PLAN 2400 DE VIVIENDA PROTEGIDA PÚBLICA

CONCURSO DE SOLARES PÚBLICOS PARA PROMOTORAS PRIVADAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE PARA CREAR VIVIENDA PROTEGIDA ASEQUIBLE

Parcela B
Sector L'Alquería
Av. Comunitat d'Aragó, 1

Sant Joan d'Alacant
ALICANTE

GENERALITAT VALENCIANA | TOTS A UNA veu
Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

Financiado por la Unión Europea
NextGenerationEU

ÍNDICE

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN 1

EMPLAZAMIENTO 1

MEMORIA EXPLICATIVA 2

PLANO DE LOCALIZACIÓN 2

DATOS GENERALES 3

Ubicación

Datos registrales

EL MUNICIPIO 3

Vulnerabilidad

Necesidad de vivienda

Mercado de alquiler

Dotaciones y equipamiento

INFORMACIÓN URBANÍSTICA 5

Planeamiento vigente

Ordenanzas particulares

PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN 6

ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO 9

Distribución por tipo de vivienda

Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

Rentas máximas protegidas

Coste de la promoción

Ayudas y financiación

Gastos de explotación anuales por vivienda

Ocupación media anual

Actualizaciones anuales

CONCLUSIÓN

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

Parcela B. Sector L'Alquería de Sant Joan d'Alacant

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Comunitat Valenciana
PROVINCIA	Alicante
MUNICIPIO	Sant Joan d'Alacant
PARCELA	B
Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS	95 viviendas

EMPLAZAMIENTO

FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN D'ALACANT.

EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA DENTRO DEL SECTOR L'ALQUERIA EN SANT JOAN D'ALACANT.

MEMORIA EXPLICATIVA

La parcela se ubica en suelo urbano, en el ámbito del sector L'Alqueria, situado en el municipio de Sant Joan d'Alacant, provincia de Alicante, de la Comunitat Valenciana. La solución tipológica utilizada es la de edificación abierta, desarrollada en dos piezas volumétricas diferenciadas, con un total de 6 plantas cada uno de los bloques exentos.

El ámbito en el que se ubica la parcela está totalmente urbanizado, cumpliendo la condición de solar. La solución planteada se ajusta a los condicionantes urbanísticos, atendiendo a las particularidades de orientación de la parcela, resolviendo viviendas de diferentes tipologías.

La parcela B, con una superficie de 6.290,00 m^2., se ubica en la Avenida Comunitat d'Aragó nº 1, y la solución planteada resuelve un programa de viviendas y locales sin uso en las plantas bajas y diferentes tipos de viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios en las 5 plantas superiores, con un total de 95 viviendas. En el sótano primero se ubican 95 plazas de aparcamiento y 16 locales para trastero.

El entorno de la parcela dispone de servicios y dotaciones que garantizan la viabilidad de la promoción, tal y como se recoge en el plano de dotaciones.

PLANO DE LOCALIZACIÓN

SECTOR L'ALQUERIA

PARCELA B

DATOS GENERALES

Ubicación

CÓDIGO INE MUNICIPIO	03119
POBLACIÓN 2021	24.363 hab.
DIRECCIÓN	Av. Comunitat d'Aragó, 1 Sant Joan d'Alacant. Alicante
SECTOR	L'Alqueria
REFERENCIA CATASTRAL	4147402YH2544N0001QT
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B4 (Alt. ≈ 50 m)

Datos registrales

FINCA	26287
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2681 Libro: 463 Folio: 109
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Alicante 5

EL MUNICIPIO

Vulnerabilidad (VEUS)[1]

Espacio urbano sensible:	NO
Tipología de vulnerabilidad:	VULNERABILIDAD RESIDUAL
Puntuación total por sección censal:	31,09

Necesidad de vivienda

ANHA: [2]	ALTA (2,33 %)
Oferta de vivienda protegida: [3]	21
Número de demandantes: [3]	291

Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	7,60 €/m^2_U·mes
	Renta media comercial:	3,00 €/m^2·mes

[1] Visor de Espacios Urbanos Sensibles (VEUS): indicador que determina zonas urbanas donde las dimensiones socioeconómicas, residenciales y sociodemográficas o de género son notablemente menores que la media de la Comunitat Valenciana.

[2] Índice de referencia ANHA de necesidad de vivienda, según la ORDEN 2/2021, de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda.

[3] Registro de Vivienda en la Comunitat Valenciana (desde 01/10/2021 hasta 04/03/2022).

Dotaciones y equipamiento

Equipamiento básico:

Educativo	1	IES Luís García Berlanga (350 m / 4 min)
	2	CEIP Rajoletes (1,5 km / 18 min)
Cultural	3	Torre de Ansaldo. Centro de Interpretación de la Huerta (700 m / 8 min)
	4	Biblioteca Pública Sant Joan d'Alacant (1,2 km / 14 min)
Deportivo	5	Club de pádel El Salt (900 m / 11 min)
	6	Polideportivo de San Juan de Alicante (1,3 km / 15 min)
Sanitario		Centro de Salud Mutxamel (3,1 km / 7 min)
		Hospital Universitario San Juan de Alicante (4,5 km / 10 min)
Comercial	7	Supermercado Aldi (1,1 km / 14 min)
	8	Supermercado Dia (1,3 km / 16 min)
	9	Supermercado Consum (1,3 km / 16 min)
	10	Centro Comercial Carrefour San Juan de Alicante (1,5 km / 17 min)

Comunicaciones:

11 Parada bus línea 23 (1,1 km / 13 min)

Espacios verdes:

12 Parque Sociedad Musical La Paz (230 m / 3 min)

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parcela B. Sector L'Alqueria de Sant Joan d'Alacant

SUELO FINALISTA: (*)	Sí

SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	6.290,00 m²
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 8.868,03 m² Terciario: 628,94 m²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (*)	Suelo urbano
CALIFICACIÓN: (*)	Edificación abierta (EDA-2)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (*)	Edificación aislada / Bloque exento
USO DOMINANTE:	Residencial múltiple
USO COMPATIBLE:	Terciario (excepto incompatibles) dotacional y aparcamiento.

Planeamiento vigente

- Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Plan General, con aprobación definitiva por parte de la CTU, de fecha 30-09-2013, BOP nº 211-1 de 6-11-2013 y en vigor desde 23-11-2013.

Ordenanzas particulares

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Sobre rasante: (*)	60 %
	Bajo rasante: (*)	100 %
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Residencial:	≤ 1,41 m²t/m²s
	Terciario:	≥ 0,1 m²t/m²s
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda (mínimo 1/50m²t excepto EC)	

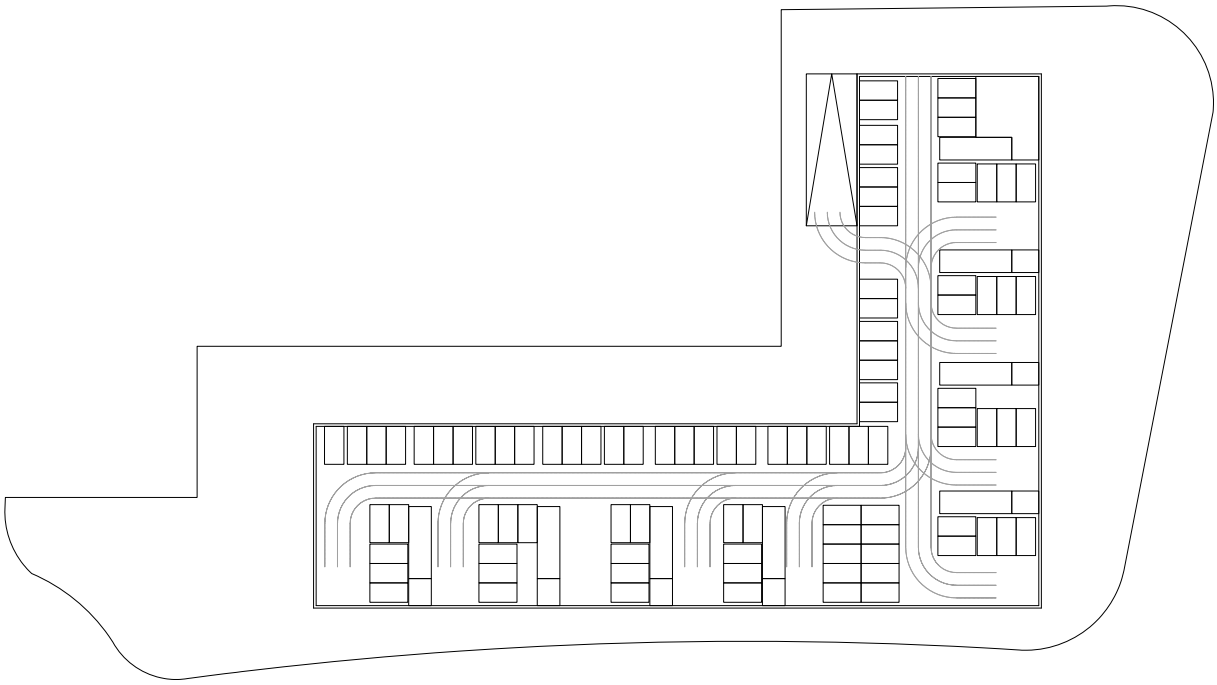
Parcela mínima:	500 m²	Nº máximo de viviendas: (*)	---
Fachada mínima:	15 m	Nº máximo de plantas: (*)	PB+5
Círculo inscrito mínimo:	20 m	Altura de cornisa (altura máxima): (*)	21,30 m
		Altura máxima PB:	4,50 m
Separación a lindes frontales:	3 m	Viviendas en PB:	Sí
Separación al resto de lindes:	5 m	Aprovechamiento bajo cubierta:	No
Separación a edificios:	5 m; H/3	Áticos:	No
		Retranqueo ático fachada:	---
		Voladizos:	≤ 0,90 m (ancho calle ≥ 9 m)

(*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio.

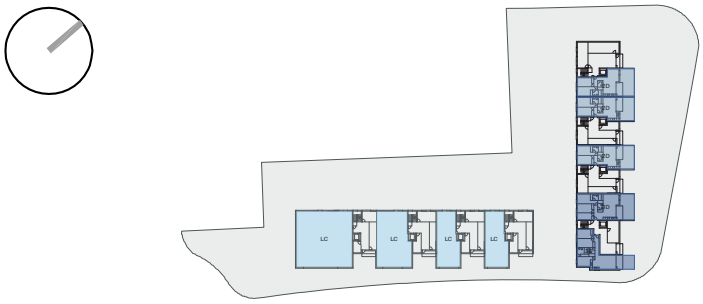
PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m^2)	Nº	Sc (m^2)	Su (m^2)	Sc (m^2)	1D (50 m^2)	2D (65 m^2)	3D (80 m^2)	Nº	Su (m^2)	Sc (m^2)
Sótano 1	95	2.800	16	125								
Planta baja					531	590		3	2	5	355	1.050
Planta 1							1	12	5	18	1.225	1.548
Planta 2							1	12	5	18	1.225	1.548
Planta 3							1	12	5	18	1.225	1.548
Planta 4							1	12	5	18	1.225	1.548
Planta 5							1	12	5	18	1.225	1.548
TOTAL	95	2.800	16	125	531	590	5	63	27	95	6.505	8.790
							5 %	66 %	28 %	100 %		

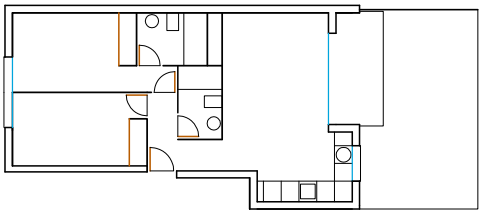
SÓTANO 1



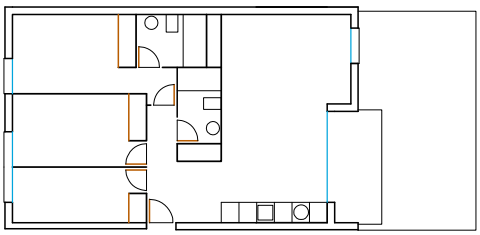
PLANTA BAJA



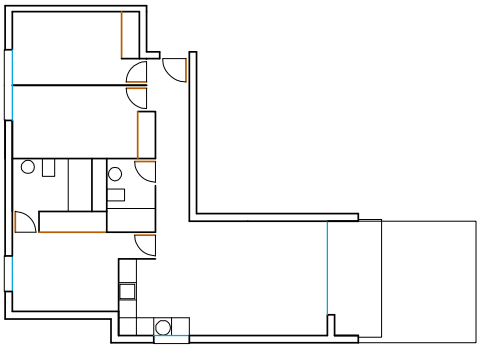
PLANTA VIVIENDA 2D

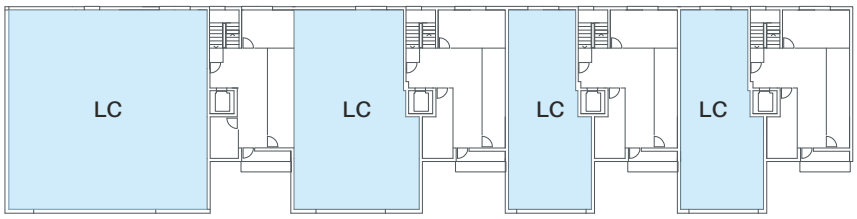


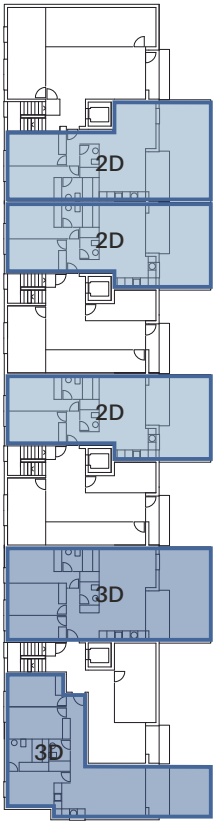
PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 1)



PLANTA VIVIENDA 3D (opción 2)

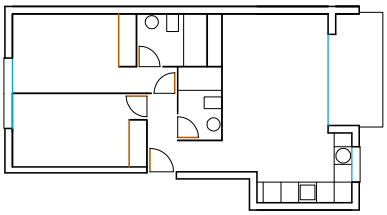




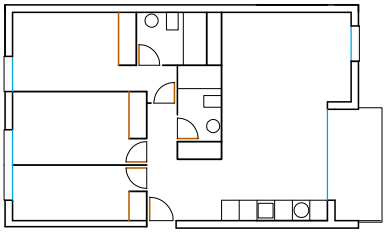


PLANTA TIPO 1º a 5º

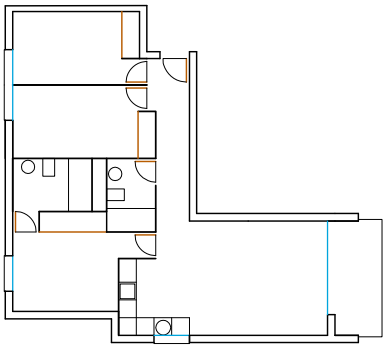
PLANTA VIVIENDA 2D



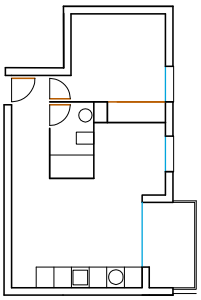
PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 1)

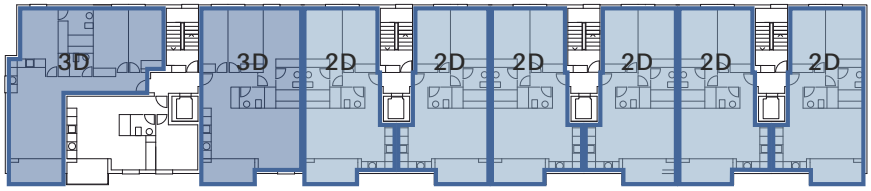


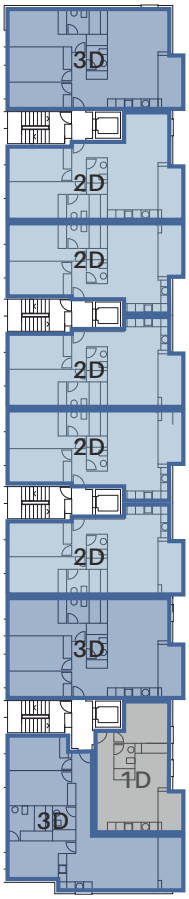
PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 2)



PLANTA VIVIENDA 1D







ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

1 Distribución por tipo de vivienda

Nº VIVIENDAS POR TIPO				SUPERFICIE ÚTIL
1 DORMITORIO < 55 m^2_u	2 DORMITORIOS 60 - 65 m^2_u	3 DORMITORIOS 75 - 80 m^2_u	TOTAL	
5	63	27	95	6.505 m^2_u
10%	60%	30		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	95	2.800 m^2_c
TRASTEROS	16	125 m^2_c
COMERCIAL	4	531 m^2_u

3 Rentas máximas protegidas

	RENTAS PROTEGIDAS					
	MENSUAL €/mes					
	€ / m^2_u	VIVIENDAS			APARCAMIENTO	TRASTEROS
RÉGIMEN		1 dorm. < 55 m^2_u	2 dorm. 60 - 65 m^2_u	3 dorm. 75 - 80 m^2_u	25 m^2_u	8 m^2_u
I/IPREM <2,5	4,5	225	293	360	68	22
2,5< I/IPREM <3,5	6,0	300	390	480	90	29
3,5< I/IPREM <4,5	7,5	375	488	600	113	36
PRECIO MERCADO	7,6	380	494	608	114	36

RENTAS LOCALES COMERCIALES
3,00 €/ m^2_u

4 Coste de la promoción

12.520.470 €

Comprende los costes de construcción, honorarios facultativos, actos jurídicos, administrativos y financieros. Se incrementan en un 10% por el IVA no compensable.

5 Ayudas y financiación

Cuantía total de las ayudas		4.391.500 €
Ayudas por tipo vivienda	1 dorm. < 55 m²u	35.000 €/viv
	2 dorm. entre 60 y 65 m²u	45.500 €/viv
	3 dorm. entre 75 y 80 m²u	50.000 €/viv
Momento de abono de las ayudas	30% con la cesión de suelo	1.317.450 €
	50% con certificaciones de obra	2.195.750 €
	20% con la calificación definitiva	878.300 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	6.260.235 €
Plazo de amortización:	20 años	
Interés:	2,5 %	

6 Gastos de explotación anuales por vivienda

Impuesto Bienes Inmuebles (IBI):	475 €/viv año
Gastos comunidad *	480 €/viv año
Mantenimiento, 2ª ocupación, reclamaciones, ...	300 €/viv año
Gestión de alquileres, seguro impagos	150 €/viv año
TOTAL:	1.405 €/viv año

* El inquilino costea los gastos de comunidad hasta un máximo del 20% de la renta de alquiler

7 Ocupación media anual (95%)

8 Actualizaciones anuales

Incremento de la renta:	0,5 %
Incremento de los gastos:	0,5 %

CONCLUSIÓN

TASA INTERNA DE RETORNO (TIR):	50 años	14,0 %
	75 años	14,0 %
COSTE NO FINANCIADO:	1.868.735 €	
ACTIVOS PROPIOS:	1.675.711 €	Recuperados en el año 18

EVha ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

PLAN 2400 DE VIVIENDA PROTEGIDA PÚBLICA
Cesión de Solares
Promotoras

ENTRADA DATOS DE CÁLCULO						Detallada
Municipio / Parcela	Sant Joan - Parcela B Sector Alquería					
Precio medio de mercado					€/m²u mes	7,60
S_C Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante					m²c	9.380
Relación entre la superficie Construida y Util de viviendas						0,74
Nº de viviendas y superficies útiles						
Viviendas	1dorm	2dorm	3dorm	%	Nº	S_U m²u
I/IPREM <2,5				0%	0	0
2,5< I/IPREM <3,5				0%	0	0
3,5< I/IPREM <4,5	5	63	27	100%	95	6.505
S_U Total	5	63	27		**95**	**6.505**
Nº Plazas aparcamiento					95	
Nº Plazas trasteros					16	
Locales comerciales					S_U m²u	531
Precio de mercado alquiler local comercial					€/m²u	3,00
Costes de promoción						
Presupuesto Ejecucción material PEM					m²c	€/m²c
Plantas viviendas sobre rasante					8.790	720
Locales comerciales					590	360
Sótanos aparcamiento					2.800	375
Presupuesto de contrata PEC +	19%	del PEM +	10%	IVA		9.936.881
Gastos promoción +	26%	del PEC				12.520.470
Importe financiado = 50% del coste de construcción						
Tasa interés del préstamo						2,5%
Plazo amortización con carencia de principal de 3 años						20 años
Gastos explotación						€ Viv/año
IBI						475
Gastos de comunidad (20% en rentas)						480
Mantenimiento, 2ª ocupación, reclamaciones						300
Seguro impagos, gestión alquileres						150
Total anual						**1.405**
Ocupación media anual						95%
Ayudas menor de 50000€/Viv y 700 €/m²u						
Total						**4.391.500**
	30% con la cesión de suelo					1.317.450
	50% con certificaciones de obra					2.195.750
	20% con la calificación definitiva					878.300
Actualizaciones						
Incremento anual de la renta					%	0,5%
Incremento anual de los gastos					%	0,5%

DATOS Y VALORES DE CÁLCULO DE LA VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN

INVERSIÓN-FINACIACIÓN						CUOTAS DE LAS VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN					
Coste Promoción Cp	Ayudas	Importe hipotecado (50% Cp)	Coste promoción No financiado	Fondos propios	Año recuperación fondos propios	I/IPREM <2,5		2,5< I/IPREM <3,5		3,5< I/IPREM <4,5	
						Renta anual	54,00 €/m²u·año	Renta anual	72,00 €/m²u·año	Renta anual	90,00 €/m²u·año
12.520.470 €	4.391.500 €	6.260.235 €	1.868.735 €	1.675.711 €	**18**	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	225 €/m²u·mes 293 €/m²u·mes 360 €/m²u·mes	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	300 €/m²u·mes 390 €/m²u·mes 480 €/m²u·mes	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	375 €/m²u·mes 488 €/m²u·mes 600 €/m²u·mes

BALANCE ANUAL GASTOS / INGRESOS - RENTABILIDAD

Año	TIR	GASTOS					INGRESOS		SUBVENCIONES Y AYUDAS	BALANCE Ingresos - Gastos	
					TOTALES						
	Tasa interna de retorno	No financiados	Préstamo	IBI + Mantenimiento + Gestión	Anual	Acumulado	Anual	Acumulado		Anual	Acumulado
1			156.506		156.506	156.506			1.317.450	-156.506	-156.506
2		934.367	156.506		1.090.873	1.247.379			2.195.750	-1.090.873	-1.247.379
3		934.367	156.506	133.475	1.224.348	2.471.728	796.017	796.017	878.300	-428.331	-1.675.711
4			524.755	134.142	658.897	3.130.625	799.997	1.596.014		141.100	-1.534.611
5			515.549	134.813	650.362	3.780.987	803.997	2.400.011		153.635	-1.380.976
6	-35,3%		506.343	135.487	641.830	4.422.816	808.017	3.208.028		166.187	-1.214.788
7	-23,7%		497.136	136.165	633.301	5.056.117	812.057	4.020.085		178.756	-1.036.032
8	-15,6%		487.930	136.845	624.775	5.680.893	816.117	4.836.203		191.342	-844.690
9	-9,8%		478.724	137.530	616.253	6.297.146	820.198	5.656.401		203.944	-640.746
10	-5,4%		469.518	138.217	607.735	6.904.881	824.299	6.480.700		216.564	-424.182
11	-2,1%		460.311	138.908	599.220	7.504.101	828.420	7.309.120		229.201	-194.981
12	0,4%		451.105	139.603	590.708	8.094.809	832.563	8.141.683		241.854	46.874
13	2,5%		441.899	140.301	582.200	8.677.009	836.725	8.978.408		254.526	301.399
14	4,1%		432.693	141.002	573.695	9.250.704	840.909	9.819.317		267.214	568.613
15	5,4%		423.486	141.707	565.194	9.815.898	845.114	10.664.431		279.920	848.533
16	6,5%		414.280	142.416	556.696	10.372.594	849.339	11.513.770		292.643	1.141.175
17	7,4%		405.074	143.128	548.202	10.920.796	853.586	12.367.355		305.384	1.446.559
18	8,2%		395.868	143.844	539.711	11.460.508	857.854	13.225.209		318.142	1.764.701
19	8,8%		386.662	144.563	531.224	11.991.732	862.143	14.087.352		330.919	2.095.620
20	9,3%		377.455	145.286	522.741	12.514.473	866.454	14.953.806		343.713	2.439.333
21	10,2%			146.012	146.012	12.660.485	870.786	15.824.592		724.774	3.164.106
22	10,9%			146.742	146.742	12.807.228	875.140	16.699.732		728.398	3.892.504
23	11,4%			147.476	147.476	12.954.704	879.516	17.579.248		732.040	4.624.544
24	11,8%			148.213	148.213	13.102.917	883.913	18.463.161		735.700	5.360.244
25	12,2%			148.954	148.954	13.251.871	888.333	19.351.494		739.378	6.099.622
26	12,4%			149.699	149.699	13.401.571	892.774	20.244.268		743.075	6.842.697
40	13,8%			160.526	160.526	15.577.679	957.341	33.222.126		796.815	17.644.447
50	14,0%			168.735	168.735	17.227.748	1.006.299	43.062.792		837.565	25.835.044
60	14,0%			177.364	177.364	18.962.202	1.057.762	53.406.712		880.398	34.444.510
70	14,0%			186.434	186.434	20.785.356	1.111.856	64.279.621		925.421	43.494.265
75	14,0%			191.142	191.142	21.731.604	1.139.932	69.922.847		948.789	48.191.243