

MEMORIA DE VIABILIDAD DE MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CULLERA

INDICE

1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO

2.- INTRODUCCIÓN GENERAL AL CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE)

3.- PARTICULARIDADES EN EL ANALISIS ECONÓMICO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE ACTUA.

5.- INGRESOS

6.- COSTES.

7.- BALANCE.

8.- CONSIDERACIONES FINALES.



1.- ANTECEDENTES JURIDICO-ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO

La presente Memoria de Viabilidad forma parte de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Cullera que se redacta y tramita en ejecución de la Sentencia nº 1097 de fecha 18.09.2001, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, correspondiente al recurso Contencioso-Administrativo nº 3827/1995. Se trata de una Sentencia firme al haberse desestimado en Recurso de Casación nº 523/2002 según Sentencia de fecha 01.06.2004, del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta; y también la ejecución de la Sentencia nº 788, de fecha 10.06.2002, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, en el recurso Contencioso Administrativo nº 3828/1995, que es a su vez firme al haberse desestimado el Recurso de Casación nº 5579/2002, según Sentencia de fecha 01.12.2004, del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta.

En particular cumplimenta el Auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Primera. de fecha 23 de octubre de 2019. Recurso Contencioso Administrativo nº 3828/1995 (Ejecución de Sentencia) que se adjunta en **ANEXO 1** de la documentación de la Modificación Puntual.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cullera que revisaba el PGOU de 1965, fue aprobado definitivamente el 19.05.1995 y publicado en el BOP el 01.08.1995 y 17.07.1998.

Dicho PGOU contiene, entre otras determinaciones, los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio a escala 1/10.000, Calificación del Suelo a escala 1/5000 y de Estructura y Calificación en el Suelo Urbano a escala 1/1000, así como las Normas Urbanísticas aplicables.

Según las determinaciones mencionadas, las parcelas objeto de las Sentencias se clasifican como **Suelo No Urbanizable**.

Sin embargo, según el Plan General de Ordenación Urbana anterior, es decir el aprobado definitivamente el 19.06.1965, (publicado en el BOP de fecha 14.07.1965), los terrenos afectados por las Sentencias mencionadas se situaban dentro de la Zona de Monte, Subzona de Edificación Multifamiliar, siéndoles de aplicación el artículo 71 de las Normas Urbanísticas en vigor en esas fechas y se clasificaban en dicho Plan como Suelo Urbanizable.

De hecho, las parcelas objeto del litigio estaban incluidas en el Sector del Polígono Monte de San Antonio, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 07.06.1967 (y publicado en el BOP el 11.07.1967) y en el Sector y Plan Parcial de la Zona del Monte, aprobado definitivamente el 29.03.1979, en los que se definían



sus condiciones de edificación. Tras la ejecución urbanizadora de ambos Sectores, los suelos alcanzaron la condición jurídico-urbanística de **Suelo Urbano**.

2.- INTRODUCCIÓN GENERAL AL CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE)

La constitución del innovador instrumento jurídico-económico denominado Memoria de Viabilidad Económica (MVE), comporta una trascendental creación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley Estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22-5 del nuevo Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, de 30 de Octubre (en adelante TRLS/15), si bien es relevante señalar en este punto que su regulación específica ha sido declarada nula por el Tribunal Constitucional en Sentencia 143/2017 de 124 de diciembre, no por causa de su contenido jurídico concreto, sino por meras razones de falta de competencia Estatal en su capacidad regulatoria en esta materia. No obstante, dicha regulación ya ha sido recogida de manera explícita y pormenorizada en la Reforma (Ley 1/2019) de la LOTUP (en adelante TRLOTUP/19) y en concreto en su Anexo XIII con el siguiente texto:

“Memoria de Viabilidad Económica”.

“La Memoria de Viabilidad Económica tendrá el siguiente contenido:

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

En cualquier caso, debe señalarse que la formulación de las MVEs resulta obligada al conformarse como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar, al resto de determinaciones urbanísticas que constituyen el entero contenido jurídico de cualquier instrumento de planeamiento que comporte una



alteración del aprovechamiento establecido en el planeamiento anterior, tal como prescribe el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del TRLS/15 y siendo aplicables a aquellas Actuaciones de Transformación en el suelo Urbano que se susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración, de Renovación urbana o de Dotación.

Por otro lado, y como reflexión colateral a la formulación de la MVE del PEC que nos ocupa, conviene señalar que la aplicabilidad señalada unilateralmente a las Actuaciones de Transformación localizadas en suelo Urbano es una limitación derivada de su regulación originaria en la L-3R cuyo destino se dirigía de manera exclusiva a la gestión en la Ciudad Consolidada. No obstante, por extensión y por coherencia jurídico-instrumental, la aplicabilidad de las MVEs también debe ser aplicable a las de Nueva Urbanización (desarrollo de Sectores en el suelo Urbanizable), pues en estas actuaciones es dónde se produce la mayor alteración posible de aprovechamiento, al pasar del suelo No Urbanizable al suelo Urbanizable, tal como se recoge acertadamente en la TRLOTUP.

Lamentablemente, las limitaciones que también comporta la formulación del TRLS/15 al refundir una legislación integral que contemplaba la totalidad de las situaciones básicas en que pueda encontrarse el suelo, el Rural y el Urbanizado (el TRLS/2008), con una legislación sectorial que afecta exclusivamente a las actuaciones que puedan encontrarse en el suelo Urbanizado-Urbano (la L-3R), no permitieron recoger en esa especie de “Re-texto Refundido 7/2015” la consecuente aplicabilidad de las MVEs al suelo Urbanizable.

En este sentido, en la TRLOTUP sí que hace referencia expresa a la aplicabilidad de las MVEs a todas las Actuaciones de Transformación Urbanística, así como también a los Planes Generales en todas sus previsiones de desarrollo, aunque de forma un tanto sucinta, tal como se expone en su artículo 30-1) con el siguiente texto:

“Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.

- 1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la **viabilidad económica** que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística”.*

No obstante, tal como ya se ha indicado la TRLOTUP ya completa el marco legal correspondiente a las MVEs y en ella se regulan pormenorizadamente todas las determinaciones jurídico-económicas constituyentes de las mismas.

Por otro lado y como consecuencia lógica de lo regulado, las MVEs, además de ser de obligada formulación en la redacción del Planeamiento General, también deberán formularse en “su desarrollo” posterior atendiendo, por tanto, a la ejecución actualizada de sus previsiones instrumentales, siempre que, obviamente, sean instrumentos que propongan una alteración del aprovechamiento que ya



tuviera establecido el planeamiento anteriormente vigente, tal como ocurre en este documento de PEC del Cabanyal-Canyamelar.

En este sentido y adicionalmente a lo señalado, la ejecución de las Actuaciones de Transformación Urbanística desarrollada de manera posterior y distanciada a la formulación originaria de esta MVE elaborada en el momento de la redacción del PEC, requerirá la formulación de nuevas MVEs “actualizadas” a las variables económicas del mercado acaecidas durante ese tiempo, con la finalidad de garantizar, en el momento preciso de su ejecución, el justo reparto de cargas y beneficios (a “precios y costes reales”) que el proceso de equidistribución comporta como base fundamental del viejo principio del Sistema Urbanístico Español (artículo 40.3.a).5) de la TRLOTUP).

De todo lo expuesto, se deduce que la finalidad primaria de las MVEs consiste en la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15) enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones básicas objeto de las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, para la situación originaria que se pretende alterar y para la situación final derivada de la propuesta definitiva, análisis económicos que habrán de tener en cuenta y determinarse en función, por un lado del porcentaje de Aprovechamiento Objetivo, AO, atribuido a cada Actuación, así como al Aprovechamiento Público, AP, que le corresponde al Ayuntamiento en función de las plusvalías generadas tras la alteración planteada y, por otro lado, de los parámetros urbanísticos instrumentales como son el Aprovechamiento Subjetivo (AS) y el Aprovechamiento Adicional (AA) atribuidos por el nuevo planeamiento (ver Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa del PEC y artículo 72.8 de la TRLOTUP) y de las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto a la situación originaria anterior, tales como son las cesiones de suelo público y de ejecución, en su caso, para dotaciones e infraestructuras. En concreto se aplicará el Aprovechamiento Subjetivo, AS, a la satisfacción de las cargas previstas en el interior de la Superficie Bruta, SB, y el Aprovechamiento Adicional, AA, a las previstas en localizaciones externas a las Unidades de Ejecución en función de lo establecido en el artículo 72.8 de la TRLOTUP (ver de nuevo el señalado Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa y el TÍTULO II de las Normas Urbanísticas del PEC).

Por último, el balance del reparto de Costes-Beneficios que la formulación de las MVEs, al mostrar el resultado económico que el citado balance conlleva, viene a poner de manifiesto una nueva virtualidad fundamental que el innovador instrumento jurídico-urbanístico comporta: la incorporación de esenciales



procedimientos de transparencia política y administrativa en los siempre procelosos procesos de reclasificación y/o recalificación urbanística que requieren la formulación de las MVEs.

3.- PARTICULARIDADES EN EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

A partir de las consideraciones de carácter general expuestas en el punto anterior, el caso que nos ocupa posee un carácter excepcional que tendremos que abordar necesariamente.

Se trata de un suelo que proviene del desarrollo y urbanización de dos Planes Parciales (Sector del Polígono Monte de San Antonio, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 07.06.1967 (y publicado en el BOP el 11.07.1967) y en el Sector y Plan Parcial de la Zona del Monte, aprobado definitivamente el 29.03.1979) clasificado de Suelo Urbano por el PGOU de 1965, y que, con posterioridad en la Revisión del Plan General aprobada en 1995, se clasifica como Suelo no Urbanizable Protegido.

La urbanización se ejecutó en su momento, pero como es explicable necesita de un conjunto de actuaciones de mejora y reurbanización.

Partimos por lo tanto de un conjunto de parcelas que, por aplicación de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.995, no poseen ni edificabilidad y consecuentemente ni aprovechamiento.

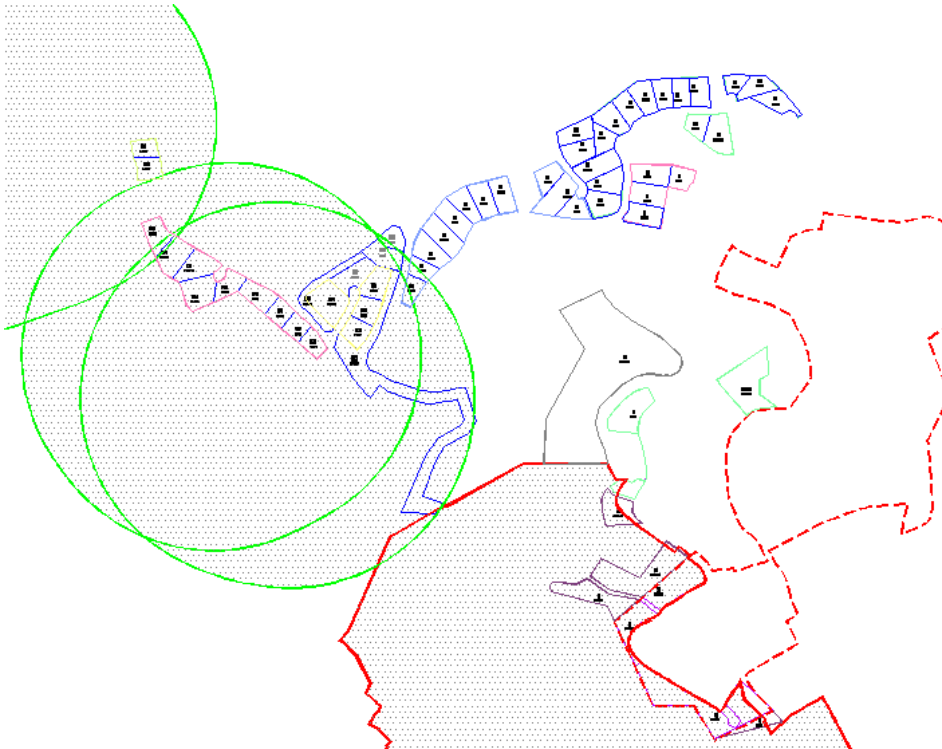
Es en aplicación de la Sentencia Firme nº 788/2002, por la que recuperan las edificabilidades y aprovechamientos que les otorgaban los Planes parciales mencionados.

Deberemos por lo tanto calcular económicamente la repercusión económica que el suelo de dichas parcelas pueda tener en las edificabilidades otorgadas a los efectos de conocer los beneficios que supone tal cambio, para que una vez calculado los costos de reurbanización compáralos en un balance que nos indique la viabilidad económica que supone la Modificación Puntual que se pretende.

4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE ACTUA.

Como puede apreciarse de la imagen que se adjunta, se trata de un conjunto de parcelas, con un cierto grado de dispersión, conectadas todas ellas por medio de un viario que constituye en parte el acceso al Castillo.





Por dicho viario, transcurren la mayor parte de los servicios urbanísticos necesarios para dar servicio a las parcelas objeto de la Modificación Puntual.

5.- INGRESOS

Los ingresos provienen del valor de repercusión de las parcelas sobre la edificabilidad que soportan.

Calculemos en primer lugar la edificabilidad de la totalidad de las parcelas:



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE CULLERA					
Parcelas Sentencia					
Parcela PPMSA	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	Propietario	Coef. Edif. PPMSA	1,0196 m2t/m2s
2	13.185,12	13.443,55	BENLLOCH		
4	2.154,04	2.196,26	CONGEMESA	Coef. Edif. PPZM	0,9718 m2t/m2s
5	2.595,89	2.646,77	CONGEMESA		
5	1.067,02	1.087,93	CONGEMESA		
6	2.100,00	2.141,16	HONRUBIA		
17 bis	2.269,31	2.313,79	HONRUBIA		
TOTAL PPMSA	23.371,38	23.829,46			
Parcelas PPZM					
6	622,38	604,83	PROTUDESA		
7	879,92	855,11	PROTUDESA		
8	908,41	882,79	PROTUDESA		
9	909,33	883,69	PROTUDESA		
16	1.080,08	1.049,62	PROTUDESA		
19	783,72	761,62	PROTUDESA		
20	688,53	669,11	PROTUDESA		
24	615,24	597,89	PROTUDESA		
25	443,17	430,67	PROTUDESA		
27	683,87	664,58	PROTUDESA		
28	612,53	595,26	PROTUDESA		
29	640,25	622,19	PROTUDESA		
30	823,93	800,70	PROTUDESA		
31	716,85	696,63	PROTUDESA		
32	862,04	837,73	PROTUDESA		
33	619,19	601,73	PROTUDESA		
34	1.056,18	1.026,40	PROTUDESA		
35	789,80	767,53	PROTUDESA		
38	837,44	813,82	PROTUDESA		
39	799,65	777,10	PROTUDESA		
36	894,18	868,96	PROTUDESA		
55	654,58	636,12	PROTUDESA		
53	681,64	662,42	PROTUDESA		
54	1.143,06	1.110,83	PROTUDESA		
59	866,46	842,03	PROTUDESA		
60	845,35	821,51	PROTUDESA		
61	810,47	787,61	PROTUDESA		
62	927,00	900,86	PROTUDESA		
64	1.066,11	1.036,05	PROTUDESA		
68	979,58	951,96	PROTUDESA		
67	500,44	486,33	PROTUDESA		
66	583,69	567,23	PROTUDESA		
107	540,13	524,90	PROTUDESA		
108	678,62	659,48	PROTUDESA		
111	798,80	776,27	PROTUDESA		
112	1.103,69	1.072,57	PROTUDESA		
113	1.037,63	1.008,37	PROTUDESA		
114	1.152,58	1.120,08	PROTUDESA		
115	658,83	640,25	PROTUDESA		
116	870,22	845,68	PROTUDESA		
121	616,65	599,26	PROTUDESA		
122	575,03	558,81	PROTUDESA		
123	584,37	567,89	PROTUDESA		
124	1.391,24	1.352,01	PROTUDESA		
129	994,87	966,81	PROTUDESA		
130	946,20	919,52	PROTUDESA		
131	578,55	562,23	PROTUDESA		
133	872,96	848,34	PROTUDESA		
135	732,84	712,17	PROTUDESA		
138	738,62	717,79	PROTUDESA		
TOTAL PPZM	40.196,90	39.063,35			
TOTAL	63.568,28	62.892,81			



Del Cuadro que se adjunta se concluye que la superficie total de techo de todas las parcelas de ambos Sectores asciende a 62.892,81 m²t.

Los ingresos serán consecuencia del aprovechamiento de las parcelas a valor de mercado.

RESUMEN DE PRECIOS Vivienda Unifamiliar, Cullera (Valencia)

FECHA DEL ESTUDIO 03/02/2022

Rº	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2022	€/m² CCC	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VG	Vvm2t Corregido	V Residual Suelo €/m²t	
1	chalet montesano	188,00	179.900,00	956,91	30-34	0,63	Normal	1,00	842,54	530,80 €	311,74 €	1.393,35 €	152,71
2	chalet adosado calle creu roja	200,00	176.000,00	880,00	35-39	0,59	Normal	1,00	849,62	501,28 €	348,35 €	1.387,88 €	127,29
3	chalet playa san antonio	120,00	180.000,00	1.500,00	20-24	0,73	Normal	1,00	1.147,25	837,49 €	309,76 €	1.933,66 €	233,94
4	chalet en san antonio	160,00	280.000,00	1.750,00	20-24	0,73	Normal	1,00	1.147,25	837,49 €	309,76 €	2.183,66 €	412,51
5	chalet independiente san antonio	289,00	517.000,00	1.788,93	20-24	0,73	Normal	1,00	1.147,25	837,49 €	309,76 €	2.222,59 €	440,31
6	chalet en calle creu roja	154,00	176.000,00	1.142,86	10-14	0,85	Normal	1,00	849,62	722,18 €	127,44 €	1.321,28 €	94,15
7	chalet en joan caro, 2	156,00	150.000,00	961,54	25-29	0,68	Normal	1,00	849,62	577,74 €	271,88 €	1.342,17 €	109,07
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.282,89 €								1.680,63 €	224,28

De la información recabada de los testigos de mercado de viviendas similares, se infiere que el valor residual de repercusión es de 224,28 € a repercutir por cada m² de techo.

Los ingresos provenientes de dicho valor de repercusión serán los siguientes:

$$62.892,81 \text{ m}^2\text{t.} \times 224,28 \text{ €/m}^2\text{t} = 14.105.599,43 \text{ €}$$

Consecuencia de lo anterior, se puede concluir que el valor total de repercusión del suelo es de 14.105.599,43 €

6.- COSTES.

Se trata de un suelo urbano consolidado consecuencia de las sentencias judiciales por las que se realiza la presente Modificación Puntual, no obstante, dado el tiempo transcurrido con el consecuente deterioro de las urbanizaciones resultan considerando los presupuestos de contratación, los siguientes costes de reurbanización:

Red de saneamiento: 262.759,94 euros

Alumbrado público: 379.845,62 euros

Obra civil: 255.543,71 euros

Total presupuesto de contrata: 898.149,27 euros

Por último, hay que considerar la posibilidad de una expropiación o Indemnización del aprovechamiento de las parcelas incluidas dentro del ámbito de afección patrimonial de las BICs de 4.977.404,69 euros



7.- BALANCE.

Dado que se trata de un suelo urbano consolidado y dados los aprovechamientos provenientes de los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan Parcial Zona del Monte de Cullera y el Plan Parcial Monte de San Antonio ascienden a 14.105.599,43 € queda demostrada la VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

8.- CONSIDERACIONES FINALES.

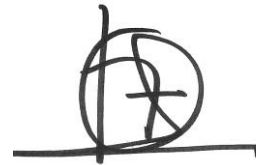
Es necesario resaltar que se trata de una situación atípica, pues no se trata de un caso de nueva urbanización, ni tan siquiera del desarrollo de una Unidad de Ejecución, en donde existe una mayor certidumbre del conjunto de los parámetros económicos.

En cualquier caso, con el presente Documento queda demostrado con contundencia la VIABILIDAD de la actuación que se pretende.

Valencia, mayo de 2022.
Pau.sl



Luis Casado



Gerardo Roger

