



3. ESTUDIOS ECONÓMICOS.

3.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El artículo 193 del ROTU, que regula la documentación necesaria de los Planes Especiales, define en el apartado 1.e), con carácter general, el alcance del Estudio económico financiero de este tipo de planeamiento:

- e) *Estudio económico y financiero, de carácter **orientativo**, conteniendo la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.*

El mismo artículo 193 del ROTU, en su apartado 2, establece:

- 2. *El contenido de la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con las operaciones de reforma.*

Finalmente, el artículo 189.6 del ROTU, dispone el alcance de la evaluación económica de la implantación de servicios de los Planes Parciales.

- 6. *Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que expresará el **coste aproximado** de, al menos, las siguientes obras y servicios:*
 - a) *Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.*
 - b) *Redes de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía, alumbrado público y telefonía.*
 - c) *Otras redes de servicios urbanísticos que prevea el Plan.*
 - d) *Obras especiales, como desviación de redes de servicio existentes u otras.*
 - e) *Indemnizaciones procedentes por las actuaciones que exija la ejecución del Plan.*
 - f) *Conexión y, en su caso, refuerzo y ampliación de los sistemas generales existentes*

Nos encontramos ante una pequeña actuación de regularización de equipamientos y obtención de un ensanchamiento de acera en un viario público existente. En concreto, dentro de la clasificación establecida, para las *actuaciones de transformación urbanística*, en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba al texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, nos encontraríamos ante actuaciones de reforma o renovación de la urbanización:



"...Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado."

3.1.1. Estimación de costes

Estimación del coste de las obras de urbanización

Teniendo en cuenta que no nos encontramos ante la definición de costes de un Proyecto de Urbanización de obras ordinarias de remate de un suelo urbano consolidado, ni siquiera en la estimación de gastos de urbanización de una reparcelación, y que legalmente, nos situamos en el terreno de lo "aproximado" u "orientativo", consideramos suficiente obtener los gastos de urbanización mediante la obtención de precios unitarios, por metro cuadrado partiendo de datos facilitados por los Servicios Técnicos Municipales, consecuencia de una dilatada experiencia de obras de urbanización en el municipio.

Dichos datos que servirán para la composición de los precios unitarios, son los siguientes:

COSTES DE URBANIZACIÓN

Desmontes y cajeados	5,00 €/m ²
Servicios	75,00 €/m ²
Pavimentos	
- Baldosa y mezcla bituminosa	37,90 €/m ²
- Baldosa y adoquín granito	62,00 €/m ²
Piedra caliza en acera y calzada de	
- adoquín	76,90 €/m ²
- Todo en piedra caliza	99,70 €/m ²
- Todo en piedra granito	102,21 €/m ²

Estimación del coste de otros gastos complementarios

No se consideran más gastos complementarios al no existir construcciones ni negocios en el ámbito afectado.

3.1.2. Atribución de costes

Al tratarse de un suelo urbano consolidado, y una nueva acera a ejecutar, y de conformidad con lo dispuesto en el Convenio aprobado estos son los compromisos respecto de la urbanización:

1. *Ayuntamiento de Avilés: Urbanizar el viario al que da frente al parcela municipal de resultado en el plazo de un año desde que el Centro de Estudios San Fernando S.A. remate el resto de la urbanización del viario de frente a su parcela, la urbanización interior de su parcela y deje su terreno de conformidad con las secciones aquí reflejadas.*
2. *Centro de Estudios San Fernando: A modificar los niveles del terreno de su propiedad una vez realizadas las permutas y regularizadas las fincas, en el plazo máximo de 2 años, recogido en el Art. 205 del TROTU desde la aprobación definitiva de la MPGO que aquí se refiere, y en todo caso, en el momento de llevar a cabo obras de ampliación en la parcela del Centro de estudios San Fernando S.A., con el fin de dejar su finca adaptada a los niveles señalados en las secciones reflejadas en el Anexo VI, con los muros de contención ejecutados, dejando el nivel del terreno de las fincas municipales de conformidad con las secciones aquí reflejadas con el fin de*



que el Ayuntamiento pueda acometer la urbanización del viario y de la finca de propiedad municipal. Los terrenos municipales, adaptados a las secciones que se verán afectados por la urbanización interior de la parcela del Centro de Estudios San Fernando S.A. han de quedar compactados de manera suficiente para que el Ayuntamiento acometa su urbanización posterior.

3. Centro de Estudios San Fernando: A urbanizar el frente de viario, parcela de titularidad municipal, situado delante de su parcela de resultado (Parcela 3A) de conformidad con lo señalado en el art. 197 del TROTU y con las condiciones que señale el Servicio de Mantenimiento de este Ayuntamiento, previa aprobación de los proyectos correspondientes y sin necesidad de la aprobación definitiva de la Modificación de PGO, siempre que las obras sean compatibles con ambos el planeamiento en vigor el propuesto.

3.1.3. Cuadro resumen

Clave	Nombre	Gastos de las obras de Urbanización			TOTAL	ATRIBUCIÓN DE GASTOS
		Superficie (m2)	Coste Unitario (€/m2)	Coste de las obras de Urbanización (€)		
Ayuntamiento	Acera	222,45	137,00	30.476	30.475,65	AYUNTAMIENTO
San Fernando	Acera	33,59	137,00	4.602	4.601,83	PROPIETARIOS
San Fernando	Desmontes	2.606,22	5,00	13.031	13.031,10	PROPIETARIOS



3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina:

4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir 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.*

El presente instrumento de planeamiento prevé una actuación que ampliará un viario público existente. Por tanto, el coste de implantación de las infraestructuras, de escasa cuantía, correrá a cargo del conjunto de los propietarios firmantes del Convenio: Ayuntamiento y Centro de Estudios San Fernando S.A.. El impacto sobre la Hacienda Municipal, para la implantación de estos servicios, se limitará a la cuantía que le corresponda.

El mantenimiento de las referidas infraestructuras será muy reducido, ya que como hemos visto, el incremento de nueva superficie urbanizada es mínimo y el viario ya existe.

Por el contrario, los beneficios que resultan de las nuevas actuaciones son de la siguiente naturaleza:

- El Cumplimiento de los principales Objetivos Urbanísticos que dieron razón de ser a la tramitación del MODIFICACION PGO.
- La disponibilidad de las plazas de aparcamiento resultantes por la ciudadanía.
- La posibilidad de obtener ingresos por nuevas licencias de construcción, de instalación de actividades, de apertura, de primera ocupación... de posibles ampliaciones del Centro de Estudios San Fernando al contar con nuevos accesos.
- La regularización de la parcela municipal con destino a equipamiento público y con acera para acceso peatonal.
- La posibilidad de obtener ingresos por la vía de la concesión.
- Y principalmente, como suele ocurrir en múltiples actuaciones, el cobro de impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) sobre las nuevas construcciones.



3.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.3.1. ANTECEDENTES

El presente documento responde a la necesidad definida en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual:

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 la viabilidad económica, en términos de rentabilidad...

Por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre, fueron declaradas inconstitucionales las letras a) a e) de dicho artículo, que recogían el contenido mínimo de las mismas. Por ello, se incluye el contenido que se considera adecuado a la finalidad específica perseguida en la legislación estatal anteriormente transcrita.

3.3.2. ESTUDIO COMPARADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Planeamiento vigente

Se trata de unas parcelas calificadas como equipamiento privado educativo o viario.

Planeamiento modificado

Pasan a calificarse como equipamiento privado, equipamiento público o viario.

La mejor manera de ver los parámetros urbanísticos comparados es en el plano de resumen ejecutivo.

3.3.3. VALORACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Para la obtención del valor del inmueble, con el planeamiento vigente, nos remitimos a la valoración realizada, a que obra en el expediente municipal 11811/2018, del convenio urbanístico.

3.3.4. VALORACIÓN DEL INMUEBLE, UNA VEZ MODIFICADO EL PLANEAMIENTO

La valoración de los terrenos una vez modificado el planeamiento se realizaría, igualmente, tomando como base los criterios de cálculo establecidos por el Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo TRLSRU´2015) y el Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en lo sucesivo, RVLS).

3.3.5. DETERMINACIÓN DEL UMBRAL MÍNIMO DE VIABILIDAD

Teniendo en cuenta que en el convenio (Anexo I) adjunto se han justificado las valoraciones de las parcelas, las permutas y las obligaciones de urbanización



siendo ellas de resultado positivo para el Ayuntamiento se considera que la operación es viable económicamente para el Ayuntamiento.

Respecto del Centro de Estudios San Fernando, sus parcelas no sufren modificación de planeamiento, pasando de equipamiento privado educativo a equipamiento privado, pero el resto son parcelas que ha obtenido por permuta con sus valoraciones oportunas.