Pájara

julio 2023

Coderch urbanismo y arquitectura

MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA

Estudio económico financiero

MODIFICACIÓN MENOR B DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PÁJARA

ÁMBITOS: Pájara, Toto, Morro Jable, Ampliación de Morro Jable, Solana Matorral, Stella Canaris, Aldiana, Esquinzo, Cañada del Río, Bahía Calma, Los Albertos, Risco de Los Gatos, Violante, Palace, El Granillo, La Lajita, La Lajita 2000 y La Pared

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

julio 2023

EQUIPO DIRECTOR:

Jorge Coderch Figueroa	Arquitecto
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto. Máster en Derecho Urbanístico.
Juan Lima Coderch	Técnico Medioambiental - Arquitecto y Paisajista. Máster en Derecho Urbanístico.

EQUIPO BASE:

Cristina Bilbao Ruiz	Asesora Jurídica. Lcda. en Derecho
Rufino García Fernández	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Carlos Diaz Rivero	Asesor economista (Lcdo. en Ciencias Económicas)

EQUIPO TÉCNICO:

Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto. Máster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética
Florentín Rodríguez González	Técnico en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, Operaciones Topográficas y Especialista en Delineación
Jose Juan González Asunción	Técnico especialista en Delineación (adscrito a la oficina de Pájara)
Elisa Tapia Ortega	Informática
Conchy Franchy de Castro	Diseño Gráfico

EQUIPO AMBIENTAL

Constantino Criado Hernández	Doctor. en Geografía.
José Acaymo Pérez Díaz	Lcdo. en Ciencias Ambientales. Máster en Gestión Ambiental
Ricardo González González	Lcdo. en Biología
Romina Martín Reyes	Lcda. en Biología
Alejandro Larraz Mora	Lcdo. en Geografía e Historia. Máster en Restauración de Patrimonio Edificado
Vicente Valencia Afonso	Lcdo. en Geografía e Historia

EQUIPO INGENIERÍA

Alejandro Barrera Delgado	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Anatael Meneses Llanos	Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

El equipo redactor agradece a los técnicos municipales de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Pájara la colaboración prestada para la elaboración de este documento, especialmente a D. Jose Luis Gutierrez Padrón (Arquitecto - Director del PGO), José María Fernández Muñoz (Arquitecto) y a Juan Manuel Juncal Garrido (Secretario Municipal).

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN....3

2. CRITERIOS ECONÓMICOS DE LA OBTENCIÓN EL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN....3

2.1 VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 5

2.2 VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES 11

2.3 VALORACIÓN DE LOS COSTES DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 11

2.4 DERECHOS INDEMNIZATORIOS 11

2.5 ESTUDIO ECONÓMICO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS 12

3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO 15

3.1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS 16

3.2. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS 17

3.3. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN 21

3.4. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS INVERSIONES 21

3.5. FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS 21

ANEXO 1: RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS CON SUELO A EXPROPIAR, CUYO USO PREVISTO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ES EL DE ESPACIO LIBRE, COMUNITARIO Y RED VIARIA 23

ANEXO 2: RELACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN – VALORACIÓN DE LA PROMOCIÓN ... 27

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 140 establece el contenido documental de los Planes Generales, donde establece que deberá contener un Estudio Económico Financiero, el cual se ha de realizar de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

Tal como se establece en el artículo 64 del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias:

1. *"Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico – financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre los que tendrán carácter público y privado".*

2. *"Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:*

    a. *Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.*

    b. *La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.*

2. CRITERIOS ECONÓMICOS DE LA OBTENCIÓN EL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Desde el punto de vista económico, determinar quién debe de asumir las actuaciones de urbanización varía en función de la clase y categoría de suelo de que se trate, tal como se explica a continuación:

A) SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Los artículos 44 y 50.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias regulan, entre otros extremos, los deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado y los deberes de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado, tal como se enuncia a continuación:

"Artículo 44.- Deberes de las personas propietarias del suelo urbanizable ordenado

Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado, en el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, tienen los siguientes deberes y obligaciones:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida."

"Artículo 50.- Deberes de las personas propietarias del suelo urbano no consolidado

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística,

para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración. (..)

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización".

Dado lo anterior, tanto el suelo como las obras de urbanización a realizar en los ámbitos de las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable, correrán a cargo de los propietarios del suelo mediante cesiones cuando se trate de suelo y a través de las cuotas de urbanización a asumir por los propietarios de terrenos incluidos en las respectivas unidades y resto de sectores cuando se trate de obras de urbanización, que se determinarán en cada caso en el instrumento de gestión correspondiente según el sistema de actuación que se determine.

Por tanto, serán los propietarios del suelo urbano no consolidado los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, comunitario e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización, establecidas legalmente, incluidas en unidades de actuación de suelo urbano, ya que para ninguna de ellas se determina el sistema de ejecución pública por expropiación. Lo mismo ocurre en los sectores de suelo urbanizable, en cuanto a las cesiones y a la asunción de los gastos de las obras de urbanización.

B) SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Para esta categoría de suelo, las obras de urbanización (espacios libres, viario e infraestructuras) correrán a cargo del Ayuntamiento tanto la obtención del suelo como la ejecución de las mismas, sin perjuicio de que existan obras que se ejecuten de acuerdo con lo establecido en al artículo 3.1.9 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en virtud del cual:

"1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.
2. En suelo urbano consolidado, para que la parcela adquiera la condición de solar, el propietario deberá costear y ejecutar la urbanización, incluyendo cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario o espacio libre que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse.
3. La obtención del suelo para dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.
4. Los costos de las obras públicas de urbanización podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales, previo el expediente administrativo correspondiente.
5. Los proyectos de urbanización en los suelos urbanos consolidados habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, y 2.2.5 y 2.2.6 de estas Normas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de los espacios libres, la red viaria, aparcamientos e infraestructuras."

Asimismo, los artículos 56.1, 259 y 261 del Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias regula los deberes de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado, las actuaciones urbanísticas aisladas y los presupuestos para la edificación disponen que:

"Artículo 56.- Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado

1. (..) las personas propietarias de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar"…

"Artículo 259.- Actuaciones urbanísticas aisladas

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación."

"Artículo 261.- Presupuestos de la edificación.

1. La edificación de parcelas y solares requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta ley, para simultanear aquellas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas solo será posible con simultánea ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares."

Por último, el artículo 48.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece el concepto de solar en los siguientes términos:

" Artículo 48. Solar

1. Tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los siguientes servicios:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A estos efectos no merecen esa calificación ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia de núcleo urbano.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

En consecuencia, en el suelo urbano consolidado, las obras que sean necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar por no contar con los requisitos anteriormente mencionados correrán a cargo de los propietarios de los mismos. Los costes que se derivan de la obtención del suelo, así como los gastos de urbanización correspondientes a espacios libres y viarios no contemplados en los supuestos anteriores, serán por cuenta del Ayuntamiento mediante expropiación.

2.1 VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

A continuación, se refleja para cada núcleo clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado, en primer lugar, el cuadro con la valoración estimada para la obtención del Ayuntamiento del suelo de

titularidad privada, cuyo uso previsto por el Plan General de Ordenación es el de espacio libre, comunitario y red viaria.

Para el cálculo de la valoración del suelo se ha tenido en cuenta la superficie de suelo a expropiar y el valor de referencia establecido por la Dirección General del Catastro que se obtiene como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario, que aparece reflejado en el siguiente cuadro y que permite obtener un valor aproximado de los suelos a obtener.

La Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal establece en su disposición transitoria novena que el Régimen transitorio para la determinación del valor de referencia de cada inmueble:

> *"En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario, la aplicación de los módulos de valor medio previstos en la disposición final tercera para la determinación del valor de referencia de cada inmueble se realizará de acuerdo con las siguientes directrices:*
>
> *a) Para los bienes inmuebles urbanos, los criterios y reglas de cálculo se ajustarán a lo previsto en las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Serán de aplicación los módulos básicos de suelo y construcción de cada municipio, que se aprueben de acuerdo con las directrices dictadas para la coordinación de valores. Los valores de suelo de zona permitirán la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración. La resolución para aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación y concretará criterios y reglas de cálculo, módulos básicos de suelo y construcción, valores de suelo de zona y costes de construcción, así como, en su caso, campos de aplicación de coeficientes correctores.*
>
> *b) Para los inmuebles rústicos sin construcciones, la resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro definirá su ámbito de aplicación, y concretará criterios y reglas de cálculo, así como, en su caso, importes y campos de aplicación de coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos.*
>
> *El informe anual del mercado inmobiliario al que hace referencia la disposición final tercera determinará los coeficientes correctores aplicables, así como sus importes".*

En el caso de los suelos previstos su obtención por la presente Modificación Menor obtenemos los siguientes valores de referencia del suelo:

REFERENCIA CATASTRAL	VALORES CATASTRALES DE SUELOS						VALOR REFERENCIA DE SUELO	SUP. TOTAL SUELO (m²s)	VALOR UNITARIO DE REFERENCIA DE SUELO (€/m2)
	V.C. SUELO (VS)	V.C. CONSTRUCCIÓN (VE)	VALOR CATASTRAL (VC)	REPERCUSIÓN VALOR DE SUELO	VALORES DE REFERENCIA (VR)	COEFICIENTE (VR/VC)			
7564304ES8376S0001IT	38.147,38 €	0,00 €	38.147,38 €	100,00%	No existe valor de referencia		**137.758,76 €**	832,00	165,58
7664904ES8376S0001QT	49.059,72 €	0,00 €	49.059,72 €	100,00%	No existe valor de referencia		**177.165,68 €**	1.093,00	162,09
7463001ES8376S0001KT	20.769,50 €	96.139,20 €	116.908,70 €	17,77%	320.348,27	2,74	**56.911,70 €**	2.065,00	27,56
7463025ES8376S0001LT	2.193,13 €	2.538,15 €	4.731,28 €	46,35%	No existe valor de referencia		**7.919,89 €**	972,00	8,15
7463017ES8376S0001BT	19.043,11 €	53.315,39 €	72.358,50 €	26,32%	287.253,81	3,97	**75.598,66 €**	710,00	106,48
7463018ES8376S0001YT	1.497,71 €	5.825,24 €	7.322,98 €	20,45%	19.690,33	2,69	**4.027,10 €**	330,00	12,20
7463013ES8376S0001UT	13.800,87 €	74.710,80 €	88.511,67 €	15,59%	245.504,75	2,77	**38.279,46 €**	748,00	51,18
7463012ES8376S0001ZT	3.744,40 €	6.340,29 €	10.084,69 €	37,13%	31.528,60	3,13	**11.706,43 €**	371,00	31,55
7463011ES8376S0001ST	61.943,65 €	0,00 €	61.943,65 €	100,00%	No existe valor de referencia		**223.692,44 €**	1.351,00	165,58
7463009ES8376S0001ZT	53.415,49 €	0,00 €	53.415,49 €	100,00%	No existe valor de referencia		**192.895,34 €**	1.176,00	164,03
7463007ES8376S0001ET	52.590,18 €	0,00 €	52.590,18 €	100,00%	No existe valor de referencia		**189.914,96 €**	1.099,00	172,81
7463006ES8376S0001JT	26.180,46 €	0,00 €	26.180,46 €	100,00%	No existe valor de referencia		**94.543,53 €**	571,00	165,58
7563801ES8376S0001LT	33.791,60 €	0,00 €	33.791,60 €	100,00%	No existe valor de referencia		**122.029,06 €**	763,00	159,93
9773706ES8397S0001DU	7.341,74	19.444,27	26.786,01	27,41%	170.583,98	6,37	**46.755,12**	1.626,00	28,75
9772001ES8397S0001RU	36.511,43	0,00	36.511,43	100,00%	No existe valor de referencia		**131.850,98**	1.875,00	70,32
						MEDIA	**3,61**		**99,45**

Se ha podido obtener el valor de referencia determinado por la Dirección General del Catastro para una serie de propiedades (VR). A partir de estos valores y de su valor catastral (VC) se obtiene un coeficiente medio (VC/VR) que permite obtener el resto de los valores de referencia de suelo, a partir

del cual y considerando la superficie de suelo total se obtiene el Valor Unitario de Referencia de Suelo de cada propiedad a obtener.

En base a este Valor Unitario de Referencia de Suelo y a la superficie de suelo resulta el Valor del Suelo a obtener:

VALORACIÓN DE REFERENCIA DE SUELO A OBTENER							
ÁREA	REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN	USO	VALOR UNITARIO DE REFERENCIA DE SUELO (€/m2)	SUP. SUELO AFECTADO (m²s)	VALOR SUELO A OBTENER	PROPIEDAD
Pájara	7564304ES8376S0001IT	Área Ajardinada entorno Peatonal Verodes	Espacio libre público (Área Ajardinada)	165,58	522	86.430 €	Privada
	7664904ES8376S0001QT	Peatonal perpendicular Calle Mojo Picón	Viario	162,09	135	21.882 €	Privada
	7564304ES8376S0001IT	Vía entre Calle Orquideas y FV-30	Viario	165,58	253	41.891 €	Privada
	7463001ES8376S0001KT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viario	27,56	377	10.390 €	Privada
	7463025ES8376S0001LT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viario	8,15	623	5.076 €	Privada
	7463025ES8376S0001LT	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	8,15	15	122 €	Privada
	7463017ES8376S0001BT	Vía de prolongación (Calle Majalula)	Viario	106,48	121	12.884 €	Privada
	7463018ES8376S0001YT	Vía de prolongación (Calle Majalula)	Viario	12,20	168	2.050 €	Privada
	7463013ES8376S0001UT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viario	51,18	74	3.787 €	Privada
	7463012ES8376S0001ZT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viario	31,55	99	3.124 €	Privada
	7463012ES8376S0001ZT	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	31,55	6	189 €	Privada
	7463011ES8376S0001ST	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viario	165,58	378	62.588 €	Privada
	7463011ES8376S0001ST	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	165,58	106	17.551 €	Privada
	7463009ES8376S0001ZT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viario	31,55	199	6.279 €	Privada
	7463009ES8376S0001ZT	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	31,55	93	2.934 €	Privada
	7463007ES8376S0001ET	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viario	172,81	170	29.377 €	Privada
	7463007ES8376S0001ET	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	172,81	29	5.011 €	Privada
	7463006ES8376S0001JT	Vía de circunvalación (Calle Murallas)	Viario	165,58	152	25.167 €	Privada
	7463006ES8376S0001JT	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	165,58	16	2.649 €	Privada
	7563801ES8376S0001LT	Área Ajardinada (Trasera Ayuntamiento)	Espacio libre público (Área Ajardinada)	159,93	763	122.029 €	Privada
Toto	9773706ES8397S0001DU	Ampliación Calle Caprania	Viario	28,75	581	16.706 €	Privada
	9772001ES8397S0001RU	Ampliación Calle El Hornero	Viario	70,32	169	11.884 €	Privada
	9772001ES8397S0001RU	Parque Toto	Espacio libre público (Parque)	70,32	1.798	126.436 €	Privada
					TOTAL	616.439 €	

Para el cálculo de la valoración de las obras de urbanización de viarios y espacios libres públicos de carácter local a ejecutar se ha establecido un precio por metro cuadrado en función del tipo de obra de urbanización de que se trate de acuerdo con los datos aportados por la Oficina Técnica Municipal:

VALORACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN	
	Presupuesto de ejecución material (PEM)
	€/m2s
Viario rodado	130,00
Viario peatonal	150,00
Espacio libre - parque urbano	110,00
Espacio libre - plaza	160,00
Espacio libre - área ajardinada	20,00
Espacio libre - Libre de protección	4,00
Canalización barranco (sin cubrir)	150,00

A partir del presupuesto de ejecución material se obtendría el presupuesto de contrata (PC), donde incluyen los gastos generales (6%) y el beneficio industrial (13%).

Se incluyen además los gastos de honorarios técnicos y de gestión del proyecto, los cuales se valoran respecto al Presupuesto de Ejecución Material del conjunto del Proyecto de Urbanización en un porcentaje del 6,00%, tomando como referencia el coeficiente de superficie establecido en el Reglamento de Cuotas y Precios del COAC de 2011, incluido la repercusión de honorarios de SS.

COSTE DE EJECUCIÓN (PEM)					
ÁREA	DENOMINACIÓN	TIPO	SUP. NO EJECUTADA (m²s)	PRECIO PEM (€/m²)	VALORACIÓN
PÁJARA	Calle Amapola	Viario rodado	716	130	93.080 €
	Calle prolongación Calle Petunias	Viario rodado	685	130	89.050 €
	Peatonal perpendicular Calle Mojo Picón	Peatonal	240	150	36.000 €
	Área Ajardinada entorno Calle Orquideas	Área Ajardinada	235	20	4.700 €
	Calle Orquideas	Viario rodado	835	130	108.550 €
	Parque entorno Calle Orquideas	Parque	945	110	103.950 €
	Área Ajardinada entorno Peatonal Verodes	Área Ajardinada	833	20	16.660 €
	Vía entre Calle Orquideas y FV-30	Viario rodado	822	130	106.860 €
	Vía de circunvalación (Calle Murallas y Prolongación Calle Majalulas)	Viario rodado	2.430	130	315.900 €

COSTE DE EJECUCIÓN (PEM)					
ÁREA	**DENOMINACIÓN**	**TIPO**	**SUP. NO EJECUTADA (m²s)**	**PRECIO PEM (€/m²)**	**VALORACIÓN**
	Área Ajardinada de borde (Calle Murallas)	Área Ajardinada	300	20	6.000 €
	Calle Majalula y conexión FV-605	Viario rodado	819	130	106.470 €
	Área Ajardinada entorno Camino El Puente	Área Ajardinada	766	20	15.320 €
	Canalización barranco Cementerio	Canalización	800	150	120.000 €
	Canalización canal de agua Calle Chica	Viario rodado	1.786	150	267.900 €
	Camino a la Calle Chica	Viario rodado	317	130	41.210 €
				SUBTOTAL PÁJARA	1.431.650 €
TOTO	Ampliación Calle Caprania	Viario rodado	589	130	76.570 €
	Ampliación Calle El Hornero	Viario rodado	169	130	21.970 €
	Parque Toto	Parque	1.798	110	197.780 €
	Peatonal entre Calle El Palmeral y Peatonal Saturnina Rosa	Peatonal	408	150	61.200 €
	Peatonal entre Peatonal Párroco Berriel Suárez y Peatonal Saturnina Rosa	Peatonal	308	150	46.200 €
	Peatonal entre Calle Muria y Calle Amanay	Peatonal	407	150	61.050 €
	Calle Taoro	Peatonal	307	150	46.050 €
				SUBTOTAL TOTO	510.820 €
LA PARED 1	Canalización cauce barranco	Viario rodado	884	160	141.440 €
	Parque central La Pared 1	Parque	11.771	110	1.294.810 €
	Parque calle Las Granadas	Parque	2.757	110	303.270 €
				SUBTOTAL LA PARED 1	1.739.520 €

COSTE DE EJECUCIÓN (PEM)					
ÁREA	**DENOMINACIÓN**	**TIPO**	**SUP. NO EJECUTADA (m²s)**	**PRECIO PEM (€/m²)**	**VALORACIÓN**
MORRO JABLE	Reurbanización cauce barranco y entorno	Plaza	11.380	160	1.820.800 €
	Canalización canal de agua Calle Teniscoskey	Viario rodado	950	150	142.500 €
				SUBTOTAL MORRO JABLE	1.963.300 €
COSTA CALMA	Nuevas rotondas de conexión - extrapolígono	Viario rodado	12.743	130	1.656.590 €
	Parque central extrapolígono sin urbanizar	Parque	103.997	110	11.439.670 €
	Canalización cauce Cañada de la Cueva (D5 - C1)	Viario - Parque	3.697	150	554.550 €
	Viario extrapolígono - norte C-8A	Viario rodado	711	150	106.650 €
	Viario interior D-5	Viario rodado	1.962	130	255.060 €
	Parque - C-8A	Parque	10.882	110	1.197.020 €
	Área Ajardinada Bahía Calma 2	Área Ajardinada	2.828	20	56.560 €
				SUBTOTAL COSTA CALMA	15.266.100 €
LA LAJITA	Conexión calle El Tabloncillo - Avenida de la Unión	Viario rodado	678	130	88.140 €
	Viario al norte Campo Fútbol	Viario rodado	1.630	130	211.900 €
	Viario al sur Campo Fútbol	Viario rodado	2.143	130	278.590 €
	Prolongación Parque costero	Parque	5.707	110	627.770 €
	Prolongación este paseo costero	Plaza	1.083	160	173.280 €
				SUBTOTAL LA LAJITA	1.379.680 €
				TOTAL	**23.707.320 €**

2.2 VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales establecidos en el Plan General de Ordenación se han establecido en suelos de titularidad pública.

En Pájara, en el ámbito de la Modificación Menor B se prevén los siguientes sistemas generales de carácter insular, comarcal o supramunicipal:

- Centro de Atención Especializado del Sur de Fuerteventura

  Este sistema general territorial no producirá impacto alguno en la Hacienda Municipal, dado que responde a una actuación promovida por el Servicio Canario de Salud.

- Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR) La Lajita

  Este sistema general territorial no producirá impacto alguno en la Hacienda Municipal, dado que responde a una actuación promovida mediante fondos europeos y que en cualquier caso la urbanización de La Lajita 2000 deberá ejecutar o financiar la parte proporcional que le corresponda.

2.3 VALORACIÓN DE LOS COSTES DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

En la presente Modificación Menor no se prevé la redacción de instrumentos de desarrollo.

2.4 DERECHOS INDEMNIZATORIOS

El artículo 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos que resultan de los supuestos en este artículo regulado.

"Artículo 48.- Supuestos indemnizatorios

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil.

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia".

La ordenación de los terrenos y construcciones de este Plan General no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, al no generarse ninguno de los supuestos regulados en este artículo 48.

Los procesos de reclasificación o recategorización contemplados no generan derechos indemnizatorios.

Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.

2.5 ESTUDIO ECONÓMICO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS

Necesariamente la adopción y aplicación de un conjunto de medidas minimizadoras y correctoras de los impactos provocados, implica la evaluación económica de las medidas correctoras y actuaciones ambientales positivas.

Sin embargo, existen una serie de circunstancias que condicionan la posibilidad de cuantificar con precisión el importe real de cada una, dado que su concreta definición está supeditada a un elevado número de variables naturales, mecánicas y de diversa índole, que no es posible establecer a la escala de análisis de un plan general; Dado que la gran mayoría de las medidas correctoras son aplicables a los efectos ambientales de la ejecución, su cuantificación requiere, por tanto, un nivel de detalle propio de instrumento de ejecución (ya sean de urbanización, edificación, infraestructuras, etc.), siendo necesario, por ejemplo: cuantificar el número de especies vegetales de interés en las zonas afectadas aptas para su traslado, definir las terrazas de abancalamiento de la edificación en las zonas de pendiente, determinar el espesor de los horizontes fértiles en las áreas de capacidad agrológica, calcular el porcentaje de piedra procedente de muros de cantería susceptible de ser reutilizado en la urbanización, estimar el volumen de riego necesario para la corrección de impactos, etc.

En consecuencia, la concreta cuantificación económica de las medidas correctoras no es posible establecerse desde esta perspectiva de análisis. Por otra parte, las medidas correctoras ambientales establecidas en la Modificación Menor B del municipio de Pájara (tanto las de carácter genérico como específico) son inherentes al propio proceso de ejecución de planeamiento, que habrán de ser financiadas por los beneficiarios de la actuación urbanizadora y/o edificatoria. Y todo ello considerando que no es competencia de este plan general ni forma parte de sus objetivos ambientales específicos la adopción de medidas correctoras ambientales adicionales sobre otros impactos previamente existentes.

No obstante, se incluye en el capítulo 2.1 el coste aproximado de las medidas específicas respecto al riesgo de avenidas, obras de canalización de las cuencas donde se han detectado puntos conflictivos y se incluye a continuación una tabla en donde de manera orientativa, se cuantifica la medida correctora propuesta, la unidad de medida o de cuantificación, y el precio por unidad o medida:

Medida Correctora	Unidad	Medición	Precio
Riego de la cubierta del camión para evitar emisión de partículas en el transporte de inertes	m^2	--	1.15€
Coberturas de Lona para Transporte (PVC-Hilo de Poliéster 1100 por 2200)	m^2	--	3.2€
Cuneta revestida de Hormigón (Hormigón HA-30/P/20/I central) con agua para la zona de carga que evite la emisión de partículas	m^3	--	162€
Riegos diarios en zona de obras y en los materiales acopiados	m^2	--	1.15€
Mantenimiento de Maquinaria Pesada	Hora	--	12€
Traslado de los escombros y residuos inertes sobrantes a alguna de las escombreras recogidas por el PIDE	m^3	--	23€
Limpieza y Desbrozado Mecánico de vegetación	m^2	--	68 €/Hora
Retirada Manual de suelos fértiles a zonas ajardinas.	m^2	--	5.38€
Estabilizado (Estabilización Orgánica) y Drenado de Superficies (Geotextil de Drenaje 100g/m^2UV)	m^2	--	2.47€
Cubierta Vegetal Herbácea (Tepes <1000 m^2)	m^2	--	13.88€
Plantación de Especies Arbustivas	Unidad	--	22.08€
Tratamiento de los Taludes (Perfilado) y estabilización (Hidrosiembra).	m^2	--	2.27€
Aprovechamiento de las piedras de los bancales para contención de taludes o zonas ajardinadas (Limpieza y rejuntado de mampostería).	m^2	--	20.68€
Bandeja de Retención (PVC) para los cambios de aceite de maquinaria	mm	550x550x110	160€
Pantallas Acústicas Adsorbentes (Placas autoportantes insertadas en perfiles verticales de diseño especial: Placa 2x1m)	m	2x1	210€

3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

La necesidad de elaborar una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano viene determinada por la exigencia contenida en el artículo 22, en su apartado 5, 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 que establece:

> *"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."*

En el vigente Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, respecto a la delimitación de unidades de actuación, en el artículo 18.5. y 18.6. se establece:

> *"5. Las unidades de actuación deberán responder en su delimitación a la finalidad de hacer viable la ejecución del planeamiento, el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en su ámbito.*
>
> *6. En cualquier caso, al delimitar unidades de actuación deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo".*

En la presente Modificación Menor B se establecen como Unidades de Actuación de Régimen Transitorio ámbitos de suelo urbano no consolidado en proceso de urbanización y edificación en desarrollo y ejecución del planeamiento vigente los siguientes:

- Área residencial La Lajita 2000.
- Área turística de Stella Canaris 1.
- Área turística de Stella Canaris 2.
- Área turística Cañada del Río C1
- Área turística Cañada del Río D1
- Área turística Cañada del Río D2
- Área turística Los Albertos
- Área residencial Violante
- Área residencial El Granillo 1B
- Área turística Cañada del Río D7
- Área residencial Cañada del Río C8B

Se incluyen dos unidades de actuación en suelo urbano no consolidado parcialmente urbanizados y edificados, cuya ordenación establecida deriva de las determinaciones del Estudio de Detalle previo, que ha devenido nulo de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General de 1998:

- U.A. Risco del Gato 1: Tal como se expone en la Memoria de Ordenación: *"Este ámbito es de uso característico turístico, sin que se contemple ninguna parcela de uso residencial, tal y como se*

establecía en el Estudio de Detalle anulado. Solamente se contempla una única parcela alojativa hotelera, siendo el resto de los usos los contemplados en el Estudio de Detalle, reubicando las parcelas originalmente propuestas".

- U.A. Palace: Tal como se expone en la Memoria de Ordenación: *"Este ámbito es de uso característico turístico, sin que se contemple ninguna parcela de uso residencial. Solamente se contempla una única parcela alojativa hotelera, siendo el resto de los usos las dotaciones y equipamientos requeridos para cumplir con los mínimos establecidos en la legislación urbanística para los suelos urbanos no consolidados".*

Se proponen cuatro actuaciones de nueva urbanización, actuaciones de transformación urbanística que suponen el paso del suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, en el sentido indicado en la citada Ley 7/2015, artículo 14.1.a. Actuaciones incluidas en el suelo urbano no consolidado (unidades de actuación)

- U.A. Pájara 1, 2 y 3
- U.A. Esquinzo

En el Fichero de Ordenación se contienen las fichas de cada una de las unidades de actuación de áreas de suelo urbano no consolidado.

3.1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS

Los parámetros urbanísticos de las diferentes unidades de actuación de nueva urbanización propuestas en suelo urbano no consolidado, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias se relacionan en la Memoria de Ordenación, en cada uno de los ámbitos, no existiendo en ninguno de los casos redes públicas que modificar. A continuación, se refleja un cuadro comparativo con las determinaciones urbanísticas básicas de las diferentes unidades de actuación de nueva urbanización:

	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	APROV. MEDIO	USOS	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
	m^2s	m^2c	m^2c / m^2s	UdA	UdA / m^2s		
SUELO URBANO (PÁJARA)							
U.A. PÁJARA 1	11.102	7.334	0,661	7.334	0,670	Residencial	Alineado
U.A. PÁJARA 2	10.375	6.233	0,601	6.427	0,619	Residencial	Alineado y Ciudad Jardín
U.A. PÁJARA 3	4.487	2.499	0,557	2.940	0,655	Residencial	Alineado y Ciudad Jardín

La edificabilidad media propuesta en las unidades de actuación de uso residencial en suelo urbano no consolidado de nueva urbanización en el ámbito del núcleo de Pájara es de 0,619 m^2c/m^2s, frente a la edificabilidad de 0,55 m^2c/m^2s del suelo urbano, tal como se refleja en los cuadros de características de la ordenación incluidos en la Memoria de Ordenación.

En el cuadro anterior se comprueba que el aprovechamiento medio de las unidades de actuación no difiere entre ellas más del 15%, situándose todas ellas en el núcleo de Pájara.

En el núcleo costero de Esquinzo se ha delimitado una nueva Unidad de Actuación que responde a la necesidad de crear suelo con destino turístico, lo que no es comparable con el resto de las unidades en cuanto a ubicación y usos y, por lo tanto, no se ha de analizar la diferencia entre sus aprovechamientos medios.

	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	APROV. MEDIO	USOS	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
	m^2s	m^2c	m^2c / m^2s	UdA	UdA / m^2s		
SUELO URBANO (PÁJARA)							
U.A. ESQUINZO	21.670	10.696	0,494	15.451	0,713	Turístico	Abierta

En el caso del núcleo costero de Costa Calma se incluyen dos unidades de actuación en suelo urbano no consolidado parcialmente urbanizados y edificados, y tal como se ha mencionado con anterioridad la ordenación establecida deriva de las determinaciones del Estudio de Detalle previo, que ha devenido nulo de pleno derecho al desarrollar las previsiones del Plan General de 1998 y por tanto, no son comparables y, por lo tanto, no se ha de analizar la diferencia entre sus aprovechamientos medios.

	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	APROV. MEDIO	USOS	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
	m^2s	m^2c	m^2c / m^2s	UdA	UdA / m^2s		
SUELO URBANO (PÁJARA)							
U.A. RISCO DEL GATO	86.470	18.703	0,216	41.335	0,478	Turístico	Abierta
U.A. PALACE	47.032	21.632	0,460	36.704	0,780	Turístico	Abierta

En el presente documento de Modificación Menor B no existen sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado de nueva clasificación.

3.2. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

Tal como se enuncia en el capítulo 2 referido a los criterios económicos de la obtención del suelo y de la ejecución de las obras de urbanización en suelo urbanizable y urbano no consolidado:

"[…] tanto el suelo como las obras de urbanización a realizar en los ámbitos de las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable, correrán a cargo de los propietarios del suelo mediante cesiones cuando se trate de suelo y a través de las cuotas de urbanización a asumir por los propietarios de terrenos incluidos en las respectivas unidades y resto de sectores cuando se trate de obras de urbanización, que se determinarán en cada caso en el instrumento de gestión correspondiente según el sistema de actuación que se determine.

Por tanto, serán los propietarios del suelo los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, equipamiento públicos e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización, establecidas legalmente, incluidas en unidades de actuación de suelo urbano, ya que para ninguna de ellas se determina el sistema de ejecución pública por expropiación. Lo mismo ocurre en los sectores de suelo urbanizable, es decir, serán los propietarios del suelo los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, equipamiento públicos e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización."

CÁLCULO DEL VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO

El cálculo del Valor de la Unidad de Aprovechamiento se ha realizado en base al precio máximo oficial de venta de vivienda establecido por el Instituto Canario de la Vivienda, tomando como referencia el metro cuadrado útil de Vivienda de Protección en Régimen General Medio para el municipio de Pájara, siendo este:

Modulo ponderado VP = 1.497,70 €/m^2 útiles.

La conversión de este valor para su aplicación al metro cuadrado construido se realiza aplicando el coeficiente de 0,90, entendiendo que tal relación es la que generalmente se establece entre la superficie útil y la construida y considerando que en las tipologías previstas en el municipio de Pájara no se contemplan zonas comunes.

Módulo de m^2 útil de VP convertido a superficie construida:

1.497,70 x 0,90 = 1.347,93 €/m^2 construidos

En la legislación en materia de viviendas de protección establece en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda en el apartado D del artículo 2 lo siguiente:

"A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del quince por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas."

En el caso del municipio de Pájara se ha establecido un valor de repercusión de la urbanización respecto a la superficie útil del 9%, debido a las siguientes características:

1. Una tipología edificatoria de alineada de dos plantas, que genera un alto coste en su ejecución respecto al coste de urbanización.
2. Una escasa dinámica inmobiliaria de mercado en el núcleo de Pájara.

A partir de estos valores obtenemos un valor de repercusión de urbanización por metro cuadrado construido, que se obtiene de multiplicar el Valor de Venta del metro cuadrado de superficie útil por el valor de repercusión de la urbanización:

Valor de repercusión de urbanización = 9% x 1.497,70 €/m^2 Sup. Útil = 134,79 €/m^{2}c

Para el uso de Vivienda Protegida se establece en la ordenación pormenorizada la tipología edificatoria de Alineada 2 plantas. Cuyo coeficiente de edificabilidad medio es de 1,29 m^{2}c/m^{2}s y se asimila a la tipología de abierta, obteniendo un coeficiente de tipología de 1,20 y un coeficiente de uso de 0,60 para el uso de Vivienda Protegida. De esta forma obtenemos un coeficiente de ponderación de 0,72 Uda/m^{2}c.

A partir de este valor obtenemos el valor de repercusión por Unidad de Aprovechamiento:

Repercusión UDA = (134,79 €/m^{2}c) / (0,72 Uda/m^{2}c). = 187,21 €/Uda

A partir de este módulo se obtiene los precios de venta por tipologías y usos de cada una de las unidades de actuación dando como resultado el valor de la promoción.

Si realizamos un análisis de los datos obtenidos y trasladamos estos valores a las tipologías más comunes en el municipio de Pájara obtenemos un coste de la parcela tipo:

	PARCELA TIPO			
	ALINEADA	**CJA**	**AB**	**ALINEADA**
Uso	Residencial	Residencial	Turística	VP
Superficie parcela (m^{2}s)	200	400	26.000	120
Edificabilidad (m^{2}c/m^{2}s)	0,53	0,75	1,80	1,29
Superficie edificable (m^{2}c)	106	300	46.800	155
Coeficiente de uso (Cu)	1	1	1	0,60
Coeficiente de tipología (Ct)	1,65	1,40	1,10	1,20
Coeficiente ponderación (Cp)	1,65	1,40	1,10	0,72
Aprovechamiento total (Uda.)	174,90	420	51.480	111,46
Coste parcela tipo (€)	24.557,60	78.629,25	9.637.699,50	32.743,47
Valor unitario (€/m^{2}s)	163,72	196,57	370,68	173,88

Estos valores de coste de parcela tipo son acordes a los valores en venta en el municipio de Pájara de conformidad con los datos aportados por la Oficina Técnica del ayuntamiento de Pájara, por lo que se justifican los coeficientes de ponderación empleados.

En el anexo 2 se relacionan para cada una de las unidades de actuación los datos generales, la valoración de la promoción, los gastos de ejecución de urbanización y el valor de repercusión de suelo.

VALOR DE LA PROMOCIÓN

En cuanto a las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión, el valor del metro cuadrado de suelo se establece en base a calcular los valores en venta de las parcelas de los propietarios de suelo, descontando el valor del aprovechamiento de cesión obligatorio.

A partir de la valoración de repercusión del valor del suelo por Unidad de Aprovechamiento obtenemos el valor de la promoción, o valor en venta del suelo de los propietarios para cada una de las unidades de actuación, siendo:

	Valoración de repercusión del valor del suelo por UDA	Aprovechamiento lucrativo del suelo de cesión	Valor en venta del suelo de cesión	Aprovechamiento lucrativo de propietarios	Valor en venta del suelo de los propietarios (Vv)
	€/UDA	UDA	€	UDA	€
SUELO URBANO					
U.A. PÁJARA 1	187,21	744	139.271,87	6.695	1.253.446,85
U.A. PÁJARA 2	187,21	643	120.321,10	5.784	1.082.889,89
U.A. PÁJARA 3	187,21	294	55.038,60	2.646	495.347,43
U.A. ESQUINZO	187,21	1.545	289.262,03	13.906	2.603.358,30
U.A. RISCO DEL GATO	187,21	4.133	773.841,00	37.201	6.964.568,97
U.A. PALACE	187,21	3.670	687.144,76	33.034	6.184.302,84

GASTOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El valor de construcción de la urbanización (Vc) incluye los gastos de ejecución material, los gastos generales, el beneficio industrial y los honorarios profesionales.

En relación con el costo de urbanización de los viarios y espacios libres, se ha calculado mediante una cifra estimativa partiendo de los datos aportados por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Pájara según se ha relacionado en el capítulo 2.1.

Los honorarios técnicos para el Proyecto de Urbanización y la Dirección de obras se obtienen del 6% sobre el presupuesto de ejecución material.

De esta forma se obtiene para cada una de las unidades de actuación un valor de construcción de la urbanización según se desarrolla en el anexo 2:

	Superfice Viario	Superfice parque urbano	Superfice plaza	Superfice área ajardinada	Superfice espacio libre protección	Costo de obra de ejecución de urbanización (PEC)	Honorarios profesionales (Hp)	Valor de construcción de la urbanización (Vc=PEC+Hp)
	m^2s	m^2s	m^2s	m^2s	m^2s	€	€	€
SUELO URBANO								
U.A. PÁJARA 1	2.941,00	1.544				722.791	36.443	759.234
U.A. PÁJARA 2	2.430,00	1.197		849		608.096	30.660	638.756
U.A. PÁJARA 3	1.429,00	586				327.551	16.515	344.066
U.A. ESQUINZO	2.690,00	1.711	2.074			1.138.503	57.404	1.195.906
U.A. RISCO DEL GATO	17.374,00	4.034	962	4.995	7.382	3.165.471	159.604	3.325.075
U.A. PALACE	5.186,00	4.236		493		1.505.350	75.900	1.581.250

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

El cálculo del Valor de Repercusión de Suelo se determina por el Método Residual Estático (artículo 37.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015 y artículo 22.2 del reglamento:

VRS = (Vv / K) – Vc

VRS – Valor de Repercusión de Suelo (€/m^2s)

Vv – Valor en venta del producto (€)

Vc – Valor de la construcción (€), (Vc = PEC + Hp)

K – Coeficiente inclusivo de Gastos Generales (financiación, gestión y promoción) y de beneficio empresarial.

En función de las tipologías edificatorias y por razones de la dinámica del mercado este coeficiente será 1,20 < k < 1,50. En el caso del municipio de Pájara se ha considerado un coeficiente de 1,20 debido principalmente a la baja dinámica del mercado inmobiliario del municipio.

De esta forma obtenemos el Valor de Repercusión de Suelo para cada una de las unidades de actuación:

	Superfice total	Valor en venta del suelo de los propietarios (Vv)	Valor de construcción de la urbanización (Vc)	Coeficiente de gastos generales y beneficio empresarial (k)	Valor total de repercusión de suelo bruto (VRS)	Valor unitario de repercusión de suelo bruto (VRSu)
	m^2St	€	€	Coef.	€	€/m^2St
SUELO URBANO						
U.A. PÁJARA 1	11.102	1.253.446,85	759.234	1,20	285.305	25,70
U.A. PÁJARA 2	10.375	1.082.889,89	638.756	1,20	263.652	25,41
U.A. PÁJARA 3	4.487	495.347,43	344.066	1,20	68.723	15,32
U.A. ESQUINZO	21.670	2.603.358,30	1.195.906	1,20	973.559	44,93
U.A. RISCO DEL GATO	86.470	6.964.568,97	3.325.075	1,20	2.478.733	28,67
U.A. PALACE	47.032	6.184.302,84	1.581.250	1,20	3.572.336	75,96

3.3. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Considerando el punto de partida más desfavorable, donde un tercero compra el suelo rural para su urbanización y en el caso del municipio de Pájara y según datos obtenidos de la dirección general del Catastro, el valor de referencia del suelo rústico es de 1,20 a 1,25 € / m^{2}s:

REFERENCIA CATASTRAL	VALORES DE REFERENCIA (VR)	SUP. TOTAL SUELO (m²s)	VALOR UNITARIO DE REFERENCIA DE SUELO (€/m2)	DESCRIPCIÓN
35016A001004600000XK	4.342,93 €	3.516,00	1,24	Agrario - Gavia
35016A001004590000XD	4.092,87 €	3.313,00	1,24	Agrario - Gavia
35016A001004610000XR	2.204,55 €	1.769,00	1,25	Agrario - Gavia
35016A003000320000XX	2.188,00 €	1.755,00	1,25	Agrario - Gavia
35016A001004340000XE	34.482,51 €	28.729,00	1,20	Ladera
35016A002000500000XM	8.238,74 €	6.791,00	1,21	Ladera
35016A002001180000XI	16.937,95 €	14.400,00	1,18	Ladera
35016A004000930000XP	2.736,98 €	2.291,00	1,19	Agrario - Enarenado
35016A004000970000XM	749,52 €	629,00	1,19	Agrario - Enarenado
35016A004000990000XK	1.107,11 €	958,00	1,16	Agrario - Enarenado
		MEDIA	**1,21**	

En base al valor unitario de repercusión de suelo bruto de cada una de las unidades se puede justificar que las mismas son capaces de generar ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares.

En todas las unidades de actuación se comprueba que el valor unitario de repercusión de suelo bruto es superior al valor de suelo rústico.

3.4. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS INVERSIONES

Se han aportado los datos económicos y previsiones de gestión que ponen de manifiesto la viabilidad económica de las actuaciones de urbanización y serán los correspondientes instrumentos de ejecución y gestión quienes establezcan los plazos de ejecución y por tanto el horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

3.5. FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS

La evaluación de la capacidad pública necesaria el mantenimiento de las infraestructuras, espacios libres públicos y prestación de los servicios se analiza en el capítulo 2.4. del Informe de Sostenibilidad Económica.

julio de 2023
Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP

ANEXO 1: RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS CON SUELO A EXPROPIAR, CUYO USO PREVISTO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ES EL DE ESPACIO LIBRE, COMUNITARIO Y RED VIARIA

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS CON SUELO A EXPROPIAR, CUYO USO PREVISTO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ES EL DE ESPACIO LIBRE, COMUNITARIO Y RED VIARIA

- FINCA 1

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 7564304ES8376S0001IT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 832,00 m^2, quedando incluido en espacio libre público (Área Ajardinada), una superficie de 522 m^{2}s y por viario 253 m^{2}s.

- FINCA 2

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 7463001ES8376S0001KT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 2.065,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 155,13 m^{2}s.

- FINCA 3

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 7463025ES8376S0001LT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 972,00 m^2, quedando incluido en espacio libre público (Área Ajardinada), una superficie de 15,00 m^{2}s y por viario 623 m^{2}s.

- FINCA 4

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 7463017ES8376S0001BT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 710,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 121,00 m^{2}s.

- FINCA 5

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 7463017ES8376S0001BT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 710,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 121,00 m^{2}s.

- FINCA 6

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 7463018ES8376S0001YT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 330,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 168,00 m^{2}s.

- FINCA 7

  PROPIEDAD PRIVADA
  Finca catastral número 7463013ES8376S0001UT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 748,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 74,00 m^{2}s.

- FINCA 8

PROPIEDAD PRIVADA
Finca catastral número 7463012ES8376S0001ZT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 371,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 99,00 m^{2}s, y como espacio libre público (área ajardinada) 6 m^{2}s.

- FINCA 9

PROPIEDAD PRIVADA
Finca catastral número 7463011ES8376S0001ST, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 1.351,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 378,00 m^{2}s, y como espacio libre público (área ajardinada) 106 m^{2}s.

- FINCA 10

PROPIEDAD PRIVADA
Finca catastral número 7463009ES8376S0001ZT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 1.176,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 199,00 m^{2}s, y como espacio libre público (área ajardinada) 93,00 m^{2}s.

- FINCA 11

PROPIEDAD PRIVADA
Finca catastral número 7463007ES8376S0001ET, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 1.099,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 170,00 m^{2}s, y como espacio libre público (área ajardinada) 29,00 m^{2}s.

- FINCA 12

PROPIEDAD PRIVADA
Finca catastral número 7463006ES8376S0001JT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 571,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 152,00 m^{2}s, y como espacio libre público (área ajardinada) 16,00 m^{2}s.

- FINCA 13

PROPIEDAD PRIVADA
Finca catastral número 7563801ES8376S0001LT, formada por trozo de terreno en el núcleo de Pájara en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 763,00 m^2, quedando incluido en espacio libre público (área ajardinada) 763,00 m^{2}s.

- FINCA 14

PROPIEDAD PRIVADA
Finca catastral número 9773706ES8397S0001DU, formada por trozo de terreno en el núcleo de Toto en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de 1.626,00 m^2, quedando incluido en viario 581,00 m^{2}s.

- FINCA 15

PROPIEDAD PRIVADA
Finca catastral número 9772001ES8397S0001RU, formada por trozo de terreno en el núcleo de Toto en el término municipal de Pájara, con una extensión superficial total según catastro de

1.875,00 m^2, quedando incluido en viario, una superficie de 169,00 m^2s, y como espacio libre público (parque) 1.798,00 m^2s.

ANEXO 2: RELACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN – VALORACIÓN DE LA PROMOCIÓN

U.A. PÁJARA 1

DATOS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

-Superficie total de la unidad (St)	11.102	m^2 s
-Superficie parcelas privadas	5.076	m^2 s
-Superficie edificable total (Sc)	7.334	m^2 c
-Superficie espacios libres - Plaza	1.544	m^2 s
-Superficie espacios libres - Parque Urbano		m^2 s
-Superficie viario	2.941	m^2 s
-Aprovechamiento total	7.439	UDA
-Aprovechamiento de cesión (Ace)	744	UDA
-Aprovechamiento lucrativo propietarios (Alp)	6.695	UDA

VALORACIÓN DE LA PROMOCIÓN

-Valoración de repercusión del valor del suelo por UDA (Rvs)	187,21 €/UDA
-Valor en venta del suelo de cesión (Vvc = Ace x Rvs)	139.272 €
-Valor en venta del suelo de los propietarios (Vv = Alp x Rvs)	**1.253.447 €**

GASTOS DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

- Costo de obra de urbanización (PEC)	722.791 €
- Honorarios profesionales (Hp)	36.443 €
Valor de construcción de la urbanización (Vc = PEC + Hp)	**759.234 €**

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS)

- Coeficiente de gastos generales y beneficio empresarial (k)	1,20
Valor total de repercusión de suelo bruto (VRS = (Vv/k) - Vc)	**285.305 €**
Valor unitario de repercusión de suelo bruto (VRSu = VRS/St)	**25,70 € /m^2 St**

U.A. PÁJARA 2

DATOS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

-Superficie total de la unidad (St)	10.375	m^2 s
-Superficie parcelas privadas	5.351	m^2 s
-Superficie edificable total (Sc)	6.233	m^2 c
-Superficie espacios libres - Plaza		m^2 s
-Superficie espacios libres - Parque Urbano	1.197	m^2 s
-Superficie viario	2.430	m^2 s
-Aprovechamiento total	6.427	UDA
-Aprovechamiento de cesión (Ace)	643	UDA
-Aprovechamiento lucrativo propietarios (Alp)	5.784	UDA

VALORACIÓN DE LA PROMOCIÓN

-Valoración de repercusión del valor del suelo por UDA (Rvs)	187,21 €/UDA
-Valor en venta del suelo de cesión (Vvc = Ace x Rvs)	120.321 €
-Valor en venta del suelo de los propietarios (Vv = Alp x Rvs)	**1.082.890 €**

GASTOS DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

- Costo de obra de urbanización (PEC)	608.096 €
- Honorarios profesionales (Hp)	30.660 €
Valor de construcción de la urbanización (Vc = PEC + Hp)	**638.756 €**

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS)

- Coeficiente de gastos generales y beneficio empresarial (k)	1,20
Valor total de repercusión de suelo bruto (VRS = (Vv/k) - Vc)	**263.652 €**
Valor unitario de repercusión de suelo bruto (VRSu = VRS/St)	**25,41 € /m^2 St**

U.A. PÁJARA 3

DATOS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

-Superficie total de la unidad (St)	4.487	m^2 s
-Superficie parcelas privadas	1.882	m^2 s
-Superficie edificable total (Sc)	2.499	m^2 c
-Superficie espacios libres - Plaza		m^2 s
-Superficie espacios libres - Parque Urbano	586	m^2 s
-Superficie viario	1.429	m^2 s
-Aprovechamiento total	2.940	UDA
-Aprovechamiento de cesión (Ace)	294	UDA
-Aprovechamiento lucrativo propietarios (Alp)	2.646	UDA

VALORACIÓN DE LA PROMOCIÓN

-Valoración de repercusión del valor del suelo por UDA (Rvs)	187,21	€/UDA
-Valor en venta del suelo de cesión (Vvc = Ace x Rvs)	55.039 €	
-Valor en venta del suelo de los propietarios (Vv = Alp x Rvs)	**495.347 €**	

GASTOS DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

- Costo de obra de urbanización (PEC)	327.551 €
- Honorarios profesionales (Hp)	16.515 €
Valor de construcción de la urbanización (Vc = PEC + Hp)	**344.066 €**

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS)

- Coeficiente de gastos generales y beneficio empresarial (k)	1,20
Valor total de repercusión de suelo bruto (VRS = (Vv/k) - Vc)	**68.723 €**
Valor unitario de repercusión de suelo bruto (VRSu = VRS/St)	**15,32 € /m^2 St**

U.A. ESQUINZO

DATOS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

-Superficie total de la unidad (St)	21.670	m^2 s
-Superficie parcelas privadas	15.195	m^2 s
-Superficie edificable total (Sc)	10.696	m^2 c
-Superficie espacios libres - Plaza	2.074	m^2 s
-Superficie espacios libres - Parque Urbano	1.711	m^2 s
-Superficie viario	2.690	m^2 s
-Aprovechamiento total	15.451	UDA
-Aprovechamiento de cesión (Ace)	1.545	UDA
-Aprovechamiento lucrativo propietarios (Alp)	13.906	UDA

VALORACIÓN DE LA PROMOCIÓN

-Valoración de repercusión del valor del suelo por UDA (Rvs)	187,21	€/UDA
-Valor en venta del suelo de cesión (Vvc = Ace x Rvs)	289.262 €	
-Valor en venta del suelo de los propietarios (Vv = Alp x Rvs)	**2.603.358 €**	

GASTOS DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

- Costo de obra de urbanización (PEC)	1.138.503 €
- Honorarios profesionales (Hp)	57.404 €
Valor de construcción de la urbanización (Vc = PEC + Hp)	**1.195.906 €**

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS)

- Coeficiente de gastos generales y beneficio empresarial (k)	1,20
Valor total de repercusión de suelo bruto (VRS = (Vv/k) - Vc)	**973.559 €**
Valor unitario de repercusión de suelo bruto (VRSu = VRS/St)	**44,93 € /m^2 St**

U.A. RISCO DEL GATO 1

DATOS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

-Superficie total de la unidad (St)	86.470	m^2 s
-Superficie parcelas privadas	49.287	m^2 s
-Superficie edificable total (Sc)	18.703	m^2 c
-Superficie espacios libres - Plaza	962	m^2 s
-Superficie espacios libres - Parque Urbano	4.034	m^2 s
-Superficie espacios libres - Área ajardinada	4.995	m^2 s
-Superficie espacios libres - Libre protección	7.382	m^2 s
-Superficie viario	17.374	m^2 s
-Aprovechamiento total	41.335	UDA
-Aprovechamiento de cesión (Ace)	4.133	UDA
-Aprovechamiento lucrativo propietarios (Alp)	37.201	UDA

VALORACIÓN DE LA PROMOCIÓN

-Valoración de repercusión del valor del suelo por UDA (Rvs)	187,21	€/UDA
-Valor en venta del suelo de cesión (Vvc = Ace x Rvs)	773.841 €	
-Valor en venta del suelo de los propietarios (Vv = Alp x Rvs)	**6.964.569 €**	

GASTOS DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

- Costo de obra de urbanización (PEC)	3.165.471 €
- Honorarios profesionales (Hp)	159.604 €
Valor de construcción de la urbanización (Vc = PEC + Hp)	**3.325.075 €**

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS)

- Coeficiente de gastos generales y beneficio empresarial (k)	1,20
Valor total de repercusión de suelo bruto (VRS = (Vv/k) - Vc)	**2.478.733 €**
Valor unitario de repercusión de suelo bruto (VRSu = VRS/St)	**28,67 € /m^2 St**

U.A. PALACE

DATOS DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

-Superficie total de la unidad (St)	47.032	m^2 s
-Superficie parcelas privadas	37.117	m^2 s
-Superficie edificable total (Sc)	21.632	m^2 c
-Superficie espacios libres - Área Ajardinada	493	m^2 s
-Superficie espacios libres - Parque Urbano	4.236	m^2 s
-Superficie espacios libres - Libre protección		m^2 s
-Superficie viario	5.186	m^2 s
-Aprovechamiento total	36.704	UDA
-Aprovechamiento de cesión (Ace)	3.670	UDA
-Aprovechamiento lucrativo propietarios (Alp)	33.034	UDA

VALORACIÓN DE LA PROMOCIÓN

-Valoración de repercusión del valor del suelo por UDA (Rvs)	187,21	€/UDA
-Valor en venta del suelo de cesión (Vvc = Ace x Rvs)	687.145 €	
-Valor en venta del suelo de los propietarios (Vv = Alp x Rvs)	**6.184.303 €**	

GASTOS DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN

- Costo de obra de urbanización (PEC)	1.505.350 €
- Honorarios profesionales (Hp)	75.900 €
Valor de construcción de la urbanización (Vc = PEC + Hp)	**1.581.250 €**

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO (VRS)

- Coeficiente de gastos generales y beneficio empresarial (k)	1,20
Valor total de repercusión de suelo bruto (VRS = (Vv/k) - Vc)	**3.572.336 €**
Valor unitario de repercusión de suelo bruto (VRSu = VRS/St)	**75,96 € /m^2 St**