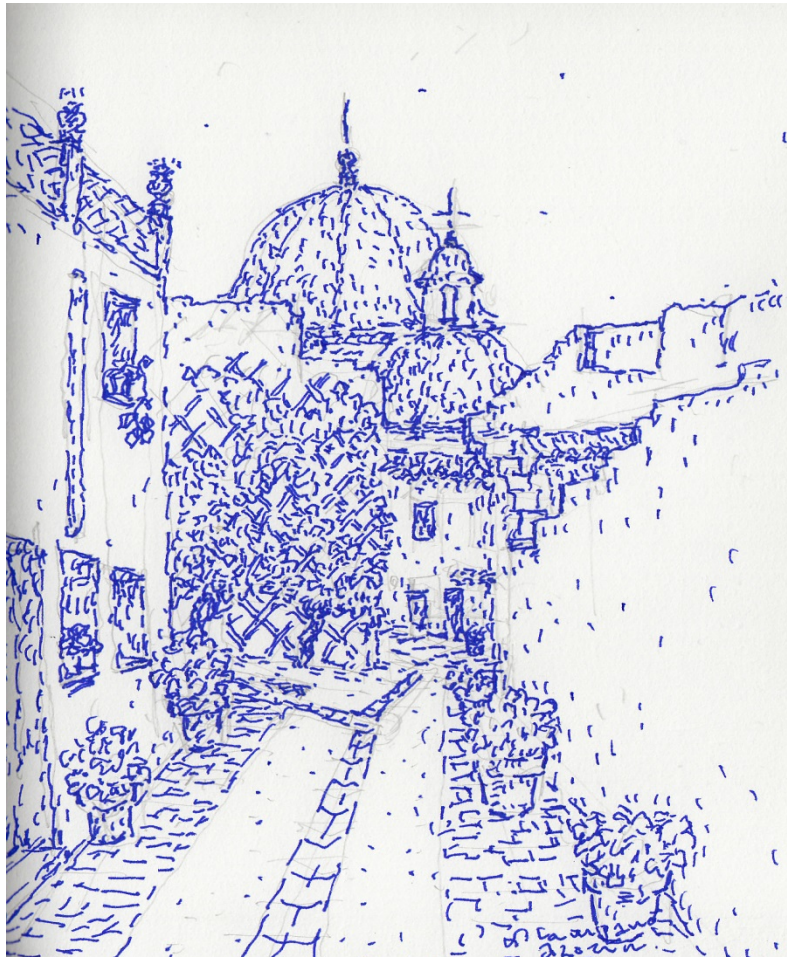


Plan General de **Monóvar**

## INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA



Ajuntament de Monóvar



**INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

INTRODUCCION .....	3
DATOS DE PARTIDA.....	3
DOTACIONES PUBLICAS.....	4
CARGAS.....	6
CONEXIONES EXTERNAS .....	9
CONCLUSIONES .....	10

## INTRODUCCION

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 RAMBLA DEL BULL Zona de nuevo desarrollo RE3
  - SR4 TIA JOANA Zona de nuevo desarrollo RE4
  - SR5 L´ESCORXADOR Zona de nuevo desarrollo RE5
  - SR5 MONOVAR OESTE
- 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

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

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 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*

**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

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 suelo	80 €/m <sup>2</sup>
Coste unitario de urbanización estimado de zonas verde suelo	30 €/m <sup>2</sup>

Obras externas a ejecutar a cargo del sector

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

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

(1) *En los sectores residenciales SR3 Y SR5, se ha considerado 500.000 euros de obras externas y 200.000 euros de gastos de urbanización variables, En el SR4 200.000 euros de obras externas y 200.000 euros de gastos de urbanización variables al igual que en el resto de sectores.*

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

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

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

<b>ACTUACION URBANISTICA: SR3-RAMBLA DEL BULL</b>		
<b>TOTAL CARGAS</b>		
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)	3.878.010
	TOTAL CARGAS(CON IVA)	4.692.392
<b>ACTUACION URBANISTICA: SR4-TIA JOANA</b>		
<b>TOTAL CARGAS</b>		
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)	2.649.413
	TOTAL CARGAS(CON IVA)	3.205.789
<b>ACTUACION URBANISTICA: SR5 LESCORXADOR</b>		
<b>TOTAL CARGAS</b>		
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)	5.657.776
	TOTAL CARGAS(CON IVA)	6.845.909
<b>ACTUACION URBANISTICA: SR6 MONOVAR OESTE</b>		
<b>TOTAL CARGAS</b>		
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)	1.386.181
	TOTAL CARGAS(CON IVA)	1.677.279
<b>ACTUACION URBANISTICA: ST1</b>		
<b>TOTAL CARGAS</b>		
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)	3.006.982
	TOTAL CARGAS(CON IVA)	3.638.448
<b>ACTUACION URBANISTICA: S11 AMPLIACION EL PASTORET</b>		
<b>TOTAL CARGAS</b>		
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)	2.747.733
	TOTAL CARGAS(CON IVA)	3.324.757



## 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, ASI en los sectores residenciales SR3, y SR5, se ha considerado 500.000 euros de obras externas y 200.000 euros de gastos de urbanización variables, en el sector SR4 se incluyen también 200.000 euros de ejecución acceso carretera.

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:

<b>ACTUACION URBANISTICA: SR3-ZAFARICH OESTE</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>	
Repercusión por m2 edificable	130
Repercusión sobre m2 de suelo	26
<b>ACTUACION URBANISTICA: SR4-RETJOLA OESTE</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>	
Repercusión por m2 edificable	119
Repercusión sobre m2 de suelo	24
<b>ACTUACION URBANISTICA: SR5 CAMÍ DE L'ESCORNADOR</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>	
Repercusión por m2 edificable	136
Repercusión sobre m2 de suelo	28
<b>ACTUACION URBANISTICA: SR6 MONOVAR OESTE</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>	
Repercusión por m2 edificable	87
Repercusión sobre m2 de suelo	19
<b>ACTUACION URBANISTICA: ST1</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>	
Repercusión por m2 edificable	72
Repercusión sobre m2 de suelo	20
<b>ACTUACION URBANISTICA: SI1 AMPLIACION EL PASTORET</b>	

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

<b>TOTAL CARGAS</b>	
Repercusión por m2 edificable	66
Repercusión sobre m2 de suelo	18

## **CONCLUSIONES**

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 cuatro sectores pendientes de programar excepto el Sector SR6 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 urbanización 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)

<b>ACTUACION URBANISTICA: SR3 ZAFARICH OESTE</b>				
<b>ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES</b>				
<b>DATOS DEL SECTOR</b>				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>110.702</b>	m2s
RPNC		<b>RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE</b>	36.000	m2s
SC	S+RPC	<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	<b>110.702</b>	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	<b>SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO</b>	<b>146.702</b>	m2s
IEB		IEB	0,300	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	33.211	m2t
IEBR		IEBR	0,270	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales	29.890	m2t
IEBT		IEBT	0,030	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	3.321	m2t
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS	277	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	25	viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,226	m2t/m2s
<b>CESIONES</b>				
RV		SUPERFICIE DE VIALES	22.140	m2s
ZVr	15 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE ZONAS VERDES IEB RESIDENCIAL	4.483	m2s
EQ	10 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO IEB RESIDENCIAL	5.978	m2s
SD-RV	35 M2/100 M2R	TOTAL SD IEB RESIDENCIAL SIN VIARIO	10.461	m2s
ZVt	4 M2/100 M2T	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCARIA	133	m2s
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	32.735	m2s
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	77.967	
<b>APROVECHAMIENTOS</b>				
		% APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO	0,10	
		% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS	0,90	
		APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO	3.321,06	
		APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR	29.889,54	
		<b>TOTAL</b>	<b>33.210,60</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>				
		TOTAL CARGAS(SIN IVA)	3.878.010,29	
		TOTAL CARGAS(CON IVA)	4.692.392,45	
		Repercusión por m2 edificable	129,74	
		Repercusión sobre m2 de suelo	26,43	

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

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

<b>ACTUACION URBANISTICA: SR4-RETJOLA OESTE</b>				
<b>ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES</b>				
<b>DATOS DEL SECTOR</b>				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>165.071</b>	m2s
RPNC		<b>RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE</b>	30.000	m2s
SC	S+RPC	<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	<b>82.536</b>	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	<b>SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO</b>	<b>112.536</b>	m2s
IEB		IEB	0,300	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	24.761	m2t
IEBR		IEBR	0,270	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales	22.285	m2t
IEBT		IEBT	0,03	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	4.952	m2t
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS	165	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	20	viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,220	m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000	
<b>CESIONES</b>				
RV		SUPERFICIE DE VIALES	16.507	m2s
ZVr	15 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES IEB RESIDENCIAL	3.343	m2s
EQ	10 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO IEB RESIDENCIAL	4.457	m2s
SD-RV	35 M2/100 M2R	TOTAL SD IEB RESIDENCIAL SIN VIARIO	7.800	m2s
ZVt	4 M2/100 M2R	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCIARIA	198	m2s
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	24.505	m2s
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	58.031	
<b>APROVECHAMIENTOS</b>				
	% APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		0,10	
	% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS		0,90	
	APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		2.476,08	
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR		22.284,72	
		<b>TOTAL</b>	<b>24.760,80</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>				
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)		2.649.412,66	
	TOTAL CARGAS(CON IVA)		3.205.789,32	
	Repercusión por m2 edificable		118,89	
	Repercusión sobre m2 de suelo		23,54	

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

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

<b>ACTUACION URBANISTICA: SR5 CAMÍ DE LESCORXADOR</b>				
<b>ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES</b>				
<b>DATOS DEL SECTOR</b>				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>153.763</b>	m2s
RPNC		<b>RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE</b>	45.631	m2s
SC	S+RPC	<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	<b>153.763</b>	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	<b>199.394</b>	m2s
IEB		IEB	0,300	m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales	46.129	m2t
IEBR		IEBR	0,25	m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales	38.441	m2t
IEBT		IEBT	0,05	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	7.688	m2t
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS	384	uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	25	viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,231	m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000	
<b>CESIONES</b>				
RV		SUPERFICIE DE VIALES	38.441	m2s
ZVr	15 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES IEB RESIDENCIAL	5.766	m2s
EQ	10 M2/100 M2R	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO IEB RESIDENCIAL	7.688	m2s
SD-RV	35 M2/100 M2R	TOTAL SD IEB RESIDENCIAL SIN VIARIO	13.454	m2s
ZVt	5 M2/100 M2R	SUPERFICIE ZONAS VERDES IEB TERCIARIA	15.376	m2s
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	67.271	m2s
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	86.492	
<b>APROVECHAMIENTOS</b>				
	% APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		0,10	
	% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS		0,90	
	APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		4.612,89	
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR		41.516,01	
		<b>TOTAL</b>	<b>46.128,90</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>				
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)		5.657.776,14	
	TOTAL CARGAS(CON IVA)		6.845.909,13	
	Repercusión por m2 edificable		136,28	
	Repercusión sobre m2 de suelo		28,37	

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



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

<b>ACTUACION URBANISTICA: SR6 MONOVAR OESTE</b>				
<b>ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES</b>				
<b>DATOS DEL SECTOR</b>				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>58.400</b>	m2s
RPNC		<b>RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE</b>	15.000	m2s
SC	S+RPC	<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	<b>36.400</b>	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	<b>SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO</b>	<b>73.400</b>	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	0,30	m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000	
<b>CESIONES</b>				
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
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	18.564	
<b>APROVECHAMIENTOS</b>				
	% APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		0,10	
	% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS		0,90	
	APROVECHAMIENTO A YUNTAMIENTO		2.202,00	
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR		19.818,00	
		<b>TOTAL</b>	<b>22.020,00</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>				
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)		1.386.181,24	
	TOTAL CARGAS(CON IVA)		1.677.279,30	
	Repercusión por m2 edificable		86,65	
	Repercusión sobre m2 de suelo		18,89	

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

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

<b>ACTUACION URBANISTICA: ST1</b>				
<b>ESTIMACION PRELIMINAR DE SUPERFICIES</b>				
<b>DATOS DEL SECTOR</b>				
ABREVIATURA	FORMULA			
S		<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>82.345</b>	m2s
RPNC		<b>RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE</b>	5.000	m2s
SC	S+RPC	<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	<b>50.345</b>	m2s
SAR	S+RPNC+RPC	<b>SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO</b>	<b>87.345</b>	m2s
IEB		IEB		m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales		m2t
IEBR		IEBR		m2t/m2s
	IEBR*SC	m2 construibles residenciales		m2t
IEBT		IEBT	0,50	m2t/m2s
	IEBT*SC	m2 construibles terciarios	25.173	m2t
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS		uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD		v/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,288	m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000	
<b>CESIONES</b>				
RV		SUPERFICIE DE VIALES	12.586	m2s
ZVr	10% SUPERFICIE	SUPERFICIE DE ZONAS VERDES TERCARIO	8.235	m2s
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	20.821	m2s
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>				
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	29.524	
<b>APROVECHAMIENTOS</b>				
	% APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO		0,10	
	% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS		0,90	
	APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO		2.517,25	
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR		22.655,25	
		<b>TOTAL</b>	<b>25.172,50</b>	
<b>TOTAL CARGAS</b>				
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)		3.006.981,97	
	TOTAL CARGAS(CON IVA)		3.638.448,18	
	Repercusión por m2 edificable		72,43	
	Repercusión sobre m2 de suelo		19,56	

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		<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>75.414</b>		m2s
RPNC		<b>RED PRIMARIA ADSCRITA NO COMPUTABLE</b>			m2s
SC	S+RPC	<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	<b>75.414</b>		m2s
SAR	S+RPNC+RPC	<b>SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO</b>	<b>75.414</b>		m2s
IEB		IEB			m2t/m2s
	IEB*SC	m2 construibles totales			m2t
		IEB/T	0,550		
		m2 construibles industrial/terciaria	41.478		
	IEBR*SC/100	NºVIVIENDAS			uds.
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD			viv/ha
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,550		m2t/m2s
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000		
CESIONES					
RV		SUPERFICIE DE VIALES	18.854		m2s
ZVr	10\$ SUPERFICIE	SUPERFICIE DE ZONAS VERDES INDUSTRIAL	7.541		m2s
SD	SD-RV+ZVt	TOTAL SD CON VIARIO	26.395		m2s
PARCELAS PRIVADAS					
SPP	SC-(SD-RV+ZVt)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	49.019		
APROVECHAMIENTOS					
	% APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO		0,10		
	% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS		0,90		
	APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO		4.147,77		
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR		37.329,93		
		<b>TOTAL</b>	<b>41.477,70</b>		
TOTAL CARGAS					
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)		2.747.733,33		
	TOTAL CARGAS(CON IVA)		3.324.757,33		
	Repercusión por m2 edificable		66,18		
	Repercusión sobre m2 de suelo		17,87		

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