

MEMORIA ECONÓMICA

A.4

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Aprobación Inicial
• BORNOS •

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.U. · www.gr-arquitectos.com

AYUNTAMIENTO
DE BORNOS

febrero 2025

gr
arquitectos



El presente **DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL** del **PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL** de **BORNOS**, ha sido elaborado por **García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U.**, bajo la dirección de

Juan Carlos García de los Reyes

Arquitecto y urbanista. Director del Plan

ÍNDICE

MEMORIA ECONÓMICA

CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

1.1. PRINCIPIOS GENERALES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS	4
1.1.1. Principio de sostenibilidad económica	4
1.1.2. Principio de viabilidad económica	4
1.2. MARCO LEGAL PARA LOS CONTENIDOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	7
1.2.1. El contenido de la Memoria Económica de los instrumentos de ordenación urbanística	7
1.2.2. Contenido de la Memoria Económica del PBOM según la LISTA	8
1.2.3. Contenido de la Memoria Económica del PBOM según el RGLISTA	8
1.2.4. Contenido de la Memoria Económica del PBOM de Bornos	9

CAPÍTULO 2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1. INTRODUCCIÓN	11
2.2. CRITERIOS Y DIRECTRICES DEL EEF DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	11

2.3. SIMULACIONES SOBRE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN MÁS SIGNIFICATIVOS	12
2.3.1. Objeto del estudio	12
2.3.2. Evaluación de costes de urbanización	12
2.3.3. Resumen económico	13
2.3.4. Resumen por capítulos	13
2.3.5. Resumen del presupuesto	13

CAPÍTULO 3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1. INTRODUCCIÓN	14
3.2. CRITERIOS Y DIRECTRICES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	15

CAPÍTULO 4 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.1. INTRODUCCIÓN	16
4.2. CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	18

1

CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

1.1. PRINCIPIOS GENERALES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

La LISTA se fundamenta en una serie de principios generales orientados a la ordenación de la actividad urbanística. En particular, el artículo 4, apartado 2, dedicado a los *Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística*, establece como eje central el principio de desarrollo sostenible para las actuaciones territoriales y urbanísticas. Asimismo, el apartado 2.f del mismo artículo introduce el principio de viabilidad económica, estableciendo que todas las iniciativas privadas destinadas a la transformación urbanística deben acreditar la disponibilidad de los recursos económicos suficientes para cubrir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento. De este modo, la LISTA integra tanto el desarrollo sostenible como la viabilidad económica como principios esenciales, garantizando un equilibrio entre las actuaciones urbanísticas y la responsabilidad económica necesaria para su implementación.

1.1.1. Principio de sostenibilidad económica

El desarrollo sostenible, en su vertiente económica, se entiende en el marco del urbanismo vigente como la capacidad suficiente de las Haciendas Públicas para afrontar las inversiones necesarias y garantizar el mantenimiento de los servicios públicos derivados de la construcción de la nueva ciudad promovida por el planeamiento correspondiente. Este principio trasciende el ámbito de la LISTA, ya que la normativa estatal básica, establecida en el TRLS2015, define en el *apartado 3 del artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible* como un pilar esencial.

El principio de sostenibilidad económica se detalla en el *artículo 3.1 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental* del RVLS, donde se establece que los instrumentos de ordenación urbanística deben evaluar el impacto de las actuaciones sobre las Haciendas Públicas, tanto en términos de infraestructuras necesarias como en la prestación de servicios resultantes. Asimismo, se exige que se garantice la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Esta sostenibilidad debe verificarse no solo en la fase de redacción y aprobación de los instrumentos de ordenación, sino también durante su seguimiento. El artículo 22 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* del TRLS2015 dispone que este seguimiento incluya el análisis de las desviaciones respecto a las previsiones iniciales y los reajustes económicos que puedan ser necesarios para las Haciendas Locales.

Más allá de los requerimientos legales, la sostenibilidad económica busca promover la cohesión del municipio desde una perspectiva integral: social, cultural, económica, sanitaria y ambiental. Esto incluye garantizar condiciones de vida dignas, acceso a vivienda adecuada, reservas de suelo para vivienda protegida, y la dotación de equipamientos urbanos necesarios.

Por último, la Administración municipal debe contar con herramientas de gestión sólidas, como el mantenimiento del patrimonio público de suelo, que permita intervenir en el mercado de suelo y vivienda, fomentar la rehabilitación, promover vivienda protegida y adquirir activos estratégicos a precios de mercado. Estas medidas son fundamentales para asegurar una gestión eficiente y sostenible de los recursos urbanos.

1.1.2. Principio de viabilidad económica

El desarrollo sostenible en el ámbito urbanístico se basa en el principio de que la ordenación del territorio es una función pública intransigible, que organiza y define el uso del suelo de acuerdo con el interés general. La LISTA refleja este enfoque, delimitando el contenido del derecho de propiedad del suelo en función de su utilidad social y del interés colectivo, y estableciendo la participación de la comunidad en las plusvalías que generen las actuaciones urbanísticas.

En este contexto, los artículos 18, 28 y 30 de la LISTA conforman un inventario de los derechos y obligaciones asociados a la actividad de promoción en proyectos de transformación urbanística. Estos artículos abordan tanto los costes como los ingresos derivados de la actividad urbanística, aspectos que condicionan directamente el resultado económico de la inversión. Este resultado debe ser suficientemente viable

para garantizar la viabilidad económica de la intervención, asegurando que se cubren los costes y se generan los ingresos necesarios para la ejecución del proyecto.

En términos generales, el ingreso generado depende de la edificabilidad y los usos lucrativos permitidos, descontando la edificabilidad y los usos que se deben ceder obligatoriamente a la administración. Estos ingresos deben ser suficientes para cubrir el coste total del proyecto, que se desglosa en una serie de componentes, incluyendo el coste de adquisición del suelo, los gastos de urbanización, la ejecución de infraestructuras, y otros aspectos necesarios para la puesta en marcha y mantenimiento de la nueva urbanización.

En resumen, el ingreso viene determinado por la edificabilidad y los usos lucrativos (descontada la edificabilidad y los usos de cesión obligatoria a la administración actuante) que debe ser suficiente como para cubrir el escandallo de coste compuesto por:

1. La cesión de los suelos de dominio público urbanizados.
2. La cesión gratuita de suelo edificable urbanizado a la administración actuante.
3. Las obras de urbanización del ámbito y su conexión con el entorno.
4. Las afectaciones a redes.
5. El derecho al realojo.
6. Las indemnizaciones.

En definitiva, aunque la actividad urbanística es una competencia pública, el urbanismo es un ámbito donde convergen los intereses públicos y privados. Así, tal como se expuso en la introducción, uno de los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística de la LISTA es la justificación de la viabilidad económica de todas las actuaciones de transformación urbanística a realizar por la iniciativa privada.

Este principio destaca dos puntos esenciales: la viabilidad económica, entendida como la suficiencia financiera de las actuaciones urbanísticas, y la obligación de justificar dicha viabilidad en todas las intervenciones de transformación urbanística, ya sea en suelo urbano o rústico.

La ordenación urbanística es un campo en el que convergen intereses públicos y privados, definiendo las reglas que rigen la propiedad del suelo. Este marco regulatorio resulta fundamental para traducir las actuaciones de transformación urbanística en

términos económicos y financieros, garantizando su sostenibilidad económica. El régimen de la propiedad del suelo está regulado en el Capítulo II de la LISTA, mientras que los deberes asociados a las actuaciones urbanísticas, tanto en suelo urbano como rústico, se recogen en los artículos 27 a 32 de la misma normativa.

En particular, la LISTA establece dos tipos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano: las Actuaciones de Mejora Urbana (ATU.AMU) y las Actuaciones de Reforma Interior (ATU.ARI). Los deberes de los propietarios en el marco de las ATU.AMU están regulados en el artículo 28 de la LISTA, que detalla las obligaciones inherentes a estas intervenciones.

Este enfoque normativo asegura que las actuaciones urbanísticas cuenten con una base económica sólida, promoviendo el equilibrio entre las expectativas privadas de los propietarios y las necesidades públicas de desarrollo urbano. De esta manera, se garantiza un proceso ordenado, justo y económicamente viable que contribuye a la sostenibilidad y mejora del entorno urbano y rural.

Los deberes de la propiedad en las ATU.AMU están especificados en el artículo 28 de la LISTA:

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo."

Los deberes de la propiedad en las ATU.ARI están establecidos en el artículo 30 de la LISTA:

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.

No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

Así pues, el principio de viabilidad económica del PBOM se traduce en el análisis económico y financiero de los deberes de la propiedad en las actuaciones de Mejora Urbana (ATU.AMU) y en las actuaciones de Reforma Interior (ATU.ARI). Estas actuaciones, incluidas en los futuros instrumentos de ordenación detallada en suelo urbano, se regulan conforme al artículo 60 de la LISTA, que establece los niveles e instrumentos de la ordenación urbanística. Este principio busca garantizar la suficiencia financiera de las actuaciones, contrastando los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano, tal y como recoge el artículo 18 de la LISTA.

Según el artículo 18, los derechos de la propiedad del suelo urbano incluyen:

1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano comprende los siguientes derechos:

a) Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.

b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

c) Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.”

1.2. MARCO LEGAL PARA LOS CONTENIDOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

1.2.1. El contenido de la Memoria Económica de los instrumentos de ordenación urbanística

A partir de las primeras normativas sobre el suelo, se ha exigido que los instrumentos de planeamiento incluyan un *“Estudio Económico-Financiero que justifique la relación entre el criterio de planeamiento adoptado y las posibilidades financieras reales del territorio y la población”* (artículo 9.2.e. de la LS56).

A la tradicional memoria económico-financiera de los planes, la legislación estatal sobre el suelo ha incorporado recientemente dos documentos adicionales de carácter económico: el **informe de sostenibilidad económica (ISE)** y la **memoria de viabilidad económica (MVE)**.

El primero se regula en el artículo 22.4. *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* del TRLS2015, que establece la obligación de las actuaciones urbanísticas de incluir, entre su documentación:

“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”.

En relación con esta Memoria, el apartado 1 del artículo 3 del RVLS establece que:

“(…) 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.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se

estimaré el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

Lo anterior ha sido incorporado por el RGLISTA, que en el artículo 85.3 establece que la Memoria de Sostenibilidad Económica debe incluir el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La memoria de viabilidad económica se regula en el artículo 22.5 del TRLS2015 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, que establece:

“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) (Anuladas).”

Cabe precisar que el contenido documental al que se refería este apartado 5 ha sido declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del TC 143/2017 por invadir las competencias autonómicas.

Según el artículo 85.3 del RGLISTA, la memoria de viabilidad económica debe incluir lo siguiente, coincidiendo con los apartados anulados por el TC:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico,

a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Es importante señalar que este último apartado parece corresponder o incluirse dentro de la Memoria de Sostenibilidad Económica y no dentro de la Memoria de Viabilidad, como propone el RGLISTA. Sin embargo, esta reflexión afecta más a una cuestión formal que sustantiva. Aparte del contenido establecido en la normativa básica estatal, la LISTA establece en el ya citado anteriormente apartado 2.f del artículo 4 la obligatoriedad de justificar en todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada la viabilidad económica de las mismas:

“f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.”

Este artículo 4.2.f de la LISTA extiende la necesidad de justificar la viabilidad económica a todas las actuaciones de transformación urbanística, tanto en suelo urbano como en suelo rústico.

Por último, siguiendo el principio de sostenibilidad económica, el apartado 6 del artículo 22 del TRLS2015 establece el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística en términos de sostenibilidad económica:

“Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.”

1.2.2. Contenido de la Memoria Económica del PBOM según la LISTA

La LISTA regula el contenido de la Memoria Económica de los instrumentos de ordenación urbanística de forma coherente con lo dispuesto en la legislación básica estatal. Así, el artículo 62.1 de la LISTA, referente al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, establece:

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

(...) 4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico-financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Dado que esta regulación general se refiere al contenido de todos los instrumentos de ordenación de la LISTA, aplicándose tanto a los planes generales de ordenación municipal como a los estudios de detalle, debe ajustarse, como es lógico, a cada documento concreto (“en función de su alcance y contenido”, según lo establece expresamente el citado artículo 62).

1.2.3. Contenido de la Memoria Económica del PBOM según el RGLISTA

Lógicamente, el RGLISTA ha adaptado el contenido de esta Memoria Económica para cada uno de los instrumentos de ordenación previstos en la Ley.

Así, en el artículo 85.1.a.4º sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, se establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán contener, en función de su alcance y contenidos, y entre otros documentos:

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico-financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

Por lo tanto, existen dos contenidos en la Memoria Económica del PBOM: los criterios de evaluación y seguimiento del propio plan y, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas que contenga, los cuales incluyen:

- i. Un estudio económico-financiero de las propuestas, en los casos en que proceda.
- ii. Una memoria de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas.
- iii. Una memoria de viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada, así como de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

Es importante señalar que el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica solo deben incluirse en los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, como se aclara en el apartado 3 del citado artículo 85 del RGLISTA:

“Con el fin de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

- a) Una memoria de sostenibilidad económica (...)
- b) Una memoria de viabilidad económica (...)

Estos documentos formarán parte de las determinaciones de los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística (PBOM, POU, PRI o EO).

1.2.4. Contenido de la Memoria Económica del PBOM de Bornos

Visto lo anterior, se puede concluir que el contenido documental de la Memoria Económica de los instrumentos de ordenación depende del tipo de instrumento y de su propio contenido.

De manera general, los PBOM pueden incluir, si se considera conveniente, las siguientes propuestas:

- Identificación de sistemas generales.
- Delimitación de ATU.NU, aunque debe remitir la ordenación detallada a los correspondientes PPO.
- Delimitación de ATU.AMU y ATU.ARI
- En cuanto a las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano, su delimitación y ordenación detallada corresponde a los instrumentos pertinentes (PRI o EO).

Sin embargo, es importante señalar que el presente PBOM de Bornos:

- No delimita de forma concreta los sistemas generales propuestos. El Plan solo identifica, a nivel de esquema y con carácter no vinculante, los posibles nuevos elementos estructurantes, cuya propuesta concreta (con su delimitación y calificación) corresponderá a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las ATU o, en su caso, a los planes especiales que con tal objeto se tramiten.
- No delimita ATU.NU en suelo rústico, más allá de las actuaciones que ya están en tramitación y que se integran en el PBOM como ATU.NU delimitadas y ordenadas según Planeamiento Incorporado. Tampoco incorpora la ordenación detallada de ninguna actuación de transformación urbanística en suelo rústico, pues esa tarea corresponde a los correspondientes PPO que se redacten tras la delimitación.
- No delimita ATU en suelo urbano, más allá de las actuaciones que ya están en tramitación y que se integran en el PBOM como delimitadas y ordenadas según Planeamiento Incorporado. Tampoco incorpora la ordenación detallada de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano, ya que esa responsabilidad corresponde al PRI o EO.

En consecuencia, dado que no se incluye la ordenación detallada de propuestas específicas de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística, ni se califican terrenos para nuevos sistemas generales, redes de infraestructuras o servicios, o para su ampliación —tareas que corresponden a los instrumentos de ordenación detallada correspondientes (PPO, PRI, EO o PE)—, el presente PBOM de Bornos se limita a configurar el modelo general de ordenación, a establecer la planificación estratégica de la evolución de ese modelo a medio y largo plazo y a determinar la ordenación detallada de la ciudad existente.

Debido a esta naturaleza estratégica y alcance del PBOM, y de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística andaluza y estatal, la presente memoria económica se limita a establecer los criterios de evaluación y seguimiento del PBOM. No obstante, también se fijan los criterios y directrices para determinar el contenido económico de los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística concretas, o para la calificación de nuevos sistemas generales o la ampliación de los existentes, los cuales deben ser evaluados económicamente según los criterios y directrices establecidos en el PBOM.

2

CAPÍTULO 2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1. INTRODUCCIÓN

El estudio económico financiero viene regulado en el *artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística* de la LISTA y en el *artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística* del RGLISTA. Mientras que la LISTA obliga a incluir un estudio económico y financiero en todos los instrumentos de ordenación urbanística, el RGLISTA modula su contenido, estableciendo que el estudio económico financiero se realizará para aquellas propuestas concretas que proceda realizar el estudio.

Así pues, el presente estudio económico financiero da cumplimiento al marco normativo de la LISTA y su Reglamento, teniendo en cuenta que el *epígrafe 1.2.4. Contenido de la Memoria Económica del PBOM de Bornos* del presente documento ya señala que las propuestas del PBOM, al no incluir ni delimitación de ATUs ni la ordenación detallada de ámbitos de actuación, no se concretan en grado suficiente para incluir contenido real, riguroso y útil para el Estudio Económico Financiero.

En este sentido, y a tenor de lo expresado anteriormente, el presente estudio económico financiero carece de contenido específico, toda vez el PBOM no determina ninguna propuesta concreta, tal y como prevé el artículo 85 del RGLISTA, y tampoco produce ningún gasto ni ingreso público vinculante presente o futuro para la administración.

Será en los instrumentos de ordenación detallada donde deberá incluirse el estudio económico financiero, en ejecución del PBOM, siguiendo los criterios y directrices establecidas en el *Capítulo 2.2. Criterios y directrices del estudio económico y financiero de los Instrumentos de Ordenación Detallada* de la presente Memoria Económica.

2.2. CRITERIOS Y DIRECTRICES DEL EEF DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

El estudio económico y financiero es un contenido económico que estaba definido y detallado en la antigua Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (apartado 1 artículo 19), así como en el artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

A los efectos de definir los contenidos del estudio económico y financiero, y teniendo en cuenta que el RGLISTA no ha definido ningún contenido específico, el PBOM asume como criterios inspiradores y directrices los establecidos en los anteriores marcos legales.

En consecuencia, el estudio económico y financiero de los instrumentos de ordenación detallada deberá abordar los siguientes contenidos:

- Una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del instrumento de ordenación detallada objeto de análisis, así como una lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución en términos de programación y agenda de las actuaciones.
- Una evaluación económica de los deberes de la propiedad y de las administraciones a realizar para la ejecución del instrumento de ordenación detallada objeto de análisis, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

2.3. SIMULACIONES SOBRE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN MÁS SIGNIFICATIVOS

El Estudio Económico-Financiero es una herramienta fundamental para evaluar la viabilidad y sostenibilidad de las propuestas del PBOM. Sin embargo, dado que en este documento no se desarrolla la ordenación detallada de los ámbitos propuestos, no es posible realizar un análisis económico-financiero completo para la totalidad del suelo urbano y urbanizable contemplado en el plan. La ausencia de parámetros concretos sobre edificabilidad, usos, cargas urbanísticas e inversiones necesarias impide una estimación precisa de los costes de urbanización, así como de los retornos esperados en términos de aprovechamientos y plusvalías generadas.

No obstante, con el objetivo de proporcionar una aproximación a la viabilidad económica de las actuaciones previstas, en el siguiente capítulo se realizará una simulación sobre aquellos ámbitos más significativos del PBOM. Estos ámbitos han sido seleccionados en función de su relevancia dentro del modelo territorial propuesto, su potencial transformador y su incidencia en el desarrollo urbano de la ciudad. La simulación permitirá obtener un marco referencial que ayude a comprender los posibles escenarios económicos derivados de la ejecución del plan y servirá como base para futuras evaluaciones más detalladas conforme se avance en la definición de la ordenación pormenorizada de cada ámbito.

2.3.1. Objeto del estudio

En primer lugar, se van a considerar para esta simulación los siguientes ámbitos, por tratarse de los más relevantes para el modelo urbano propuesto y por ser aquellos de mayor prioridad de ejecución:

CÓDIGO DEL ÁMBITO	USO PROPUESTO	SUPERFICIE
ADP-ATU.NU-1 / Cañada de Morón	Servicios	43.777 m ²
ADP-ATU.NU-2 / Huerta de San Isidro	Servicios	19.527 m ²
ADP-ATU.NU-6 / Huerto del Agua I	Residencial	18.439 m ²
ADP-ATU.NU-7 / Huerto del Agua II	Residencial	12.009 m ²
AP-ATU.ARI-1 / Los Molinos	Residencial	10.693 m ²
AP-ATU.ARI-7 / Convento S. Bernardino	Mixto	16.795 m ²
TOTAL		121.240 m ²

La presente simulación del Estudio Económico Financiero se redacta con objeto de evaluar económicamente el costo aproximado de las obras de urbanización, considerando la siguiente descomposición en capítulos:

- Movimiento de Tierras
- Saneamiento
- Abastecimiento
- Telecomunicaciones
- Suministro Eléctrico
- Alumbrado Público
- Pavimentación y Señalización
- Zonas Verdes y espacios Públicos
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

También se ha contemplado una estimación de los costes derivados de los trabajos de desarrollo y gestión del ámbito, incluidos los siguientes hitos:

- Trabajos de Ordenación:
 - Ordenación detallada del ámbito (PPO, PRI o EO)
- Trabajos de Gestión / Reparcelación
 - Constitución de las juntas de propietarios
 - Gestión y llevanza de dichas juntas
 - Proyecto de Reparcelación
- Trabajos de ejecución
 - Redacción del Proyecto de Urbanización

2.3.2. Evaluación de costes de urbanización

Para realizar la valoración de la ejecución material del proyecto de urbanización se han tenido en cuenta los Costes de Referencia de la Construcción del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Para las Obras de urbanización, en base a dichos costes de Referencia nos daría un módulo base de:

- Coste de referencia según superficie (en Ha) del ámbito (3<S<15): 37,46 €/m2
- Módulo base Bornos (M) = 37,46 €/m2

Por tanto, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) para los ámbitos de esta simulación será:

$$\text{PEM} = \text{Superficie Total} * M = 121.240 * 37,46 = \mathbf{4.541.650,40\text{€}}$$

2.3.3. Resumen económico

Para poder realizar un resumen económico de las actuaciones, además del PEM, es necesario saber los Gastos de Desarrollo y Gestión, que se obtienen de la siguiente manera:

- Redacción de ordenación detallada: basado en los Costes de Referencia de Honorarios del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz:

$$\text{Ho} = 2.705 * \text{Sup (en Ha)} * \text{Ia} = 2.705 * 12,124 * 1,71 = 56.080,17\text{€}$$
- Proyecto de urbanización:

$$\text{Hu} = 0,045 * \text{PEM} = 0,045 * 2.554.526,80 = 204.374,27\text{€}$$
- Proyecto de reparcelación:

$$\text{Hr} = 2 * (150,25 * \text{Sup (en Ha)} * \text{Ia}) = 2 * (150,25 * 12,124 * 1,71) = 6.229,98\text{€}$$

PEM URBANIZACIÓN	4.541.650,40€
GASTOS GENERALES (13%)	590.414,55€
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	272.499,02€
GASTOS DESARROLLO Y GESTIÓN	266.684,41€
- Redacción de documento de ordenación detallada	56.080,17€
- Redacción de proyecto de urbanización	204.374,27€
- Redacción de proyecto de reparcelación	6.229,98€
TOTAL (IVA INCLUIDO)	5.671.248,39€

2.3.4. Resumen por capítulos

		% PEM	PRECIO
1	Movimiento de tierras	2%	90.833,01
2	Saneamiento	15%	681.247,56
3	Abastecimiento	14%	635.831,06
4	Telecomunicaciones	4%	181.666,02
5	Suministro eléctrico	12%	544.998,05
6	Alumbrado público	10%	454.165,04
7	Suministro de gas	8%	363.332,03
8	Pavimentación y señalización	25%	1.135.412,60
9	Zonas verdes y espacios libres	8%	363.332,03
10	Indemnizaciones y otros	2%	90.833,01
TOTAL PEM			4.541.650,40€

2.3.5. Resumen del presupuesto

El coste estimado de las obras de urbanización y de los gastos de desarrollo y gestión, evaluadas en el presente estudio económico financiero asciende a **4.541.650,40€ - CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS**

3

CAPÍTULO 3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 22 apartado 4 del RDL 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establece:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, 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 concepto de sostenibilidad económica al que hace referencia el legislador estatal en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se vincula a dos aspectos diferenciados. Por un lado, implica la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto. Por otro, requiere un análisis del impacto que las actuaciones proyectadas tendrán en las haciendas de las administraciones públicas involucradas, tanto aquellas que intervienen en el proceso como las que recibirán las nuevas infraestructuras y asumirán la prestación de los servicios resultantes.

Por otro lado, según lo dispuesto por el artículo 85 respecto al contenido de la memoria económica:

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de

transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

En el mismo artículo, se especifica:

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La redacción del Informe de Sostenibilidad Económica debe circunscribirse exclusivamente al contenido establecido para las Actuaciones de Transformación Urbanística delimitadas, conforme a lo dispuesto en el anterior artículo 85 del RGLISTA. Esto implica que el análisis propio del ISE debe centrarse en los ámbitos concretos en los que se prevé una transformación significativa del suelo, evaluando su viabilidad en términos de impacto sobre las haciendas públicas, suficiencia del suelo productivo y equilibrio entre costes e ingresos municipales. Extender dicho análisis a la totalidad del ámbito del PBOM, incluyendo suelos sin ordenación detallada, supondría una falta de precisión y desviaría el objeto del informe.

No obstante, en el PBOM existen una serie de ATUs en suelo rústico y urbano que han sido delimitadas:

ATU.NU-D/O/PI-1 Ampliación Cantarranas	Suelo rústico	ATU de nueva urbanización delimitada y ordenada s/ Planeamiento Incorporado
ATU.ARI-D/O/PI-1 Huerta San Isidro	Suelo urbano	ATU de reforma interior delimitada y ordenada s/ Planeamiento Incorporado
ATU.ARI-D/O/PI-2 Monasterio	Suelo urbano	ATU de reforma interior delimitada y ordenada s/ Planeamiento Incorporado
ATU.ARI-D-1 Antigua fábrica de harinas	Suelo urbano	ATU de reforma interior delimitada

- En el caso de *Ampliación Cantarranas*, al tratarse de un ámbito que deviene de un antiguo suelo urbanizable ya ordenado por un PPO y reparcelado, la sostenibilidad económica se justifica en el contenido de ambos documentos.
- En el caso de *Huerta San Isidro*, al tratarse de un ámbito que deviene de una antigua unidad de ejecución ya ordenada por un ED y un proyecto de reparcelación, igualmente la sostenibilidad económica de esta actuación viene justificada en los documentos incorporados al nuevo PBOM.
- En el caso de *Monasterio*, al tratarse de un ámbito que recientemente se ha modificado a través de una innovación del planeamiento general con su ordenación pormenorizada incluida, la justificación de la sostenibilidad económica viene incorporada tanto en el EEF como en el ISE del propio documento de Innovación.
- En el caso de la *Antigua fábrica de harinas*, la propuesta de delimitación incluida en el Anexo correspondiente de este PBOM, ya contiene un breve resumen de la viabilidad económica de la propuesta. No obstante, será el futuro PRI donde se redacte la ordenación detallada del ámbito y, por tanto, el documento que debe contener el ISE propio de la propuesta.

En conclusión, conforme a lo establecido en el RGLISTA, los Informes de Sostenibilidad Económica deben redactarse exclusivamente para las Actuaciones de Transformación Urbanística delimitadas, garantizando un análisis preciso de su viabilidad económica y su impacto en las haciendas públicas. En este sentido, su inclusión debe realizarse en los documentos en los que se desarrolla la ordenación detallada de dichos ámbitos, como los Planes Parciales de Ordenación (PPO), los Planes de Reforma Interior (PRI) o los Estudios de Ordenación (EO). En el siguiente epígrafe se presentan una serie de criterios que servirán de base para la redacción de los ISE en estos instrumentos de planeamiento.

3.2. CRITERIOS Y DIRECTRICES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con lo establecido en el RGLISTA, el informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística debe incluir los siguientes aspectos:

- **Impacto en las haciendas públicas afectadas:** Se deberá realizar un análisis comparativo entre los costes derivados de la implantación y mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, infraestructuras y servicios técnicos, así como de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, en relación con los ingresos públicos generados por la ejecución urbanizadora y edificatoria.
- **Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos:** Se evaluará si la oferta de suelo es adecuada para garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible.

En este contexto, el artículo 3 del RVLS establece que deberán cuantificarse los costes de mantenimiento asociados a la prestación de servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto. Además, se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, considerando la edificación y población potencial previstas, así como los escenarios socioeconómicos futuros hasta la finalización de las edificaciones proyectadas. Para facilitar el análisis, el ISE de los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística deberá estructurarse en los siguientes apartados:

- Análisis de la solvencia económica y financiera de la hacienda municipal, considerando los ingresos y gastos corrientes, los ingresos y gastos de capital, y los principales indicadores económicos y financieros, como la evolución de la cuenta financiera, la carga financiera y las fuentes de financiación de la inversión municipal.
- Impacto económico del desarrollo del ámbito urbanístico en la Hacienda Municipal, evaluando el ingreso y gasto corriente, así como el ingreso y gasto de capital derivados de la actuación.
- Balance económico y financiero municipal del ámbito urbanístico, asegurando la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación.

Este enfoque permitirá garantizar un desarrollo urbano sostenible desde el punto de vista financiero, asegurando que las actuaciones de transformación urbanística no generen desequilibrios en la hacienda municipal y contribuyan a una gestión eficiente de los recursos públicos.

4

CAPÍTULO 4 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

4.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 22 apartado 5 del RDL 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establece:

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) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio

personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

La elaboración de la Memoria de Viabilidad Económica (MVE) supone una innovación legislativa significativa, introducida en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante el RDL 7/2015, de 30 de octubre (TRLRU/15). Una interpretación coherente de los artículos del TRLRU relativos a la MVE permite concluir que su exigencia se aplica a las Actuaciones de Transformación Urbanística dirigidas a reformar o renovar la urbanización existente en suelos urbanizados (artículo 7.1.a.2 del TRLRU/15), así como a las actuaciones edificatorias de sustitución o rehabilitación de edificaciones existentes.

Por otro lado, según lo dispuesto por el artículo 85 respecto al contenido de la memoria económica:

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

En el mismo artículo, se especifica:

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

La redacción de una Memoria de Viabilidad Económica (MVE) debe ajustarse estrictamente al contenido establecido para las Actuaciones de Transformación Urbanística delimitadas, tal como dispone el artículo 85 del RGLISTA. Este marco normativo establece que la MVE debe evaluar la viabilidad económica y financiera exclusivamente en los ámbitos en los que se prevé una transformación real del suelo (es decir, fruto de su ordenación detallada), garantizando que las actuaciones proyectadas sean sostenibles y factibles desde el punto de vista financiero. Incluir ámbitos sin

delimitar y ordenar detalladamente supondría desvirtuar el propósito de la memoria, que es proporcionar un análisis preciso y fundamentado sobre el impacto económico de la transformación urbanística prevista.

No obstante, en el PBOM existen una serie de ATUs en suelo rústico y urbano que han sido delimitadas:

ATU.NU-D/O/PI-1 Ampliación Cantarranas	Suelo rústico	ATU de nueva urbanización delimitada y ordenada s/ Planeamiento Incorporado
ATU.ARI-D/O/PI-1 Huerta San Isidro	Suelo urbano	ATU de reforma interior delimitada y ordenada s/ Planeamiento Incorporado
ATU.ARI-D/O/PI-2 Monasterio	Suelo urbano	ATU de reforma interior delimitada y ordenada s/ Planeamiento Incorporado
ATU.ARI-D-1 Antigua fábrica de harinas	Suelo urbano	ATU de reforma interior delimitada

- En el caso de *Ampliación Cantarranas*, al tratarse de un ámbito que deviene de un antiguo suelo urbanizable ya ordenado por un PPO y reparcelado, la viabilidad económica se justifica en el contenido de ambos documentos.
- En el caso de *Huerta San Isidro*, al tratarse de un ámbito que deviene de una antigua unidad de ejecución ya ordenada por un ED y un proyecto de reparcelación, igualmente la viabilidad económica de esta actuación viene justificada en los documentos incorporados al nuevo PBOM.
- En el caso de *Monasterio*, al tratarse de un ámbito que recientemente se ha modificado a través de una innovación del planeamiento general con su ordenación pormenorizada incluida, la justificación de la viabilidad económica viene incorporada tanto en el EEF como en el ISE del propio documento de Innovación.
- En el caso de la *Antigua fábrica de harinas*, la propuesta de delimitación incluida en el Anexo correspondiente de este PBOM, ya contiene un breve resumen de la viabilidad económica de la propuesta. No obstante, será el futuro PRI donde se redacte la ordenación detallada del ámbito y, por tanto, el documento que debe contener la MVE propia de la propuesta.

En conclusión, conforme a lo establecido en el RGLISTA, las Memorias de Viabilidad Económica deben redactarse exclusivamente para las Actuaciones de Transformación Urbanística delimitadas, garantizando un análisis preciso de sus condiciones urbanísticas

y económicas, así como el impacto en las haciendas públicas. En este sentido, su inclusión debe realizarse en los documentos en los que se desarrolla la ordenación detallada de dichos ámbitos, como los Planes Parciales de Ordenación (PPO), los Planes de Reforma Interior (PRI) o los Estudios de Ordenación (EO). En el siguiente epígrafe se presentan una serie de criterios que servirán de base para la redacción de las MVE en estos instrumentos de planeamiento.

4.2. CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El desarrollo sostenible parte del principio de que la ordenación urbanística es una función pública inalienable, cuyo objetivo es organizar y definir el uso del territorio y del suelo en función del interés general. En este marco, la LISTA establece los límites del derecho de propiedad del suelo, garantizando su función social y asegurando la participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

En este sentido, los artículos 18, 28 y 30 de la LISTA constituyen un marco normativo que recoge los derechos y obligaciones de la propiedad, los cuales conllevan tanto costes como ingresos en cualquier actuación de transformación urbanística. Estos elementos determinan el resultado económico de la inversión, el cual debe ser suficiente para garantizar la viabilidad económica de la actuación analizada.

En términos generales, los ingresos se derivan de la edificabilidad y los usos privatizables, descontando aquellos de cesión obligatoria a la administración. Estos ingresos deben ser suficientes para cubrir el conjunto de costes, que incluyen:

- La cesión de suelos de dominio público urbanizados
- La cesión gratuita de suelo edificable urbanizado a la administración actuante
- La financiación de las obras de urbanización del ámbito y su conexión con el entorno
- La cobertura de los costes asociados a la afectación de redes
- Los gastos derivados del derecho al realojo.
- Las indemnizaciones correspondientes.

En cuanto a la metodología, el RGLISTA establece los criterios y directrices para la elaboración de la Memoria de Viabilidad Económica (MVE), que debe incluir:

- Un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y los propuestos, identificando las determinaciones urbanísticas fundamentales, como edificabilidad, usos, tipologías edificatorias y redes públicas que requieren modificación.
- Un análisis detallado de los cambios en edificabilidad, densidad y usos, así como la posible diferenciación en el uso del suelo, vuelo y subsuelo para optimizar

el equilibrio económico y la rentabilidad sin superar los límites del deber de conservación.

- La estimación de los valores de repercusión de cada uso propuesto, los costes de inversión, incluyendo ayudas públicas e indemnizaciones, e identificación de los responsables de financiar las redes públicas.
- Un análisis sobre la inversión que pueda atraer la actuación y la capacidad de generar ingresos suficientes para costear la transformación física, minimizando el impacto en el patrimonio privado y dentro de los límites del deber de conservación.
- La posible participación de empresas especializadas en rehabilitación, servicios energéticos, abastecimiento de agua o telecomunicaciones, en la gestión y financiación de infraestructuras.
- La definición de un horizonte temporal adecuado para amortizar las inversiones y garantizar la sostenibilidad financiera de la operación.
- La evaluación de la capacidad pública para financiar y mantener las redes públicas, así como el impacto en las Haciendas Públicas.

Además, el artículo 22.5 del TRLSRU/2015 establece que cualquier actuación sobre el medio urbano, sea o no de transformación urbanística, debe contar con una memoria que asegure su viabilidad económica. Esta memoria debe evaluar la rentabilidad, la adecuación a los límites del deber legal de conservación y el equilibrio entre los beneficios y cargas para los propietarios afectados.

En este contexto, tanto el RGLISTA como el artículo 22.5 del TRLSRU/2015 abordan la viabilidad económica desde dos perspectivas clave: la rentabilidad y el horizonte temporal. Por ello, el PBOM establece la necesidad de aplicar un enfoque que combine estos dos factores en el análisis de viabilidad económica de los instrumentos de ordenación detallada. La rentabilidad de cualquier inversión urbanística depende del tiempo y de los costes financieros asociados, en línea con los deberes de la propiedad establecidos en los artículos 28 y 30 de la LISTA.