



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

## **PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**

versión preliminar septiembre 2016

# **INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

### ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DATOS DE PARTIDA</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DOTACIONES PÚBLICAS</b> .....	<b>5</b>
3.1	RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PRIMARIAS. ....	5
3.2	RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES SECUNDARIAS. ....	6
<b>4</b>	<b>CARGAS</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>CONEXIONES EXTERNAS</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>13</b>
	<b>ANEXO. FICHAS RESUMEN</b> .....	<b>14</b>



# INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

---

## 1 INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la LOTUP, dentro de la documentación integrante del Plan General estructural se deberá incluir un informe de viabilidad económica que justifique la viabilidad económica de los sectores, entendiendo que se refiere a los propuestos, y por tanto a las Zonas de Nuevo Desarrollo propuestas en el plan, dado que los que ya están en desarrollo no procede.

De acuerdo con lo anterior se ha hecho un estudio de viabilidad económica de cada una de las zonas de nuevo desarrollo y en concreto de los sectores siguientes, diferenciados según usos:

- USO RESIDENCIAL

ZND-RE 1 Zona de Nuevo Desarrollo Residencial 1

ZND-RE 2 Zona de Nuevo Desarrollo Residencial 2

- USO INDUSTRIAL

ZND-IN 1 Zona de Nuevo Desarrollo Industrial 1

ZND-IN 2 Zona de Nuevo Desarrollo Industrial 2

ZND-IN 3 Zona de Nuevo Desarrollo Industrial 3

ZND-IN 4 Zona de Nuevo Desarrollo Industrial 4



## 2 DATOS DE PARTIDA

Como datos de partida para el cálculo de la viabilidad económica de cada zona de nuevo desarrollo propuesto hay que tener en cuenta una serie de premisas, para cada sector como son:

- **Superficie del sector:** Superficie total del ámbito de actuación.
- **Red primaria adscrita:** Red primaria no incluida en la delimitación del sector, por así establecerlo el plan general estructural por su situación exterior al mismo, y que no se incluye en la superficie computable del sector.
- **Red primaria dotacional existente y afecta a su destino,** que se excluye de la superficie computable
- **Superficie computable del sector:** Como regla general, como la red primaria incluida en los sectores se ejecuta a cargo de los mismos, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector, solo es inferior a la superficie del sector cuando existen en el ámbito actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.
- **Índice de Edificabilidad bruta IEB:** es el cociente entre la edificabilidad bruta de un ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros.

DENOMINACIÓN	CLAVE	SUP. SECTOR	RED PRIMARIA ADSCRITA	RED PRIMARIA EXISTENTE	SUP. COMPUTABLE	IEB (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	209.451	0	0	209.451	0,5500
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	86.198	0	0	86.198	0,5500
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>295.650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>295.650</b>	
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	592.769	0	0	592.769	0,7000
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	246.636	0	0	246.636	0,7000
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3	398.034	10.205	0	398.034	0,7000
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	57.345	0	0	57.345	0,7000
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>1.294.784</b>	<b>10.205</b>	<b>0</b>	<b>10.205</b>	
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>1.590.433</b>	<b>10.205</b>	<b>0</b>	<b>10.205</b>	



## 3 DOTACIONES PÚBLICAS

Para poder hacer una aproximación a la viabilidad económica de cada sector, se ha tenido en cuenta para cada uno de ellos las reservas dotacionales previstas en el plan general estructural y las que de acuerdo con el anexo de la LOTUP deberán ceder en el desarrollo del sector.

### 3.1 RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PRIMARIAS.

Al margen del suelo incluido en cada sector correspondiente a las zonas de afección, se establece para cada uno de ellos la obligada reserva (mínima) exigible para la implantación de las redes primarias, diferenciando las establecidas en el interior del sector (inscritas) de las externas a su ámbito (adscritas). Para cada una de ellas se diferencia entre la red viaria, los equipamientos y las zonas verdes de carácter primario.

En cualquier caso los valores contenidos, se entiende que tienen la condición de superficie mínima.

DENOMINACIÓN	CLAVE	RED PRIMARIA INSCRITA			RED PRIMARIA ADSCRITA		
		Víarios	Equipamientos	Zonas Verdes	Víarios	Equipamientos	Zonas Verdes
RESIDENCIAL 1	ZND-RE1		11.000				
RESIDENCIAL 2	ZND-RE2		0				
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>0</b>	<b>11.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	43.476					
INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	16.195					
INDUSTRIAL 3	ZND-IN3				10.205		
INDUSTRIAL 4	ZND-IN4						
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>59.671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>59.671</b>	<b>11.000</b>	<b>0</b>	<b>10.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Cuadro 3.1.a: Superficies previstas de suelo de reserva para las redes Primarias en Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)*

La superficie establecida para reserva de suelo destinado a equipamientos en el sector ZND-RE1 1, de 11.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima, está prevista para la implantación de un Instituto de Enseñanza Secundaria.



## **3.2 RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES SECUNDARIAS.**

Para cada sector se establece la estimación correspondiente a las dotaciones secundarias obtenidas por aplicación de los coeficientes establecidos en el ANEXO IV de la LOTUP referente a los Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas.

El cómputo del suelo de reserva, se ha establecido en aplicación de los criterios siguientes, contenidos en la legislación urbanística vigente, que serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales:

### RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL EN ACTUACIONES DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

- La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.
- De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.
- En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.
- La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.
- A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes particularidades:



- a) La reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados anteriores.
- b) La edificabilidad dotacional privada se computará como uso terciario a los efectos de estándar dotacional, en los términos establecidos en el artículo 37 de la LOTUP.

### RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL EN ACTUACIONES DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

- Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.
- La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.
- Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la consellería competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la consellería competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.
- A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos a la edificabilidad de cada uso.

De la aplicación de los criterios expuestos, se obtienen los valores correspondientes a cada uno de los sectores previstos siguientes:



DENOMINACIÓN	CLAVE	VIARIO y APARCAMIENTO	ZONAS VERDES secundarias	EQUIPAMIENTOS secundarios
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	47.262	16.128	20.945
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	17.972	6.637	8.620
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>65.235</b>	<b>22.765</b>	<b>29.565</b>
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	139.653	59.277	0
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	60.886	24.664	0
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3	40.998	39.803	0
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	17.850	5.735	0
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>259.386</b>	<b>129.478</b>	<b>0</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>324.621</b>	<b>152.243</b>	<b>29.565</b>

*Cuadro 3.2.a: Superficies estimadas de suelo para las redes Secundarias en Sectores de nuevo desarrollo  
(elaboración propia)*

Los valores establecidos para las zonas verdes y equipamientos, tienen el carácter de valores mínimos, en tanto que las superficies destinadas a viario y aparcamiento el valor es estimado, debiendo cumplirse las exigencias establecidas por los criterios contenidos en el apartado anterior para la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas.



## 4 CARGAS

De acuerdo con lo dispuesto en la LOTUP son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas,

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de la ley.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
- c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
  1. El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
  2. Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
  3. Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

A continuación la ley establece como cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, una serie de conceptos que en el presente estudio se consideran como un apartado independiente denominado de indemnizaciones y de otro de gastos de urbanización variables.

En base a lo anterior se realiza una Estimación Preliminar de costes de urbanización, en los siguientes apartados:

### **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL-PEM Y EJECUCIÓN POR CONTRATA-PEC**

Para el cálculo del PEM se ha considerado un valor aproximado de:

- Coste unitario de urbanización estimado de viario 80 €/m<sup>2</sup> suelo



- Coste unitario de urbanización estimado de zonas verde 30 €/m<sup>2</sup> suelo
- Obras externas a ejecutar a cargo del sector
- Coste unitario de urbanización estimado de obras externas 80€/m<sup>2</sup> lineal.
- Gastos generales se considera el 13% del PEM y de beneficio industrial el 6% del PEM

Con ello conseguimos el Presupuesto de Ejecución por Contrata del total de las obras de urbanización - PEC

### HONORARIOS PROFESIONALES

Se hace un cálculo aproximado de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios, que incluye:

- Programa de Actuación Integrada
- Plan Parcial
- Estudio de integración Paisajística
- Estudio Acústico
- Estudio de Trafico
- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Instalaciones Eléctricas
- Coordinación de Seguridad y Salud
- Proyectos Conexiones Infraestructuras
- Dirección de obras anteriores
- Reparcelación

Se incluyen otros gastos como:

- Levantamiento topográfico
- Certificaciones, registro, notaría, etc.

### OTROS GASTOS

Y por último se añade, según los casos, si procede, un apartado independiente denominado de indemnizaciones y otro de gastos de urbanización variables.



Así pues, para el cálculo de los costes totales se incluye el presupuesto de ejecución por contrata, el cálculo de honorarios profesionales, indemnizaciones si se previesen y un capítulo de gastos de urbanización variables.

TOTAL SUMA = P.E.C. + H + otros gastos

	ZONAS VERDES	30 €/m2	VIARIO	80 €/m2
ZND-RE 1	15.709	471.265 €	47.262	3.780.960 €
ZND-RE 2	6.465	193.946 €	17.972	1.437.760 €
ZND-IN 1	59.277	1.778.310 €	183.120	14.649.600 €
ZND-IN 2	24.664	739.920 €	77.081	6.166.480 €
ZND-IN 3	39.803	1.194.090 €	51.203	4.096.240 €
ZND-IN 4	5.735	172.050 €	17.850	1.428.000 €

	PEM	GG+BI	PEC	HONORARIOS
	ZV+V	19%	PEM+GG+BI	8% PEM
ZND-RE 1	4.252.225 €	807.923 €	5.060.147 €	340.178 €
ZND-RE 2	1.631.706 €	310.024 €	1.941.730 €	130.536 €
ZND-IN 1	16.427.910 €	3.121.303 €	19.549.213 €	1.314.233 €
ZND-IN 2	6.906.400 €	1.312.216 €	8.218.616 €	552.512 €
ZND-IN 3	5.290.330 €	1.005.163 €	6.295.493 €	423.226 €
ZND-IN 4	1.600.050 €	304.010 €	1.904.060 €	128.004 €

Con todo ello conseguimos una aproximación a las cargas totales de cada sector.

	TOTAL CARGAS (SIN IVA)	TOTAL CARGAS (CON IVA)
ZND-RE 1	5.400.325,43 €	6.534.393,77 €
ZND-RE 2	2.072.265,99 €	2.507.441,84 €
ZND-IN 1	20.863.446 €	25.244.769 €
ZND-IN 2	8.771.128 €	10.613.065 €
ZND-IN 3	6.718.719 €	8.129.650 €
ZND-IN 4	2.032.064 €	2.458.797 €



## 5 CONEXIONES EXTERNAS

De acuerdo con la previsión y condiciones para cada sector, se han tenido en cuenta el coste aproximado de las obras externas que se deberán ejecutar a cargo de cada sector y en concreto en el sector ZND-IN3 la ejecución de un tramo de la ronda de circunvalación externa al sector.

Por último se calcula EL COSTE DE REPERCUSIÓN por metro edificable (excluido el 10% correspondiente a la administración, libre de cargas) y el COSTE DE REPERCUSIÓN por metro de suelo aportado (incluido el de los propietarios de red primaria externa al sector, en su caso)

De acuerdo con lo anterior se obtienen los siguientes valores:

	Repercusión por m2 edificable	Repercusión sobre m2 de suelo
ZND-RE 1	46,88	47,32
ZND-RE 2	43,71	39,12
ZND-IN 1	50,28	59,55
ZND-IN 2	50,80	60,54
ZND-IN 3	24,11	21,18
ZND-IN 4	50,62	60,19



## 6 CONCLUSIONES

A la vista de los anteriores cálculos, se puede concluir la viabilidad económica de los sectores de nuevo desarrollo previstos, con las siguientes consideraciones:

- Los costes de repercusión se encuentran en la media de similares programas ejecutados en el entorno comarcal.
- Entre los sectores residenciales, se observan pequeñas diferencias entre los costes de repercusión, motivados en parte por las diferentes tipologías residenciales que se preveen.
- De la misma manera, tres de los cuatro sectores industriales previstos, presentan costes de repercusión muy similares. La excepción la encontramos en el sector ZND-IN3, con unos costes sensiblemente inferiores. La diferencia fundamental la encontramos en la red viaria de carácter secundario, mucho menor en proporción en este sector debido fundamentalmente a su configuración lineal y colindante al viario de borde al norte del sector La Granadina, lo que reduce en gran medida la necesidad de nuevos viarios interiores.
- No obstante, de un análisis global se puede deducir que se produce una justa equidistribución de cargas y beneficios entre los nuevos sectores, con lo que queda garantizada la viabilidad de los mismos.

Alicante, septiembre de 2016

Por el equipo redactor del PGE

Alejandro Amiano Valera

Arquitecto col. 8.546-COACV



### ANEXO. FICHAS RESUMEN

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ZND-RE 1				
ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
<b>DATOS DEL SECTOR</b>				
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	209.451	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	0	m2s
RPC		RED PRIMARIA EXISTENTE INCLUIDA EN EL SECTOR	0	m2s
SC	S-RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	209.451	m2s
IEB		IEB	0,55	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	115.198	m2t
IEBR		IEBR	0,5	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales	104.726	m2t
IEBT		IEBT	0,05	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	10.473	m2t
	IEBR*SC/100	nº VIIVENDAS	1.047	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	50	viv/ha
<b>CESIONES</b>				
	Red primaria	RED VIARIA (PCV)	0	m2s
	Red primaria	EQUIPAMIENTOS (PQ)	11.000	m2s
	Red primaria	ZONA VERDE (PV)	0	m2s
SCV		SUPERFICIE DE VIALES	47.262	m2s
SVr	15 m2/100 m2r	SUPERFICIE DE ZONA VERDE	15.709	m2s
SVt	4 m2/100 m2r	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCIARIA	419	m2s
SQ	20 m2/100 m2r	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	20.945	m2s
SD	35 m2/100 m2r	TOTAL SD	36.654	m2s
SD	SD+SVt+SCV	TOTAL SD CON VIARIO	84.335	m2s
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>				
SPP	SC-(PCV+PQ+PV+SD+ZVt+SCV)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	114.116	
<b>APROVECHAMIENTOS</b>				
	% aprovechamiento AYUNTAMIENTO		0,10	
	% aprovechamiento PROPIETARIOS		0,90	
	Aprovechamiento AYUNTAMIENTO		11.520	
	Aprovechamiento PROPIETARIOS SECTOR		103.678	
		TOTAL	115.198	
<b>TOTAL CARGAS</b>				
	TOTAL CARGAS (SIN IVA)		5.400.325	
	TOTAL CARGAS (CON IVA)		6.534.394	
<b>REPERCUSIÓN DE COSTES (IVA EXCLUIDO)</b>				
	Repercusión por m2 edificable		46,88	
	Repercusión sobre m2 de suelo		47,32	



ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ZND-RE 2				
ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	86.198	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	0	m2s
RPC		RED PRIMARIA EXISTENTE INCLUIDA EN EL SECTOR	0	m2s
SC	S-RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	86.198	m2s
IEB		IEB	0,55	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	47.409	m2t
IEBR		IEBR	0,5	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales	43.099	m2t
IEBT		IEBT	0,05	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	4.310	m2t
	IEBR*SC/100	nº VIVIENDAS	431	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	50	viv/ha
CESIONES				
	Red primaria	RED VIARIA (PCV)	0	m2s
	Red primaria	EQUIPAMIENTOS (PQ)	0	m2s
	Red primaria	ZONA VERDE (PV)	0	m2s
SCV		SUPERFICIE DE VIALES	17.972	m2s
SVr	15 m2/100 m2r	SUPERFICIE DE ZONA VERDE	6.465	m2s
SVt	4 m2/100 m2r	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCIARIA	172	m2s
SQ	20 m2/100 m2r	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	8.620	m2s
SD	35 m2/100 m2r	TOTAL SD	15.085	m2s
SD	SD+SVt+SCV	TOTAL SD CON VIARIO	33.229	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(PCV+PQ+PV+SD+ZVt+SCV)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	52.969	
APROVECHAMIENTOS				
	% aprovechamiento AYUNTAMIENTO		0,10	
	% aprovechamiento PROPIETARIOS		0,90	
	Aprovechamiento AYUNTAMIENTO		4.741	
	Aprovechamiento PROPIETARIOS SECTOR		42.668	
		TOTAL	47.409	
TOTAL CARGAS				
	TOTAL CARGAS (SIN IVA)		2.072.266	
	TOTAL CARGAS (CON IVA)		2.507.442	
REPERCUSIÓN DE COSTES (IVA EXCLUIDO)				
	Repercusión por m2 edificable		43,71	
	Repercusión sobre m2 de suelo		39,12	



<b>ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ZND-IN 1</b>				
ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	592.769	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	0	m2s
RPC		RED PRIMARIA EXISTENTE INCLUIDA EN EL SECTOR	0	m2s
SC	S-RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	592.769	m2s
IEB		IEB	0,70	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	414.938	m2t
IEBI		IEBI	0,7	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles industriales	414.938	m2t
IEBT		IEBT	0	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	0	m2t
	IEBR*SC/100	nº VIIVENDAS	0	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	0	viv/ha
CESIONES				
	Red primaria	RED VIARIA (PCV)	43.467	m2s
	Red primaria	EQUIPAMIENTOS (PQ)	0	m2s
	Red primaria	ZONA VERDE (PV)	0	m2s
SCV		SUPERFICIE DE VIALES	139.653	m2s
SVi	> 10 m2/100 m2i	SUPERFICIE DE ZONA VERDE INDUSTRIAL	59.277	m2s
SVt	4 m2/100 m2t	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCIARIA	0	m2s
SQ	0 m2/100 m2i	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	0	m2s
SD		TOTAL SD	59.277	m2s
SD+SCV	SD+SCV	TOTAL SD CON VIARIO	198.930	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(PCV+PQ+PV+SCV+SD)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	350.372	
APROVECHAMIENTOS				
	% aprovechamiento AYUNTAMIENTO		0,10	
	% aprovechamiento PROPIETARIOS		0,90	
	Aprovechamiento AYUNTAMIENTO		41.494	
	Aprovechamiento PROPIETARIOS SECTOR		373.444	
		TOTAL	414.938	
TOTAL CARGAS				
	TOTAL CARGAS (SIN IVA)		20.863.446	
	TOTAL CARGAS (CON IVA)		25.244.769	
REPERCUSIÓN DE COSTES (IVA EXCLUIDO)				
	Repercusión por m2 edificable		50,28	
	Repercusión sobre m2 de suelo		59,55	



<b>ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ZND-IN 2</b>				
ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	246.636	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	0	m2s
RPC		RED PRIMARIA EXISTENTE INCLUIDA EN EL SECTOR	0	m2s
SC	S-RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	246.636	m2s
IEB		IEB	0,70	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	172.645	m2t
IEBI		IEBI	0,7	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles industriales	172.645	m2t
IEBT		IEBT	0	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	0	m2t
	IEBR*SC/100	nº VIIVENDAS	0	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	0	viv/ha
CESIONES				
	Red primaria	RED VIARIA (PCV)	16.195	m2s
	Red primaria	EQUIPAMIENTOS (PQ)	0	m2s
	Red primaria	ZONA VERDE (PV)	0	m2s
SCV		SUPERFICIE DE VIALES	60.886	m2s
SVi	>10 m2/100 m2i	SUPERFICIE DE ZONA VERDE INDUSTRIAL	24.664	m2s
SVt	4 m2/100 m2t	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCIARIA	0	m2s
SQ	0 m2/100 m2i	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	0	m2s
SD		TOTAL SD	24.664	m2s
SD+SCV	SD+SCV	TOTAL SD CON VIARIO	85.550	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(PCV+PQ+PV+SCV+SD)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	144.891	
APROVECHAMIENTOS				
		% aprovechamiento AYUNTAMIENTO	0,10	
		% aprovechamiento PROPIETARIOS	0,90	
		Aprovechamiento AYUNTAMIENTO	17.265	
		Aprovechamiento PROPIETARIOS SECTOR	155.381	
		TOTAL	172.645	
TOTAL CARGAS				
		TOTAL CARGAS (SIN IVA)	8.771.128	
		TOTAL CARGAS (CON IVA)	10.613.065	
REPERCUSIÓN DE COSTES (IVA EXCLUIDO)				
		Repercusión por m2 edificable	50,80	
		Repercusión sobre m2 de suelo	60,54	



<b>ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ZND-IN 3</b>				
ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	398.034	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	10.205	m2s
RPC		RED PRIMARIA EXISTENTE INCLUIDA EN EL SECTOR	0	m2s
SC	S-RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	398.034	m2s
IEB		IEB	0,70	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	278.624	m2t
IEBI		IEBI	0,7	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles industriales	278.624	m2t
IEBT		IEBT	0	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	0	m2t
	IEBR*SC/100	nº VIVIENDAS	0	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	0	viv/ha
CESIONES				
	Red primaria	RED VIARIA (PCV)	0	m2s
	Red primaria	EQUIPAMIENTOS (PQ)	0	m2s
	Red primaria	ZONA VERDE (PV)	0	m2s
SCV		SUPERFICIE DE VIALES	40.998	m2s
SVi	>10 m2/100 m2i	SUPERFICIE DE ZONA VERDE INDUSTRIAL	39.803	m2s
SVt	4 m2/100 m2t	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCARIA	0	m2s
SQ	0 m2/100 m2i	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	0	m2s
SD		TOTAL SD	39.803	m2s
SD+SCV	SD+SCV	TOTAL SD CON VIARIO	80.801	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(PCV+PQ+PV+SCV+SD)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	317.233	
APROVECHAMIENTOS				
	% aprovechamiento AYUNTAMIENTO		0,10	
	% aprovechamiento PROPIETARIOS		0,90	
	Aprovechamiento AYUNTAMIENTO		27.862	
	Aprovechamiento PROPIETARIOS SECTOR		250.761	
		TOTAL	278.624	
TOTAL CARGAS				
	TOTAL CARGAS (SIN IVA)		6.718.719	
	TOTAL CARGAS (CON IVA)		8.129.650	
REPERCUSIÓN DE COSTES (IVA EXCLUIDO)				
	Repercusión por m2 edificable		24,11	
	Repercusión sobre m2 de suelo		21,18	



ACTUACIÓN URBANÍSTICA: ZND-IN 4				
ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	57.345	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	0	m2s
RPC		RED PRIMARIA EXISTENTE INCLUIDA EN EL SECTOR	0	m2s
SC	S-RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	57.345	m2s
IEB		IEB	0,70	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	40.142	m2t
IEBI		IEBI	0,7	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles industriales	40.142	m2t
IEBT		IEBT	0	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	0	m2t
	IEBR*SC/100	nº VIVIENDAS	0	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	0	viv/ha
CESIONES				
	Red primaria	RED VIARIA (PCV)	0	m2s
	Red primaria	EQUIPAMIENTOS (PQ)	0	m2s
	Red primaria	ZONA VERDE (PV)	0	m2s
SCV		SUPERFICIE DE VIALES	17.850	m2s
SVi	10 m2/100 m2i	SUPERFICIE DE ZONA VERDE INDUSTRIAL	5.735	m2s
SVt	4 m2/100 m2t	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCARIA	0	m2s
SQ	0 m2/100 m2i	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO	0	m2s
SD		TOTAL SD	5.735	m2s
SD+SCV	SD+SCV	TOTAL SD CON VIARIO	23.585	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(PCV+PQ+PV+SCV+SD)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	33.760	
APROVECHAMIENTOS				
	% aprovechamiento AYUNTAMIENTO		0,10	
	% aprovechamiento PROPIETARIOS		0,90	
	Aprovechamiento AYUNTAMIENTO		4.014	
	Aprovechamiento PROPIETARIOS SECTOR		36.127	
		TOTAL	40.142	
TOTAL CARGAS				
	TOTAL CARGAS (SIN IVA)		2.032.064	
	TOTAL CARGAS (CON IVA)		2.458.797	
REPERCUSIÓN DE COSTES (IVA EXCLUIDO)				
	Repercusión por m2 edificable		50,62	
	Repercusión sobre m2 de suelo		60,19	

