

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “PENYA ROJA” DE PEGO.



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Enero 2023

PROPONENTE:
URBANIZADORA DE PEÑA ROJA EN PEGO, SLU.

Memoria de Viabilidad Económica

Redactores del presente documento:

RAFAEL BALLESTER CECILIA. Abogado urbanista.

CONRADO ALBALADEJO PÉREZ. Abogado urbanista.

DESIRÉE RUIZ PEREZ. Abogada urbanista

JOSÉ RAMÓN LILLO JARA Abogado urbanista

ÍNDICE

1	CONTEXTO LEGAL.....	5
2	METODOLOGÍA	7
3	ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO	8
3.1	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	8
3.2	ÁMBITO.....	10
4	LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	11
4.1	LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	11
4.2	LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	12
4.3	LOS COSTES DE PRODUCCIÓN	13
4.4	LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN	14
4.4.1	Análisis del valor de mercado de los productos terminados	14
4.4.2	El valor residual del suelo	15
5	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	17
6.	CONCLUSIÓN.	19

1 CONTEXTO LEGAL.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

«La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos»

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

Por tanto, es aplicable el apartado 1 del Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), titulado “Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”, que dispone:

1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Memoria de Viabilidad Económica

Por su parte, el artículo 14 del TRLOTUP contempla los distintos tipos de instrumentos de ordenación y para los Planes Parciales, el artículo 40, establece la documentación justificativa que deben incluir, entre la que figura, en el apartado 3, letra a), número 5º, el informe de viabilidad económica.

Por tanto, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica con el objeto de justificar que la modificación del Plan Parcial del Sector “Penya Roja”, del Plan General de Ordenación Urbana de Pego, permite garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

2 METODOLOGÍA.

La finalidad clásica de un Memoria de Viabilidad Económica se dirige a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar, como hemos expuesto, cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, 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. De forma complementaria, la memoria permite también constatar las consecuencias económicas que pueden producirse en el resto de los operadores que en el desarrollo del proyecto pudieran intervenir.

La particularidad introducida en el TRLOTUP requiere que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado.

Sin embargo, la singularidad de esta actuación radica en que nos encontramos ante suelo en situación de urbanizado, y por tanto, podemos considerar que, respecto al planeamiento vigente, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución han sido efectivamente realizados, y por tanto, los aprovechamientos reconocidos por el plan se encuentran patrimonializados

La metodología propuesta ha de considerar, por tanto, al alcance de la modificación propuesta y a la circunstancia de que la situación de origen no permita establecer unos valores que de forma significativa y objetiva permitan la aplicación de unos estándares clásicos de comparación.

Por ello, las previsiones del Anexo XIII de la citada norma han de adaptarse centrándose en la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado, sin perjuicio del estudio del valor de repercusión del mismo, realizado a partir de un análisis del mercado actualizado de los usos característicos que definen el sector.

3 ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1 OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

El sector de suelo urbanizable de carácter residencial “PENYA ROJA” se encuentra previsto dentro del Plan General de Pego aprobado en 1998.

El Plan Parcial del sector PENYA ROJA fue objeto de aprobación definitiva, junto con su Programa de Actuación Integrada, en 2003, y sus normas se encuentran publicadas en el BOP de Alicante de fecha 26 de enero de 2005.

Este sector cuenta, asimismo, con Proyecto Urbanización aprobado y ejecutado en su mayor parte, y con Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

El Plan General de Pego y el sector PENYA ROJA fueron objeto de modificación puntual, la nº 11, con el fin de readecuar sus determinaciones de densidad. Esta modificación puntual se aprobó el 16 de noviembre de 2007, siendo publicada en el BOP de Alicante de fecha 19 de febrero de 2008.

Diferentes circunstancias – la Modificación Puntual nº 11 no llegó a incluir todas las mejoras del trazado viario introducidas en la ejecución de los viarios que mejoraban sustancialmente su adaptación topográfica y aminoraban su impacto paisajístico, así como otros aspectos de la ordenación pormenorizada susceptibles de mejora-, motivaron la tramitación en mayo de 2008 se iniciase la tramitación del Plan Parcial con el objetivo de “...realizar unos pequeños cambios de alineaciones, crear unos accesos privados interiores en algunas manzanas, repartir las edificabilidades dentro de algunas manzanas en función de las posibilidades de construcción dentro de las mismas, modificar la asignación de usos del suelo de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público servicios-deportivo-aparcamientos y modificar las normas urbanísticas del sector”.

La Modificación del Plan Parcial “Penya Roja” fue sometida a información pública mediante edicto publicado en el DOCV nº 6628, de fecha 11 de octubre de 2011.

Mediante acuerdo plenario de fecha 1 de marzo de 2012 se aprobó el informe de contestación a las alegaciones aportado por el agente urbanizador con la incorporación de las matizaciones contenidas en el informe técnico emitido por el Sr. Arquitecto municipal en fecha 20 de febrero de 2012.

Durante todo este período temporal las obras fueron desarrollándose con relativa normalidad y sus costes distribuidos entre la propiedad afectada, conforme a lo dispuesto en el expediente de reparcelación.

Ello motiva que el suelo que nos ocupa se encuentra con un proceso de transformación urbanística muy avanzado, lo que es notorio. De ahí que, si tenemos que identificar en qué situación se encuentra el suelo a efectos regulatorios, tengamos que decantarnos por calificarlo como “en situación de urbanizado” y no “en situación de rural”. Todo ello ateniéndonos a la definición de suelo “en situación de urbanizado” a que hace referencia

el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU). Este tipo de suelo en situación de urbanizado, a efectos urbanísticos, reuniría la condición de suelo urbano (artículos 25 y 28 del TRLOTUP).

El objeto de la Modificación del Plan Parcial puede resumirse en tres aspectos fundamentales:

En primer lugar, el de subsanar el documento de modificación de la ordenación pormenorizada del Sector incorporando lo exigido por acuerdo plenario de marzo de 2012 del Ayuntamiento de Pego.

En segundo lugar, incorporar aquellas mejoras en la ordenación pormenorizada establecida en la Modificación Puntual nº 11, cuya conveniencia se ha constatado en el lapso transcurrido y que partiendo de la memoria de la modificación se resumen en las siguientes:

- Modificación de la alineación viaria en varios tramos de viales de tráfico rodado internos del Sector, al objeto de ajustarse al trazado de los viales ya ejecutados. De este modo, se aminora sensiblemente la transformación de la orografía respecto de la que se habría derivado de las alineaciones aprobadas. Esto supone la modificación de la superficie neta de las manzanas colindantes con los tramos viarios cuyo trazado se varía.
- Incorporación de viales de prioridad peatonal en los que la circulación de vehículos a motor quede restringida a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia que mejoren la accesibilidad rodada y peatonal a parcelas con fuerte desnivel respecto de la rasante del vial a que den frente.
- Suprimir dos viales de tráfico rodado que quedan completamente insertos en zona verde, manteniendo la obra civil ejecutada como obras de acondicionamiento de dichas zonas verdes para facilitar su accesibilidad y uso público.
- Suprimir los viales peatonales de pendiente acusada que no resulten necesarios para la implantación de servicios urbanos.
- Incorporar en el plano de ordenación la zona de protección de la CV-728 y el trazado del Barranc del Rall.
- Reajustar ligeramente las delimitaciones entre las zonas de suelo residencial extensivo a las que corresponden diferentes índices de edificabilidad neta, de modo que –a pesar de la variación de la superficie de algunas manzanas– se mantenga las superficies y aprovechamientos adjudicados a los diferentes propietarios en el Proyecto de Reparcelación aprobado. Las variaciones de superficie neta se colmatan en las parcelas adjudicadas a favor del Agente Urbanizador.
- Reducir la sobredimensionada reserva de suelo destinado a aparcamientos públicos para ajustarla a la exigencia normativa vigente, destinando el excedente de dicho suelo a usos no lucrativos.

- Destinar una porción de 2.117 m² del equipamiento deportivo a uso de infraestructura urbana para la implantación de un depósito regulador.
- Incorporar normativa reguladora de la pendiente de los viales, de modo coherente con la legislación vigente.
- Definir las zonas requeridas para la implantación de centros de transformación calificándolas como equipamientos para infraestructuras urbanas.
- Modificar la normativa reguladora de la edificación de modo que se permita libertad compositiva arquitectónica y queden regulados parámetros edificatorios insuficientemente definidos o ausentes.

Por último, es objeto también de la presente Modificación, adaptar el documento a los requisitos formales y jurídicos derivados de la entrada en vigor del TROTUP aprobado por Decreto 1/2021 del Consell.

3.2 ÁMBITO.

El ámbito objeto de la presente actuación es el Sector de suelo urbanizable “Penya Roja” del término municipal de Pego (Alicante), que cuenta con una **superficie de 2.052.157 m²** delimitado en la siguiente imagen.

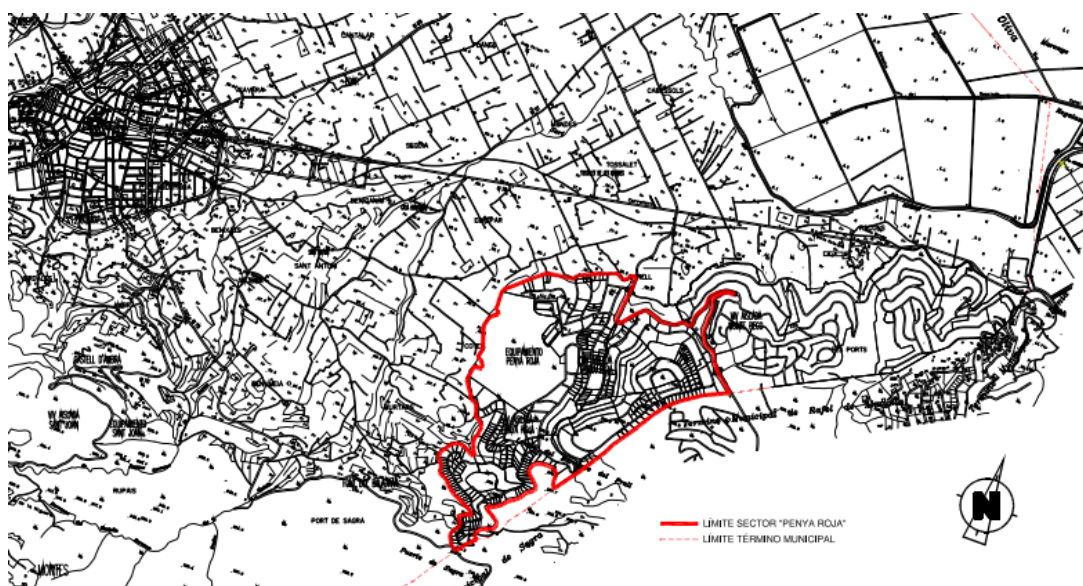


Ilustración 1. Imagen del ámbito. Delimitación en plano.

4 LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

4.1 LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

Tradicionalmente, los elementos que hay que evaluar en un estudio de viabilidad económica de un proyecto urbanístico han sido:

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

Además, el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, relaciona la viabilidad económica con:

- La rentabilidad de la actuación.
- La adecuación a los límites del deber legal de conservación.
- Y el equilibrio adecuado entre los beneficios y las cargas.

Y por último, en el Anexo XIII del TRLOTUP, indicado al inicio, la viabilidad económica se plantea en relación con un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final.

En el presente supuesto, dado que se trata de una modificación de un plan en vigor, ha de considerarse si las variaciones que se proponen conllevan cambios que impliquen nuevas cargas susceptibles de influir en la viabilidad económica de las parcelas lucrativas, considerada de acuerdo a lo anteriormente expuesto.

Es más, esta afirmación se hace partiendo de la consideración que las modificaciones cuyos efectos se analizan no suponen incrementos del aprovechamiento ni cambios en

la calificación de los suelos por lo que no se trataría tanto de analizar la viabilidad de la ordenación existente, sino de los eventuales efectos que sobre la misma, produce o podría producir la modificación que se propone. Sin embargo, y en virtud de lo expuesto, en la presente memoria se analiza la viabilidad de la actuación en su conjunto de acuerdo con la situación resultante tras la modificación.

4.2 LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Como se recoge en la memoria justificativa del planeamiento propuesto en la modificación, los usos y la superficie del sector son los expresados en el siguiente cuadro:

Superficie sector	2.052.157,00
Suelo dotacional:	1.015.966,00
Zonas verdes	278.497,00
Equipamientos	488.328,00
Comunicaciones	249.141,00
Aparcamientos	32.082,00
Viales tráfico rodado	156.638,00
Viales prioridad peatonal	22.164,00
Zona protección CV-728	38.257,00
Canalización Barranc del Rall:	4.654,00
Suelo lucrativo:	1.031.537,00

Siendo el detalle del uso lucrativo, el siguiente:

Superficie sector	2.052.157,00	Nº VIV.	m2t	m2t
Suelo lucrativo	1.031.537,00	1.948,00		298.274,11
Terciario	75.373,00			35.576,06
Residencial intensivo	275.931,00	1.371,00	137.965,50	262.698,05
Residencial extensivo	680.233,00	577,00	124.732,55	

La edificabilidad total del ámbito no se incrementa, sino que al contrario se reduce ligeramente en relación con la prevista en el planeamiento vigente (298.354,78 m2/t), según se refleja en la memoria de la modificación.

4.3 LOS COSTES DE PRODUCCIÓN.

Los costes de producción del proyecto se identifican con el total de las cargas de urbanización, así como los relativos a la construcción del conjunto residencial, de acuerdo con la información que se indica a continuación.

Respecto a las cargas de urbanización, se adopta, a los únicos y exclusivos efectos del presente informe, el importe de las mismas contenido en el Programa de Actuación Integrada aprobado en el año 2001, del que se estima que un 90 % de las obras de urbanización se encuentran ejecutadas, por lo que el coste de ejecución restante ha de actualizarse, como mínimo, con el incremento del IPC habido desde la programación de las obras, realizándose el cálculo según el siguiente detalle:

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
Gastos de urbanización	17.960.316,25 €
Honorarios profesionales	1.616.722,56 €
Tasas notaría y registro	510.860,29 €
Total :	20.087.899,10 €
Gastos generales y beneficio empresarial (10%)	2.008.789,91 €
PAI 2001: Presupuesto cargas de urbanización totales (sin IVA):	22.096.689,01 €
Cargas pendiente de ejecución (10%):	2.209.668,90 €
Incremento IPC abril 2001-noviembre 2022:	59,9%
Incremento IPC del 10 % cargas pendientes:	1.323.591,67 €
Presupuesto cargas de urbanización actualizado (sin IVA)	23.420.280,68 €

Debe advertirse que, como se ha indicado, el importe de las cargas de urbanización adoptado, a los únicos y exclusivos efectos del presente informe, es el contenido en el Programa de Actuación Integrada aprobado en el año 2001, por lo que el importe final de las mismas será el que se fije en el oportuno instrumento de gestión urbanística.

En relación con los costes de construcción de los productos inmobiliarios, tanto para el uso terciario, como para los usos residencial intensivo y extensivo, se han considerado las siguientes premisas:

- Los valores que se obtienen se calculan en función del techo de edificabilidad prevista, dado que se analiza la totalidad de las actuaciones posibles en el área considerada.

- Se ha considerado la información facilitada por la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) en relación con los importes del módulo básico de edificación que ofrece para distintos usos.
- Se han analizado las categorías de uso residencial en vivienda unifamiliar aislada y de edificación abierta, con un grado de calidad media para los usos residenciales extensivo e intensivo. Para el uso terciario, el uso comercial se pondera con la tipología de industrial en atención a la finalidad prevista.

Además, y de acuerdo con el uso habitual del sector, entre los “otros gastos” están incluidos los honorarios de facultativos, tributos de la construcción, así como los gastos de administración y comercialización del proyecto por el promotor.

4.4 LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN.

Procede ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión.

4.4.1 Análisis del valor de mercado de los productos terminados

Se ha realizado un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis como se describe a continuación.

Para el uso residencial el análisis se ha basado en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario (www.idealista.com) habida cuenta la existencia de testigos disponibles.

En relación con el uso terciario, dadas las particularidades para la obtención de muestras fiables, se han tomado testigos tanto del área urbana como de otros ámbitos residenciales de similares características.

Para todos los supuestos, en relación con los costes de construcción, se ha considerado dicho coste partiendo de la tipología ofrecida por el Instituto Valenciano de la Edificación

4.4.2 El valor residual del suelo.

De acuerdo con la metodología prevista en el TRLOTUP, se utilizan la metodología de comparación y la residual estática para la obtención del valor de repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de precios de mercado del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable.

Para ello el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo prevé la aplicación del coeficiente K que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El artículo 22.2 del referido reglamento establece que tendrá con carácter general un valor de 1,40 que podrá reducirse hasta 1,20 en los casos de naves industriales y otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas a la vista de factores objetivos que determinen una reducción de los gastos generales considerando dicha concurrencia en función de la tipología edificatoria y una menor dinámica del mercado en el uso indicado.

Partiendo de los valores indicados anteriormente se ha procedido al cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, que arrojan los siguientes resultados:

METODO RESIDUAL ESTATICO		F= (Vv/k) - Cc	
USO RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR)			
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).			
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial			2.012,47 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impue			1.277,16 €
	PEM:		886,98 €
	PEC (GG+BI):	19%	168,53 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	21%	221,66 €
		K	1,40
	VRS =	F= (Vv/1,4 - Cc)	
	VRS =		160,32 €

Memoria de Viabilidad Económica

USO RESIDENCIAL (EN MANZANA)				
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).				
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial				1.747,36 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impue				1.087,28 €
PEM:				755,11 €
PEC (GG+BI): 19%				143,47 €
Honorarios, tributos, gastos, etc.: 21%				188,70 €
K				1,40
VRS =		F= (Vv/1,4 - Cc)		
VRS =		160,83 €		
USO TERCARIO				
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).				
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso TERCARIO				700,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impue				556,92 €
PEM:				400,00 €
PEC (GG+BI): 19%				76,00 €
Honorarios, tributos, gastos, etc.: 17%				80,92 €
K				1,20
VRS =		F= (Vv/1,4 - Cc)		
VRS =		26,41 €		

5 ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar si la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

Para ello, el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, establece que en el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas, se descontarán del valor del suelo, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{so} = V_S - G (1 + TLR + PR)$$

Es decir, a efectos de los cálculos previstos, los gastos de urbanización pendientes se incrementan en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo.

En relación con la prima de riesgo, el Anexo IV del Reglamento establece una serie de porcentajes a utilizar como referencia en función del tipo de inmueble e indica que, en caso de edificios destinados a varios usos, la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas en función de la superficie destinada a cada uno de los usos. Para el presente supuesto y la ponderación de los usos residencial y terciario devuelven un resultado del 8,29 %.

Respecto a la tasa libre de riesgo, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En este caso se corresponde con un 0,676 % (0,00676) según la Resolución de 4 de julio de 2022, del Banco de España.

Luego los gastos previstos de urbanización pendientes deben incrementarse según lo expuesto a los efectos de la valoración del suelo.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a **141,43 euros/m²t**, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización del ámbito de la modificación y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de **61,85 euros/m²t**. Esta cantidad lógicamente habrá de cohonestarse con su valor original de adquisición y los gastos y riesgos asociados a su tenencia en un contexto inmobiliario variable.

Memoria de Viabilidad Económica

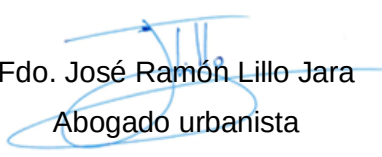
Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	42.186.112,02	
Cargas Totales de Urbanización	23.737.153,19	
Valor Total del Suelo sin Urbanizar	18.448.958,83	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	141,43	€/m2t uso característico
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	79,58	€/m2t uso característico
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	61,85	€/m2t uso característico
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	40,90	€/m2 Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	23,01	€/m2 Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	17,88	€/m2 Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	20,56	€/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización	11,57	€/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	8,99	€/m2 Suelo Bruto

La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es viable económicamente, y ello sin perjuicio de que como hemos indicado, la ejecución de la urbanización está concluida en aproximadamente un 90%.

6. CONCLUSIÓN.

Por todo lo anteriormente expuesto se pone de manifiesto la viabilidad económica de la actuación urbanística en que consiste la modificación del Plan Parcial del Sector Penya Roja de Pego, debiendo destacar que las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento objeto del presente estudio no altera las determinaciones económicas respecto a gastos e ingresos de la actuación (no afecta sustancialmente al coste de la obra urbanizadora ni altera significativamente la edificabilidad ni los usos) respecto al planeamiento vigente.

En Pego, enero de 2023.



Fdo. José Ramón Lillo Jara
Abogado urbanista