



MEMORIA ECONÓMICA

PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y
DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA

PROPUESTA DE PLAN
Octubre de 2017

EQUIPO REDACTOR

Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje: J. Lluís Ferrando Calatayud.

Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje: Carlos Aubán, Jeroni Banyuls, Vicente Collado, Carlos Díaz, Vicente Doménech, Carmen Gallart, Sonia Luján, Victoria Marín, Ana Puertas, Concepción Sanmartín.

Arancha Muñoz, Ignacio Díez, Catherine Andrés, Lluïsa Cerveró, Sergio Esparza, Renée Guilabert, Andreas Huss, Amparo Jiménez, Paloma Leandro, Rafael López, Guadalupe Martín, Ana Miguel, Rosa Pardo, Bárbara Pons, María José Ramírez, Miriam Ruiz, Patricia Sánchez, Gemma Surinyach.

COLABORACIONES

EVREN S.A.: Javier Obartí, Juan Gumbau, África Pons.

Catálogo de Protecciones: Miguel del Rey, Antonio Gallud.

Patrimonio: Enric Guinot , Adrià Besó, Josep Vicent Frechina , Ignasi Mangue, Vicent Sales.

Estudio hidrológico: Juan Marco, Carles Sanchis.

Plan de participación: LLIGAM RECERCA, Unidad de Investigación ESTEPA del Dpto.Geografía. UV.

Programa agrícola: Belén López, Jordi Domingo.

Paisaje visual: Carl Steinitz.

Uso público: Enrique Fernández, Amparo Dalmau, Matteo Zamagni.

Fotografía: Bruno Almela.

PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA
HUERTA DE VALENCIA

MEMORIA ECONÓMICA

DOCUMENTOS DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA

PROPUESTA DE PLAN
Octubre de 2017

DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

DOC. I. MEMORIA
DOC. II. PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTOS DE ESTRATEGIA

DOC. III. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES
DINAMIZADORAS

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

DOC. IV. NORMATIVA
DOC. V. CATÁLOGO DE PROTECCIONES. DOCUMENTO
INFORMATIVO
DOC. VI. PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTOS DE PAISAJE, EVALUACIÓN AMBIENTAL, PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y MEMORIA ECONÓMICA

DOC. VII. ESTUDIO DE PAISAJE
DOC. VIII. PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL
DOC. IX. SÍNTESIS DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA
DOC. X. MEMORIA ECONÓMICA

INTRODUCCIÓN

La realización de una memoria económica en el planeamiento está regulada en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU). En los apartados 4 y 5 de dicho artículo se establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios necesarios.

Además, las actuaciones de ordenación y ejecución en medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación de los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. La memoria incluirá, de manera resumida:

1. Un estudio de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos, edificabilidad, tipologías, etc., y las modificaciones de edificabilidad que se introducen.
2. Determinaciones económicas como repercusión de los usos, inversión e identificación de los responsables de costear las redes públicas.
3. Capacidad de atracción de otras inversiones y justificación de que la misma es suficiente para garantizar la viabilidad de la actuación.
4. Horizontes financieros.
5. Evaluación de la capacidad pública para el mantenimiento de redes y servicios.

En cuanto a la legislación de la Comunitat Valenciana, hay que destacar que el artículo 30 de la ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) contempla los contenidos económicos del plan general estructural, en el sentido de incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que se pondere el impacto del plan sobre las Haciendas Públicas afectadas, y un informe de viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de las previsiones de su gestión urbanística.

Por su parte, el artículo 16 de la LOTUP se refiere a los objetivos, funciones y documentación de los planes de acción territorial, no estableciendo la obligatoriedad de ningún tipo de memoria o informe económico en su contenido documental.

En este sentido el PATODHV es un plan de escala supramunicipal que contiene cuatro tipos de determinaciones de naturaleza urbanística:

1. Determinaciones normativas de conservación activa de los suelos rurales del ámbito de la Huerta de Valencia.
2. Definición de unas Zonas Rurales Comunes donde el planeamiento municipal decide cuál es el uso del suelo de cada una de ellas.
3. Definición de Sectores de recuperación de la Huerta de Valencia que serán concretados por los ayuntamientos respectivos.
4. Definición de enclaves de recuperación de la Huerta de València que serán declarados por el departamento competente en materia de ordenación del territorio de la Generalitat.

Por ello, y siendo ésta una de las cuestiones abordadas en las alegaciones al PATODHV, y haciéndose eco de esta sensibilidad de los agentes económicos y sociales, se incluye esta memoria a efectos de analizar las repercusiones económicas de este plan.

OBJETIVOS DEL PATODHV

El PATODHV tiene como objetivo el impulso, mantenimiento, protección y recuperación de los terrenos de Huerta, su actividad agraria y los elementos que hacen de este conjunto un paisaje productivo y cultural singular y difícilmente repetible, estableciendo una ordenación que compatibiliza la protección de las áreas de valor agrario, natural, cultural y paisajístico con un desarrollo urbano y socioeconómico sostenible.

Este objetivo principal se desglosa en los siguientes objetivos específicos:

- a) Mantener la actividad agraria de la Huerta de Valencia y la mejora de las condiciones de las personas que se dedican a la agricultura.
- b) Preservar los terrenos agrarios de la Huerta de Valencia y recuperar sus espacios degradados.
- c) Establecer un régimen de usos y actividades que permita compatibilizar la actividad productiva con la conservación activa de sus valores.
- d) Orientar el crecimiento sostenible de las áreas urbanas existentes en el Plan de Acción Territorial de forma compatible con la protección de la Huerta de Valencia, priorizando la recuperación, regeneración y reutilización de los tejidos urbanos existentes.
- e) Dinamizar la Huerta de Valencia introduciendo nuevas actividades económicas compatibles y complementarias con la actividad agraria.
- f) Preservar y poner en valor el patrimonio cultural y el paisaje de la Huerta de Valencia.
- g) Promover el acceso y disfrute público del paisaje de la Huerta de Valencia de manera respetuosa con la actividad agraria.

ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PATODHV DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO

Suelos en estado rural regulados directamente por el PATODHV

El PATODHV es un documento normativo, con rango de decreto, que establece una serie de determinaciones vinculantes para las administraciones y particulares dentro del ámbito territorial del Plan. Este ámbito se establece en la documentación del plan referido a los suelos en situación básica de suelo rural que según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), son aquellos que no tengan un programa de actuación integrada aprobado o, en el caso de tenerlo, que hayan transcurrido los plazos previstos para su ejecución, sin que ello sea imputable a las Administraciones Públicas. Teniendo en cuenta esta concreción de supuestos afectados según su situación básica, las determinaciones del PATODHV se aplican de manera directa al denominado ámbito estricto del Plan, que es el dominado por el sistema de regadíos históricos de las Acequias del Tribunal de las Aguas, la Real Acequia de Moncada, el Canal del Turia, Francos, Marjales y Extremales y las Huertas de elevado valor patrimonial ubicadas en las poblaciones de Picanya, Paiporta, Torrent y Catarroja.

Precisamente, del carácter exclusivamente normativo de sus determinaciones se deriva que el PATODHV no proponga ninguna actuación que genere un coste económico directo, ni su implantación y gestión necesite de la creación de estructuras administrativas que supongan una repercusión económica en los presupuestos de la Generalitat, ya que el Ente Gestor de la Huerta de Valencia está contemplado en la propia Ley

de la Huerta de Valencia (en trámite parlamentario) y su creación y constitución sigue una tramitación administrativa distinta. Tampoco supone la concesión de ayudas o subvenciones, ni operaciones de capital que pudieran ser cuantificables y consignadas por el presupuesto.

No obstante, y a la vista de las alegaciones del proceso de consulta pública referidas a posibles responsabilidades para la Generalitat derivadas del proceso de desclasificación de suelos por el PATODHV, se considera conveniente analizar y clarificar esta cuestión. Como se puede contemplar en la documentación normativa, el PATODHV tiene como ámbito de sus determinaciones los suelos en situación básica de suelo rural, la cual es la aproximación metodológica correcta porque se adapta estrictamente a la legislación básica estatal sobre el estado fáctico del suelo. Sin embargo, esta definición de suelo rural, aplicable precisamente a efectos expropiatorios y de responsabilidad de las administraciones, no tiene un ajuste sencillo a las tradicionales técnicas urbanísticas propias de todas las legislaciones urbanísticas autonómicas, y concretamente de la Comunitat Valenciana. Ello es así porque desde la naturaleza primigenia del suelo hasta su transformación urbanística y edificatoria, con el cumplimiento de todos los deberes requeridos por la legislación urbanística, el suelo puede pasar por un conjunto de situaciones jurídico-urbanísticas que, a grandes rasgos, son las siguientes:

- 1.Suelos no urbanizables de régimen común o de protección municipal.
- 2.Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.
- 3.Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y sin Programa de Actuación Integrada (PAI) aprobado.
- 4.Suelo urbanizable con PAI aprobado, pero con incumplimiento de plazos de ejecución.
- 5.Suelo urbanizable con PAI en vigor, sin la reparcelación aprobada.

6.Suelo urbanizable con PAI aprobado, en vigor, reparcelado, pero sin iniciar las obras de urbanización.

7.Suelo urbano con las mismas características que los apartados 3 a 6.

8.Suelos urbanizables o urbanos con las obras de urbanización completas.

9.Suelos urbanos consolidados por la edificación.

En este contexto de elevada complejidad, el PATODHV debe buscar la máxima sostenibilidad del proyecto desde el punto de vista económico, y con la misma intensidad en el tratamiento que se aplica a los otros pilares del desarrollo sostenible como son el ambiental y el social. Por ello, el umbral de selección de los suelos con reconocidos valores de Huerta que aplica el PATIVEL, para su inclusión en el mismo, tiene que estar en función de los mínimos costes en cuanto a posibles responsabilidades patrimoniales de la Administración.

El elemento crítico que marca la incorporación al patrimonio privado de las expectativas urbanísticas, en un menor o mayor grado, lo constituye el inicio de las obras de urbanización, para lo cual es necesario tener un Programa de Actuación Integrado (PAI) aprobado y en vigor, y la reparcelación inscrita en el Registro de la Propiedad. Hay que recordar que, precisamente, la facultad de participar en una actuación de transformación urbanística, que sí es potencialmente indemnizable, requiere que se den los requisitos para iniciar la actuación de nueva urbanización según exige el artículo 38.1.a) de la LSRU; y el artículo 7.4 de la misma ley establece que las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de estas.

En la Comunitat Valenciana, los instrumentos de ordenación y ejecución requeridos para iniciar las obras de urbanización son un Plan que defina la

ordenación pormenorizada, lógicamente dentro del marco de un plan con ordenación estructural, el Programa de Actuación Integrada, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación. Por ello, el PATODHV excluye con carácter general este tipo de suelos, con las excepciones reguladas en la disposición transitoria primera de la Normativa del plan. Por ello, es importante remarcar que la definición de este umbral crítico no es arbitraria, porque, al margen de su reconocimiento expreso en la legislación vigente, está avalada por los informes de los servicios jurídicos de la Generalitat y la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Entrando a considerar las diferentes categorías de suelos, el PATODHV produce algunas desclasificaciones de suelos urbanizables o suelos urbanos a suelo no urbanizable, de terrenos en la situación básica de suelo rural, siempre que no tengan un programa aprobado, o en el caso de tenerlo, hayan transcurrido los plazos para su ejecución por causas no imputables a la administración. Por lo tanto y, con carácter general, y con el fin de satisfacer los objetivos del PATODHV se han incluido suelos con valores territoriales, ambientales, paisajísticos, económicos y culturales, clasificados como:

- Suelos no urbanizables de régimen común.
- Suelos no urbanizables con protección por el planeamiento municipal.
- Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.
- Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y sin PAI aprobado.
- Suelo urbanizable con PAI aprobado, pero con incumplimiento de plazos de ejecución sin que sean imputables a la Administración.
- De manera muy restringida, y en casos muy concretos por su importancia para la delimitación de los valores de la zona, se han incluido suelos clasificados como suelo urbano en situación básica de suelo rural (es decir, sin

formar parte de la malla urbana ni tener los servicios urbanísticos exigidos por la legislación vigente), sin programa de actuación aprobado o con incumplimiento de éste por causas no imputables a la administración.

En todos estos supuestos, no se han aprobado todos los instrumentos que permiten el inicio de las obras de urbanización, por lo que no existe el derecho a la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, por aplicación del artículo 38, en relación con el artículo 7.4, de la LSRU.

En conclusión, y a la vista de las consideraciones efectuadas en esta Memoria Económica, las posibles responsabilidades patrimoniales de la Administración por cambios en la clasificación de los suelos incluidos en el PATODHV son nulas, tal y como se sustenta en el informe jurídico de la Abogacía de la Generalitat de fecha 18 de diciembre de 2015 que figura en el expediente administrativo.

Zonas rurales comunes en el PATODHV

Según el artículo 55 del PATODHV, las zonas rurales comunes son aquellas que conservan la clasificación y zonificación establecidas por el planeamiento estructural del municipio. Por lo tanto, el PATODHV desconoce cuál será la voluntad municipal a la hora de regular este suelo, bien para su transformación o conservación, por lo que deberá ser la ordenación estructural municipal la que elabore la memoria de sostenibilidad económica de este ámbito dentro de su municipio.

Sectores de recuperación de la Huerta de València

En este caso el PATODHV delimita en los planos de ordenación estos ámbitos donde las dos terceras partes, como mínimo serán de recuperación de huerta degradada, y el tercio restante, como máximo, se transformará urbanísticamente. Además, se establece su edificabilidad máxima y los usos que, por compatibilidad del plan deberán ser residenciales, dotacionales y terciarios. Con estas determinaciones el planeamiento estructural deberá concretar estas

magnitudes y tramitar los sectores de conformidad con el Título III del Libro I de la LOTUP.

En este contexto, el PATODHV no es la escala adecuada para analizar la viabilidad y sostenibilidad económica de estos sectores por desconocer aspectos como la concreción definitiva de la edificabilidad, tanto desde el punto de vista cuantitativo como espacial, las dotaciones, viales, zonas verdes, etc., así como de las edificaciones o plantaciones a eliminar, el estado de la huerta a restaurar o si van a existir cargas urbanísticas específicas implantadas por el planeamiento municipal. No obstante, y con suposiciones teóricas y datos aproximados, tomados de fuentes comúnmente utilizadas en los estudios de viabilidad económica de los productos urbanísticos, se estima la viabilidad de los cinco sectores delimitados en fichas anexas a este informe. Esta viabilidad es meramente de rentabilidad económica del sector (ingresos menos cargas), puesto que en esta escala de trabajo no se puede determinar las variables necesarias para evaluar el impacto económico sobre las haciendas públicas.

Los sectores de recuperación de la Huerta de Valencia son los siguientes:

1. Sector de recuperación de la Huerta de “La Punta” en el término municipal de València.
2. Sector de recuperación de la Huerta “Horta Nord” en el término municipal de Massalfassar.
3. Sector de recuperación de la Huerta “SUR-1” en el término municipal de Sedaví.
4. Sector de recuperación de la Huerta “Séquia de Picanya” en el término municipal de Torrent.
5. Sector de recuperación de la Huerta “El Puig” en el término municipal de El Puig de Santa Maria.

Enclaves de recuperación de la Huerta de Valencia

Estos ámbitos están definidos en la Ley de la Huerta

de Valencia (en tramitación parlamentaria; arts. 30, 31 y 32) como superficies de terrenos degradados, sobre los que existen edificaciones en ruina o en mal estado de conservación, sin valor patrimonial significativo, y sobre los que sería necesario realizar actuaciones de regeneración de la Huerta para su destino a explotación agraria efectiva, permitiendo reedificar o rehabilitar las superficies construidas o edificar una porción minoritaria de estos terrenos. Estos enclaves están situados en suelos en situación básica de suelo rural y siempre mantendrán la clasificación de suelo no urbanizable. Las parcelas que constituyen el enclave se mantendrán o restaurarán como suelo destinado efectivamente a la explotación agraria al menos en sus dos terceras partes, mientras que en el tercio restante se podrá asignar un uso compatible con el PATODHV.

Respecto de estos enclaves, el PATODHV establece una relación de ámbitos que podrán ser declarados enclaves y regula su procedimiento de declaración. La ley apunta, además, a que la ordenación estructural del planeamiento municipal podrá proponer nuevos ámbitos para su posible declaración autonómica por el departamento competente en materia de ordenación del territorio y del paisaje. En este sentido, el propio procedimiento de declaración de enclave de recuperación de la Huerta de València exige la elaboración de una memoria económica que justifique que la regeneración del espacio de huerta no es posible con los ingresos aportados por la mera actividad agrícola y que, por lo tanto, se necesita la generación de un reducido aprovechamiento urbanístico para hacerla posible.

Por todo ello, y dado que el PATODHV simplemente establece una relación de ámbitos aproximados susceptibles de ser declarados enclaves, con su localización y superficie aproximadas, no es procedente estimar su viabilidad económica y su impacto sobre las haciendas de las administraciones públicas en esta memoria puesto que no es la escala correcta y tampoco se puede prejuzgar su declaración y ejecución definitiva. Esta valoración de la sostenibilidad económica se desarrollará en las siguientes fases de la tramitación y ejecución de los

enclaves de recuperación de la Huerta de Valencia.

Objetivos, directrices y actuaciones

Por último, el PATODHV contiene un documento en el que se detalla un conjunto de actuaciones en el ámbito de la Huerta con carácter indicativo y como una hoja de ruta básica para que el futuro Ente Gestor de la Huerta adopte las decisiones pertinentes en cuanto a la gestión, proyección y dinamización de este espacio agrario y cultural de levado valor y significado para todos los valencianos.

ANEXO: JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LOS SECTORES DE RECUPERACIÓN DE HUERTA

SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "LA PUNTA"
(VALÈNCIA)

JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "LA PUNTA"(VALÈNCIA)

1	Superficie del Sector	PAT Horta	208.555 m ² s
2	Porcentaje de zona urbanizada	$((3)/(1)) \times 100$	24,59 %
3	Zona urbanizada	PAT Horta	51.277 m ² s
4	Zona de huerta	$(1)-(3)$	157.278 m²s
5	Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	PAT Horta	0,33 m ² t/m ² s
6	Edificabilidad Bruta (EB)	$(1) \times (5)$	68.823 m ² t
7	Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	PAT Horta	0,31 m ² t/m ² s
8	Edificabilidad Residencial (ER)	$(1) \times (7)$	64.652 m ² t
9	Índice de Edificabilidad Terciaria (IET)	$(5)-(7)$	0,02 m ² t/m ² s
10	Edificabilidad Terciaria (ET)	$(1) \times (9)$	4.171 m ² t
11	Porcentaje de Vivienda de Protección Pública	30% de la ER	30,00 %
12	Edificabilidad de Vivienda de Protección Pública	$(11)\%s/(8)$	19.396 m ² tVPP
13	Edificabilidad de Vivienda de Renta Libre	$(8)-(12)$	45.256 m ² tVRL
14	Coficiente corrector VPP	Estimación	0,80 UA/m ² tVPP
15	Coficiente corrector TER	Estimación	0,50 UA/m ² tTER
16	Aprovechamiento homogeneizado	$((13) \times 1,00) + ((12) \times (14)) + ((10) \times (15))$	62.858 UA
17	Aprovechamiento subjetivo de los particulares	98% $s/(16)$	61.601 UA
18	Coste unitario de las obras de urbanización	Según estudio de sector tipo	55 €/m ² s
19	Coste de las obras de urbanización	$(3) \times (18)$	2.820.235 €
20	Coste unitario de recuperación de la zona de huerta	Según estudio de sector tipo y degradación	30 €/m ² s
21	Coste de recuperación de la zona de huerta	$(4) \times (20)$	4.718.340 €/m ² s
22	Coste total de las obras	$(19) + (21)$	7.538.575 €
23	Coste de Proyectos	5% $s/(22)$	376.929 €
24	Gastos de Gestión	3% $s/((22) + (23))$	237.465 €
25	Beneficio del Urbanizador	5% $s/((22) + (23) + (24))$	407.648 €
26	CARGAS TOTALES DEL PAI	$(22) + (23) + (24) + (25)$	8.560.617 €
27	Valor en venta del producto inmobiliario (m ² t de VRL)	Estimación	1.700 €/m ² t
28	Coste de construcción de viviendas	Según revistas especializadas	800 €/m ² t
29	Valor de repercusión del suelo urbanizado	$((27)/1,4)-(28)$	414 €/m ² t
30	Valor total del aprovechamiento subjetivo (excluido el de la Admon)	$(17) \times (29)$	25.520.542 €
31	INGRESOS TOTALES DEL PAI	(30)	25.520.542 €

SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "HORTA
NORD" (MASSALFASSAR)

JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "HORTA NORD" (MASSALFASSAR)

1	Superficie del Sector	PAT Horta	74.499 m ² s
2	Porcentaje de zona urbanizada	$((3)/(1)) \times 100$	32,80 %
3	Zona urbanizada	PAT Horta	24.432 m ² s
4	Zona de huerta	(1)-(3)	50.067 m ² s
5	Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	PAT Horta	0,25 m ² t/m ² s
6	Edificabilidad Bruta (EB)	(1)x(5)	18.625 m ² t
7	Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	PAT Horta	0,24 m ² t/m ² s
8	Edificabilidad Residencial (ER)	(1)x(7)	17.880 m ² t
9	Índice de Edificabilidad Terciaria (IET)	(5)-(7)	0,01 m ² t/m ² s
10	Edificabilidad Terciaria (ET)	(1)x(9)	745 m ² t
11	Porcentaje de Vivienda de Protección Pública	30% de la ER	30,00 %
12	Edificabilidad de Vivienda de Protección Pública	(11)%s/(8)	5.364 m ² tVPP
13	Edificabilidad de Vivienda de Renta Libre	(8)-(12)	12.516 m ² tVRL
14	Coficiente corrector VPP	Estimación	0,80 UA/m ² tVPP
15	Coficiente corrector TER	Estimación	0,50 UA/m ² tTER
16	Aprovechamiento homogeneizado	$((13) \times 1,00) + ((12) \times (14)) + ((10) \times (15))$	17.179 UA
17	Aprovechamiento subjetivo de los particulares	98% s/(16)	16.836 UA
18	Coste unitario de las obras de urbanización	Según estudio de sector tipo	55 €/m ² s
19	Coste de las obras de urbanización	(3)x(18)	1.343.760 €
20	Coste unitario de recuperación de la zona de huerta	Según estudio de sector tipo y degradación	20 €/m ² s
21	Coste de recuperación de la zona de huerta	(4)x(20)	1.001.340 €
22	Coste total de las obras	(19)+(21)	2.345.100 €
23	Coste de Proyectos	5% s/(22)	117.255 €
24	Gastos de Gestión	3% s/((22)+(23))	73.871 €
25	Beneficio del Urbanizador	5% s/((22)+(23)+(24))	126.811 €
26	CARGAS TOTALES DEL PAI	(22)+(23)+(24)+(25)	2.663.037 €
27	Valor en venta del producto inmobiliario (m ² t de VRL)	Estimación	1.500 €/m ² t
28	Coste de construcción de viviendas	Según revistas especializadas	750 €/m ² t
29	Valor de repercusión del suelo urbanizado	$((27)/1,4)-(28)$	321 €/m ² t
30	Valor total del aprovechamiento subjetivo (excluido el de la Admor)	(17)x(29)	5.411.533 €
31	INGRESOS TOTALES DEL PAI	(30)	5.411.533 €

SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "SUR-1"
(SEDAVÍ)

JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "SUR-1" (SEDAVÍ)

1	Superficie del Sector	PAT Horta	243.402 m ² s
2	Porcentaje de zona urbanizada	$((3)/(1)) \times 100$	31,32 %
3	Zona urbanizada	PAT Horta	76.229 m ² s
4	Zona de huerta	(1)-(3)	167.173 m ² s
5	Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	PAT Horta	0,33 m ² t/m ² s
6	Edificabilidad Bruta (EB)	(1)x(5)	80.323 m ² t
7	Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	PAT Horta	0,31 m ² t/m ² s
8	Edificabilidad Residencial (ER)	(1)x(7)	75.455 m ² t
9	Índice de Edificabilidad Terciaria (IET)	(5)-(7)	0,02 m ² t/m ² s
10	Edificabilidad Terciaria (ET)	(1)x(9)	4.868 m ² t
11	Porcentaje de Vivienda de Protección Pública	30% de la ER	30,00 %
12	Edificabilidad de Vivienda de Protección Pública	(11)%s/(8)	22.636 m ² tVPP
13	Edificabilidad de Vivienda de Renta Libre	(8)-(12)	52.818 m ² tVRL
14	Coficiente corrector VPP	Estimación	0,80 UA/m ² tVPP
15	Coficiente corrector TER	Estimación	0,50 UA/m ² tTER
16	Aprovechamiento homogeneizado	$((13) \times 1,00) + ((12) \times (14)) + ((10) \times (15))$	73.361 UA
17	Aprovechamiento subjetivo de los particulares	98% s/(16)	71.894 UA
18	Coste unitario de las obras de urbanización	Según estudio de sector tipo	55 €/m ² s
19	Coste de las obras de urbanización	(3)x(18)	4.192.595 €
20	Coste unitario de recuperación de la zona de huerta	Según estudio de sector tipo y degradación	20 €/m ² s
21	Coste de recuperación de la zona de huerta	(4)x(20)	3.343.460 €
22	Coste total de las obras	(19)+(21)	7.536.055 €
23	Coste de Proyectos	5% s/(22)	376.803 €
24	Gastos de Gestión	3% s/((22)+(23))	237.386 €
25	Beneficio del Urbanizador	5% s/((22)+(23)+(24))	407.512 €
26	CARGAS TOTALES DEL PAI	(22)+(23)+(24)+(25)	8.557.756 €
27	Valor en venta del producto inmobiliario (m ² t de VRL)	Estimación	1.500 €/m ² t
28	Coste de construcción de viviendas	Según revistas especializadas	750 €/m ² t
29	Valor de repercusión del suelo urbanizado	$((27)/1,4) - (28)$	321 €/m ² t
30	Valor total del aprovechamiento subjetivo (excluido el de la Admor)	(17)x(29)	23.108.829 €
31	INGRESOS TOTALES DEL PAI	(30)	23.108.829 €

SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "SÈQUIA DE PICANYA" (TORRENT)

JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "SÈQUIA DE PICANYA" (TORRENT)

1	Superficie del Sector	PAT Horta	154.900 m ² s
2	Porcentaje de zona urbanizada	$((3)/(1)) \times 100$	30,31 %
3	Zona urbanizada	PAT Horta	46.956 m ² s
4	Zona de huerta	(1)-(3)	107.944 m ² s
5	Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	PAT Horta	0,30 m ² t/m ² s
6	Edificabilidad Bruta (EB)	(1)x(5)	46.470 m ² t
7	Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	PAT Horta	0,00 m ² t/m ² s
8	Edificabilidad Residencial (ER)	(1)x(7)	0 m ² t
9	Índice de Edificabilidad Terciaria (IET)	(5)-(7)	0,30 m ² t/m ² s
10	Edificabilidad Terciaria (ET)	(1)x(9)	46.470 m ² t
11	Porcentaje de Vivienda de Protección Pública		
12	Edificabilidad de Vivienda de Protección Pública	(11)%s/(8)	0 m ² tVPP
13	Edificabilidad de Vivienda de Renta Libre	(8)-(12)	0 m ² tVRL
14	Coficiente corrector VPP		
15	Coficiente corrector TER		1,00 UA/m ² tTER
16	Aprovechamiento homogeneizado	$((13) \times 1,00) + ((12) \times (14)) + ((10) \times (15))$	46.470 UA
17	Aprovechamiento subjetivo de los particulares	98% s/(16)	45.541 UA
18	Coste unitario de las obras de urbanización	Según estudio de sector tipo	40 €/m ² s
19	Coste de las obras de urbanización	(3)x(18)	1.878.240 €
20	Coste unitario de recuperación de la zona de huerta	Según estudio de sector tipo y degradación	20 €/m ² s
21	Coste de recuperación de la zona de huerta	(4)x(20)	2.158.880 €
22	Coste total de las obras	(19)+(21)	4.037.120 €
23	Coste de Proyectos	5% s/(22)	201.856 €
24	Gastos de Gestión	3% s/((22)+(23))	127.169 €
25	Beneficio del Urbanizador	5% s/((22)+(23)+(24))	218.307 €
26	CARGAS TOTALES DEL PAI	(22)+(23)+(24)+(25)	4.584.453 €
27	Valor en venta del producto inmobiliario (m ² t de TER)	Estimación	1.000 €/m ² t
28	Coste de construcción de naves terciarias	Según revistas especializadas	500 €/m ² t
29	Valor de repercusión del suelo urbanizado	$((27)/1,4)-(28)$	214 €/m ² t
30	Valor total del aprovechamiento subjetivo (excluido el de la Admor)	(17)x(29)	9.758.700 €
31	INGRESOS TOTALES DEL PAI	(30)	9.758.700 €

SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "EL PUIG"
(EL PUIG DE SANTA MARIA)

JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL SECTOR DE RECUPERACIÓN HUERTA "EL PUIG" (EL PUIG DE SANTA MARÍA)

1	Superficie del Sector	PAT Horta	1.760.574 m ² s
2	Porcentaje de zona urbanizada	((3)/(1))x100	29,54 %
3	Zona urbanizada	PAT Horta	520.107 m ² s
4	Zona de huerta	(1)-(3)	1.240.467 m ² s
5	Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	PAT Horta	0,14 m ² t/m ² s
6	Edificabilidad Bruta (EB)	(1)x(5)	246.480 m ² t
7	Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	PAT Horta	0,10 m ² t/m ² s
8	Edificabilidad Residencial (ER)	(1)x(7)	176.057 m ² t
9	Índice de Edificabilidad Terciaria (IET)	(5)-(7)	0,04 m ² t/m ² s
10	Edificabilidad Terciaria (ET)	(1)x(9)	70.423 m ² t
11	Porcentaje de Vivienda de Protección Pública	-----	0,00 %
12	Edificabilidad de Vivienda de Protección Pública	(11)%s/(8)	0 m ² tVPP
13	Edificabilidad de Vivienda de Renta Libre	(8)-(12)	176.057 m ² tVRL
14	Coficiente corrector VPP	-----	
15	Coficiente corrector TER	Estimación	0,70 UA/m ² tTER
16	Aprovechamiento homogeneizado	((13)x1,00)+((12)x(14))+((10)x(15))	225.353 UA
17	Aprovechamiento subjetivo de los particulares	98%/(16)	220.846 UA
18	Coste unitario de las obras de urbanización	Según estudio de sector tipo	55 €/m ² s
19	Coste de las obras de urbanización	(3)x(18)	28.605.885 €
20	Coste unitario de recuperación de la zona de huerta	Según estudio de sector tipo y degradación	10 €/m ² s
21	Coste de recuperación de la zona de huerta	(4)x(20)	12.404.670 €
22	Coste total de las obras	(19)+(21)	41.010.555 €
23	Coste de Proyectos	5%/(22)	2.050.528 €
24	Gastos de Gestión	3%/(22)+(23))	1.291.832 €
25	Beneficio del Urbanizador	5%/(22)+(23)+(24))	2.217.646 €
26	CARGAS TOTALES DEL PAI	(22)+(23)+(24)+(25)	46.570.561 €
27	Valor en venta del producto inmobiliario (m ² t de VRL)	Estimación	1.500 €/m ² t
28	Coste de construcción de viviendas	Según revistas especializadas	750 €/m ² t
29	Valor de repercusión del suelo urbanizado	((27)/1,4)-(28)	321 €/m ² t
30	Valor total del aprovechamiento subjetivo (excluido el de la Admor)	(17)x(29)	70.986.344 €
31	INGRESOS TOTALES DEL PAI	(30)	70.986.344 €