



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

MAYO 2013

APROBACION PROVISIONAL SEGUNDA

ANEXO I DETERMINACION COEFICIENTES PONDERACION AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA LA RIOJA

REDACTOR:

ROBERTO GARCIA-BERLANGA
ARQUITECTO

COLABORADORES:

FRANCISCO JOSE FERNANDEZ
F&M ABOGADOS

EIN NAVARRA
CONSULTORIA S.L.



1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El art. 126.1 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR, establece que para que el aprovechamiento urbanístico pueda expresarse con referencia al uso característico, el planeamiento fijará coeficientes de ponderación que expresen el valor entre dicho uso y los restantes, motivándose su procedencia y proporcionalidad en función de las circunstancias concretas del municipio.

Cuando se cita la relación entre el valor del uso característico y los restantes, indudablemente se está refiriendo al valor de repercusión del suelo urbanizado de los distintos usos.

Por otra parte el apartado 2 del mismo artículo exige que se determine un coeficiente de ponderación específico para los suelos destinados a la construcción de RESIDENCIAL de protección pública.

La ponderación se realiza tanto de los usos pormenorizados como de las diferentes modalidades de protección pública en edificación colectiva establecidas en el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja y la Orden 1/2009, de 22 de mayo de 2009 que lo desarrolla y de la modalidad de edificio de consumo energético casi nulo establecido en la Directiva 2010 / 31 / UE de Eficiencia Energética en los Edificios.

Así la ponderación respecto a los usos pormenorizados establecidos en el artículo 188 de las normas urbanísticas se refiere a los siguientes usos:

Residencial Ordenación Cerrada , Residencial Ordenación Abierta, Residencial Unifamiliar Adosada, Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada, Dotacional Privado , Comercial, Comercial Grandes Superficies Complementarios de la Vivienda, Almacén Exposición, Industrial, Zona Libre Privada y Zona Libre Privada R.U. Disperso.

Con motivo de las similitudes constructivas entre algunos de los usos pormenorizados que se ponderan y de su idéntico cálculo justificativo se ha considerado adecuado agrupar algunos de estos usos bajo el mismo coeficiente de ponderación. Tal es el caso de los usos residencial ordenación cerrada y residencial ordenación abierta, de los usos Dotacional Privado, Comercial y Comercial Grandes Superficies, y de los usos Complementarios de la Vivienda y Almacén Exposición.

Tal y como ya se ha comentado también se ponderan las diferentes modalidades de protección pública en edificación colectiva, que actualmente son 3: Protección Oficial Régimen Especial, Protección Oficial Régimen General y Protección Oficial Precio Concertado. Al aplicarse estas tres modalidades a los usos Residencial Ordenación Cerrada y Residencial Ordenación Abierta.

Finalmente también se pondera la modalidad de edificio de consumo energético casi nulo establecido en la Directiva 2010 / 31 / UE de Eficiencia Energética en los Edificios, habiendo tomado de referencia para el mismo el estándar Passivhaus por ser el más exigente, esta modalidad se ha aplicado a cada uno de los usos residenciales pormenorizados.

2. DETERMINACION DEL METODO

El método que se propone para determinar los coeficientes de ponderación parte de la obtención de los valores de repercusión de suelo de los distintos usos, para una vez establecido el uso característico asignarle a éste el coeficiente unidad, asignando al resto de usos un valor proporcional.

La fijación de los valores que sirven para determinar el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad en la ejecución de la ordenación urbanística, se rige por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante TRLS, según se señala en el art. 21 del mismo.

En el art. 24.1 del TRLS se establece que en el suelo urbanizado sin edificación, el valor de repercusión del suelo se obtendrá por el MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO, método que, en tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley, será el establecido por la ECO/805/2003, según determina el apartado 3 de la Disposición Transitoria tercera del citado TRLS.

La aplicación del método se desarrolla en los siguientes apartados.

3. DETERMINACION PRODUCTO INMOBILIARIO Y DE SU VALOR DE MERCADO

Los productos inmobiliarios a analizar se corresponden con los usos recogidos por el Plan General en los distintos ámbitos en los que se ha de determinar su aprovechamiento, en concreto:

RESIDENCIAL ORDENACIÓN CERRADA/ORDENACIÓN ABIERTA, Protección Oficial, Régimen Especial.

RESIDENCIAL ORDENACIÓN CERRADA/ORDENACIÓN ABIERTA, Protección Oficial, Régimen General.

RESIDENCIAL ORDENACIÓN CERRADA/ORDENACIÓN ABIERTA, Protección Oficial, Precio Concertado

RESIDENCIAL ORDENACIÓN CERRADA/ORDENACIÓN ABIERTA, (Libre)

RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR, Adosada.

RESIDENCIAL. UNIFAMILIAR, Aislada o Pareada.

RESIDENCIAL ORDENACIÓN CERRADA/ORDENACIÓN ABIERTA PASSIVHAUS., (Libre)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, Adosada PASSIVHAUS.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, Aislada o Pareada PASSIVHAUS.

DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES

COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ALMACEN EXPOSICIÓN

INDUSTRIAL.

ZONA LIBRE PRIVADA

ZONA LIBRE PRIVADA RESIDENCIAL U. DISPERSO

En todos los caso se considera nueva construcción y calidades constructivas medias para cada uno de los usos.

En todos los casos se ha de determinar el Valor de Mercado del m² construido, por lo que cuando se ha partido del valor del m² útil se ha utilizado una relación de 1/1,30 entre ambos.

En el caso de las Viviendas de Protección Oficial el Valor en Venta se encuentra fijado por la administración. En el resto de caso se ha realizado una prospección de mercado, evaluándola dentro de la actual situación del mercado inmobiliario.

Con ello se realiza el siguiente cuadro de Valores de Mercado

	Valor Venta: VM	
	m2 útil	m2 construido
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. ESPECIAL	1.250,70 €	962,08 €
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. GENERAL	1.334,08 €	1.026,22 €
RESIDENCIAL O.C./O.A.P.O. PRECIO CONCERTADO	1.705,50 €	1.311,92 €
RESIDENCIAL O.C./O.A. (LIBRE)	1.809,37 €	1.391,82 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA		1.578,48 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA AISLADA		1.769,19 €
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES		1.600,00 €
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ ALMACEN E.		800,00 €
INDUSTRIAL		650,00 €

4. DETERMINACIÓN DEL COSTE DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS NECESARIOS

Según el art. 40.1 de la ECO/805/2003 para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la citada Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

Según el art. 18.3 de la Orden ECO/805/2003, el coste de la edificación será el coste de la construcción por contrata.

Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni,

excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.

Según el art 18.4 de la misma Orden, los gastos necesarios para la ejecución de la construcción serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Los gastos de administración del promotor.
- Los debidos a otros estudios necesarios.

No se considerarán como gastos necesarios para la ejecución de la construcción el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Dado que la Orden ECO/805/2003 no especifica método alguno para la determinación de los Costes de Construcción, se recurre a la metodología del R.D. 1020/1993, de 25 de Junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

De acuerdo con ese Real Decreto y las disposiciones complementarias al mismo, el Módulo Básico de Construcción (MBC) para el Municipio de Villamediana de Iregua es el MBC3, cuyo valor fue fijado por última vez según la Orden EHA/1213/2005, de 26 de Abril, es de 550,00 €/m².

Se realiza la actualización del mismo por el IPC, Índice General, desde Abril de 2.005 a Julio de 2.010, que según el INE, es del 12,30%, resultando 617,65 €/m², considerándose que este valor es adecuado al de mercado.

Las tipologías usadas como de referencia son las que se recogen en el cuadro siguiente:

	TIPOLOGIA	COEF. TIPOLOGIA
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. ESPECIAL	1.1.1.6.	0,90
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. GENERAL	1.1.1.6.	0,90
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O. PRECIO CONCERTADO	1.1.1.5.	1,00
RESIDENCIAL O.C./O.A. (LIBRE)	1.1.1.5.	1,00

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	1.2.2.5.	1,15
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA AISLADA	1.2.1.5.	1,25
RESIDENCIAL O.C./O.A. PASSIVHAUS (LIBRE)	1.1.1.5.+ 5%	1,05
RESIDENCIAL U. ADOSADA PASSIVHAUS	1.2.2.5.+ 5%	1,21
RESIDENCIAL U. PAR. AISLADA PASSIVHAUS	1.2.1.5.+ 5%	1,31
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES	7.1.1.5.	1,30
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ ALMACEN E.	1.1.3.5.	0,60
INDUSTRIAL	2.1.3.6.	0,45

En el caso de las tipologías de RESIDENCIAL O.A.C. libre y unifamiliar adosadas y aisladas certificadas Passivhaus se ha aumentado el módulo un 5% con motivo de los sobrecostes estimados por el Passivhaus Institut para cumplir el estándar Passivhaus.

En este valor se encuentran incluidos:

- Gastos Generales y Beneficio del Constructor.
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.

Por lo que se deberán añadir

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Los gastos de administración del promotor.
- Los debidos a otros estudios necesarios.

Todos ellos se estima suponen un 10% del valor de la Construcción.

Como se ha expuesto según el art. 40.1.a de la ECO/805/2003, finalmente se han de considerar también los gastos de comercialización y financieros, que se estiman en un 15% del valor de la Construcción, resultando:

Con todo ello se obtiene el COSTE DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS (Ci) para cada uno de los usos, según se expresa en el cuadro siguiente en €/m²t.

	MBC €/m2t	COEF. TIPOLOG.	CC	Impuestos y otros	Comerc. y Finan.	Ci €/m2t
R. O.C./O.A. P.O.R. ESPECIAL	617,65	0,90	555,89	55,59	83,38	694,86
R. O.C./O.A. P.O.R. GENERAL	617,65	0,90	555,89	55,59	83,38	694,86
R. O.C./O.A. P.O. PRECIO CONCERTADO	617,65	1,00	617,65	61,77	92,65	772,06
RESIDENCIAL O.C./O.A. (LIBRE)	617,65	1,00	617,65	61,77	92,65	772,06
V. UNIFAMILIAR ADOSADA	617,65	1,15	710,30	71,03	106,54	887,87
V. UNI. PAREADA AISLADA	617,65	1,25	772,06	77,21	115,81	965,08
RESIDENCIAL O.C./O.A. PASSIVHAUS (LIBRE)	617,65	1,05	648,53	64,85	97,28	907,95
V. U. ADOSADA PASSIVHAUS	617,65	1,21	745,81	74,58	111,87	1.044,14
V. U. PAR. AISLADA PASSIVHAUS	617,65	1,31	810,67	81,07	121,60	1.134,93
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES	617,65	1,30	802,95	80,29	120,44	1.003,68
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ ALMACEN E.	617,65	0,60	370,59	37,06	55,59	463,24
INDUSTRIAL	617,65	0,45	277,94	27,79	41,69	347,43

5. MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR (b)

La Disposición Transitoria Única de la ECO/805/2003 fija los porcentajes mínimos de los márgenes de beneficio, según usos. Estos márgenes mínimos se consideran adecuados al mercado objeto del análisis, ya que dada la actual situación del mercado inmobiliario no parece procedente la búsqueda de un margen superior en ninguno de los usos.

En el caso concreto de los edificios residenciales de Viviendas, se han considerado todos como de primera residencia.

Se reproducen en el cuadro siguiente:

	BENEFICIO (b)
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. ESPECIAL	16%

RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. GENERAL	16%
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O. PRECIO CONCERTADO	16%
RESIDENCIAL O.C./O.A. (LIBRE)	16%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	16%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA AISLADA	16%
RESIDENCIAL O.C./O.A. PASSIVHAUS (LIBRE)	16%
RESIDENCIAL U. ADOSADA PASSIVHAUS	16%
RESIDENCIAL U. PAR. AISLADA PASSIVHAUS	16%
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES	20%
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ALMACEN EXPOSICION	16%
INDUSTRIAL	25%

6. DETERMINACION DEL VALOR DE REPERCUSIÓN.

Según el art. 42 de la ECO/805/2003 el valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM * (1-b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor residual del terreno.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Con los valores expuestos en los apartados anteriores, obtenemos para cada uso el valor de repercusión del suelo según el método residual estático, resumiéndolo en el siguiente cuadro:

	VM €/m2t	b	Ci €/m2t	F €/m2t
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. ESPECIAL	962,08 €	16%	694,86	113,29

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Anexo I. Determinación Coeficientes Ponderación

Mayo de 2013

RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. GENERAL	1.026,22 €	16%	694,86	167,16
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O. PRECIO CONCERTADO	1.311,92 €	16%	772,06	329,95
RESIDENCIAL O.C./O.A. (LIBRE)	1.391,82 €	16%	772,06	397,07
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	1.578,48 €	16%	887,87	438,05
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA AISLADA	1.769,19 €	16%	965,08	521,04
RESIDENCIAL O.C./O.A. PASSIVHAUS (LIBRE)	1.600,00 €	16%	907,95	261,18
RESIDENCIAL U. ADOSADA PASSIVHAUS	1.578,48 €	16%	1.044,14	281,79
RESIDENCIAL U. PAR. AISLADA PASSIVHAUS	1.769,19 €	16%	1.134,93	351,19
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES	1.600,00 €	20%	1.003,68	276,32
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ALMACEN EXPOSICION	800,00 €	16%	463,24	208,76
INDUSTRIAL	650,00€	25%	347,43	140,07

7. DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION.

En el Plan se establecen los siguientes ámbitos, de los recogidos en el art. 128 de la LOTUR, respecto de los que establecer la atribución de aprovechamiento subjetivo, considerando que el municipio tiene una población superior a los mil habitantes pero inferior a los diez mil.

- Unidades de Ejecución.
- Áreas remitidas a Planes Especiales de Reforma Interior.
- Sectores de Suelo Urbanizable

En las unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado se establece como uso característico el uso pormenorizado Residencial Ordenación Cerrada o Residencial Ordenación Abierta (Libre) por ser el más frecuente. La ponderación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias se lleva a cabo a partir de los valores de repercusión obtenidos por proporcionalidad al del uso característico.

En áreas remitidas a Planes Especiales de Reforma Interior y en suelo urbanizable los usos característicos se refieren a los usos globales que son el Residencial Mixto, el Residencial Unifamiliar, el Comercial o el Industrial. La ponderación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias se lleva a cabo a partir de los valores de repercusión obtenidos por proporcionalidad al del uso característico. Al no ser coincidente la denominación de los usos característicos Residencial Mixto y Residencial Unifamiliar con la de los usos pormenorizados cuyos valores de repercusión figuran en el presente anexo, para la ponderación de usos y tipologías en ámbitos con los citados usos característicos se tomarán como base de referencia los valores de repercusión de los usos pormenorizados Residencial Ordenación Cerrada o Residencial Ordenación Abierta (Libre) para el uso característico Residencial Mixto y Residencial Unifamiliar Adosado para el uso característico Residencial Unifamiliar. En el resto de usos característicos existe una plena coincidencia con la denominación de usos pormenorizados cuyos valores de repercusión figuran en el presente anexo.

Aparte de los usos constructivos considerados, no puede obviarse la incidencia del suelo calificado como Zona Libre Privada, en tanto su repercusión en un mayor valor del uso constructivo que acompaña. Es por ello que se considera que debe asignársele igualmente un aprovechamiento urbanístico, y por tanto un coeficiente de ponderación, a aplicar sobre la superficie de suelo con ese uso.

A la hora de calcular el aprovechamiento de aquellas parcelas en las que se señala un índice de edificabilidad, o una edificabilidad global, se ha de considerar aquella superficie que permanecerá como Zona Libre Privada. Salvo que el planeamiento de desarrollo señale otro mecanismo para determinarlo, el cálculo se realizará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$AP = APUC + APZLP = S * I * CPuc + (S - (S * I/n)) * CPzlp$$

Siendo:

AP : Aprovechamiento urbanístico de la parcela.

APUC: Aprovechamiento urbanístico del Uso Constructivo

APZLP: Aprovechamiento urbanístico de la Zona Libre Privada

S: Superficie de la Parcela

I: Índice de Edificabilidad

n: Número máximo de plantas edificables

CPuc: Coeficiente de Ponderación del Uso Constructivo

CPzlp: Coeficiente de Ponderación de la Zona Libre Privada

ÁMBITOS CON USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL ORDENACION CERRADA/RESIDENCIAL
ORDENACIÓN ABIERTA, O RESIDENCIAL MIXTO

	COEFICIENTE DE PONDERACION
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. ESPECIAL	0,2853
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O.R. GENERAL	0,4210
RESIDENCIAL O.C./O.A. P.O. PRECIO CONCERTADO	0,8310
RESIDENCIAL O.C./O.A. (LIBRE)	1,0000
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	1,1032
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA AISLADA	1,3122
RESIDENCIAL O.C./O.A. PASSIVHAUS (LIBRE)	0,6578
RESIDENCIAL U. ADOSADA PASSIVHAUS	0,7097
RESIDENCIAL U. PAR. AISLADA PASSIVHAUS	0,8845
DOTACIONAL PRIVADO/COMERCIAL/COMERCIAL G. SUPERFICIES	0,6959
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA/ALMACEN EXPOSICION	0,5258
INDUSTRIAL	0,3528
ZONA LIBRE PRIVADA	0,1511
ZONA LIBRE PRIVADA R. U. DISPERSO	0,3200

Villamediana de Iregua,

Mayo de 2013



Roberto García Berlanga, arquitecto