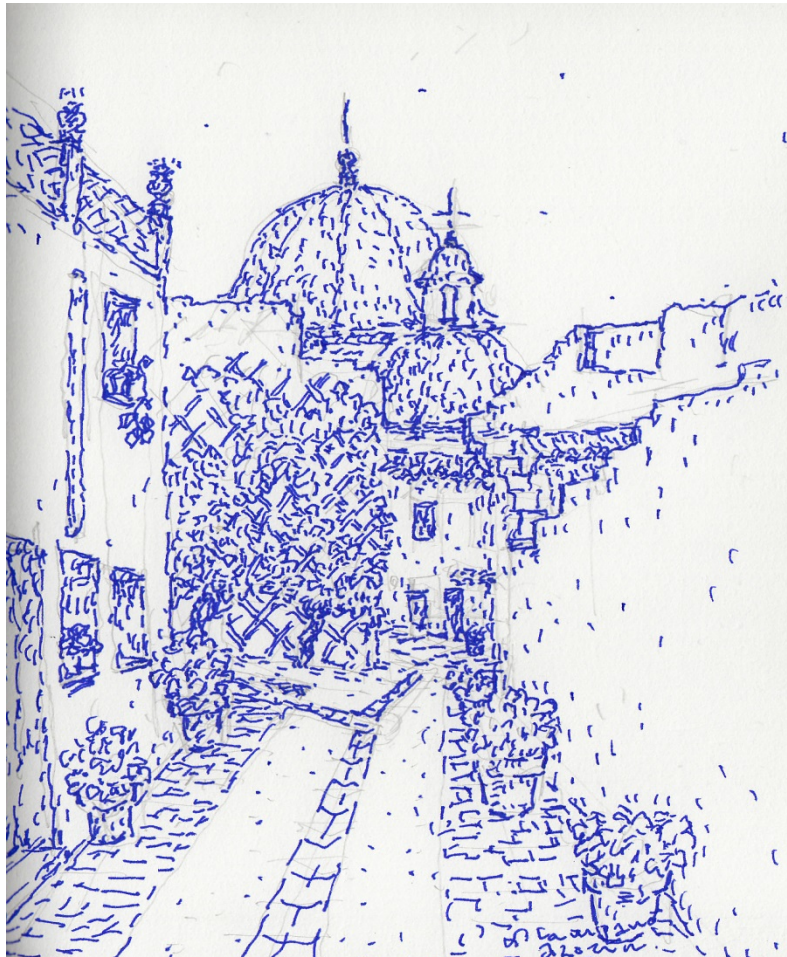


Plan General de **Monóvar**

INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA



Ajuntament de Monóvar



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

INTRODUCCION	3
DATOS DE PARTIDA.....	3
DOTACIONES PUBLICAS.....	4
CARGAS.....	5
CONEXIONES EXTERNAS	8
CONCLUSIONES	9

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la LOTUP, dentro de la documentación integrantes 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
 - SR3 CAMÍ DEL EXCORTXADOR Zona de nuevo desarrollo RE3
 - SR4 MONOVAR OESTE Zona de nuevo desarrollo RE4
 - SR5 EL FONDÓ Zona de nuevo desarrollo RE5

- Uso Industrial
 - SI1 AMPLIACION EL PASTORET I Zona de nuevo desarrollo IN1

- Uso Terciario/ Residencial
 - ST1 Zona de nuevo desarrollo TR-1

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

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

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 cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2 techo/ m^2 suelo), la edificabilidad bruta es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo (sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el plan), que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2 techo).

A efectos del cálculo de la edificabilidad total de un sector los elementos de la red primaria adscritos a un sector y no incluidos en la delimitación del mismo no se incluyen en la superficie computable y por tanto no computan a efectos de edificabilidad.

Los elementos de la red primaria incluidos en el ámbito de los sectores, si computan a efectos de edificabilidad porque TODOS, se ceden y se ejecutan a cargo de cada sector.

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.

La nomenclatura utilizada es la siguiente:

- **CV** Red primaria
- **QI** Red primaria dotacional
- **VJ** Jardines de la red primaria

SUPERFICIE DE VIALES, se hace un cálculo aproximado en % de la superficie total viaria, a prever en la ordenación pormenorizada a desarrollar en el sector, que lógicamente tiene un carácter no vinculante, sino solo a efectos de cálculo del presente estudio.

SUPERFICIE DE ZONA VERDE, para el cálculo de la misma se hace en base a las reservas necesarias de suelo dotacional de la red secundaria previstas en el anexo de la LOTUP, de acuerdo con el uso global de cada sector.

TOTAL SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO, al igual que en el caso anterior para el cálculo de la misma se hace en base a las reservas necesarias de suelo dotacional de la red secundaria previstas en el anexo de la LOTUP, de acuerdo con el uso global de cada sector.

4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

4.1. 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.

4.2. 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.

A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo 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 4.1 y 4.2 anteriores.

b) Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario

5. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario

5.1. Se consideran actuaciones de uso dominante terciario aquellas en las que más de la mitad de su techo edificable se destina a dicho uso, pudiendo completarse este con otros usos residenciales o industriales.

5.2. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

...

5.6. A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso.

6. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial.

6.1. Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

A continuación se establece una aproximación del cálculo total (no vinculante) de superficie dotacional (SD) con y sin viario.

TOTAL SD SIN VIARIO superficie de suelo dotacional total, sin incluir el viario.

TOTAL SD CON VIARIO superficie de suelo dotacional total, incluido el viario

CARGAS

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

De acuerdo con lo dispuesto en la LOTUP sson 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 €/m2 suelo
Coste unitario de urbanización estimado de zonas verde	30 €/m2 suelo

Obras externas a ejecutar a cargo del sector

Coste unitario de urbanización estimado de obras externas 80€/m2 lineal.

(1) *En los sectores residenciales SR3 Y SR5, se ha considerado 350.000 euros de obras externas y 270.000 euros de obras externas.*

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

Como 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
- Honorarios Proyectos Conexiones Infraestructuras
- Dirección de obras anteriores
- Reparcelación

Se incluyen otros gastos como:

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

A la suma total de los anteriores conceptos, se le aplica los gastos de gestión y beneficio del urbanizador TOTAL SUMA P.E.C. + H + otros gastos

9%	Los gastos de gestión del urbanizador
6%	El beneficio empresarial del urbanizador

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

Con los cálculos anteriores obtenemos las cargas totales

TOTAL SIN IVA

TOTAL CON IVA

Para el cálculo de los costes totales se incluye el calculo de honorarios profesionales, gastos de gestión (9%) y beneficio empresarial del urbanizador (6%), indemnizaciones si se previesen y un capitulo de gastos de urbanización variables.

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

En síntesis tenemos

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

ACTUACION URBANISTICA: SR3-CAMÍ DEL EXCORTXADOR	
TOTAL CARGAS	
TOTAL CARGAS(SIN IVA)	1.643.740
TOTAL CARGAS(CON IVA)	1.988.926
ACTUACION URBANISTICA: SR4-MONOVAR OESTE	
TOTAL CARGAS	
TOTAL CARGAS(SIN IVA)	1.791.149
TOTAL CARGAS(CON IVA)	2.167.290
ACTUACION URBANISTICA: SR5EL FONDÓ	
TOTAL CARGAS	
TOTAL CARGAS(SIN IVA)	1.016.230
TOTAL CARGAS(CON IVA)	1.229.638
ACTUACION URBANISTICA: ST1	
TOTAL CARGAS	
TOTAL CARGAS(SIN IVA)	1.659.966
TOTAL CARGAS(CON IVA)	2.008.558
ACTUACION URBANISTICA: ST2	
TOTAL CARGAS	
TOTAL CARGAS(SIN IVA)	2.984.617
TOTAL CARGAS(CON IVA)	3.611.387
ACTUACION URBANISTICA: S11 AMPLIACION EL PASTORET	
TOTAL CARGAS	
TOTAL CARGAS(SIN IVA)	2.450.966
TOTAL CARGAS(CON IVA)	2.965.669

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, así en los sectores residenciales SR3, y SR5, se ha considerado 350.000 euros de obras externas y 270.000 euros.

Por último se calcula EL COSTE DE REPERCUSION por metro edificable (excluido el 10% correspondiente a la administración, libre de cargas) y el COSTE DE REPERCUSION 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:

ACTUACION URBANISTICA: SR3-CAMÍ DEL EXCORTXADOR	
TOTAL CARGAS	
Repercusión por m2 edificable	145
Repercusión sobre m2 de suelo	31
ACTUACION URBANISTICA: SR4-MONOVAR OESTE	
TOTAL CARGAS	
Repercusión por m2 edificable	109
Repercusión sobre m2 de suelo	28
ACTUACION URBANISTICA: SR5EL FONDÓ	
TOTAL CARGAS	
Repercusión por m2 edificable	146
Repercusión sobre m2 de suelo	30
ACTUACION URBANISTICA: ST1	
TOTAL CARGAS	
Repercusión por m2 edificable	81
Repercusión sobre m2 de suelo	25
ACTUACION URBANISTICA: ST2	
TOTAL CARGAS	
Repercusión por m2 edificable	83
Repercusión sobre m2 de suelo	33
ACTUACION URBANISTICA: SI1 AMPLIACION EL PASTORET	
TOTAL CARGAS	
Repercusión por m2 edificable	82
Repercusión sobre m2 de suelo	31

CONCLUSIONES

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

A la vista de los anteriores cálculos, se puede concluir la viabilidad económica de los sectores de nuevo desarrollo, por usos y en global, TENIENDO ENCUESTA DOS CUESTIONES FUNDAMENTALES:

1. LOS COSTES DE REPERCUSION, DE LOS SECTORES RESIDENCIALES son similares, para los tres sectores pendientes de programar excepto el Sector SR4 que es menor, al tratarse de una tipología distinta y de menor valor.
2. LOS SECTORES DE USO GLOBAL TERCIARIO E INDUSTRIAL, sus costes de repercusión son notablemente inferiores a los de uso global residencial, en coherencia con el valor del producto en el mercado.

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

ACTUACION URBANISTICA: SR3 CAMÍ DEL ESCORTXADOR				
ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	41.998	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	10.818	m2s
SC	S+RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	41.998	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	52.816	m2s
IEB		IEB	0,300	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	12.599	m2t
IEBR		IEBR	0,270	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales	11.339	m2t
IEBT		IEBT	0,030	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	1.260	m2t
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS	105	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	25	viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,24	m2t/m2s
CESIONES				
RV		SUPERFICIE DE VIALES	8.400	m2s
ZVr	15 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE ZONAS VERDES IEB RESIDENCIAL	1.701	m2s
EQ	10 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO IEB RESIDENCIAL	2.268	m2s
SD-RV	35 M2/100 M2R	TOTAL SD IEB RESIDENCIAL SIN VIARIO	3.969	m2s
ZVt	4 M2/100 M2T	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCARIA	50	m2s
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	12.419	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	29.579	
APROVECHAMIENTOS				
		% APROVECHAMIENTO A Y UNTAMIENTO	0,10	
		% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS	0,90	
		APROVECHAMIENTO A Y UNTAMIENTO	1.259,94	
		APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR	11.339,46	
		TOTAL	12.599,40	
TOTAL CARGAS				
		TOTAL CARGAS(SIN IVA)	1.643.740,12	
		TOTAL CARGAS(CON IVA)	1.988.925,54	
		Repercusión por m2 edificable	144,96	
		Repercusión sobre m2 de suelo	31,12	

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

ACTUACION URBANISTICA: SR4 MONOVAR OESTE				
ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	58.400	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	6.000	m2s
SC	S+RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	36.400	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	64.400	m2s
IEB		IEB	0,500	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	18.200	m2t
IEBR		IEBR	0,40	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales	14.560	m2t
IEBT		IEBT	0,10	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	3.640	m2t
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS	146	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	40	viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,28	m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000	
CESIONES				
RV		SUPERFICIE DE VIALES	9.100	m2s
ZVr	15 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES IEB RESIDENCIAL	2.184	m2s
EQ	10 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO IEB RESIDENCIAL	2.912	m2s
SD-RV	35 M2/100 M2R	TOTAL SD IEB RESIDENCIAL SIN VIARIO	5.096	m2s
ZVt	5 M2/100 M2R	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCIARIA	3.640	m2s
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	17.836	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	18.564	
APROVECHAMIENTOS				
	% APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		0,10	
	% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS		0,90	
	APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		1.820,00	
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR		16.380,00	
		TOTAL	18.200,00	
TOTAL CARGAS				
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)		1.791.148,68	
	TOTAL CARGAS(CON IVA)		2.167.289,91	
	Repercusión por m2 edificable		109,35	
	Repercusión sobre m2 de suelo		27,81	

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

ACTUACION URBANISTICA: SR5 EL FONDÓ				
ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	25.766	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	8.000	m2s
SC	S+RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	25.766	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	33.766	m2s
IEB		IEB	0,300	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	7.730	m2t
IEBR		IEBR	0,27	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales	6.957	m2t
IEBT		IEBT	0,03	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	773	m2t
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS	64	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	25	viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,23	m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000	
CESIONES				
RV		SUPERFICIE DE VIALES	5.153	m2s
ZVr	15 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES IEB RESIDENCIAL	1.044	m2s
EQ	10 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO IEB RESIDENCIAL	1.391	m2s
SD-RV	35 M2/100 M2R	TOTAL SD IEB RESIDENCIAL SIN VIARIO	2.435	m2s
ZVt	5 M2/100 M2R	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCIARIA	31	m2s
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	7.619	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	18.147	
APROVECHAMIENTOS				
	% APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		0,10	
	% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS		0,90	
	APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		772,98	
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR		6.956,82	
		TOTAL	7.729,80	
TOTAL CARGAS				
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)		1.016.230,09	
	TOTAL CARGAS(CON IVA)		1.229.638,41	
	Repercusión por m2 edificable		146,08	
	Repercusión sobre m2 de suelo		30,10	

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

ACTUACION URBANISTICA: ST1				
ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	45.612	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	20.000	m2s
SC	S+RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	42.648	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	65.612	m2s
IEB		IEB		m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales		m2t
IEBR		IEBR		m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales		m2t
IEBT		IEBT	0,54	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	22.817	m2t
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS		uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD		viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,348	m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000	
CESIONES				
RV		SUPERFICIE DE VIALES	10.662	m2s
ZVr	10% SUPERFICIE	SUPERFICIE DE ZONAS VERDES TERCARIO	4.561	m2s
		SUPERFICIE DE ZONAS VERDES NO COMPUTABLES CARRETERA	2.964	
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	15.223	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	27.425	
APROVECHAMIENTOS				
	% APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO		0,10	
	% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS		0,90	
	APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO		2.281,67	
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR		20.535,01	
		TOTAL	22.816,68	
TOTAL CARGAS				
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)		1.659.965,54	
	TOTAL CARGAS(CON IVA)		2.008.558,30	
	Repercusión por m2 edificable		80,84	
	Repercusión sobre m2 de suelo		25,30	

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

ACTUACION URBANISTICA: ST2				
ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES				
DATOS DEL SECTOR				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	79.872	m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	10.000	m2s
SC	S+RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	66.560	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	89.872	m2s
IEB		IEB		m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales		m2t
IEBR		IEBR		m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales		m2t
IEBT		IEBT	0,60	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	39.936	m2t
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS		uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD		viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,444	m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000	
CESIONES				
RV		SUPERFICIE DE VIALES	16.640	m2s
ZVr	10% SUPERFICIE	SUPERFICIE DE ZONAS VERDES TERCARIO	7.987	m2s
		SUPERFICIE DE ZONAS VERDES NO COMPUTABLES CARRETERA	13.312	
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	24.627	m2s
PARCELAS PRIVADAS				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	41.933	
APROVECHAMIENTOS				
		% APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO	0,10	
		% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS	0,90	
		APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO	3.993,60	
		APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR	35.942,40	
		TOTAL	39.936,00	
TOTAL CARGAS				
		TOTAL CARGAS(SIN IVA)	2.984.617,08	
		TOTAL CARGAS(CON IVA)	3.611.386,67	
		Repercusión por m2 edificable	83,04	
		Repercusión sobre m2 de suelo	33,21	

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)

ACTUACION URBANISTICA: S11 AMPLIACION EL PASTORET					
ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES					
DATOS DEL SECTOR					
ABREVIATURA	FORMULA				
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	66.815		m2s
RPNC		RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE	12.612		m2s
SC	S+RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	66.815		m2s
SAR	S+RPNC+RPC	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	79.427		m2s
IEB		IEB			m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales			m2t
		IEB/T	0,500		
		m2 construibles industrial/terciaria	33.408		
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS			uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD			viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,421		m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000		
CESIONES					
RV		SUPERFICIE DE VIALES	16.704		m2s
ZVr	10\$ SUPERFICIE	SUPERFICIE DE ZONAS VERDES INDUSTRIAL	6.682		m2s
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	23.385		m2s
PARCELAS PRIVADAS					
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	43.430		
APROVECHAMIENTOS					
		% APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO	0,10		
		% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS	0,90		
		APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO	3.340,75		
		APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR	30.066,75		
		TOTAL	33.407,50		
TOTAL CARGAS					
		TOTAL CARGAS(SIN IVA)	2.450.966,38		
		TOTAL CARGAS(CON IVA)	2.965.669,32		
		Repercusión por m2 edificable	81,52		
		Repercusión sobre m2 de suelo	30,86		

Informe de Viabilidad económica
del Plan General de MONOVAR (ALICANTE)