su coste con relación a los Valores Construcción aplicables a este Uso, se estima que el Valor Residual del Suelo del Uso Hotelero resulta ser un 30% superior al del Residencial, obteniéndose un VRS de:

$$\text{VRS Urbanizado Uso Hotelero} = 558,28 \text{ €/m}^2 \times 1,30 = \mathbf{725,76 \text{ €/m}^2}$$

DETERMINACIÓN DE LOS DIFERENTES COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Finalmente, procede determinar los Coeficientes de Ponderación a los efectos de calcular las magnitudes correspondientes a los diferentes Aprovechamientos.

Como se mencionó con anterioridad, procede determinar los Coeficientes de Ponderación (CP) entre los diferentes Usos propuestos en las Actuaciones Urbanizadoras del Plan Especial, utilizando para ello, los VRS obtenidos anteriormente.

Como el Uso Característico es el de Residencial Plurifamiliar de Renta Libre (por ser el uso mayoritario en el ámbito del PEC), se considera su CP igual a 1,00 uas./m², y a partir de este se obtienen el resto de los Coeficientes de Ponderación relacionando sus VRS con el del Residencial, tal como se expone a continuación:

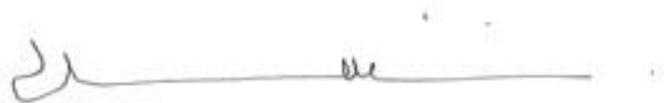
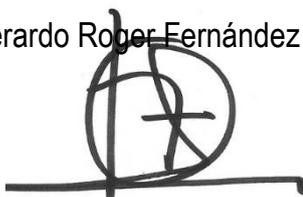
- Residencial Plurifamiliar de Renta Libre CP 1,00 uas/m²
- Residencial VPO CP = 335,00 €/m² / 558,28 €/m² 0,60 uas/m²
- Terciario CP = 547,81 €/m² / 558,28 €/m² 0,98 uas/m²
- Hotelero = 725,76 €/m² / 558,28 €/m² 1,30 uas/m²

Valencia, septiembre de 2018.

Por el Equipo Redactor.

Gerardo Rober Fernández Fernández.

Luis Casado Martín.



ANEXO.

TESTIGOS INMOBILIARIOS.

Piso en venta en Poblats Marítims

El Cabanyal-El Canyamellar (Distrito Poblats Marítims. València Capital)

127.000 €



- 
62 m²
- 
3 hab
- 
1 baño
- 
1ª planta
- 
2.048 €/m²



Inmuebles de GRUPO
90 RUZAFÁ

Referencia: XA18-R8Z-
82-58501

Actualizado el 04/02/2018

Estás en:

Piso en Poblats Marítims - El Cab...

127.000 €

3 habitaciones 1 baño 65 m² 1ª planta

Características

Tipo de inmueble : Piso
Planta : 1ª planta
Estado : Buen estado
Orientación : Orientación Sur
Agua caliente sanitaria : Electricidad
Calefacción : Electricidad

Descripción

! VIVE EN EL CANYAMELAR! Piso exterior distribuido en 3 habitaciones-
1 baño-cocina integrada en salon muy amplio y luminoso-terraza
interior amplia-carpintería interior de roble-ventanales de climalit-la

Estás en:

Piso en Poblats Marítims - El Cab...

168.000 €

🏠 2 habitaciones 🚿 1 baño 📏 87 m² 🏢 2ª planta

A.931



Características

Tipo de inmueble : Piso
Planta : 2ª planta

Descripción

Edificio construido en el año 1950 , rehabilitado en el año 2008. La vivienda en perfecto estado se encuentra en una segunda planta SIN ascensor, con una superficie construida de 87m2 vivienda de 80m2 y elementos comunes de 7m2. Distribuida en cocina independiente con ventanal al comedor con instalación de agua y luz nueva, salón

Piso en venta en Calle Reina

El Cabanyal-El Canyameler (Distrito Poblats Marítims. València Capital)

135.000 €



74 m²



3 hab



1 baño



2^a planta



1.824 €/m²



Inmuebles de
**INMOBILIARIA
SERRERIA**

Referencia: 994429-
CAR01003

Actualizado el 31/01/2018

Piso en venta en Cabanyal-Canyamelar

El Cabanyal-El Canyamelar (Distrito Poblats Marítims. València Capital)

126.000 €73 m²

2 hab



1 baño



1ª planta

1.726 €/m²Inmuebles de
CABANYAL VIUReferencia: 512930-
000095

Actualizado el 06/10/2017

Piso en venta en El Cabanyal-El Canyameler

El Cabanyal-El Canyameler (Distrito Poblats Marítims. València Capital)

350.000 €



210 m²



6 hab



2 baños



1.666 €/m²



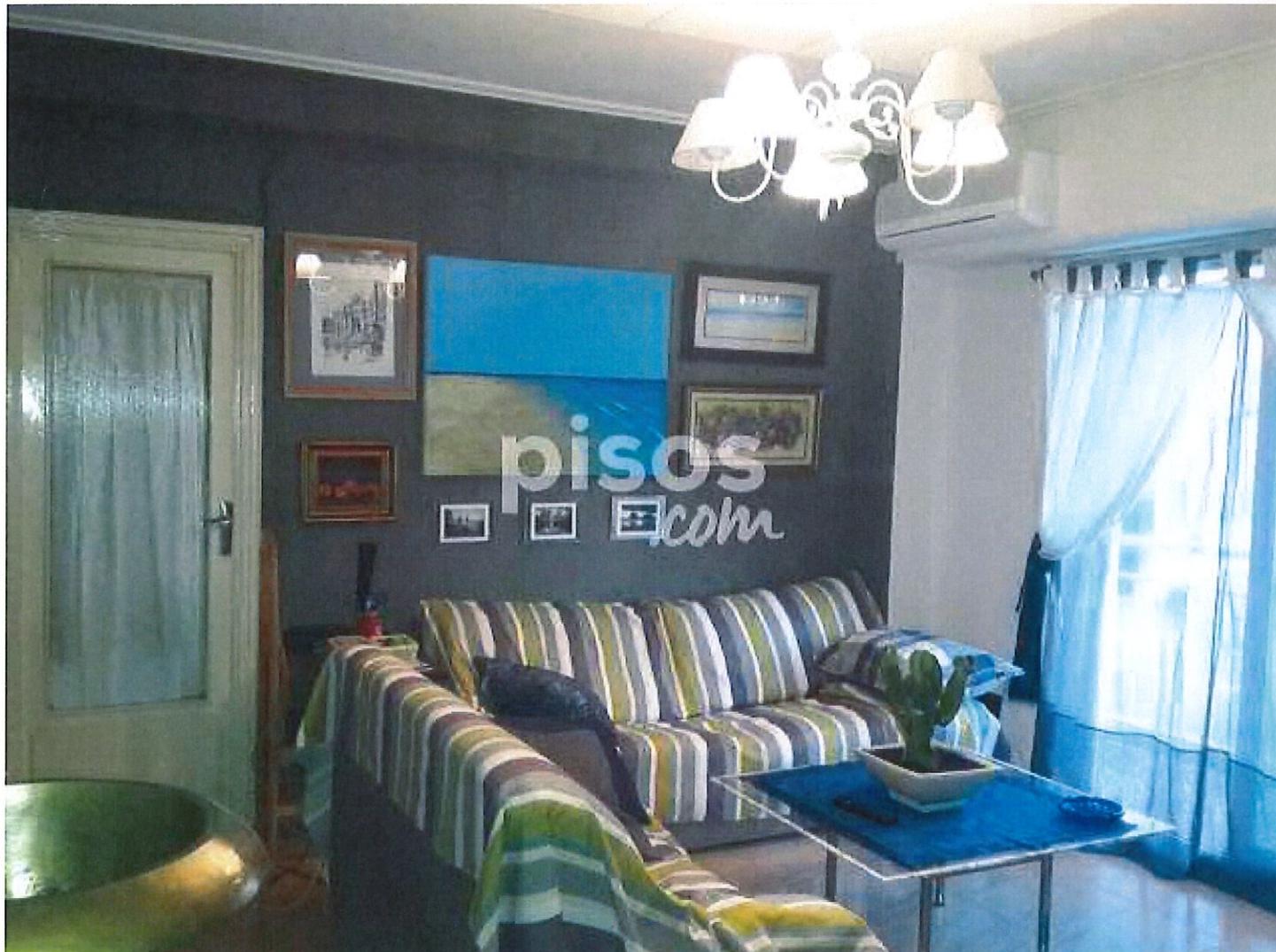
Inmuebles de
valenciaDL

Referencia: XA93-180157

Actualizado el 17/01/2018

Piso en venta en El Cabanyal-El Canyamelar

El Cabanyal-El Canyamelar (Distrito Poblats Marítims. València Capital)

150.000 €97 m²

3 hab



1 baño



1ª planta

1.546 €/m²Inmuebles de
CABANYAL VIUReferencia: 512930-
000149

Actualizado el 06/10/2017

Piso en venta en El Cabanyal-El Canyamelar

El Cabanyal-El Canyamelar (Distrito Poblats Marítims. València Capital)

195.000 €



127 m²



3 hab



1 baño



3ª planta



1.535 €/m²



Inmuebles de
CABANYAL VIU

Referencia: 512930-
000144

Actualizado el 06/10/2017

idealista

Local en venta en calle Reina, 13

El Cabanyal-El Canyameler, València

173.600 €

www.idealista.com/hipotecas/  Solicitar hipoteca

114 m² | 1.523 eur/m²

 **960 960 349**

Ref.: 1241/0210

Profesional
alfa turia

Alfa
turia
Picanya
a



Comentario del anunciante

Disponible en: Español

**"! NO COMISIÓN DE INMOBILIARIA!
TIENE LICENCIA DE APERTURA! .**

Con mobiliario y todo equipado por 173600€. ! El bar se vende con inquilino (ideal para inversionistas) con una renta de 850€/mes y una rentabilidad del 6%. Todo incluido, solo tienes que comprarlo y ganar dinero.. . Se vende bar-restaurante fundado en 1932 y reformado hace ocho años para cuarenta comensales (Calle Reina). El bar

Características básicas

114 m² construidos

1 planta

Segunda mano/buen estado

Distribución 5-10 estancias

3 aseos o baños, adaptados para minusválidos

Situado a pie de calle

1 escaparates

Última actividad: Restaurante - Bar

Construido en 1968

Edificio

Bajo

Fachada de 5 a 8 m. lineales

Certificación energética: **F** (1117 kwh/m³ año)

Equipamiento

Aire acondicionado

Almacén/archivo

Salida de humos

Cocina completamente equipada

Puerta de seguridad

idealista

Local en venta en calle del doctor Iluch

El Cabanyal-El Canyameler, València

350.000 €

www.idealista.com/hipotecas/  Solicitar hipoteca

200 m² | 1.750 eur/m²

 960 962 370

Ref.: Ref. 675

Profesional

Marina López Carrión

Marina López
València



Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"Local disponible en Valencia, de 200 m², completamente reformado, en perfecto estado para iniciar cualquier actividad. Tiene 3 estancias más 2 boxes más pequeños, dos baños, dos vestuarios, y una recepción. Local exterior, reformado, con suelos de parquet y aire acondicionado por conductos. Bien comunicado con autobuses y metros. Ubicado en zona de servicios. Zona de paso, y

Características básicas

200 m² construidos
1 planta
Segunda mano/buen estado
Distribución 3-5 estancias
2 aseos o baños, adaptados para minusválidos
Situado a pie de calle
Última actividad: Clínica Fisioterapia

Edificio

Bajo
Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Aire acondicionado
Almacén/archivo
Puerta de seguridad

Precio

350.000
eur

**¿Quieres
saber si está**

idealista

Local en venta en calle de la Reina

El Cabanyal-El Canyamelar, València

350.000 €

www.idealista.com/hipotecas/

 Solicitar hipoteca

190 m² | 1.842 eur/m²

 **960 960 457**

Ref.: VMR134

Profesional
oficina 1

MIR
Properties
València



Características básicas

190 m² construidos, 186 m² útiles

1 planta

Segunda mano/buen estado

Distribución 1-2 estancias

2 aseos o baños

Situado a pie de calle

Última actividad: Bar Restaurante

Construido en 1957

Edificio

Bajo

Fachada de 5 a 8 m. lineales

Certificación energética: en trámite

Equipamiento

Almacén/archivo

Salida de humos

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#)

"SE VENDE AMPLIA Y ESPACIOSA PLANTA BAJA! , En la zona del Cabañal, con salida a las 2 calles más emblemáticas del famoso barrio, tiene aceras anchas en las dos calles para poder poner terrazas, su actividad anterior era un bar-restaurant, esta planta baja consta

Precio

350.000
eur

**¿Quieres
saber si está**

idealista

Nave en venta en calle d'ernest anastasio, 28

El Cabanyal-El Canyamelar, València

360.000 €

www.idealista.com/hipotecas/  Solicitar hipoteca

282 m² | 1.277 eur/m²

 **657 539 860**

Anuncio: 33379625

Particular
Inmaculada



Características básicas

282 m² construidos
Segunda mano/para reformar
Distribución diáfana
1 aseos o baños
Situado a pie de calle

Edificio

Bajo
Certificación energética del edificio
terminado: no indicado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español

"Gran almacén en la ciudad. Cerca del puerto, junto a parada del tranvía y cerca de la parada de metro de serrería. Ubicado en calle peatonal y terreno edificable."

Precio

360.000
eur

Recibir aviso
si baja de
precio

**¿Quieres
saber si está
caro o
barato?**

Infórmate
antes de
negociar

Comprar
estimación de
precio

Ver fotos en modo:



Mosaico



Grande

idealista

Local en venta en calle d'antoni joan

El Cabanyal-El Canyamellar, València

139.000 €

www.idealista.com/hipotecas/  Solicitar hipoteca

95 m² | 1.463 eur/m²

 960 963 361

Ref.: CAR00793

Profesional
INMOBILIARIA SERRERIA

Inmobiliaria
serrera
València



Características básicas

95 m² construidos
Segunda mano/buen estado
Distribución diáfana
Construido en 1966

Edificio

Bajo
Certificación energética: en trámite

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Català | English
| Français | Deutsch | русский | 华语

"Local comercial de 95 m, en la avenida antonio juan una de las calles mas comerciales del cabañal. Está completamente reformado, parquet, paredes de pladur, escaparates, aire acondicionado, almacén de 30 m, aseo. Licencia de comercio."

Precio

139.000
eur

Recibir aviso
si baja de
precio

**¿Quieres
saber si está
caro o
barato?**

Infórmate
antes de
negociar

Comprar
estimación de
precio

idealista

Local en venta en REMONTA

El Cabanyal-El Canyameler, València

59.000 €

www.idealista.com/hipotecas/  Solicitar hipoteca

40 m² | 1.475 eur/m²

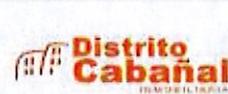
 **960 963 471**

Ref.: 42873

Profesional

Distrito Cabanyal Gerente

Distrito
Cabañal
València



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#)

"Local comercial diafano y esquinero a pocos metros de la playa de la malvarrosa. Se encuentra totalmente reformado. Dispone de aire acondicionado y un aseo."

Características básicas

40 m² construidos
1 planta
Segunda mano/buen estado
Distribución diáfana
1 aseos o baños, adaptados para minusválidos
Situado a pie de calle
Hace esquina
2 escaparates
Construido en 1971

Edificio

Bajo
Fachada de 1 a 4 m. lineales
Certificación energética: en trámite

Precio

59.000
eur

**¿Quieres
saber si está
caro o
barato?**

idealista

Local en venta en El Cabanyal-El Canyameler

Poblats Marítims, València

155.000 €

www.idealista.com/hipotecas/

 Solicitar

150 m² | 1.033 eur/m²

 **960 968 282**

Ref.: local fra cubl

Profesional
Arturo Gomes

ONE INMOBILIARIAS
& FINANCE
València



Comentario del anunciante

Disponible en: **Español**

"Local comercial de 150 m2 ubicado en zona Poblats Maritims, próximo a la playa. Excelente ubicación. Bien comunicado con transporte público: autobus, metro y tranvía y rodeado de todo tipo de servicios. Diáfano. El local es esquinero. Se encuentra a pie de calle y tiene cuatro persianas. Ven a visitarlo!"

Características básicas

150 m² construidos, 145 m² útiles

1 planta

Segunda mano/buen estado

Distribución diáfana

Situado a pie de calle

Edificio

Bajo

Fachada de 5 a 8 m. lineales

Certificación energética: en trámite

Precio

155.000
eur

Recibir aviso
si baja de
precio

**¿Quieres
saber si está
caro o
barato?**

Infórmate
antes de
negociar

Comprar
estimación de
precio

idealista

Local en venta en El Cabanyal-El Canyameler

Poblats Marítims, València

99.000 €

www.idealista.com/hipotecas/

[Solicitar hipoteca](#)

54 m² | 1.833 eur/m²

📞 960 963 361

Ref.: MAR00824

Profesional
INMOBILIARIA SERRERIA

Inmobiliaria
serrera
València



Características básicas

54 m² construidos
Segunda mano/buen estado
Distribución diáfana
1 aseos o baños
Construido en 1916

Edificio

Certificación energética: en trámite

Comentario del anunciante

Disponibile en: [Español](#) | [Català](#) | [English](#)
| [Français](#) | [Deutsch](#) | [русский](#) | [华语](#)

"99.000€ cabanyal-canyameler, planta baja con patio, antiguo comercio, espacio diafano con cocina y baño, patio de 8 metros aprox. , situada en una de las mejores zonas del barrio del canyameler junto a la marina real y la playa de las arenas. Ref. Mar 00824."

Precio

99.000
eur

Recibir aviso
si baja de
precio

**¿Quieres
saber si está
caro o
barato?**

Infórmate
antes de
negociar

Comprar
estimación de
precio