



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2817/2026
 14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRÉS & LL. MASÍA SLP
 NIF B86242518
 14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Ayuntamiento de Villaviciosa

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

TOMO II.2

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

MARZO 2026



C. ANDRÉS + LL.MASÍA S.L.P.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 1 de 50



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2817/2026
 14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRÉS & LL. MASÍA SLP
 NIF B86242518
 14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Plan General de Ordenación de Villaviciosa

Aprobación Inicial

EQUIPO REDACTOR: C.ANDRÉS + LL.MASIÁ SLP
 CONSULTORÍA GESTIÓN de empresa 2019



C.Andrés + LI.Masiá SLP



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 2 de 50



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2817/2026
 14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRÉS & LL. MASIA SLP
 NIF B86242518
 14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



C.Andrés + Ll.Masiá SLP



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2817/2026
 14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRÉS & LL. MASIA SLP
 NIF B86242518
 14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



C.Andrés + LI.Masiá SLP



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

ÍNDICE

1.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	1
1.1	OBJETO	1
1.2	PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES.....	1
1.2.1	<i>Programación del Suelo urbano no consolidado</i>	<i>1</i>
1.2.2	<i>Programación del suelo urbanizable</i>	<i>2</i>
1.2.3	<i>Programación de los Sistemas generales</i>	<i>3</i>
2.	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....	5
2.1	OBJETO	5
2.2	ALCANCE Y METODOLOGÍA.....	5
2.3	VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES	7
2.3.1	<i>Sistemas generales de grandes infraestructuras de servicios.....</i>	<i>7</i>
2.3.2	<i>Sistemas generales de equipamientos comunitarios y de espacios libres.....</i>	<i>7</i>
2.3.3	<i>Sistema general de comunicaciones.....</i>	<i>8</i>
2.3.4	<i>Periodificación de la inversión en sistemas generales de infraestructuras, equipamientos y comunicaciones</i>	<i>9</i>
2.3.5	<i>Actuaciones en suelo no urbanizable.....</i>	<i>9</i>
2.3.6	<i>Gastos de urbanización.....</i>	<i>9</i>
2.4	VALOR DE CESIÓN	10
2.4.1	<i>Gestión urbanística.....</i>	<i>11</i>
2.4.2	<i>Financiación y gestión del sistema general de comunicaciones, equipamientos y espacios libres 12</i>	
3.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	13
3.1	ESTUDIO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL	14
3.2	ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN	15
3.3	ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN	17
3.4	ANÁLISIS DE RESULTADOS	22
3.5	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	22
4.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	25
4.1	OBJETO	25
4.2	ALCANCE Y METODOLOGÍA.....	26
4.2.1	<i>Costes de producción</i>	<i>26</i>
4.2.2	<i>Operadores-inversores.....</i>	<i>29</i>
4.2.3	<i>Datos urbanísticos</i>	<i>29</i>
4.2.4	<i>Análisis de la viabilidad económica. Criterios.....</i>	<i>31</i>
4.3	FICHAS DE VIABILIDAD.....	32
4.4	CONCLUSIÓN	44

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

I



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 5 de 50



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2817/2026
 14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
 La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.1 OBJETO

El programa de actuación tiene por objeto establecer prioridades y plazos para desarrollar las actuaciones de ordenación previstas en el Plan General. Es un instrumento de planificación indicativa que debe responder con flexibilidad a los distintos escenarios de evolución del crecimiento, renovación y rehabilitación urbana que se plantean.

Este documento contiene determinaciones cuya finalidad es garantizar el desarrollo coherente de las propuestas del Plan General, fijando plazos y prioridades de actuación con arreglo a los objetivos contenidos en la memoria y en el contexto de la viabilidad económica y social del mismo.

1.2 PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES

La programación de cada una de las actuaciones se basa en el desarrollo de los objetivos de planeamiento expresados en la memoria de este Plan General.

La programación de las propuestas del Plan debe indicar la relación entre el orden de intervención en la trama urbana consolidada, la no consolidada y las actuaciones en suelo urbanizable, con el fin de utilizar con eficiencia los recursos ya construidos y evitar un crecimiento desordenado en cuanto a inversión de suelo y coste ambiental y paisajístico. Se trata también, y al mismo nivel de importancia, de ordenar y optimizar el aprovechamiento de los recursos, infraestructuras y servicios, siendo especialmente destacable el papel de los sistemas generales.

La ejecución estará finalmente relacionada con la capacidad del Concejo y de los agentes sociales y económicos de afrontar la iniciativa de gestión, siempre en función de la coyuntura económica del mercado y de los ámbitos de referencia local, regional y nacional.

La programación del Plan General se establece en tres periodos cuatrienales a partir su entrada en vigor, asignando una incorporación sucesiva de los diferentes sectores al proceso de desarrollo urbano.

Así, los criterios adoptados para establecer la programación del Plan General han sido los siguientes:

- Se anticipa el desarrollo del suelo urbano no consolidado y la regeneración puntual del suelo urbano consolidado al de los suelos urbanizables.
- La programación establece una relación acorde entre la implantación de infraestructuras y sistemas generales articuladores de distintos ámbitos, y los recursos disponibles.

Los mecanismos de revisión y actualización del programa de actuación se regulan en las normas urbanísticas de este Plan General.

Se programan las actuaciones en desarrollo de este PGO en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, así como la ejecución de sistemas generales y la obtención de suelo en su caso. No se programan actuaciones en ejecución que se incorporan como planeamiento asumido (PAS) ni la edificación en suelo urbano consolidado.

1.2.1 Programación del Suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado se fija el plazo máximo para la formulación del instrumento que establezca la ordenación pormenorizada de cada ámbito delimitado.





SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se puede validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL(SUNC)				Nº viviendas /Cuatrienio		
SECTOR		USO PREDOMINANTE	CUATRIENIO	1º	2º	3º
SUNC-1R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	3			41
SUNC-2R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	2		27	
SUNC-3R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	1	8		
SUNC-4R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	1	50		
SUNC-5R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	2		94	
SUNC-6R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	3			26
				58	121	67
SUNC-8R	AMANDI	RESIDENCIAL	2		8	
SUNC-9R	AMANDI	RESIDENCIAL	1	11		
				11	8	0
SUNC-10R	TAZONES	RESIDENCIAL	3			5
				0	0	5
	TOTAL SUNC			69	129	72

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ACTIVIDADES ECONÓMICAS (SUNC)				
SECTOR		USO PREDOMINANTE	Superficie m ²	CUATRIENIO
SU-NC-7AE	VILLAVICIOSA	TERCIARIO-INDUSTRIAL	32.729	2

1.2.2 Programación del suelo urbanizable

El Plan General delimita ocho sectores de suelo urbanizable sectorizado residencial y un sector destinado a actividades económicas, cuya ordenación detallada se remite a la redacción de un Plan Parcial, estableciendo el plazo para su aprobación.

Además, se prevén dos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, también con destino a actividades económicas (industrial-terciario), para los que no se establece plazo de ejecución.

Considerando la situación preexistente y pretendiendo una transformación racional y equilibrada del suelo, en el primer cuatrienio se programan tres sectores de suelo urbanizable sectorizado residencial y un sector industrial.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL (SUR-S)				Nº viviendas /Cuatrienio		
SECTOR		USO PREDOMINANTE	CUATRIENIO	1º	2º	3º
SUR-S-1R	VILLAVICIOSA	Residencial	2		34	
SUR-S-2R	VILLAVICIOSA	Residencial	1	27		
SUR-S-3R	VILLAVICIOSA	Residencial	1	70		
SUR-S-4R	VILLAVICIOSA	Residencial	2		96	
SUR-S-5R	VILLAVICIOSA	Residencial	2			25
SUR-S-6R	VILLAVICIOSA	Residencial	3			63
SUR-S-7R	VILLAVICIOSA	Residencial	1	37		
SUR-S-8-R	VILLAVICIOSA	Residencial	3			30
	TOTAL SURS			134	130	118

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
SECTOR		USO PREDOMINANTE	Superficie m ²	CUATRIENIO
SUR-S-9AE	BARAGAÑES	Industrial	72.146	1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ACTIVIDADES ECONÓMICAS				
SECTOR		USO PREDOMINANTE	Superficie m ²	CUATRIENIO
SUR-NS-10-AE	QUINTUELES	Logístico-empresarial	381.905	Sin programar
SUR-NS-11-AF		Agroforestal	283.823	Sin programar
TOTAL SUR-NS			665.729	

1.2.3 Programación de los Sistemas generales

La obtención de suelo para sistemas generales está prevista en el mismo periodo que el sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable en el que está incluido o adscrito.

El artículo 140 del Texto refundido de las disposiciones legales vigentes de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto legislativo 1(2004, (TROTU), relativo a los deberes de los propietarios en suelo urbanizable, establece los siguientes:

- “b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al polígono, unidad de actuación correspondiente, o participar en el coste de adquisición de los mismos, en los términos previstos en el planeamiento.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General de Ordenación o, en su caso, la normativa aplicable a la prestación del servicio. No podrán repercutirse a los propietarios en su totalidad, por esta vía, obras o instalaciones que beneficien a un ámbito territorial mayor que el correspondiente sector de suelo urbanizable en transformación, en los términos que se determinen reglamentariamente.”

La obtención de suelo para sistemas generales en suelo rústico se prevé por expropiación. La expropiación, en aplicación del artículo 202 del TROTU, se prevé siempre en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General.



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
14/03/2026

FIRMADO POR

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

PROGRAMACIÓN	SISTEMAS GENERALES DE EJECUCIÓN MUNICIPAL	Clase de suelo	OBTENCIÓN		Suelo (m ²)	Cuatrienio	
						Suelo	Urbanización
	SG-EL						
	SG EL-Zv-VV05	SUNC	Cesión	SUNC-7-AE	4.551	2	3
	SG EL-Zv-VV08	No urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	17.580	1	
	SG-EL-Zv-TA-01	No urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	4.557	1	2
	SG-EQ						
	SG EQ-G-VV17	Urbano no consolidado	Cesión	SUNC-5R-UA-1	1.462	2	
	SG EQ-G-VV25	Urbanizable	Cesión	SUR-S-3-R	14.500	1	
	SG EQ-G-VV25	Urbanizable	Cesión	SUR-S-4-R	19.892	3	
	SG EQ-G-VV26	Urbanizable	Cesión	SUR-S-6-R	4.050	2	
	SG EQ-G-VV26	Urbanizable	Cesión	SUR-S-7-R	6.060	1	
	SG EQ-G-VV27	Urbanizable	Cesión	SUR.S.9-AE	2.048	1	
	SG-V						
	SG-VP VV4_1	Urbanizable	Cesión	SUR-S-3-R	1.091	1	1
	SG-VP VV6_1	Urbanizable	Cesión	SUR-S-5-R	1.597	2	2
	SG-VP VV6_2	Urbanizable	Cesión	SUR-S-4-R	220	3	3
	SG-VP VV7_1	Urbanizable	Cesión	SUR-S-2-R	515	2	2
	SG-VP VV7_4	Urbanizable	Cesión	SUR-S-3-R	218	1	1
	SG-VP VV9_1	Urbano	Público	Ayuntamiento	301		2
	SG-VP VV9_2	Urbanizable	Cesión	SUR-S-4-R	3.271	2	2
	SG-VP VV9_3	Urbano no consolidado	Cesión	SUNC-5-R-UA-2	1.124	2	2
	SG-VP VV9_4	Urbanizable	Cesión	SUR-S-5-R	1.335	2	2
	SG-VP VV9_5	Urbanizable	Cesión	SUR-S-6-R	6.240	3	3
	SG-VP VV9_6	Urbanizable	Cesión	SUR-S-8-R	7.891	3	3
	SG-VP-Va-TA-02	No urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	5.566	1	2
	SG-VP-Va-TA-03	No urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	1.639	1	3
	SG-I						
	Mallado red general abastecimiento				metro lineal		
	Red general energía eléctrica	Urbano	Público	Ayuntamiento	300		3
	Red general energía eléctrica	Urbano	Cesión	SUR-S-4-R	210	2	
	Red general energía eléctrica	Urbano	Público	Ayuntamiento	210		3
	Red general energía eléctrica	Urbano/urbanizable	Público	Ayuntamiento	690	2	
	Red general gas	Urbano	Público	Ayuntamiento	280		3

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.1 OBJETO

El Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, en su artículo 65, establece los documentos en los que se desarrollarán las determinaciones del Plan General de Ordenación y concretamente en el apartado d) recoge la elaboración del *“estudio económico y financiero que contendrá la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas y de las actuaciones públicas con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento...”*

El contenido de dicho estudio se ha detallado, posteriormente, en el artículo 103 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 63/2022, de 21 de octubre, que establece lo siguiente:

“1. El Estudio económico y financiero, de carácter orientativo, contendrá, además de las determinaciones establecidas en el epígrafe d) del artículo 65 del TROTU:

- a) *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, en particular, a la implantación de las redes de servicios.*
- b) *La misma evaluación referida a las dotaciones urbanísticas públicas que, a nivel de sistema general o local, se hayan propuesto por el Plan General de Ordenación y no vayan a obtenerse por cesión.*
- c) *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*
- d) *La valoración de las medidas correctoras que se deriven de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica y, en su caso, evaluación de impacto estructural.*

2. El contenido del Estudio Económico y Financiero será adecuado y proporcional a la complejidad de la ordenación, la clasificación del suelo y la caracterización del concejo en función de su población y dinámica de crecimiento.”

En consecuencia, en el presente estudio se procede a efectuar la evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras en función de los inversores previstos y del desarrollo secuencial que se establece en este Plan para su ejecución y puesta en servicio.

Este documento no es la plasmación de una operación matemática por la que se obtiene el resultado económico de la ordenación propuesta por el Plan General, sino que, por el contrario, es un elemento básico del mismo, por cuanto constituye el instrumento mediante el cual se verifica la coherencia entre la ordenación estructural y detallada definidas por el Plan, y las posibilidades económicas y financieras a disposición de la ciudad y de los encargados de su materialización.

2.2 ALCANCE Y METODOLOGÍA

El carácter operativo y realista del Plan General de Ordenación de Villaviciosa concibe la técnica planificadora como una racionalización del desarrollo urbano futuro, a través de la determinación precisa de sus objetivos y la puesta a disposición de los medios necesarios para su logro.

Dentro de los objetivos marcados en el Plan General de Ordenación del municipio de Villaviciosa, tienen especial relevancia aquellos que hacen del Plan un instrumento dinamizador para la creación de riqueza y desarrollo económico y social de la ciudad.

El modelo propuesto asegura la sostenibilidad económica y social a largo plazo:

- La sostenibilidad económica del modelo implica que sus propuestas son viables y asumibles, en la medida en que plantean un adecuado equilibrio de cargas y beneficios del desarrollo urbanístico, asegurando una suficiente calidad urbana, así como la capacidad de generar actividades productivas y atraer inversión.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

5



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 11 de 50



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

- La sostenibilidad social, en la medida en que se aseguran servicios, espacios residenciales y dotacionales, actividades generadoras de empleo suficientes para su población, en entornos de convivencia, integración y diversidad social.
- Crear una adecuada oferta de suelo contribuye a este objetivo, adecuando la regulación del mercado del suelo urbanizable a las necesidades reales y las derivadas de la dinámica social y económica.

El Plan constituye un elemento regulador de la actividad económica, no solamente por el crecimiento poblacional sino por su capacidad para:

- Promover un mercado accesible y diverso que satisfaga todo tipo de demanda en calidad y precio.
- Facilitar suelo para actividades industriales que garantice el mantenimiento de empleo.
- Potenciar la actividad económica terciaria, sector de vital importancia por las específicas características de la ciudad desde las perspectivas de desarrollo económico y social.

Pero el Plan General de Ordenación de Villaviciosa tiene voluntad de ser algo más que la expresión de un deseo de ordenación, y en concreto este documento de evaluación analítica de sus implicaciones económicas y financieras es mucho más que una orientación previa para facilitar la toma de decisiones a las administraciones públicas y de privados; es parte esencial de la norma jurídica vinculante que conforma el futuro desarrollo de la ciudad lo cual requiere la previsión de unos cálculos realistas de costes y de financiación de los mismos, que vengan a justificar la viabilidad de lo planeado. En este sentido, obviamente, el coste del Plan no puede ser superior a las disponibilidades económicas de las administraciones públicas y de los privados comprometidos en su ejecución, con un margen razonable de rentabilidad.

Interesa señalar a este respecto, para destacar el papel relevante que se otorga al presente documento, que su exigencia como documentación obligada de los Planes es prácticamente el único intento legal de introducir la programación de inversiones a nivel municipal, si bien con la pretensión exclusiva de establecer la lógica secuencial para la ejecución y puesta en servicio de las inversiones públicas y privadas previstas.

Para calcular los costes de inversión que representan los sistemas estructurantes que se contemplan en el Plan se distinguen los sistemas generales que marca la legislación autonómica.

En primer lugar se valoran las inversiones de los sistemas generales en grandes infraestructuras de servicios, relativas al abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de energía eléctrica; posteriormente se evalúan los sistemas generales de dotaciones y equipamiento comunitarios y de espacios verdes. Por último se presupuesta el sistema general de comunicaciones.

La valoración de las distintas infraestructuras para espacios libres y dotacionales se ha realizado a precios actuales de mercado incluyendo los costes asociados para un presupuesto de ejecución por contrata IVA excluido. Se ha realizado una estimación del coste de las obras según valores coherentes con obras similares y el grado de detalle del diseño de infraestructuras propio del Plan General de Ordenación (PGO).

Evaluados todos los costes de los sistemas generales previstos el Plan trata de equilibrar las cargas y beneficios del proceso urbanístico asegurando la viabilidad económica en los distintos sectores a urbanizar y la capacidad de generar rentas adecuadas en la actividad inmobiliaria. Para ello se distribuye la inversión entre los distintos inversores actuantes en el desarrollo de su contenido y se asigna, de forma equilibrada, la inversión en las distintas infraestructuras y de obtención de suelo a los distintos sectores.

Seguidamente se incluye la tabla de precios en base a la cual se han estimado los costes de las inversiones.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

Precios estimados de urbanización		PEC
Urbanización estimada sobre superficie bruta		45 €/m ²
Abastecimiento	Canalización general DN500	674,51 €/m
	Canalización mallado	489 €/m
	Canalización desvíos SG interior	245,16 €/m
Saneamiento	Colector principal	612,98 €/m
	Colector SUR-S-PAS-3AE	438,9 €/m
Gas	Canalización general	78,11 €/m
Energía eléctrica	Red general interior	136,41 €/m
	Desvíos interior sector	85,1 €/m
	Alimentación SUR-S-9AE	211,96 €/m
	Alimentación SUR-PAS-03AE	232,89 €/m

2.3 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES

Los sistemas estructurales estimados incluyen la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el Planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación o ámbito equivalente.

El cálculo del coste de la inversión se efectúa por cada tipo de sistema.

2.3.1 Sistemas generales de grandes infraestructuras de servicios

El plan establece los sistemas en grandes infraestructuras individualizando la red de abastecimiento y la red eléctrica que garantizan el crecimiento poblacional previsto por el planeamiento.

SISTEMAS GENERALES EN GRANDES INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Sistema	Denominación	Clase de suelo	Obtención	Suelo (m ²)	Precio (m ²)	Coste Ayuntamiento			
						Suelo	Urbanización	Total	
INFRAESTRUCTURAS									
	Red general energía eléctrica			210,00		53.243		53.243	
	Red general energía eléctrica			690,00		174.940		174.940	
	Mallado red general abastecimiento	Urbano	Público Ayuntamiento	300,00		146.700		146.700	
	Red general energía eléctrica	Urbano	Público Ayuntamiento	210,00		53.243		53.243	
	Red general gas	Urbano	Público Ayuntamiento	280,00		23.022		23.022	
SUMA INFRAESTRUCTURAS							451.148		451.148
TOTAL INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS							451.148		451.148

2.3.2 Sistemas generales de equipamientos comunitarios y de espacios libres

Se incluye en este capítulo el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

El suelo destinado a estos sistemas generales se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita cuando está incluido o adscritos a sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado. Los sistemas generales en suelo no urbanizable se obtienen por expropiación. El valor del suelo en situación de rural a efectos de expropiación se ha calculado teniendo en cuenta por una parte el precio último publicado en la Encuesta de precios de la tierra del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación para Asturias y por otra valores de mercado de terrenos de superficies y características similares en portales inmobiliarios.

Valor de suelo	Clase de suelo	Situación	€/m ²
Valor suelo expropiación	no urbanizable	rural	10



Se relacionan las superficies de suelo destinadas a equipamientos y espacios libres si bien el coste de los terrenos a obtener se incluye en los costes de urbanización internos de cada sector.

Se valora el coste de urbanización en aquellos sistemas que lo requieran.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES

Sistema	Denominación	Clase de suelo	Obtención	Suelo (m2)	Precio (m2)	Coste Ayuntamiento			
						Suelo	Urbanización	Total	
SISTEMA GENERAL - ESPACIOS LIBRES									
SG-EL-Zv-VV08	Parque Cornisa	No urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	17.580,00	10,00	175.802		175.802
SG-EL-Zv-TA-01	Área descanso Tazones	No urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	4.557,00	10,00	45.568		45.568
SG-EL-Zv-TA-01	Área descanso Tazones		Expropiación	Ayuntamiento	4.557,00	10,00		68.351	68.351
SG-EL-Zv-VV05	Zona Verde Ría	SUNC	Cesión	SUNC-7-AE	4.551,00	10,00		68.270	68.270
SG-EL-Zv-VV08	Parque Cornisa			Ayuntamiento	17.580,00			263.703	263.703
	Miradores en SNU Ría							170.000	170.000
SUMA ESPACIOS LIBRES							221.370	570.324	791.694
SISTEMA GENERAL - EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS									
SG-EQ-G-VV17		SUNC	Cesión	SUNC-5R-UA-1	1.462,00				
SG-EQ-G-VV25		Urbanizable	Cesión	SUR-5-3R	15.000,00				
SG-EQ-G-VV25		Urbanizable	Cesión	SUR-5-4R	19.391,00				
SG-EQ-G-VV26		Urbanizable	Cesión	SUR-5-6R	4.050,00				
SG-EQ-G-VV26		Urbanizable	Cesión	SUR-5-7R	6.060,00				
SG-EQ-G-VV27		Urbanizable	Cesión	SUR-5-9AE	2.048,00				
SUMA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS									
TOTAL SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS							221.370	570.324	791.694

2.3.3 Sistema general de comunicaciones

En este apartado se recogen todas las actuaciones a realizar en viarios, con la determinación del tipo de obra que se llevará a cabo en cada una.

Se valora el coste de la vía incluido la parte proporcional de redes y servicios que discurran por este viario, el coste de la ejecución de la infraestructura y el coste de expropiación en su caso.

Los precios de ejecución de obra:

Costes de ejecución	PEM €/m ²
Viario	120
Viario_Aparcamiento	65
Zonas verdes	35
Zonas verdes (poco urbanizadas)	15

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

Sistema	Denominación	Clase de suelo	Obtención	Suelo (m2)	Precio (m2)	Coste Ayuntamiento			
						Suelo	Urbanización	Total	
SISTEMA GENERAL - VIARIO / APARCAMIENTO									
SG-VP VV4_1		Urbanizable	Cesión	1.091,00			337.649		337.649
SG-VP VV7_4		Urbanizable	Cesión	218,00			26.146		26.146
SG-VP-Va-TA-02	Aparcamiento Caulín	No Urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	1.755,00	10,00	17.550		17.550
SG-VP-Va-TA-03	Aparcamiento Les Mestes	No Urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	3.558,00	10,00	35.580		35.580
SG-VP VV6_1		Urbanizable	Cesión	SUR-5-5-R	1.597,00	120,00		191.675	191.675
SG-VP VV7_1		Urbanizable	Cesión	SUR-5-2-R	515,00	120,00		61.759	61.759
SG-VP VV9_1	VIARIO ESTE	Urbano	Público	Ayuntamiento	301,00			57.674	57.674
SG-VP VV9_2	VIARIO ESTE	Urbanizable	Cesión	SUR-5-4-R	3.271,00			615.478	615.478
SG-VP VV9_3	VIARIO ESTE	Urbano no consolidado	Cesión	SUNC-5-R	1.124,00			229.343	229.343
SG-VP VV9_4	VIARIO ESTE	Urbanizable	Cesión	SUR-5-5-R	1.334,66			251.827	251.827
SG-VP-Va-TA-02	APARCAMIENTO CAULÍN	No urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	1.755,00	65,00		114.075	114.075
SG-VP VV6_2		Urbanizable	Cesión	SUR-5-4-R	219,84	120,00		26.381	26.381
SG-VP VV9_5	VIARIO ESTE	Urbanizable	Cesión	SUR-5-6-R	6.240,00			1.189.090	1.189.090
SG-VP VV9_6	VIARIO ESTE	Urbanizable	Cesión	SUR-5-8-R	7.890,89	120,00		1.278.741	1.278.741
SG-VP-Va-TA-03	APARCAMIENTO LES MESTES	No urbanizable	Expropiación	Ayuntamiento	3.558,00	65,00		231.270	231.270
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES							53.130	4.379.838	4.432.968

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

2.3.4 Periodificación de la inversión en sistemas generales de infraestructuras, equipamientos y comunicaciones

Se resume el coste de inversión por cada uno de los cuatrienios periodificados.

INVERSIÓN POR PERÍODO				
1º Cuatrienio	2º Cuatrienio	3º Cuatrienio	Sin programar	SUMA
Infraestructuras		228.183	222.965	451.148
Espacios Libres y equipam.	221.370	68.351	68.270	791.694
Comunicaciones	416.925	1.521.831	2.725.482	4.664.238
	638.295	1.818.365	3.016.717	5.907.080

2.3.5 Actuaciones en suelo no urbanizable.

Se detalla el coste de las actuaciones en suelo no urbanizable por los conceptos de expropiación, demolición de edificación y urbanización.

ACTUACIONES DE SUELO NO URBANIZABLE

ACTUACIÓN	SUELO M2	CLASE	EXPROPIACIÓN			EDIFICACIÓN			URBANIZACIÓN					
			Suelo m ²	Coste	Periodo	S.Constr. m ²	Coste	Periodo	ZONA VERDE		VIARIO		Periodo	
									Superficie m ²	Coste	Superficie m ²	Coste		
SG-EL-Zv-VV08	17.580	SNU	17.580	175.800	1				263.700					3
SG-El-Zv-TA01	4.557	SNU	4.557	45.568	1				68.351					2
SG-VP-Va-TA02	1.755	SNU	1.755	17.550	1							114.075		1
SG-VP-Va-TA03	3.558	SNU	3.558	35.580	1							231.270		1
	27.450			274.498					332.051					345.345

La periodificación de estas actuaciones es la siguiente:

INVERSIÓN POR PERÍODO			
1º Cuatrienio	2º Cuatrienio	3º Cuatrienio	SUMA
Obtención suelo expropiación	274.498		274.498
Demolición Edificación	0		0
Zona Verde		68.351	263.700
Viario	345.345		345.345
	619.843	68.351	951.894

2.3.6 Gastos de urbanización

Seguidamente se detalla el coste de urbanización por cada una de las actuaciones, a cargo de los propietarios.

Las mediciones y precios son los siguientes:

Suelo urbanizable

Código	Denominación	Urbaniz. Sistema Local		Precios unitarios											
				Abastecimiento		Drenaje		Saneamiento		Gas		Soterramiento Elect. BT		Soterramiento Elect. AT	
				Precio	Área	Precio	Área	Precio	Área	Precio	Área	Precio	Área	Precio	Área
SUR-S-1R	Villaviciosa - Residencial	55	25.909,8	200				150							220
SUR-S-2R	Villaviciosa - Residencial	45	20.077,4	200	227			150							220
SUR-S-3R	Villaviciosa - Residencial	45	35.000,5	200				150	125						220
SUR-S-4R	Villaviciosa - Residencial	45	48.457,6	200				150	30						220
SUR-S-5R	Villaviciosa - Residencial	45	19.396,8	200				150							220
SUR-S-6R	Villaviciosa - Residencial	45	41.711,8	200	126			150							220
SUR-S-7R	Villaviciosa - Residencial	45	24.737,1	200	160			150							220
SUR-S-8R	Villaviciosa - Residencial	45	22.706,9	200				150	25						220
SUR-S-9AE	Villaviciosa - Baragañes - Industrial	45	72.145,5	200				150	50						220
SUR-S-10AE	Qintueles - Industrial	45	381.905,4				150					110			220
SUR-NS-11AF	Agroforestal	40	283.823,4	200			150		150			110			220



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



GASTOS DE URBANIZACIÓN

Código	Denominación	Urbaniz. Sistema Local	Conexión Sistemas Generales Interiores						Actuaciones frente a inundabilidad	S.G. Exteriores abastecimiento	TOTAL	
			Abastecimiento	Drenaje	Saneamiento	Gas	Soterramiento Elect. BT	Soterramiento Elect. AT				
SUR-S-1R	Villaviciosa - Residencial	1.165.940						9.705		1.175.645		
SUR-S-2R	Villaviciosa - Residencial	903.481						7.521		911.001		
SUR-S-3R	Villaviciosa - Residencial	1.575.023	84.330					18.949		1.678.302		
SUR-S-4R	Villaviciosa - Residencial	2.180.591	119.153					26.774		2.326.518		
SUR-S-5R	Villaviciosa - Residencial	872.856	32.310					7.260		912.426		
SUR-S-6R	Villaviciosa - Residencial	1.877.032	69.534					15.625		1.962.191		
SUR-S-7R	Villaviciosa - Residencial	1.113.170	41.237					9.266		1.163.673		
SUR-S-8R	Villaviciosa - Residencial	1.021.808						8.389		1.030.198		
SUR-S-9AE	Villaviciosa - Baragañes - Industrial	3.246.548						801.191		4.047.738		
SUR-S-10AE	Quintueles - Industrial	17.185.745								17.185.745		
SUR-NS-11AF	Agroforestal	12.772.052								12.772.052		
		43.914.244	346.565							904.681		45.165.490

Suelo urbano no consolidado

Código	Denominación	Urbaniz. Sistema Local		Precios unitarios												
				Abastecimiento		Drenaje		Saneamiento		Gas		Soterramiento Elect. BT		Soterramiento Elect. AT		
				Precio	Área	Precio	Área	Precio	Área	Precio	Área	Precio	Área	Precio	Área	
SUNC-1R	Villaviciosa - Residencial	55	20.750	200	474			150	147							220
SUNC-2R	Villaviciosa - Residencial	55	18.372	200	180			150	188							220
SUNC-3R	Villaviciosa - Residencial	55	2.752	200	35			150								220
SUNC-4R	Villaviciosa - Residencial	55	4.459	200				150								220
SUNC-5R	Villaviciosa - Residencial	55	28.064	200	185			150								220
SUNC-6R	Villaviciosa - Residencial	55	13.371	200				150								220
SUNC-7AE	Villaviciosa - A. Economica	45	13.371	200	80			150								220
SUNC-8R	Amandi - Residencial	55	7.211	200				150								220
SUNC-9R	Amandi - Residencial	55	9.483	200				150								220
SUNC-10R	Tazones - Residencial	45	4.599	200				150								220

GASTOS DE URBANIZACIÓN

Código	Denominación	Urbaniz. Sistema Local	Conexión Sistemas Generales Interiores						Actuaciones frente a inundabilidad	S.G. Exteriores abastecimiento	TOTAL	
			Abastecimiento	Drenaje	Saneamiento	Gas	Soterramiento Elect. BT	Soterramiento Elect. AT				
SUNC-1R	Villaviciosa - Residencial	933.737						39.211		972.947		
SUNC-2R	Villaviciosa - Residencial	826.720						27.773		854.493		
SUNC-3R	Villaviciosa - Residencial	123.834								123.834		
SUNC-4R	Villaviciosa - Residencial	200.657								200.657		
SUNC-5R	Villaviciosa - Residencial	942.430	28.258							970.688		
SUNC-6R	Villaviciosa - Residencial	601.710	33.435							635.146		
SUNC-7AE	Villaviciosa - A. Economica	930.481								930.481		
SUNC-8R	Amandi - Residencial	324.514								324.514		
SUNC-9R	Amandi - Residencial	426.714								426.714		
SUNC-10R	Tazones - Residencial	206.971								206.971		
		5.517.768	61.694							66.984		5.646.445

2.4 VALOR DE CESIÓN

Las unidades recogidas en el Plan se resumen seguidamente con expresión de los metros cuadrados ponderados de uso característico.

Se indica así mismo el 10% de cesión del aprovechamiento medio al Ayuntamiento.



SELLO

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
Sector	Uso predominante		Aprovechamiento urbanístico UA	Cuatrenio	Cesión ua/m ² s 10%	Valor aprovechamiento €
SUNC-3R	RESIDENCIAL	VUL	1.100,75	1	110,07	37.840
SUNC-4R	RESIDENCIAL	VCL	6.136,54	1	613,65	175.580
SUNC-9R	RESIDENCIAL	VUL	1.801,68	1	180,17	61.936
SUMA PRIMER CUATRIENIO						275.355
SUNC-2R	RESIDENCIAL	VUL	3.484,47	2	348,45	119.784
SUNC-5-R	RESIDENCIAL	RES	12.050,08	2	1.205,01	378.261
SUNC-7-AE	RESIDENCIAL	TER	6.214,69	2	621,47	195.084
SUNC-8R	RESIDENCIAL	VUL	1.370,17	2	137,02	47.102
SUMA SEGUNDO CUATRIENIO						740.230
SUNC-1R	RESIDENCIAL	VUL	4.673,01	3	467,30	160.642
SUNC-6R	RESIDENCIAL	VCL	4.222,00	3	422,20	120.800
SUNC-10R	RESIDENCIAL	VUL	873,88	3	87,39	30.041
SUMA TERCER CUATRIENIO						311.483
TOTAL						1.327.069

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
Sector	Uso predominante		Aprovechamiento urbanístico UA	Cuatrenio	Cesión ua/m ² s 10%	Valor aprovechamiento €
SUR-S-2.R	RESIDENCIAL	VUL	3.613,92	1	361,39	124.234
SUR-S-3.R	RESIDENCIAL	VCP	12.168,51	1	1.216,85	313.386
SUR-S-7.R	RESIDENCIAL	VCP	5.629,07	1	562,91	144.970
SUR-S-9.AE	ACT.ECONÓMICA	IND	50.080,85	1	5.008,09	532.710
SUMA PRIMER CUATRIENIO						1.115.300
SUR-S-1.R	RESIDENCIAL	VUL	4.663,76	2	466,38	160.324
SUR-S-4.R	RESIDENCIAL	VCP	16.847,08	2	1.684,71	433.877
SUR-S-5.R	RESIDENCIAL	VUL	3.494,65	2	349,47	120.134
SUMA SEGUNDO CUATRIENIO						714.335
SUR-S-6.R	RESIDENCIAL	VCP	9.491,76	3	949,18	244.449
SUR-S-8.R	RESIDENCIAL	VUL	4.091,02	3	409,10	140.635
SUMA TERCER CUATRIENIO						385.084
TOTAL						650.189

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO						
Sector	Uso predominante		Aprovechamiento urbanístico UA	Cuatrenio	Cesión ua/m ² s 10%	Valor aprovechamiento €
SUR-NS-10.AE	ACT.ECONÓMICA	AE	171.857,45	Sin programar	17.185,75	1.828.048
SUR-NS-11.AF	AGROFORESTAL	AF	28.382,34	Sin programar	2.838,23	301.903
TOTAL						2.129.951

En síntesis, la periodificación de la cesión por aprovechamientos es la que seguidamente se indica:

	VALOR CESIÓN				
	1 ^{er} cuatrienio	2 ^o cuatrienio	3 ^{er} cuatrienio	Sin programar	SUMA
Suelo urbano no consolidado	275.355	740.230	311.483		1.327.069
Suelo urbanizable	1.115.300	714.335	385.084	2.129.951	4.344.671
TOTAL	1.390.656	1.454.565	696.568	2.129.951	5.671.739

2.4.1 Gestión urbanística.

La ejecución del Plan General se llevará a cabo al amparo de los instrumentos urbanísticos debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

En orden a la ejecución de los Planes de Ordenación el Título V Gestión Urbanística del Texto refundido de las disposiciones legales en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril (TROTU), dispone en sus seis capítulos el contenido de las actividades de ejecución del planeamiento, la dirección y responsabilidad y las garantías de los intereses públicos relativas a la vivienda, el medio ambiente y la ordenación del territorio.

Quedan recogidos los distintos tipos de actuación, las fórmulas de obtención de terrenos dotacionales, la edificación en los solares para la construcción de viviendas y rehabilitación de edificios, así como los convenios urbanísticos.

El Título IV del TROTU, Régimen Urbanístico del Suelo, regula los derechos y deberes de los agentes interviniente en los distintos tipos de suelo.

2.4.2 Financiación y gestión del sistema general de comunicaciones, equipamientos y espacios libres

Seguidamente se detallan las asignaciones que por cada sistema general se efectúan en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Se asigna la financiación de cada uno de los sistemas generales a cargo del Plan General de Ordenación diferenciando el coste a financiar con cargo a los propietarios de los terrenos de la inversión a financiar por la Administración Pública.

La ejecución de los sistemas generales corre a cargo del Ayuntamiento que asume su coste; la cesión de suelo para sistemas generales corresponde a los propietarios de los sectores en los que se incluye o se adscribe el sistema general, excepto aquellos cuya obtención está prevista por expropiación que corresponde al Ayuntamiento.

FINANCIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES				
Código	Denominación	Financiación Ayuntamiento €		
		Suelo	Urbanización	Total
SG-EL-Zv-VV08	Parque Cornisa	175.802	263.703	439.505
SG-EL-Zv-TA-01	Área descanso Tazones	45.568	68.351	113.919
SG-EL-Zv-VV05	Zona Verde Ría		68.270	68.270
	Miradores en SNU Ría		170.000	170.000
SG-VP VV4_1	Viarío		337.649	337.649
SG-VP VV6_1	Viarío		191.675	191.675
SG-VP VV6_2	Viarío		26.381	26.381
SG-VP VV7_1	Viarío		61.759	61.759
SG-VP VV7_4	Viarío		26.146	26.146
SG-VP VV9_1	Viarío		57.674	57.674
SG-VP VV9_2	Viarío		615.478	615.478
SG-VP VV9_3	Viarío		229.343	229.343
SG-VP VV9_4	Viarío		251.827	251.827
SG-VP VV9_5	Viarío		1.189.090	1.189.090
SG-VP VV9_6	Viarío		1.278.741	1.278.741
SG-VP-Va-TA-02	Aparcamiento Caulín	17.550	114.075	131.625
SG-VP-Va-TA-03	Aparcamiento Les Mestes	35.580	231.270	266.850
	TOTAL	274.500 €	5.181.432 €	5.455.932 €





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 98.1 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 63/2022, de 21 de octubre, recoge entre los documentos que contienen las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación los siguientes:

“e) En su caso, Informe de sostenibilidad económica y Memoria de Viabilidad económica en los términos establecidos en la legislación de suelo estatal.”

La regulación del primero de estos documentos, objeto del presente informe, se encuentra en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece que los planes de ordenación deben contener un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que “se ponderará en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La ejecución de Plan General de Ordenación (PGO) supondrá la movilización del importe total de inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la construcción, mantenimiento y prestación de los servicios de todas las infraestructuras y equipamientos proyectados por el planeamiento (sistemas generales, locales, dotaciones) que habrá que poner en relación con los nuevos ingresos que del mismo se deducen, sin evaluar el desarrollo temporal.

Como datos básicos de la ordenación resultante del PGO pueden considerarse los que simplídicamente se resumen en el cuadro que figura a continuación.

DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS

	Dato	Valor	Unidad	Fuente
ANTES DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA				
NÚMERO DE HABITANTES				
	Población total 2025	15.379	personas	INE. Censo anual de población 01/01/2025
(a)	Censo 2021	14.868	personas	INE. Censo de población y vivienda 2021
(b)	Censo 2011	14.921	personas	INE. Censo de población y vivienda 2011
(c)	NÚMERO DE VIVIENDAS	13.246	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2021
(c1)	Principales	6.749	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2021
(c2)	Secundarias, colectivas y vacías	5.697	viviendas	INE. Censo de población y vivienda 2021
(d)	NÚMERO DE VEHÍCULOS (2020)	11.713	vehículos	Ayuntamiento de Villaviciosa
(d1)	Turismos	8.303	vehículos	Ayuntamiento de Villaviciosa
(d2)	Resto vehículos	3.410	vehículos	Ayuntamiento de Villaviciosa
(e)=(a) / (c1)	TAMAÑO MEDIO DE LAS FAMILIAS	2,20	personas por vivienda principal	
(f)=(d1) / (c1)	NÚMERO DE VEHÍCULOS POR VIVIENDA	1,23	turismos por vivienda principal	
DESARROLLO DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA				
(g)=(h)*(e)	INCREMENTO DE POBLACIÓN	3.412	personas	
(h)	NUEVAS VIVIENDAS			
	En unid. de ejecución (SUNC y SUR)	652	viviendas	80% viv. principal
	Resto de suelo urbano	756	viviendas	80% viv. principal
	En suelo no urbanizable NR	1.408	viviendas	30% viv. principal
	TOTAL:	2.816	viviendas	
		13.161	viv.equivalentes uso industrial/terciario/comercial	
(i)=(h)*(f)	NUEVOS VEHÍCULOS	802	vehículos	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



Es de destacar la alta proporción (43%) que representan en este momento las viviendas secundarias respecto del número total de viviendas existentes en el conjunto del municipio: núcleos de Villaviciosa y Tazones, parroquias y diseminado. En la Memoria de este Plan General de Ordenación se detallan las estimaciones que, de mantenerse la tendencia actual como es previsible, puede esperarse sobre el número total de nuevas viviendas a construir en desarrollo del Plan que serán destinadas a uso principal y a otros usos, primordialmente para uso estacional como segunda residencia. Estas últimas, en consecuencia, no se consideran para la estimación del incremento de población de derecho.

3.1 ESTUDIO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

En los dos cuadros siguientes se analiza el Presupuesto Municipal correspondiente al ejercicio 2022, del que se obtiene la repercusión de gasto e ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica, así como los indicadores de estabilidad presupuestaria que definen la solvencia de la Hacienda Municipal:

ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO 2025

Repercusión de gasto-ingreso por habitante

Capítulo	Denominación	€	%	€/ habitante
INGRESOS		Derechos Liquidados		
			% s/ total ingresos	
1. OPERACIONES NO FINANCIERAS				
1.1 OPERACIONES CORRIENTES				
CAP. 1	Impuestos directos	5.511.842,21	29,59%	370,72 €/ habitante
CAP. 2	Impuestos indirectos	769.865,56	4,13%	51,78 €/ habitante
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	3.980.081,69	21,37%	267,69 €/ habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	7.523.972,72	40,39%	506,05 €/ habitante
CAP. 5	Ingresos patrimoniales	366.503,72	1,97%	24,65 €/ habitante
1.2 OPERACIONES DE CAPITAL				
CAP. 6	Enajenación de inversiones reales	420,00	0,00%	0,03 €/ habitante
CAP. 7	Transferencias de capital	471.407,50	2,53%	31,71 €/ habitante
Total operaciones no financieras:		18.624.093,40 €	99,99%	1.252,63 €/ habitante
2. OPERACIONES FINANCIERAS				
CAP. 8	Activos financieros	2.003,40	0,01%	0,13 €/ habitante
CAP. 9	Pasivos financieros			€/ habitante
Total operaciones financieras		2.003,40 €	0,01%	0,13 €/ habitante
Total ingresos		18.626.096,80 €		1.252,76 €/ habitante
GASTOS		Obligaciones reconocidas		
			% s/ total gastos	
1. OPERACIONES NO FINANCIERAS				
1.1 OPERACIONES CORRIENTES				
CAP. 1	Gastos de personal	6.350.182,25	35,54%	427,10 €/ habitante
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios	9.147.611,60	51,20%	615,26 €/ habitante
CAP. 3	Gastos financieros	11.269,38	0,06%	0,76 €/ habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	887.816,64	4,97%	59,71 €/ habitante
CAP. 5	Fondo de contingencia			€/ habitante
1.2 OPERACIONES DE CAPITAL				
CAP. 6	Inversiones reales	1.470.938,95	8,23%	98,93 €/ habitante
CAP. 7	Transferencias de capital			€/ habitante
Total operaciones no financieras:		17.867.818,82 €	100,00%	1.201,76 €/ habitante
2. OPERACIONES FINANCIERAS				
CAP. 8	Activos financieros			€/ habitante
CAP. 9	Pasivos financieros			€/ habitante
Total operaciones financieras		- €		€/ habitante
Total gastos		17.867.818,82 €		1.201,76 €/ habitante

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

INDICADORES DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

Situación económica		Ejercicio 2020	
SUPERÁVIT			
(A)	TOTAL INGRESOS		18.626.096,80 €
(B)	TOTAL GASTOS		17.867.818,82 €
(C)=(A)-(B)	DIFERENCIA		758.277,98 €
AHORRO NETO RDL 5/2009			
(D)	INGRESOS	Capítulos 1 a 5	18.152.265,90 €
(E)	GASTOS	Capítulos 1 a 4 + Capítulo 9	16.396.879,87 €
(F)=(D)-(E)	AHORRO NETO		1.755.386,03 €
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA			
(G)	INGRESOS	Capítulos 1 a 7	18.624.093,40 €
(H)	GASTOS	Capítulos 1 a 7	17.867.818,82 €
(I)=(G)-(H)	DIFERENCIA		756.274,58 €
(J)	AJUSTES		- €
(K)=(I)+(J)	ESTABILIDAD		756.274,58 €
AHORRO			
(D)	INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 5	18.152.265,90 €
(L)	GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	Capítulos 1 a 4	16.396.879,87 €
(M)=(D)-(L)	DIFERENCIA		1.755.386,03 €
(N)	AJUSTES		1.117.445,60 €
(O)=(M)-(N)	AHORRO (Sobre liquidación ejercicio)		637.940,43 €
(P)=(O)/(D)	% de Ahorro		3,51%
ENDEUDAMIENTO			
(Q)	Capital pendiente de amortizar (balance cuenta general ejercicio 2025)		

(R)=(Q)/(A)

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO**3.2 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN**

No existe suelo patrimonial público sujeto a operaciones de transformación, por lo que la Administración Municipal no participará en los gastos necesarios para la urbanización de los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado, ni de los sectores de suelo urbanizable delimitado. La única inversión pública es la expresamente asumida en el PGO, cuyo importe se relaciona en el cuadro siguiente, desglosado por cuatrienios:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

15



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 21 de 50



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

	Concepto	€	Descripción
(A)	INVERSIÓN PÚBLICA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		<i>No existe suelo patrimonial público que requiera de la financiación de las obras de urbanización por parte de la Administración Municipal.</i>
	<u>Total obras urbanización</u>	- €	
(B)	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES O INFRAESTRUCTURAS CORRESPONDIENTES A SISTEMAS GENERALES		
	Sistema general de grandes infraestructuras de servicios	Abastecimiento 1.225.919 € Saneamiento 796.876 € Gas 85.924 € Energía Eléctrica 484.242 €	* Los costes de construcción de estas actuaciones en suelo urbano y urbanizable están incluidos en los de las obras de viario bajo los que discurren, por lo que no se suman para determinar el importe total de la inversión pública.
	<u>Total infraestructuras de servicios</u>	2.592.962 € *	
	Sistema general de equipamiento comunitario y espacios libres	Espacios libres 570.325 € Suelo equipamiento comunitario 221.370 €	Coste de la construcción Coste de la expropiación
	<u>Total esp.libres y equip. comunit.</u>	791.694 €	
	Sistema general de comunicaciones	Viario y aparcamiento 5.039.664 € Suelo para viario 53.130 €	Coste de la construcción Coste de la expropiación
	<u>Total comunicaciones</u>	5.092.794 €	
(C)	EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS MUNICIPALES		<i>El PGOU no contempla la construcción de nuevos equipamientos públicos municipales.</i>
	<u>Total equipamientos</u>	- €	
(D) = (A) + (B) + (C)	Total inversión pública	5.884.489 €	10,38% de la inversión total PGOU
	INVERSIÓN PRIVADA		
	<u>Denominación sector.</u>	<u>Uso</u>	
	SUNC-1R VILLAVICIOSA	972.947 € RES	Obras urb. sistemas locales y soterramiento energ. eléctrica
	SUNC-2R VILLAVICIOSA	854.492 € RES	Obras urb. sistemas locales y soterramiento energ. eléctrica
	SUNC-3R VILLAVICIOSA	123.834 € RES	Obras urb. sistemas locales
	SUNC-4R VILLAVICIOSA	200.657 € RES	Obras urb. sistemas locales
	SUNC-5R VILLAVICIOSA	970.689 € RES	Obras urb. sistemas locales y abastecimiento
	SUNC-6R VILLAVICIOSA	635.146 € RES	Obras urb. sistemas locales y abastecimiento
	SUNC-7AE VILLAVICIOSA	930.481 € ACT.ECON.	Obras urb. sistemas locales
	SUNC-8R AMANDI	324.514 € RES	Obras urb. sistemas locales
	SUNC-9R AMANDI	426.714 € RES	Obras urb. sistemas locales
	SUNC-10R TAZONES	206.971 € RES	Obras urb. sistemas locales
	SUR-S-1R VILLAVICIOSA	1.175.645 € RES	Obras urb. sistemas locales y soterramiento energ. eléctrica AT
	SUR-S-2R VILLAVICIOSA	911.001 € RES	Obras urb. sistemas locales y soterramiento energ. Eléctrica AT
	SUR-S-3R VILLAVICIOSA	1.678.302 € RES	Obras urb. sistemas locales, abastecimiento y sot. energ. Eléctrica AT
	SUR-S-4R VILLAVICIOSA	2.326.518 € RES	Obras urb. sistemas locales, abastecimiento y sot. energ. Eléctrica AT
	SUR-S-5R VILLAVICIOSA	912.426 € RES	Obras urb. sistemas locales, abastecimiento y sot. energ. Eléctrica AT
	SUR-S-6R VILLAVICIOSA	1.962.191 € RES	Obras urb. sistemas locales, abastecimiento y sot. energ. Eléctrica AT
	SUR-S-7R VILLAVICIOSA	1.163.673 € RES	Obras urb. sistemas locales, abastecimiento y sot. energ. Eléctrica AT
	SUR-S-8R VILLAVICIOSA	1.030.198 € RES	Obras urb. sistemas locales y sot. energ. Eléctrica AT
	SUR-S-9AE VILLAVICIOSA BARAGAÑES	4.047.738 € IND	Obras urb. sistemas locales y sot. energ. Eléctrica AT
	SUR-NS-10AE QUINTUELES	17.185.745 € IND	Obras urb. sistemas locales
	SUR-NS-11AF <i>Agraforestal</i>	12.772.052 € AGR-FOR	Obras urb. sistemas locales
(E)	Total inversión privada	50.811.934 €	89,62% de la inversión total PGOU
			(costes de la inversión que se imputan en el PGOU a los sectores de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables)
(D) + (E)	Total inversión pública y privada prevista por el PGOU	56.696.422,87 €	

Como se refleja en este cuadro, la participación municipal en el conjunto de las inversiones precisas es de relativa entidad. No es apenas necesaria la construcción de equipamientos comunitarios, para atender a la nueva población, al estar actualmente suficientemente dotado el municipio para las necesidades básicas del moderado incremento poblacional. Pero sí se consideran algunos de los elementos que prestan servicio a la escala ciudad relacionados como sistemas generales, específicamente señalados como inversión de la Administración, referidos tanto al sistema general de comunicaciones como al sistema general de infraestructuras de saneamiento y abastecimiento, destacando la participación en el soterramiento de líneas eléctricas de alta tensión. También las dotaciones de espacios libres (Parque Cornisa, Área de descanso de Tazones y espacio libre de la ría) y aparcamientos (Caulín y Les Mestes).

Esta inversión contrasta con el notable incremento patrimonial que el PGO generará en la ciudad, producido por los conceptos que se indican en el cuadro siguiente:

- Parcelas destinadas a equipamientos. En el cuadro siguiente se indica que la Administración Municipal no recibirán parcelas destinadas a dotaciones y espacios libres de dominio y uso público que formen parte de los sistemas generales. Los suelos para las dotaciones de espacios libres y aparcamientos antes señaladas se obtienen por expropiación, como ha quedado señalado en el cuadro de inversión pública a

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

cargo del Ayuntamiento. No se incluyen en este análisis las parcelas correspondientes a dotaciones locales que sí se recibirán, con toda su urbanización construida, en desarrollo de la gestión de los correspondientes sectores.

- b) Parcelas con aprovechamiento urbanístico. Aparece desglosado el valor de los futuros solares donde se materializará el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde a la Administración actuante de acuerdo con la legislación urbanística.
- c) Obras de urbanización. Todas las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a las actuaciones definidas en el PGO serán recibidas por la Administración municipal. En este incremento patrimonial no se considera, por tanto, el valor de los sistemas generales de ejecución por la propia Corporación a los que antes se hacía referencia.

INCREMENTO PATRIMONIAL DERIVADO DE LA NUEVA ORDENACIÓN

	Concepto	€	Descripción
	INCREMENTO PATRIMONIAL		
(A)	PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS Sectores de suelo Urbano no Consolidado Sectores de suelo Urbanizable <u>Total parcelas equipamiento</u>		- € Valor de las parcelas destinadas a dotaciones y espacios libres de dominio y uso público (urbanizadas) que recibirá la Administración Municipal.
(B)	PARCELAS CON APROVECHAMIENTO Sectores de suelo Urbano no Consolidado Sectores de suelo Urbanizable sectorizado Sectores de suelo Urbanizable no sectorizado <u>Total parcelas lucrativas</u>	1.327.069 € 2.214.720 € 2.129.951 € 5.671.740 €	Valor de las parcelas donde se materializará el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración Municipal.
(C)	OBRAS DE URBANIZACIÓN Sectores de suelo Urbano no Consolidado Sectores de suelo Urbanizable Conexiones a los Sistemas Generales Varios Conexiones a otros Sistemas Generales Infraestructuras (saneamiento, abastecimiento, soterramiento electricidad AT) <u>Total obras urbanización</u>	5.646.446 € 43.914.243 € 2.592.961 € 52.153.650 €	SU/NC 128.677 € SUR 1.251.246 € Valor de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas en desarrollo del PGOU que recibirá la Administración Municipal.
(A) + (B) + (C)	Total incremento patrimonial	57.825.390,00 €	

3.3 ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Para evaluar el impacto de la ordenación urbanística en la Hacienda Municipal se cuantifican los ingresos que generará el nuevo modelo y se estima el gasto corriente destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, y a la prestación de los servicios.

La información obtenida sobre el coste de los servicios preexistentes, agregado al nivel de cada capítulo del presupuesto de gastos corrientes municipal liquidado nos permite estimar el coste presupuestario de la nueva actuación, extrapolando los valores obtenidos de los gastos por habitante al techo poblacional máximo fijado en el PGO, ya que los servicios requeridos por la nueva ordenación son los mismos que se vienen prestando en la actualidad. El incremento de gastos de mantenimiento y funcionamiento se estima en relación directa con el aumento de número de habitantes.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

Consecuencia de la ejecución del PGOU

Capítulo	Denominación	€	%	
Variables consideradas		<u>antes del PGOU</u>	<u>PGOU</u>	
	Población (censo 2021)	14.868	18.280	
	Nº viviendas (censo 2021)	13.246	29.223	viviendas + viv.equivalentes uso industrial/terciario/comercial
	Nº vehículos (turismos 2020)	8.303	18.318	
Información fiscal		<u>Estimación del incremento esperado</u>		
	Cuota líquida Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) 2022	3.716.048 €	8.198.185 €	
	Cuota líquida Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) 2022	534.004 €	1.178.097 €	
	Cuota líquida Tasas por licencias urbanísticas 2022	163.823 €	361.419 €	
	Cuota líquida Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalías) 2022	481.481 €	1.062.224 €	
	Cuota líquida Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica 2022	713.400 €	1.573.871 €	
	total :	5.608.756 €	12.373.796 €	121%
INGRESOS		Importe estimado	% s/ total ingresos corrientes	
OPERACIONES CORRIENTES				
CAP. 1	Impuestos directos	6.776.732,00	30,36%	370,72 € / habitante
CAP. 2	Impuestos indirectos	946.538,81	4,24%	51,78 € / habitante
CAP. 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	4.893.454,12	21,93%	267,69 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	9.250.617,99	41,45%	506,05 € / habitante
CAP. 5	Ingresos patrimoniales	450.611,14	2,02%	24,65 € / habitante
	Total operaciones corrientes:	22.317.954,07 €		1.220,89 € / habitante
GASTOS		Importe estimado	% s/ total gasto corriente	
OPERACIONES CORRIENTES				
CAP. 1	Gastos de personal	7.807.459,22	38,73%	427,10 € / habitante
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios	11.246.859,02	55,79%	615,26 € / habitante
CAP. 3	Gastos financieros	13.855,54	0,07%	0,76 € / habitante
CAP. 4	Transferencias corrientes	1.091.558,00	5,41%	59,71 € / habitante
	Total operaciones corrientes:	20.159.731,78 €		1.102,83 € / habitante
AHORRO (ingresos corrientes - gastos corrientes)		2.158.222,28 €		118,06 € / habitante

Fuentes: Ayuntamiento de VILLA VICIOSA. Cuenta General Liquidación del Presupuesto Municipal ejercicio 2022
 Área de Estadística. Dirección General del Catastro. .
 INE. Censo de Población y Vivienda

Los nuevos ingresos se evalúan de la misma manera, pero se efectúa una verificación del orden de ajuste de esta estimación a través de los impuestos directos, fundamentalmente el IBI Impuesto sobre Bienes Inmuebles, la principal fuente de financiación municipal, que nos permite realizar la estimación en función del incremento de unidades urbanas de uso residencial, ya que se dispone de las estadísticas catastrales que se contienen en los cuadros siguientes. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) ofrecen una mayor variabilidad, al resultar más sensibles a las fluctuaciones del mercado inmobiliario, especialmente acentuado en años pasados.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

18



SELO
 AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
 Registro de entrada nº 2817/2026
 14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
 C. ANDRES & LL. MASHA SLP
 NIF B86242518
 14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 24 de 50



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

Estadística catastral

ÚLTIMA REVISIÓN: 2006

	Bienes inmuebles	Valor catastral (miles €)	Valor suelo (miles €)	Valor construcción (miles €)	Parcelas urbanas	Sup. parcelas (m ²)
33076 Villaviciosa	17.492	671.614,87	213.141,54	458.473,33	10.317	3.057.300

UNIDADES URBANAS Y VALOR CATASTRAL POR USOS

Uso	Unidades urbanas	Valor catastral (miles €)
RESIDENCIAL	12.861	503.543,39
ALMACEN	3.014	24.231,68
COMERCIAL	448	36.185,46
CULTURAL	37	8.274,55
HOSTELERIA	123	25.446,91
INDUSTRIAL	501	22.755,13
DEPORTIVO	22	11.499,43
SOLAR	313	25.244,29
OFICINAS	32	3.860,85
SINGULAR	2	..
RELIGIOSO	126	3.797,42
ESPECTACULOS	0	..
SANIDAD	13	4.003,74

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro. Elaboración propia.

Variables tributarias

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (URBANA). Ejercicio 2022

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
33076 Villaviciosa	16.966	668.212	668.212	3.608.344	3.475.852

Notas:

- 1) **Variables tributarias,Recibos:** unidades
- 2) **Variables tributarias,Base imponible:** miles de euros
- 3) **Variables tributarias,Base liquidable:** miles de euros
- 4) **Variables tributarias,Cuota íntegra:** euros
- 5) **Variables tributarias,Cuota líquida:** euros

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro

Las variables tributarias son comunicadas por los Ayuntamientos. Dichas variables son el resultado de la aplicación de las ordenanzas fiscales a los inmuebles que figuran en Catastro (en la actualidad sólo urbano y rústico).

Se consideran únicamente los bienes no exentos: recibos emitidos, base imponible, base liquidable, cuota íntegra y cuota líquida.

El calendario de actualización es a 31 de mayo del año anterior al actual

Variables tributarias

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (RÚSTICA). Ejercicio 2022

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
33076 Villaviciosa	5.707	39.453	38.173	267.208	225.157

Notas:

- 1) **Variables tributarias,Recibos:** unidades
- 2) **Variables tributarias,Base imponible:** miles de euros
- 3) **Variables tributarias,Base liquidable:** miles de euros
- 4) **Variables tributarias,Cuota íntegra:** euros
- 5) **Variables tributarias,Cuota líquida:** euros

Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro

Las variables tributarias son comunicadas por los Ayuntamientos. Dichas variables son el resultado de la aplicación de las ordenanzas fiscales a los inmuebles que figuran en Catastro (en la actualidad sólo urbano y rústico).

Se consideran únicamente los bienes no exentos: recibos emitidos, base imponible, base liquidable, cuota íntegra y cuota líquida.

El calendario de actualización es a 31 de mayo del año anterior al actual

Otros tributos no relacionados con la actividad inmobiliaria, como el Impuesto sobre vehículos, son fácilmente extrapolables en función del incremento del parque automovilístico asociado al aumento de población estimado por el Plan General de Ordenación.

La sostenibilidad económica de la nueva ordenación a lo largo del periodo de vigencia del PGO se evidenciada, por otro lado, al analizar el desarrollo temporal del saldo ingresos menos gastos derivado de la ejecución del Plan que se ofrece en el cuadro siguiente.



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

RESUMEN DE GASTOS E INGRESOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

		€	Descripción
GASTOS			
(A)	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS, VIARIO E INFRAESTRUCTURAS CORRESPONDIENTES A SISTEMAS GENERALES *		* Coste de la adquisición del suelo (expropiación) y gastos de urbanización o construcción, según determinan las correspondientes condiciones de desarrollo de los distintos sectores. Ver resumen en el cuadro Ejecución de Sistemas Generales
	Sistema general de espacios libres	Primer cuatrienio 221.370 € Segundo cuatrienio 68.351 € Tercer cuatrienio 68.270 € Actuaciones sin programar 433.703 €	
	Sistema general de equipamientos	Primer cuatrienio - € Segundo cuatrienio - € Tercer cuatrienio - € Actuaciones sin programar - €	
	Sistema general comunicaciones	Primer cuatrienio 416.925 € Segundo cuatrienio 1.521.831 € Tercer cuatrienio 2.725.482 € Actuaciones sin programar - €	
	Sistema general de infraestructuras	Primer cuatrienio - € Segundo cuatrienio 228.183 € Tercer cuatrienio 222.965 € Actuaciones sin programar - €	El importe de las actuaciones en suelo urbano y urbanizable (redes de abastecimiento, saneamiento, gas y energía eléctrica) está incluido en el de las obras de viario bajo los que ocurren
	<u>Total esp.libres/equip./viario/infraestr</u>	5.907.080 €	
(B)	ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO **	Primer cuatrienio - € Segundo cuatrienio - € Tercer cuatrienio - € Actuaciones sin programar - € <u>Total equipamientos</u> - €	
	TOTAL GASTOS	Total primer cuatrienio 638.295 € Total segundo cuatrienio 1.818.365 € Total tercer cuatrienio 3.016.717 € Total sin programar 433.703 €	
(G) = (A) + (B)	TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA	5.907.080 €	63% de los ingresos totales obtenidos de la ejecución estimada del PGOU (ver infra)
INGRESOS			
	CESIONES DE APROVECHAMIENTO ***	Monetización cuatrienios anteriores (60% cuatrienio)	Monetización cuatrienios anteriores (40% cuatrienio ant)
	Valoración cesión aprovechamiento		
	1.390.656 € Primer cuatrienio	834.393 €	834.393 €
	1.454.565 € Segundo cuatrienio	872.739 €	556.262 €
	696.568 € Tercer cuatrienio	417.941 €	581.826 €
	Con posterioridad		278.627 €
(C)	<u>Total ingresos aprovechamiento</u>		3.541.789 €
	INGRESOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS ****	Tipo IOO 4,00%	Tipo tasa urbanísticas 1,00%
	Primer cuatrienio		1.907.657 €
	Segundo cuatrienio		2.156.860 €
	Tercer cuatrienio		1.568.671 €
	Con posterioridad		- €
(D)	<u>Total ingresos por licencias</u>		5.633.188 €
	AHORRO (ingresos corrientes - gastos corrientes) *****	(60% viv. cuatrienio) 40% viv. cuatrienio ant)	**** El ahorro corriente derivado de la ejecución del PGOU se incrementa paulatinamente. Para su determinación se plantea una hipótesis conservadora, que considera sólo un 50% del ahorro derivado del incremento poblacional consecuencia de la ejecución del Plan durante el primer cuatrienio, y del 75% a partir del segundo cuatrienio. Sólo se han considerado en este cálculo las consecuencias de la ejecución de las viviendas derivadas del Plan (tanto en las unidades de ejecución en SUNC y SUR como las susceptibles de construcción por aplicación de las condiciones del Plan), pero no las que es posible desarrollar en suelo no urbanizable - por aplicación de la legislación autonómica- por lo cual los resultados están considerados a la baja.
	Total viviendas por cuatrienios		
	438 Primer cuatrienio	263	34.206,26
	559 Segundo cuatrienio	336	99.669,96
	410 Tercer cuatrienio	246	91.666,03
	Con posterioridad		32.015,71
(E)	<u>Total ahorro corriente</u>		257.558 €
	TOTAL INGRESOS	Total primer cuatrienio 2.776.257 € Total segundo cuatrienio 3.685.532 € Total tercer cuatrienio 2.660.104 € Total sin programar 310.643 €	
(I) = (C) + (D) + (E)	TOTAL INGRESOS MUNICIPALES		9.432.535 €
	Primer cuatrienio	2.137.962 €	
	Segundo cuatrienio	1.867.166 €	
	Tercer cuatrienio	356.613 €	
(S) = (G) - (I)	Saldo total positivo derivado de la ejecución del PGOU		3.525.455 €

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

En este cuadro se ha reflejado el coste de las obras de ejecución de los sistemas generales, así como las de mantenimiento y mejora que excedan de la mera conservación ordinaria. Tanto en el caso de los sistemas generales, como en el de las obras de urbanización recibidas en los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado definidos en el PGO.

Ese gasto queda sobradamente compensado con los ingresos generados por tres vías:

- Las cesiones de parcelas para materializar el aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento.
- Los ingresos por licencias, esto es los devengados como tasas e Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO).
- El ahorro corriente derivado de la ejecución del PGO.

En el primer caso, los ingresos pueden derivar de la monetización de la cesión de aprovechamiento, o bien de la aplicación del valor del precio del suelo en el momento de enajenación o alquiler de las viviendas y resto de edificabilidad. A los efectos del análisis realizado, se considera que la Administración actuante obtendrá el 60% del total del aprovechamiento correspondiente al cuatrienio en el que está incluido el sector, y el 40% restante en el siguiente cuatrienio. En ambos casos se obtiene al enajenar las viviendas promovidas sobre las parcelas resultantes o por la venta del suelo destinado a vivienda y a otros usos obtenido en la gestión del plan.

En cuanto a los ingresos por licencias, se ha considerado una hipótesis muy conservadora para garantizar una estimación de ingresos a la baja, según la cual se materializa en cada cuatrienio el 60% de la edificabilidad de cada uso prevista en el cuatrienio para el conjunto de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, y el 40% del precedente, dando como resultado una ejecución global del 44% del total del PGO durante su periodo de vigencia. Es de suponer una ejecución muy superior en el actual contexto de recuperación económica, más aún cuando se desarrollen los dos grandes sectores, logístico y agroforestal cuyo impacto en la cuenta de ingresos no se ha considerado.

El ahorro en gasto corriente derivado de la ejecución del PGO, se incrementará paulatinamente, en función de su ejecución. Para su determinación se ha planteado también una hipótesis muy conservadora, considerando sólo un 25% del ahorro derivado del grado de ejecución antes señalado durante el primer cuatrienio, y del 50% a partir del segundo cuatrienio.

No se ha tenido en cuenta en estas estimaciones, ni como ingresos ni como gastos, el resultado de la ejecución de las dos importantes actuaciones industriales (el parque logístico de Quintueles y el parque industrial agroforestal) que se ordenan por el PGO pero que no están incluidas en ninguno de los tres cuatrienios establecidos para su desarrollo, y que figuran, por tanto, como actuaciones no programadas, las cuales suponen un 27% de la edificabilidad total del plan destinada a actividades productivas y un 55% del aprovechamiento urbanístico total del Plan, dado que el análisis de la viabilidad económica de su materialización y su planificación temporal exceden del objeto de este estudio.

URBANO NO CONSOLIDADO	41.927,27	13%
URBANIZABLE	110.080,62	33%
SIN PROGRAMAR	181.144,51	54%
TOTAL APROVECHAMIENTO PGO (ua):	333.152,40	

El saldo total resultante, aun asumiendo esas hipótesis sumamente conservadoras respecto de los ingresos esperados, y a pesar de que no se ha considerado la carga financiera que se deriva del desfase entre la ejecución de los sistemas generales y la obtención de los ingresos, es claramente positivo, tanto en el cómputo global como en los sucesivos cuatrienios de desarrollo del PGO. Destaca el importante resultado positivo en el primer cuatrienio, lo que permitirá dotar a la Corporación de liquidez desde el inicio de la ejecución del Plan.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

3.4 ANÁLISIS DE RESULTADOS

De las cifras obtenidas en los cuadros precedentes se deduce la sostenibilidad económica de la nueva ordenación, ya que

- queda patente la capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios,
- resulta equilibrado el presupuesto corriente
- se cumplen los objetivos de estabilidad presupuestaria, deduciéndose un ahorro neto
- el bajo importe de inversión pública del PGO garantiza que no será necesario asumir endeudamiento.

3.5 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Como hemos visto, el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, al que se remite el artículo 98.1 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, al establecer el contenido de los Planes Generales de Ordenación, incluye como objeto del informe o memoria de sostenibilidad económica la comprobación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Para determinar si tal circunstancia se cumple es preciso hacer un análisis de la evolución económica de la localidad y región en la que se encuentra, así como su interdependencia con otros focos de actividad económica a los que se dirigirá la oferta de bienes y servicios ofrecidos por Villaviciosa, poniéndola en relación con las características de la ordenación urbanística propuesta por el PGO. Se comprobará así si ésta atiende tanto a la dimensión de la actividad esperada, como a la diversidad productiva y de las actividades económicas que se desarrollaran en el suelo reservado para tal fin.

La caracterización básica de la posición de este municipio en el contexto nacional viene dada por una serie de indicadores. Aquí se han tenido en cuenta los incluidos en diversas fuentes de información socioeconómica: la propia Corporación Municipal o, entre otros, el Anuario Económico de España, elaborado por el Área de Estudios y Análisis Económico de Caixabank, que, a pesar de su relativa antigüedad, conserva su validez por la fiabilidad de los datos en él contenidos, aún de acreditada solvencia, que permiten su comparación con indicadores más recientes. Fundamentalmente destacan dos, el índice de actividad económica, e intrínsecamente relacionado con éste, la cuota de mercado.

El **índice de actividad económica** es un índice comparativo del conjunto de la actividad económica. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales. Es decir, incluye todas las actividades económicas excepto las agrarias (que no están sujetas al impuesto de actividades económicas). El valor del índice expresa la participación de la actividad económica (en tanto por 100.000) de cada municipio, provincia o comunidad autónoma sobre una base nacional de 100.000 unidades equivalente a la recaudación del impuesto de actividades económicas empresariales y profesionales. El índice de actividad económica está en general correlacionado con la **cuota de mercado**. Es decir, suele existir bastante correlación entre la capacidad de compra y los impuestos correspondientes a las actividades económicas empresariales y profesionales. Sin embargo, se observan a veces diferencias, algunas importantes, entre ambos indicadores.

La **cuota de mercado** es un índice que expresa la capacidad de consumo comparativa de los municipios, obtenida a partir de un modelo en el que se combinan seis variables: población, número de líneas telefónicas de banda ancha, automóviles, camiones (camiones y furgonetas), oficinas bancarias, y actividades comerciales minoristas. Así, la capacidad de consumo de un municipio se mide no sólo en función de su población, sino también de acuerdo con el poder adquisitivo de la misma. El índice muestra la participación que le corresponde a cada municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades, de tal forma que la suma directa de las cuotas de mercado de diferentes municipios da lugar a la cuota de mercado de la agrupación de los municipios que se consideren.

Es interesante observar la variación de ambos índices en los últimos años, cuestión que se puede apreciar también en otros índices referidos a sectores de actividad concretos: industrial, comercial, restauración y bares y turístico.



ACTIVIDADES COMERCIALES

	Comercio Mayorista	C.mayor. variación 2007-2012 (%)	Comercio Minorista	C.minor. variación 2007-2012 (%)	Centros Comerciales
33076 Villaviciosa	39	-17,3%	329	-31,4%	0

Superficie-m2

Superficie total de las actividades comerciales minoristas:	22.800
Alimentación	8.702
comercio tradicional	2.935
supermercados	5.767
Total no alimentación	12.415
Comercio mixto y otros	1.683
Superficie total Centros Comerciales:	0

Fuente: Anuario Económico de España 2013. La Caixa.

ACTIVIDADES INDUSTRIALES (industria y construcción)

	Actividades industriales	Industria	Construcción	Variación actividades industriales 2007-2012 (%)
33076 Villaviciosa	289	98	191	-16,2%

OTRAS ACTIVIDADES

Restauración y bares	Variación 2007-2012 (%)	Oficinas entidades de depósito	Variación 2007-2012
175	-20,5%	10	-1

VEHÍCULOS

Vehículos de motor	Automóviles	Camiones y furgonetas	Otros vehículos de motor	Variación 2012-2023 (%)
10.512	8.303	1.534	1.876	3,7%
			Var. automóviles	11,1%
			Var. cam. y furg.	1,6%
			Var. otros vehículos	14,6%

Fuentes: Anuario Económico de España 2013. La Caixa. Ayto. de Villaviciosa

Destaca en particular el **Índice industrial**, con el que se compara la importancia de la industria (incluida la construcción), referido a 2011. Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas (IAE) correspondiente a las actividades industriales. Su valor refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la industria de un municipio, provincia o comunidad autónoma respecto al total de España, con base: total euros de recaudación del impuesto en España = 100.000 unidades.

El mantenimiento de las políticas por la Corporación Municipal permitirá garantizar la existencia de una variada oferta para la implantación del tejido productivo. Desde las grandes parcelas de uso industrial exclusivo en los polígonos industriales y logísticos, hasta las menores de uso exclusivo o mixto con el uso residencial predominante, donde implantar otras actividades económicas (pequeños talleres, oficinas, locales comerciales) que aportan además la necesaria vitalidad a los barrios residenciales.

Dentro de la estrategia definida para la revisión el Plan, respecto al suelo industrial, diferencia el perfil de la demanda y la oferta desde un punto de vista municipal, y la satisfacción de las estrategias regionales; el Plan debe ser capaz de canalizar y dar respuesta a todas ellas. Para ello, el PGO diversifica la oferta estableciendo una variada gama de operaciones: asume el planeamiento anterior en ejecución, dos sectores de suelo industrial e industrial/terciario; proyecta otros dos nuevos sectores de uso terciario-comercial e industrial en el suelo urbano no consolidado a desarrollar en el segundo cuatrienio; y otro sector de uso industrial y terciario-comercial en suelo urbanizable sectorizado, a desarrollar en el primer cuatrienio; así como los dos grandes sectores de suelo industrial

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

23



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRÉS & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 29 de 50



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF 14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

en el suelo urbanizable sin programar a los que ya se ha hecho alusión, de grandes dimensiones y destinados a logística e industria agroforestal, que posibilitarán cualquier iniciativa de gran escala que se pudiera presentar en el futuro.

En el cuadro siguiente se resume la oferta de suelo destinado a usos productivos, donde se comprueba tanto la suficiencia, como su adecuación al fin al que está destinado. Todo ello, obviamente, sin olvidar la especial protección que el PGO propugna para la producción agraria, pues su emplazamiento y sus condiciones naturales tan excepcionales pueden abrir nuevas vías de oportunidad para la agricultura, desde la convicción de que la gestión del campo se convierte en una función de servicio público, cuyo fin es el cuidado y mantenimiento de los suelos, el paisaje, los recursos naturales y la biodiversidad.

	m2 suelo	Uso del suelo	Edificabilidad total m2c	nº de viviendas equivalentes		
1. Suelos destinados por el PGOU a usos productivos						
Suelo Urbano no Consolidado						
SUNC-7.AE	32.729	Industrial	8.453	169		
		Terciario	3.381			
			5072			
Suelo Urbanizable con planeamiento asumido (en ejecución)						
SUR-S-PAS-2.AE	682.320	Industrial	409.392	8.188		
SUR-S-PAS-3.AE	124.988		5.000	100		
		Industrial	2.000			
		Terciario	3.000			
Suelo Urbanizable Sectorizado						
SUR-S-9.AE	72.146		28.258			
		Industrial	22.081	442		
		Terciario	9.463	189		
Suelo Urbanizable No Sectorizado						
SUR-NS-10.AE	381.905	Logístico	152.762	3.055		
SUR-NS-11.AG	283.823	Industrial agroforestal	28.382	568		
Total edificabilidad sectores de uso industrial			617.999 m²c			
Total edificabilidad sectores uso terciario/comercial			17.535 m²c			
2. Capacidad de usos terciario/comercial e industrial en sectores de suelo residencial						
	Aprovecham.urb. residencial total sectores m2uc	Aprovecham.urb. productivos m2uc	urb. resid. destinada uso s/ total sector	Edificabilidad total m2c	nº de viviendas equivalentes	
Suelo Urbano no Consolidado						
▪ industrial	23.662	10%	851	2.288	46	
▪ terciario-comercial			1.516	4.077	82	
Suelo Urbanizable Delimitado						
▪ industrial	60.000	10%	2.603	7.003	140	
▪ terciario-comercial			3.397	9.136	183	
Total edificabilidad para uso industrial puesta en sectores residenciales			9.291 m²c			
Total edificabilidad para uso industrial puesta en sectores residenciales			13.213 m²c			
Total edificabilidad para uso industrial puesta a disposición por el PGOU			627.289 m²c			
Total edificabilidad para uso terciario/comercial puesta a disposición por el PGOU			30.748 m²c			
TOTAL EDIFICABILIDAD PARA USOS PRODUCTIVOS PUESTA A DISPOSICIÓN POR EL PGOU:			658.038 m²c			
Número de viviendas equivalentes correspondientes al uso industrial y terciario:			97%	en sectores de uso característico terciario, comercial e industrial		
				13.161		
Aprovechamiento urbanístico total sectores del PGOU		m2uc	VRS valores de repercusión considerados en PGOU €/m2		Ponderación entre usos	m2t / viviendas equivalentes
Sectores Suelo Urbano no Consolidado	41.927	VCL	286,12	1,00	Vivienda colectiva libre nueva promoción	
Sectores Suelo Urbanizable	110.081	VPC VPA	257,54	0,90	Vivienda protección autonómica nueva prom	
Sin programar	181.145	VUL	343,77	1,20	Vivienda unifamiliar libre nueva promoción	
		TER	313,91	1,10	Terciario-comercial	
Total PGOU	333.152	IND	106,37	0,37	Industrial	

NOTA. A efectos de la estimación de la edificabilidad se considera la implantación de uso industrial (pequeños talleres, etc.) y uso terciario/comercial, ambos compatibles con el uso residencial, en las proporciones
• 50% terciario-comercial y 50% industrial en sectores de uso residencial destinado a vivienda colectiva libre nueva promoción (VCL) o a vivienda protección autonómica
• 75% terciario-comercial y 25% industrial en sectores de uso residencial destinado a vivienda unifamiliar libre nueva promoción (VUL)





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
puedo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.1 OBJETO

El artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana estableció la obligación de realizar una memoria de viabilidad económica con carácter previo a la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano (de rehabilitación edificatoria y de rehabilitación o regeneración urbana). El objeto de la memoria es asegurar la viabilidad económica de este tipo de actuaciones en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados del planeamiento para los propietarios incluidos en sus ámbitos de actuación. Dicha exigencia fue posteriormente recogida en el artículo 22, apartado 5 del Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana («BOE» núm. 261, de 31/10/2015) sin más cambio que la eliminación de la especificación de unos contenidos mínimos de dicho documento, consecuencia de la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional que los había declarado nulos.

Por lo que se refiere a la legislación urbanística de ámbito regional, el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 63/2022, de 21 de octubre, («BOPA» núm. 211, de 3 de noviembre de 2022) ha incorporado ese requisito al establecer en su artículo 98.1 que, entre los documentos que integran los Planes Generales de Ordenación, se encuentran los siguientes:

“e) En su caso, Informe de sostenibilidad económica y Memoria de Viabilidad económica en los términos establecidos en la legislación de suelo estatal.”

La remisión operada a la legislación estatal tiene como consecuencia que no existe una regulación expresa de los contenidos de la Memoria de Viabilidad, puesto que el Estado no tiene competencia para establecer cuáles deban ser esos contenidos mínimos. En consecuencia, el objeto de la Memoria queda determinado por el literal del artículo 22.5 del RDL 7/2015:

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a 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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e).” [declaradas inconstitucionales y nulas las letras a) a e) del apartado 5, por la Sentencia del TC antes citada]

Poco añade la escasa jurisprudencia del Tribunal Supremo producida hasta ahora, por ejemplo, la STS 733/2021, Recurso 8389/2019:

“es preceptiva la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica en toda actuación urbanística en suelo urbanizado, sea de transformación, mediante renovación o reforma de dicho suelo urbanizado, o de dotación”.

El informe adoptado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en Permanente y en sesión de fecha 25 de mayo de 2023, en lo relativo a la memoria de viabilidad, concluye:

“La Memoria de Viabilidad Económica es exigible en todos los instrumentos que ordenen actuaciones en suelo urbano, sean de transformación, mediante renovación o reforma de dicho suelo urbanizado, o de dotación.”

La Memoria de Viabilidad Económica constituye el instrumento mediante el cual se verifica la coherencia entre la ordenación definida por el Plan en suelo urbano y las posibilidades económicas y financieras a disposición de la ciudad y de los encargados de su materialización.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.

4.2 ALCANCE Y METODOLOGÍA

La Memoria de viabilidad económica es el instrumento que permitirá comprobar, a priori, si las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación son factibles, en el sentido de garantizar el equilibrio entre los beneficios y las cargas, o lo que es lo mismo, si las plusvalías generadas en la transformación urbana son suficientes y satisfacen, adecuadamente, el conjunto de gastos de urbanización, la asunción de las cargas y cumplimiento de los deberes derivados de la actuación. Al mismo tiempo, es necesario asegurar que se retribuye razonablemente a los propietarios de los terrenos de modo que el desarrollo esté suficientemente garantizado por los promotores-urbanizadores del mismo.

El sistema urbanístico español está basado en la atribución del aprovechamiento urbanístico a los propietarios de suelo que el plan incluye dentro de ámbitos de desarrollo, para que, con el rendimiento económico que de él se obtenga, asuman todos los costes y desarrollen toda la gestión que el proceso de creación de ciudad comporta.

Así, sobre la base de la justa distribución de beneficios y cargas, como contrapartida a la apropiación del beneficio (aprovechamiento) se deben asumir las cargas (costes de urbanización en su sentido más amplio). El desarrollo urbanístico se delega en los propietarios de suelo (activa o pasivamente), atribuyéndoles los recursos económicos en forma de aprovechamiento para que con él asuman los costes y cargas que dicho desarrollo conlleva, adoptando la Administración (salvo en los casos de gestión directa) un papel tutelar y de control del proceso.

Pero para que se cumpla este principio, las cuentas deben cuadrar, es decir, el valor del aprovechamiento otorgado debe ser suficiente para asumir la totalidad de las cargas imputadas al ámbito de que se trate.

Los métodos de cálculo para establecer el equilibrio entre beneficios y costes no son otra cosa que los “planes de viabilidad”, “planes de negocio” o denominaciones similares utilizados en el mundo empresarial. Todos los análisis de esta naturaleza contienen un estudio detallado de los costes necesarios para obtener un determinado producto, en este caso el suelo urbanizado, bien de manera estática o de forma dinámica (método de los flujos de caja) obteniendo finalmente, por comparación con el precio del bien producido, el margen o beneficio de la producción, al que se le pedirá un mínimo en función del riesgo inherente al producto inmobiliario producido.

De esta manera, una actuación urbanizadora se considerará viable económicamente siempre que sea capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de suelo. En el caso de las operaciones de ordenación y ejecución de actuaciones sobre el medio urbano, esto es en los terrenos que el Plan General de Ordenación ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) que son el objeto de esta Memoria de acuerdo con el artículo 22.5 del RDL 7/2015 antes citado, siempre que se genere un beneficio entre el valor del suelo antes y después de la transformación definida en el Plan General de Ordenación.

El beneficio será positivo siempre que los ingresos derivados de la venta del producto final, los solares edificables resultantes, sean superiores a los costes de producción, que serán los costes de urbanización inherentes al proceso de transformación y el valor previo del suelo urbano en función de la actuación prevista. Los costes de la obra urbanizadora son el conjunto de gastos necesarios para la producción de los solares edificables, tales como el coste de ejecución de las obras de urbanización, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador, etc.

El análisis de la viabilidad económica de los nuevos desarrollos propuestos por el Plan General de Ordenación que ahora se plantea de modo inicial, debe de ser considerado como parte de un proceso continuo, que habrá de ser objeto de ulteriores ajustes y precisiones en el momento de tramitarse los sucesivos instrumentos de planeamiento y gestión de desarrollo del Plan General (proyectos de urbanización y reparcelación, etc.)

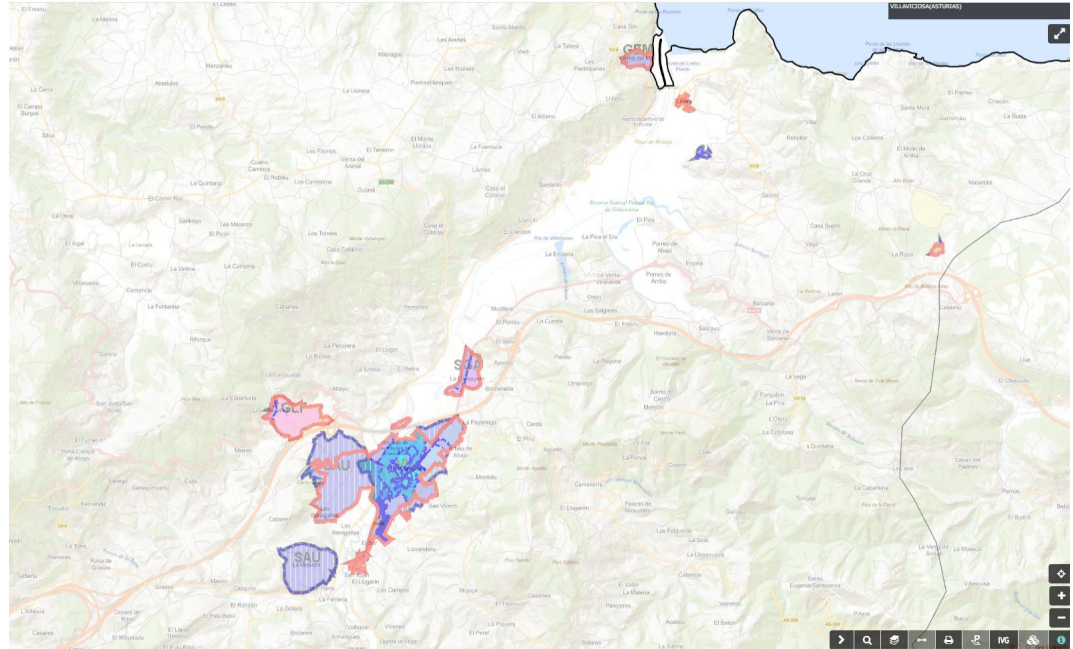
4.2.1 Costes de producción

La Memoria de Viabilidad Económica parte de la determinación de la totalidad de los costes de producción (presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, gastos generales, financieros y beneficios industrial) de cada una de las actuaciones, así como los ingresos potenciales de las mismas, es decir, los derivados del valor en venta de las parcelas resultantes, calculados en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar.



Los valores de repercusión deben ser calculados por metodología residual estática o dinámica y/o determinada sobre la base de la ponencia catastral vigente o de un riguroso estudio de mercado y/o de acuerdo con las instrucciones que, en su momento, sean determinadas.

En Villaviciosa se dispone de una Ponencia Catastral de Valores vigente, realizada en el año 2005. Los Valores de esta Ponencia Catastral para los distintos Polígonos catastrales son los que se recogen en el cuadro siguiente.



POLÍGONOS CATASTRALES DE LA PONENCIA DE VALORES DE VILLAVICIOSA

https://www.catastro.meh.es/esp/ponencia_valores.asp

Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: GJÓN
PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: VILLAVICIOSA

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2005

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB	Diseminado
CAM	CAMPING	3	550.00	3	304.50	1.00	1.00	U57	4.00	R53S	80.00	S
DIC	DISEMINADO COSTA	3	550.00	3	304.50	1.30	1.30	U47	36.00	R53S	80.00	S
DIM	DISEMINADO MEDIO	3	550.00	3	304.50	1.20	1.20	U50	21.00	R53S	80.00	S
DIS	DISEMINADO INTERIOR	3	550.00	3	304.50	1.10	1.10	U53	12.00	R53S	80.00	S
GEM	GEMA MAR	3	550.00	3	304.50	1.40	1.40	U43	80.00	R37S	385.00	
GLF	GOLF	3	550.00	3	304.50	1.00	1.00	U57	4.00	R37S	385.00	
SAU	R5,R6 Y R7	3	550.00	3	304.50	1.40	1.40	U43	80.00	R37S	385.00	
SGA	GAITERO	3	550.00	3	304.50	1.30	1.30	U45	56.00	R37S	385.00	
TZN	TAZONES	3	550.00	3	304.50	1.30	1.30			R53S	80.00	
VIL	LA VILLA	3	550.00	3	304.50	1.40	1.40			R37S	385.00	



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTIA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2005
■ VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial
PR40	304.50	304.50	304.50	80.00	304.50	48.00	228.00	228.00	30.45	228.38	65.00
R32	588.00	588.00	588.00	385.00	588.00	60.00	441.00	588.00	58.80	441.00	
R32A	588.00	720.00	588.00	385.00	588.00	60.00	540.00	588.00	58.80	441.00	
R32B	588.00	600.00	588.00	385.00	588.00	60.00	450.00	441.00	58.80	441.00	
R32C	588.00	600.00	588.00	385.00	588.00	60.00	450.00	588.00	58.80	441.00	
R34	500.00	500.00	500.00	385.00	500.00	60.00	375.00	500.00	50.00	375.00	
R34A	500.00	720.00	500.00	385.00	500.00	60.00	540.00	500.00	50.00	375.00	
R34B	500.00	600.00	500.00	385.00	500.00	60.00	450.00	450.00	50.00	375.00	
R34C	500.00	430.00	500.00	385.00	500.00	60.00	323.00	500.00	50.00	375.00	
R37	385.00	385.00	385.00	385.00	385.00	48.00	289.00	385.00	38.50	288.75	
R37A	385.00	720.00	385.00	385.00	385.00	60.00	540.00	540.00	38.50	288.75	
R37B	385.00	600.00	385.00	385.00	385.00	48.00	450.00	450.00	38.50	288.75	
R37C	385.00	430.00	385.00	385.00	385.00	48.00	323.00	385.00	38.50	288.75	
R37S	385.00	385.00	385.00	100.00	385.00	48.00	289.00	385.00	38.50	288.75	
R40	304.50	304.50	304.50	100.00	304.50	48.00	228.00	304.50	30.45	228.38	
R40A	304.50	430.00	304.50	100.00	304.50	48.00	323.00	304.50	30.45	228.38	
R40C	304.50	430.00	304.50	100.00	304.50	48.00	323.00	304.50	30.45	228.38	
R40D	304.50	200.00	304.50	100.00	304.50	48.00	150.00	150.00	30.45	228.38	
R43	230.00	230.00	230.00	80.00	230.00	37.00	200.00	230.00	23.00	172.50	
R43C	230.00	200.00	230.00	80.00	230.00	37.00	200.00	230.00	23.00	172.50	
R43D	230.00	200.00	230.00	80.00	230.00	37.00	150.00	150.00	23.00	172.50	
R53	80.00	80.00	80.00	50.00	80.00	37.00	50.00	50.00	8.00	60.00	
R53S	80.00	80.00	80.00	50.00	80.00	37.00	50.00	50.00	8.00	60.00	
R55S	60.00	60.00	60.00	40.00	60.00	37.00	40.00	45.00	6.00	45.00	

■ VALORES UNITARIOS

Z.Val.	Val.Umi.	Z.Verde	Equipam.	Inicial
PU38	155.00	15.50	116.25	15.00
PU43	80.00	8.00	60.00	7.81
PU44	66.00	7.00	50.00	7.81
PU47	36.00	4.00	27.00	5.00
U38	155.00	16.00	116.00	
U41	110.00	11.00	83.00	
U43	80.00	8.00	60.00	
U44	66.00	7.00	50.00	
U45	56.00	6.00	42.00	
U47	36.00	4.00	27.00	
U50	21.00	3.00	16.00	
U53	12.00	3.00	9.00	
U54	10.00	10.00	10.00	
U56	6.00	6.00	6.00	
U57	4.00	3.00	4.00	

La antigüedad y desactualización de los datos de la Ponencia de Valores han obligado a efectuar, dentro de los trabajos de elaboración del Plan General de Ordenación, un estudio de mercado para determinar los valores de repercusión, cuyo detalle se encuentra en el documento Memoria, del que se desprenden los importes siguientes:





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

	Total valor construcción €/m ² c	Valor venta €/m ² c	VRS €/m ² c
Vivienda colectiva libre nueva promoción (VCL)	1.017,45	1.825,00	286,12
Vivienda protección autonómica nueva promoción (VPA)	890,10	1.287,69	257,54
Vivienda unifamiliar libre nueva promoción (VUL)	1.145,52	2.085,00	343,77
Terciario- comercial (TER)	328,95	900,00	313,91
Industrial (IND)	318,63	595,00	106,37

El valor en venta se ha obtenido de muestras representativas de las transacciones recogidas en varios portales inmobiliarios.

El valor de la construcción incluye los costes de ejecución material de las obras, gastos generales y beneficio industrial, honorarios, e impuestos y tasas (ICIO y tasas urbanísticas).

El valor de repercusión (VRS) está calculado por el método residual estático según establece el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre («BOE» núm. 270, de 09/11/2011).

El valor de repercusión de la vivienda protegida que se ha considerado es el máximo permitido por la legislación (20%).

4.2.2 Operadores-inversores

Los operadores-inversores pueden ser públicos en la Gestión Directa del desarrollo urbanístico, o privados, como promotores-urbanizadores, en la Gestión Indirecta, siendo los titulares del suelo o de la adjudicación de las parcelas con aprovechamientos lucrativo privado los responsables de la asunción de costes derivados de la ejecución, en cumplimiento de los deberes de los propietarios de suelo, dispuestos en la legislación estatal de Suelo.

Las modalidades y sistemas de ejecución, atendiendo al interés general, serán las que resulten más convenientes, seleccionando entre las posibles iniciativas, públicas y privadas. En este sentido el Plan General establece como prioritaria la Gestión Indirecta del Promotor-Urbanizador o de los propietarios del suelo, siendo la Gestión Directa, de carácter subsidiario, ya sea en defecto de gestión indirecta o por prioridades de interés general, en el desarrollo de cualquier sector.

Para la determinación de las plusvalías generadas por el Plan General de Ordenación entre los operadores e intervinientes en la actuación, se ha de tener en cuenta que el aprovechamiento atribuible a los propietarios no es el 100 % del mismo, sino que, de manera general corresponden el 90% a los propietarios del suelo, que satisfagan las cuotas de urbanización, y el 10% a la administración pública. Por lo que, para que la actuación resulte viable económicamente, deberá cumplirse:

$$90 \% \text{ Valor residual del suelo} > \text{Valor inicial del suelo}$$

Por último, otra cuestión que se debe considerar en este análisis será cuál es el umbral mínimo de beneficio adecuado para que una actuación resulte económicamente viable, es decir, cuánto más debe valer el suelo resultante en comparación con el inicial.

4.2.3 Datos urbanísticos

3.2.3.1. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES

Los sectores de Suelo Urbano no Consolidado (SUNC) definidos en el Plan General de Ordenación de Villaviciosa son los siguientes:



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	USO PREDOMINANTE	CUATRIENIO	SUPERFICIE DEL SECTOR				TOTAL S+SGEx m ²		
			SECTOR m ²	GRAES. INCLUIDOS m ²	SUPERFICIE TOTAL m ²	GRAES. EXTERIORES m ²			
SUNC-1R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VUL	3	20.749,70		20.749,70		
SUNC-2R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VUL	2	18.371,55		18.371,55		
SUNC-3R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VUL	1	2.751,87		2.751,87		
SUNC-4R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VCL	1	4.459,05		4.459,05		
SUNC-5R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VCL	2	20.942,90	1.123,90	22.066,80	1.462,30	23.529,10
SUNC-6R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VCL	3	13.371,34		13.371,34		
SUNC-7AE	VILLAVICIOSA	TERCIARIO-INDUSTRIAL	TER	2	28.177,35	4.551,34	32.728,69		
SUNC-8R	AMANDI	RESIDENCIAL	VUL	2	7.211,42		7.211,42		
SUNC-9R	AMANDI	RESIDENCIAL	VUL	1	9.482,53		9.482,53		
SUNC-10R	TAZONES	RESIDENCIAL	VUL	3	4.599,36		4.599,36		

Para cada uno de estos diez sectores se analizan a continuación:

- Los parámetros urbanísticos propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias, así como redes públicas que se implanten o que habría que modificar en desarrollo del Plan General de Ordenación.
- La existencia de actuaciones de dotación, las nuevas atribuciones y/o modificaciones sobre incrementos de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos. No se contempla a efectos de la viabilidad de viabilidad del PGO la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, ni la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones que asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les completa, mecanismos que contemplados en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico o a la rentabilidad de las operaciones de otra escala de complejidad mucho mayor que las abordadas en este Plan General.
- La estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, cuantificación de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales, antes y después de la operación, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas diseñadas por el Plan General de Ordenación que deban ser financiadas por la Administración municipal, así como su impacto en la hacienda local, ha quedado garantizada en el Estudio de Sostenibilidad Económica precedente, donde se justifica la no incidencia negativa de las obras de mantenimiento de las redes públicas, como consecuencia de la contraprestación de los ingresos generados por la nueva urbanización, edificación y servicios prestados.

3.2.3.2. CARGAS URBANÍSTICAS

El Plan General de Ordenación establece, además de las obligaciones derivadas de la urbanización interior de cada uno de los sectores, la definición de las dotaciones adscritas a cada grupo de los sectores para su obtención, en función de su respectivo rendimiento económico:



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	COSTE URBANIZACIÓN SISTEMA LOCAL €	COSTE SISTEMAS GENERALES INTERIORES Y DE CONEXIÓN				TOTAL SG €
		ABASTECIMIENTOS €	SANEAMIENTO €	GAS €	ENERGÍA ELÉCTRICA €	
SUNC-1R	933.736,50	0,00	0,00	0,00	39.210,52	39.210,52
SUNC-2R	826.719,75	0,00	0,00	0,00	27.773,21	27.773,21
SUNC-3R	123.834,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUNC-4R	200.657,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUNC-5R	942.430,00	28.258,38	0,00	0,00	0,00	28.258,38
SUNC-6R	601.710,30	33.435,38	0,00	0,00	0,00	33.435,38
SUNC-7AE	930.481,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUNC-8R	324.513,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUNC-9R	426.713,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUNC-10R	206.971,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Para el cálculo de los costes de urbanización de viario y zonas verdes, el Plan General de Ordenación ha utilizado los módulos que se indican en el cuadro siguiente, establecidos en función de la anchura del viario, la dotación de redes de servicios que incorpora y las características de las zonas verdes, que se aplican en base a los criterios establecidos en la Memoria del Plan para la determinación de las superficies destinadas a viarios y zonas verdes en los sectores de acuerdo con los diferentes usos e intensidades:

COSTES URBANIZACIÓN	PEM	
	€/m ²	
Viario SG	120	
Viario_Aparcamiento	65	
Viario SG (16m)	82	Pavimentación +: (Pavm./Alumb./Jardin./Mob.Urbano/Semaf.)
Viario SG (12m)	100	Pavimentación + y saneam.
Zonas verdes	35	
Zonas verdes (con menor grado de urbanización)	15	
Valor de suelo		€/m²
Valor suelo expropiación	SNU	10

4.2.4 Análisis de la viabilidad económica. Criterios

En esta Memoria de Viabilidad Económica, como ha quedado apuntado, se analiza, a partir de una serie de criterios que a continuación se explicitan, la viabilidad de los desarrollos en base los datos actuales con los que ha sido elaborado el Plan General de Ordenación de Villaviciosa. En la medida que se efectúen nuevos procesos, y se disponga de los datos necesarios, deberán aplicarse los sucesivos análisis o reajustes de los análisis de viabilidad que procedan en desarrollo de las determinaciones del Plan General y en la concreta tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento que de este Plan se derivan.

Otro aspecto que se debe tener en cuenta es que la viabilidad económica de los ámbitos objeto de estudio se refiere exclusivamente a la edificabilidad urbanística propuesta con destino a usos patrimonializables por los operadores-inversores: residenciales, de actividades económicas, terciarios y de equipamiento privado; de manera que a los efectos de determinar el rendimiento económico de las propuestas de ordenación contenidas en los ámbitos que se analizan, únicamente se toma en consideración la edificabilidad urbanística prevista para dichos usos lucrativos.

No se considera, en consecuencia, el diez por ciento que le corresponde a la administración, libre de cargas, por cuanto no interviene ni en la aportación y el coste de suelo inicial, ni en los costes de urbanización.

Los valores de edificabilidades de cada uno de los ámbitos de planeamiento previstos en el Plan General de Ordenación son los siguientes:



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	USO PREDOMINANTE			EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	APROVECHAMIENTO MEDIO
				m ² c/m ²	m ² c	(ua)	
SUNC-1R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VUL	0,25	5.187,43	4.673,01	0,225
SUNC-2R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VUL	0,20	3.674,31	3.484,47	0,190
SUNC-3R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VUL	0,40	1.100,75	1.100,75	0,400
SUNC-4R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VCL	1,40	6.242,67	6.136,54	1,376
SUNC-5R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VCL	0,59	12.296,00	12.050,08	0,512
SUNC-6R	VILLAVICIOSA	RESIDENCIAL	VCL	0,30	4.011,40	4.222,00	0,316
SUNC-7AE	VILLAVICIOSA	TERCIARIO-INDUSTRIAL	TER	0,30	8.453,21	6.214,69	0,190
SUNC-8R	AMANDI	RESIDENCIAL	VUL	0,20	1.442,28	1.370,17	0,190
SUNC-9R	AMANDI	RESIDENCIAL	VUL	0,20	1.896,51	1.801,68	0,190
SUNC-10R	TAZONES	RESIDENCIAL	VUL	0,20	919,87	873,88	0,190

Para la valoración de los costes y para la determinación de los importes de venta se aplicarán para cada uno de los sectores las edificabilidades urbanísticas sobre las superficies construidas establecidas por el Plan correspondientes a los distintos usos pormenorizados, no sólo al predominante sino a cualquiera de los restantes que se fijan en cada caso, teniendo en cuenta los costes reales y los totales de venta de cada una de esas tipologías para poder hacer la comparación a nivel global de cada ámbito.

Así, se podrá realizar un análisis del Plan General que tendrá validez a nivel comparativo de los distintos ámbitos. Aunque se trata de evaluaciones estimativas, pues desde el Plan General no se puede pretender más que una primera aproximación, es necesario garantizar la adecuada ponderación sea de las edificabilidades, sea de los costes, empleando así un orden coherente de valores de repercusión del suelo urbanizado resultante de los distintos usos urbanísticos y tipologías edificatorias ordenados.

Se considerarán como cargas de urbanización de los distintos ámbitos a analizar, las obras de urbanización propias de cada ámbito, así como el ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano correspondiente, englobando en las mismas tanto aquellas vinculadas a los sistemas locales propios de cada sector como las correspondientes a los Sistemas Estructurales estimados, esto es, la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el Planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación o ámbito equivalente, en la medida que éstos se ubiquen dentro de cada ámbito en lo que se obliga a la cesión y ejecución a costa del sector, o se vinculen al mismo, exigiendo además su ejecución.

La determinación de la cuantía económica correspondiente a dichas obras de urbanización para cada uno de los ámbitos objeto de estudio particularizado se efectúa mediante una estimación global de los costes correspondientes a las obras más significativas que ha sido posible determinar con el nivel de definición que se tiene para los ámbitos propuestos, idéntico en los distintos documentos integrantes del Plan: Memoria, Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica. En todo caso hay que tener en cuenta que se trata de costes estimados a partir de análisis globales de la urbanización, que requerirán de una mayor concreción en los futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

También se consideran como cargas de urbanización los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos y otros conceptos, necesarios para la materialización de las previsiones de ordenación propuestas. Su determinación se basa en cifras estimativas en función de las características físicas y dimensiones del ámbito en cuestión.

4.3 FICHAS DE VIABILIDAD

De cada uno de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado definidos en el Plan General de Ordenación de Villaviciosa se acompaña a continuación una ficha de viabilidad donde se detalla el análisis de viabilidad económica realizado sobre los nuevos ámbitos de desarrollo aplicando los criterios generales más arriba expuestos, dentro de las posibilidades que ofrecen los datos disponibles en el momento de redactar el Plan General.



SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Para la realización de este análisis se han seguido los criterios expuestos más arriba, obteniendo los datos de superficie, aprovechamiento y cantidades de los distintos usos y tipologías a partir de las Fichas Urbanísticas de los sectores contenidas en el Plan General de Ordenación, con las siguientes precisiones metodológicas:

- Las Edificabilidades sobre y bajo Rasante corresponden a las Edificabilidades Urbanísticas, es decir, a la suma de las edificabilidades de los distintos Usos/Tipologías. Esto se justifica porque para obtener el resto de los valores de venta y de costes se han tomado los valores reales de cada uno de los Usos/Tipologías deducidos del estudio de mercado.
- El Valor Total en Venta es la suma de los valores en venta estimados de las repercusiones de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en un ámbito, descontado el 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde a la administración actuante. No se incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.
- El Coste Total del Suelo Urbanizado es la suma de los costes estimados de urbanización del sector, incluidos los costes específicos de indemnizaciones cuando éstos se han podido calcular, e incluyendo asimismo la parte que correspondería al valor del suelo. Se aplica sobre cada sector el resultado de la aplicación de los valores medios de los costes de urbanización de repercusión por metro cuadrado de calle y zona verde estimados para la determinación de las cargas de urbanización en los distintos documentos del Plan General de Ordenación.
- El valor de repercusión (VRS) está calculado por el método residual estático según establece el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011), como se indicó, a partir de los valores obtenidos en el estudio de mercado, al no resultar representativos los valores de la Ponencia de Valores catastrales, dada su desactualización. En el caso de la vivienda protegida, el valor de repercusión que se ha considerado (20%) es el máximo permitido por la legislación.
- El Beneficio calculado como el Saldo Total entre Ventas y Costes, esto es, la diferencia entre cargas y beneficios se refiere a la cantidad total en euros del Saldo que corresponde a cada sector. La referencia porcentual del Beneficio sobre el Precio estimado de Venta se calcula dividiendo el Beneficio calculado por el total de Ventas estimado. En este beneficio final no se incluyen el denominado beneficio industrial, que ha sido contemplado previamente como un coste asociado a la construcción y promoción.



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Sector SUNC-1RPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-1R VILLAVICIOSA	Uso predominante:	RESIDENCIAL (VUL)
--------------------------	--------------------------------	-------------------	------------------------------------

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	20.749,70 m ²	Densidad:	20 viv/ ha
Superficie SG incluidos:	m ²	Nº de viviendas:	41 viv
Total Superficie:	20.749,70 m ²	Programación:	3 ^{er} CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,25 m ² c/m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	4.673,01
Superficie edificable:	5.187,43 m²c	Aprovechamiento medio del sector:	0,225

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m2c	Valor del suelo €
VCL (s/SER)	30%	1.478,42	286,12	423.006,53
VCP (s/SER)	20%	985,61	257,54	253.832,22
VUL (s/SER)	50%	2.464,03	343,77	847.047,96
TER (s/SE)	5%	259,37	313,91	81.418,49
IND			106,37	
TOTAL VALOR DEL SUELO:				1.605.305,20 €

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				933.736,50
Coste Sistemas Generales (conexión)				39.210,52
	Abastecimiento		0,00	
	Saneamiento		0,00	
	Gas		0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)		39.210,52	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:				972.947,02 €
CONSTRUCCIÓN		COSTE €/m ² c		
	Vivienda colectiva libre nueva promoción VCL	1.017,45	1.504.214,49	
	Vivienda protección autonómica nueva promoción VCP	890,10	877.292,13	
	Vivienda unifamiliar libre nueva promoción VUL	1.145,52	2.822.592,07	
	Terciario- comercial TER	328,95	85.320,17	
	Industrial IND	318,63	0,00	
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:				5.289.418,85 €

Ingresos

	VALOR €/m2c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL 1.825,00	2.428.298,49
	VCP 1.287,69	1.142.245,00
	VUL 2.085,00	4.623.746,43
	TER 900,00	210.090,71
	IND 595,00	0,00
TOTAL VALOR DE VENTA:		8.404.380,62 €

Beneficio

SALDO TOTAL	6%	536.709,55 €
--------------------	-----------	---------------------

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

34

SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 40 de 50

Sector SUNC-2RPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-2R VILLAVICIOSA	Uso predominante:	RESIDENCIAL (VUL)
--------------------------	--------------------------------	-------------------	------------------------------------

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	18.371,55 m ²	Densidad:	15 viv/ ha
Superficie SG incluidos:	m ²	Nº de viviendas:	27 viv
Total Superficie:	18.371,55 m ²	Programación:	2º CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,20 m ² c/m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	3.309,94
Superficie edificable:	3.674,31 m²c	Aprovechamiento medio del sector:	0,180

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m ² c	Valor del suelo €
VCL (s/SER)	0%		286,12	0,00
VCP (s/SER)	20%	698,12	257,54	179.792,15
VUL (s/SER)	80%	2.792,48	343,77	959.957,37
TER (s/SE)	5%	183,72	313,91	57.669,61
IND			106,37	
TOTAL VALOR DEL SUELO:				1.197.419,12 €

Costes

URBANIZACIÓN			
Coste de urbanización (sistemas locales)			826.719,75
Coste Sistemas Generales (conexión)			27.773,21
	Abastecimiento	0,00	
	Saneamiento	0,00	
	Gas	0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)	27.773,21	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:			854.492,96 €
CONSTRUCCIÓN			
		COSTE €/m ² c	
	Vivienda colectiva libre nueva promoción VCL	1.017,45	0,00
	Vivienda protección autonómica nueva promoción VCP	890,10	621.395,63
	Vivienda unifamiliar libre nueva promoción VUL	1.145,52	3.198.836,65
	Terciario- comercial TER	328,95	60.433,21
	Industrial IND	318,63	0,00
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:			3.880.665,50 €

Ingresos

		VALOR €/m ² c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL	1.825,00	0,00
	VCP	1.287,69	809.064,65
	VUL	2.085,00	5.240.080,46
	TER	900,00	148.809,56
	IND	595,00	0,00
TOTAL VALOR DE VENTA:			6.197.954,67 €

Beneficio

SALDO TOTAL	4%	265.377,09 €
--------------------	-----------	---------------------

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

35

SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 41 de 50

Sector SUNC-3RPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-3R VILLAVICIOSA	Uso predominante:	RESIDENCIAL (VUL)
--------------------------	--------------------------------	-------------------	------------------------------------

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	2.751,87 m ²	Densidad:	30 viv/ ha
Superficie SG incluidos:	m ²	Nº de viviendas:	8 viv
Total Superficie:	2.751,87 m ²	Programación:	1 ^{er} CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,25 m ² c/m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	1.100,75
Superficie edificable:	1.100,75 m²c	Aprovechamiento medio del sector:	0,400

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m2c	Valor del suelo €
VCL (s/SER)			286,12	0,00
VCP (s/SER)			257,54	0,00
VUL (s/SER)	100%	1.100,75	343,77	378.399,42
TER (s/SE)			313,91	0,00
IND			106,37	
TOTAL VALOR DEL SUELO:				378.399,42 €

Costes

URBANIZACIÓN			
Coste de urbanización (sistemas locales)			123.834,15
Coste Sistemas Generales (conexión)			0,00
	Abastecimiento	0,00	
	Saneamiento	0,00	
	Gas	0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)	0,00	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:			123.834,15 €
CONSTRUCCIÓN			
		COSTE €/m ² c	
	Vivienda colectiva libre nueva promoción VCL	1.017,45	0,00
	Vivienda protección autonómica nueva promoción VCP	890,10	0,00
	Vivienda unifamiliar libre nueva promoción VUL	1.145,52	1.260.928,85
	Terciario- comercial TER	328,95	0,00
	Industrial IND	318,63	0,00
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:			1.260.928,85 €

Ingresos

	VALOR €/m2c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL	1.825,00
	VCP	1.287,69
	VUL	2.085,00
	TER	900,00
	IND	595,00
TOTAL VALOR DE VENTA:		2.065.553,62 €

Beneficio

SALDO TOTAL	15%	302.391,20 €
--------------------	------------	---------------------

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

36

SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 42 de 50

Sector SUNC-4RPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-4R VILLAVICIOSA	Uso predominante:	RESIDENCIAL (VCL)
--------------------------	--------------------------------	-------------------	------------------------------------

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	4.459,05 m ²	Densidad:	viv/ ha
Superficie SG incluidos:	m ²	Nº de viviendas:	50 viv
Total Superficie:	4.459,05 m ²	Programación:	3 ^{er} CUATRIENIO
Edificabilidad:	1,40 m ² c/m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	6.136,54
Superficie edificable:	6.242,67 m ² c	Aprovechamiento medio del sector:	1,376

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m ² c	Valor del suelo €
VCL (s/SER)	70%	3.932,88	286,12	1.125.281,84
VCP (s/SER)	30%	1.685,52	257,54	434.085,68
VUL (s/SER)	0%		343,77	0,00
TER (s/SE)	10%	624,27	313,91	195.961,87
IND			106,37	
TOTAL VALOR DEL SUELO:				1.755.329,40 €

Costes

URBANIZACIÓN			
Coste de urbanización (sistemas locales)			200.657,25
Coste Sistemas Generales (conexión)			0,00
	Abastecimiento	0,00	
	Sanearamiento	0,00	
	Gas	0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)	0,00	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:			200.657,25 €
CONSTRUCCIÓN		COSTE €/m ² c	
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VCL	1.017,45	4.001.510,89
Vivienda protección autonómica nueva promoción	VCP	890,10	1.500.282,15
Vivienda unifamiliar libre nueva promoción	VUL	1.145,52	0,00
	Terciario- comercial TER	328,95	205.352,63
	Industrial IND	318,63	0,00
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:			5.707.145,68 €

Ingresos

		VALOR €/m ² c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL	1.825,00	6.459.758,85
	VCP	1.287,69	1.953.385,57
	VUL	2.085,00	0,00
	TER	900,00	505.656,27
	IND	595,00	0,00
TOTAL VALOR DE VENTA:			8.918.800,69 €

	Beneficio	
SALDO TOTAL	14%	1.255.668,36 €



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

Sector SUNC-5R

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-5R VILLAVICIOSA	Uso predominante:	RESIDENCIAL VCL
--------------------------	--------------------------------	-------------------	----------------------------------

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	20.942,90 m ²	Densidad:	45 viv/ ha
Superficie SG incluidos:	1.123,90 m ²	Nº de viviendas:	94 viv
Superficie SG adscritos:	1.462,30		
Total Superficie:	22.066,80 m ²	Programación:	2º CUATRIENIO
Edificabilidad:	m ² c /m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	12.050,08
Superficie edificable:	12.296,00 m ² c	Aprovechamiento medio del sector:	0,512

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m2c	Valor del suelo €
VCL (s/SER)	80%	9.836,80	286,12	2.814.519,27
VCP (s/SER)	20%	2.459,20	257,54	633.337,45
VUL (s/SER)			343,77	0,00
TER (s/SE)			313,91	0,00
IND			106,37	
TOTAL VALOR DEL SUELO:				3.447.856,72 €

Costes

URBANIZACIÓN				
Coste de urbanización (sistemas locales)				942.430,00
Coste Sistemas Generales (conexión)				28.258,38
	Abastecimiento		28.258,38	
	Saneamiento		0,00	
	Gas		0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)		0,00	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:				970.688,38 €
CONSTRUCCIÓN				
			COSTE €/m²c	
	Vivienda colectiva libre nueva promoción VCL	1.017,45	10.008.452,16	
	Vivienda protección autonómica nueva promoción VCP	890,10	2.188.933,92	
	Vivienda unifamiliar libre nueva promoción VUL	1.145,52	0,00	
	Terciario- comercial TER	328,95	0,00	
	Industrial IND	318,63	0,00	
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:				12.197.386,08 €

Ingresos

	VALOR €/m2c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL	1.825,00
	VCP	1.287,69
	VUL	2.085,00
	TER	900,00
	IND	595,00
TOTAL VALOR DE VENTA:		19.006.962,52 €

	Beneficio	
SALDO TOTAL	13%	2.391.031,35 €



Sector SUNC-6RPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-6R VILLAVICIOSA	Uso predominante:	RESIDENCIAL (VCL)
--------------------------	--------------------------------	-------------------	------------------------------------

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	13.371,34 m ²	Densidad:	20 viv/ ha
Superficie SG incluidos:	0,00 m ²	Nº de viviendas:	26 viv
Total Superficie:	13.371,34 m ²	Programación:	3 ^{er} CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,30 m ² c /m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	4.222,00
Superficie edificable:	4.011,40 m²c	Aprovechamiento medio del sector:	0,316

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m ² c	Valor del suelo €
VCL (s/SER)	45%	1.714,87	286,12	490.662,30
VCP (s/SER)	20%	762,17	257,54	196.286,81
VUL (s/SER)	35%	1.333,79	343,77	458.511,67
TER (s/SE)	5%	200,57	313,91	62.960,39
IND			106,37	
TOTAL VALOR DEL SUELO:				1.208.421,17 €

Costes

URBANIZACIÓN			
Coste de urbanización (sistemas locales)			601.710,30
Coste Sistemas Generales (conexión)			33.435,38
	Abastecimiento	33.435,38	
	Saneamiento	0,00	
	Gas	0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)	0,00	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:			635.145,68 €
CONSTRUCCIÓN			
		COSTE €/m ² c	
	Vivienda colectiva libre nueva promoción VCL	1.017,45	1.744.798,91
	Vivienda protección autonómica nueva promoción VCP	890,10	678.404,29
	Vivienda unifamiliar libre nueva promoción VUL	1.145,52	1.527.884,46
	Terciario- comercial TER	328,95	65.977,53
	Industrial IND	318,63	0,00
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:			4.017.065,20 €

Ingresos

		VALOR €/m ² c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL	1.825,00	2.816.681,13
	VCP	1.287,69	883.290,62
	VUL	2.085,00	2.502.859,12
	TER	900,00	162.461,78
	IND	595,00	0,00
TOTAL VALOR DE VENTA:			6.365.292,65 €

	Beneficio	
SALDO TOTAL	8%	504.660,61 €

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

39

SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 45 de 50

Sector SUNC-7AEPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-7AE VILLAVICIOSA	Uso predominante:	TERCIARIO-INDUSTRIAL TER
--------------------------	---------------------------------	-------------------	---

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	28.177,35 m ²	Densidad:	0 viv/ ha
Superficie SG incluidos:	4.551,34 m ²	Nº de viviendas:	0 viv
Total Superficie:	32.728,69 m ²	Programación:	2º CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,30 m ² c /m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	6.214,69
Superficie edificable:	8.453,21 m²c	Aprovechamiento medio del sector:	0,190

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m2c	Valor del suelo €
VCP (s/SER)			286,12	0,00
VUL (s/SER)			257,54	0,00
TER (s/SE)	60%	5.071,92	313,91	1.592.112,86
IND (s/SE)	40%	3.381,28	106,37	359.666,97
TOTAL VALOR DEL SUELO:				1.951.779,82 €

Costes

URBANIZACIÓN			
Coste de urbanización (sistemas locales)			930.481,00
Coste Sistemas Generales (conexión)			0,00
	Abastecimiento	0,00	
	Saneamiento	0,00	
	Gas	0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)	0,00	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:			930.481,00 €
CONSTRUCCIÓN		COSTE €/m ² c	
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VCL	1.017,45	0,00
Vivienda protección autonómica nueva promoción	VCP	890,10	0,00
Vivienda unifamiliar libre nueva promoción	VUL	1.145,52	0,00
Terciario- comercial	TER	328,95	1.668.409,07
Industrial	IND	318,63	1.077.377,88
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:			2.745.786,95 €

Ingresos

	VALOR €/m2c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL	1.825,00
	VCP	1.287,69
	VUL	2.085,00
	TER	900,00
	IND	595,00
TOTAL VALOR DE VENTA:		5.918.934,14 €

Beneficio

SALDO TOTAL	5%	290.886,36 €
--------------------	-----------	---------------------

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

40

SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signedLa comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 46 de 50

Sector SUNC-8RPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-8R AMANDI	Uso predominante:	RESIDENCIAL (VUL)
--------------------------	--------------------------	-------------------	-----------------------------

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	7.211,42 m ²	Densidad:	12 viv/ ha
Superficie SG incluidos:	m ²	Nº de viviendas:	8 viv
Total Superficie:	7.211,42 m ²	Programación:	2º CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,20 m ² c/m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	1.370,17
Superficie edificable:	1.442,28 m²c	Aprovechamiento medio del sector:	0,190

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m ² c	Valor del suelo €
VCL (s/SER)	0%	0,00	286,12	0,00
VCP (s/SER)	20%	288,46	257,54	74.288,59
VUL (s/SER)	80%	1.153,83	343,77	396.646,23
TER (s/SE)	0%	0,00	313,91	0,00
IND			106,37	
TOTAL VALOR DEL SUELO:				470.934,82 €

Costes

URBANIZACIÓN			
Coste de urbanización (sistemas locales)			426.713,85
Coste Sistemas Generales (conexión)			0,00
	Abastecimiento	0,00	
	Sanearamiento	0,00	
	Gas	0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)	0,00	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:			426.713,85 €
CONSTRUCCIÓN			
		COSTE €/m ² c	
	Vivienda colectiva libre nueva promoción VCL	0,00	0,00
	Vivienda protección autonómica nueva promoción VCP	288,46	83.207,33
	Vivienda unifamiliar libre nueva promoción VUL	1.153,83	1.331.317,21
	Terciario- comercial TER	0,00	0,00
	Industrial IND	0,00	0,00
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:			1.414.524,53 €

Ingresos

		VALOR €/m ² c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL	1.825,00	0,00
	VCP	1.287,69	334.298,64
	VUL	2.085,00	2.165.156,74
	TER	900,00	0,00
	IND	595,00	0,00
TOTAL VALOR DE VENTA:			2.499.455,38 €

Beneficio

SALDO TOTAL	7%	187.282,18 €
--------------------	-----------	---------------------

SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Sector SUNC-9RPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-9R AMANDI	Uso predominante:	RESIDENCIAL (VUL)
--------------------------	--------------------------	-------------------	------------------------------------

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	9.482,53 m ²	Densidad:	12 viv/ ha
Superficie SG incluidos:	m ²	Nº de viviendas:	11 viv
Total Superficie:	9.482,53 m ²	Programación:	1 ^{er} CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,20 m ² c /m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	1.801,68
Superficie edificable:	1.896,51 m²c	Aprovechamiento medio del sector:	0,190

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m2c	Valor del suelo €
VCL (s/SER)	0%	0,00	286,12	0,00
VCP (s/SER)	20%	379,30	257,54	97.684,47
VUL (s/SER)	80%	1.517,20	343,77	521.562,99
TER (s/SE)	0%	0,00	313,91	0,00
IND			106,37	
TOTAL VALOR DEL SUELO:				619.247,46 €

Costes

URBANIZACIÓN			
Coste de urbanización (sistemas locales)			426.713,85
Coste Sistemas Generales (conexión)			0,00
	Abastecimiento	0,00	
	Saneamiento	0,00	
	Gas	0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)	0,00	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:			426.713,85 €
CONSTRUCCIÓN		COSTE €/m ² c	
Vivienda colectiva libre nueva promoción	VCL	1.017,45	0,00
Vivienda protección autonómica nueva promoción	VCP	890,10	337.616,00
Vivienda unifamiliar libre nueva promoción	VUL	1.145,52	1.737.988,44
Terciario- comercial	TER	328,95	0,00
Industrial	IND	318,63	0,00
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:			2.075.604,44 €

Ingresos

	VALOR €/m2c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL	1.825,00
	VCP	1.287,69
	VUL	2.085,00
	TER	900,00
	IND	595,00
TOTAL VALOR DE VENTA:		3.286.614,93 €

Beneficio

SALDO TOTAL	5%	165.049,18 €
--------------------	-----------	---------------------

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

42

SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signedLa comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 48 de 50

Sector SUNC-10RPLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Denominación del sector:	SUNC-10R TAZONES	Uso predominante:	RESIDENCIAL (VUL)
--------------------------	----------------------------	-------------------	------------------------------------

Datos Urbanísticos

Superficie del sector:	4.599,36 m ²	Densidad:	12 viv/ ha
Superficie SG incluidos:	m ²	Nº de viviendas:	5 viv
Total Superficie:	4.599,36 m ²	Programación:	3 ^{er} CUATRIENIO
Edificabilidad:	0,20 m ² c /m ²	Aprovechamiento urbanístico (u.a.):	873,88
Superficie edificable:	919,87 m²c	Aprovechamiento medio del sector:	0,190

Usos

Usos pormenorizados	% uso	m ² c	VRS €/m2c	Valor del suelo €
VCL (s/SER)	0%	0,00	286,12	0,00
VCP (s/SER)	20%	183,97	257,54	47.380,40
VUL (s/SER)	80%	735,90	343,77	252.976,36
TER (s/SE)	0%	0,00	313,91	0,00
IND			106,37	
TOTAL VALOR DEL SUELO:				300.356,76 €

Costes

URBANIZACIÓN			
Coste de urbanización (sistemas locales)			206.971,20
Coste Sistemas Generales (conexión)			0,00
	Abastecimiento	0,00	
	Sanearamiento	0,00	
	Gas	0,00	
	Energía eléctrica (soterramiento líneas AT)	0,00	
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:			206.971,20 €
CONSTRUCCIÓN			
		COSTE €/m ² c	
	Vivienda colectiva libre nueva promoción VCL	1.017,45	0,00
	Vivienda protección autonómica nueva promoción VCP	890,10	163.755,61
	Vivienda unifamiliar libre nueva promoción VUL	1.145,52	842.985,42
	Terciario- comercial TER	328,95	0,00
	Industrial IND	318,63	0,00
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN:			1.006.741,03 €

Ingresos

		VALOR €/m2c	90% VALOR €
NOTA. El valor en venta de las edificabilidades de todos los Usos/Tipologías que existen en el sector no incluyen los correspondientes a los bajo rasantes y plazas de garaje bajo la edificación, cuya consideración incrementaría el margen de beneficio.	VCL	1.825,00	0,00
	VCP	1.287,69	213.211,80
	VUL	2.085,00	1.380.911,85
	TER	900,00	0,00
	IND	595,00	0,00
TOTAL VALOR DE VENTA:			1.594.123,64 €

Beneficio

SALDO TOTAL	5%	80.054,65 €
--------------------	-----------	--------------------

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VILLAVICIOSA

43

SELLO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21

FIRMADO POR

La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASHA SLP
NIF B86242518
14/03/2026

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA

Código Seguro de Verificación: V9CA ADEA FCL3 NPJA ZLQL

TOMO_II_2_EEF_ISE_MVE_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://villaviciosa.sedelectronica.e-ayuntamiento.es/>

Pág. 49 de 50



SELO
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA
Registro de entrada nº 2817/2026
14/03/2026 18:21



FIRMADO POR
La persona interesada
C. ANDRES & LL. MASTA SLP
NIF B86242518
14/03/2026



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

4.4 CONCLUSIÓN

Los importes que se deben aportar para la consecución del producto puesto en el mercado que resulta de este análisis son inferiores a cualquiera de los valores de venta deducidos del estudio de mercado, por lo que cabe entender que todos los sectores del Suelo Urbano No Consolidado delimitados en el Plan General de Ordenación de Villaviciosa resultan viables.

El Porcentaje del Beneficio sobre el Precio de Venta del Suelo y de la Edificación estimado es el dato que justifica la viabilidad de las actuaciones urbanísticas planteadas. En el conjunto de los sectores, este beneficio se sitúa como media en el 10%, considerando la actuación de promoción y urbanización y teniendo en cuenta que el resto de los costes ya han sido deducidos e incluyen tanto los costes financieros (estimados en un 5% anual durante un periodo de desarrollo de 5 años) como el beneficio industrial, que ha sido contemplado previamente como un coste asociado a la construcción y promoción de las edificaciones de los diversos Usos/Tipologías que se ordenan en los respectivos sectores. Se verifica así que es posible llevar a cabo las actuaciones de transformación del suelo urbanizado derivadas del Plan General de Ordenación que precisan de la inversión privada.

