

**GIJÓN | XIXÓN MILLA DEL
CONOCIMIENTO - MARGARITA SALAS**
PLAN ESPECIAL DEL APP - PCTG
PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO
LA PECUARIA

5

ESTUDIO ECONÓMICO

ENERO 2022

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CEV: 14161226376120323230 en www.gijon.es/cev

**rue
v d
ega** RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

paisaje transversal
escuchar y transformar la ciudad

COMPAS
CONSULTORES

Gijón



gijón

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN | XIXÓN

**GIJÓN MILLA DEL CONOCIMIENTO
MARGARITA SALAS
PLAN ESPECIAL APP-PCTG
"LA PECUARIA"**

ESTUDIO ECONÓMICO

 **RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**
www.ruedavega.com

 **paisaje transversal**
escuchar y transformar la ciudad

 **COMPÁS**
CONSULTORES

ENERO 2022

EQUIPO REDACTOR

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS

Jesús M^o Rueda Colinas, arquitecto
M^a Ángeles Vega González, arquitecta
Laura Reca González, arquitecta

PAISAJE TRANSVERSAL

Jorge Arévalo Martín, arquitecto
Pilar Díaz Martínez, arquitecta
Sonia Ortega García, licenciada en historia
Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta
Ícaro Obeso Muñiz, geógrafo

COMPAS CONSULTORES

Pablo Garcimartín García, ICCP
Natalia Bagán Aznar, ICCP

ARTESA ESTUDIOS AMBIENTALES

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental
Alberto Díez Martínez, biólogo

ASESOR JURÍDICO

Rodrigo Caballero Veganzones, abogado

AUDIOTEC, Ingeniería Acústica

Azucena de la Cruz Lecanda, técnica acústica medioambiental

TEMA INGENIERÍA, tráfico y movilidad

Bethsaida Chocho Cabrera, lic. en Ciencias Económicas
María Dolores Barrero Palomino, ICCP
Sergio Hernando Álvarez, ICCP

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	3
1.1	CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD	3
1.2	ESTIMACIÓN DEL VALOR FINAL DE LOS TERRENOS URBANIZADOS	3
1.3	ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN	3
1.3.1	GASTOS DE URBANIZACIÓN	3
1.3.2	VALOR TOTAL DE LA URBANIZACIÓN.....	4
1.4	ESTIMACIÓN DE COSTES DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS	5
1.4.1	VALORACIÓN GENERAL	5
1.4.2	VALORACIÓN SINGULAR DE LOS TERRENOS DE “LA FORMIGOSA”	6
1.4.3	ESTIMACIÓN DE COSTES DE ADQUISICIÓN DE SUELO	6
1.5	EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD	7
2.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	9
2.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL	9
2.2	IMPACTO POR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	9
2.2.1	SECUENCIA DE EJECUCIÓN.....	9
2.2.2	SOSTENIBILIDAD DE LA REPERCUSIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL	11
2.3	IMPACTO POR EL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS	12
2.3.1	METODOLOGÍA	12
2.3.2	ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS POR EL ÁMBITO	12
2.3.3	ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES GENERADOS POR EL ÁMBITO	12
2.3.4	SOSTENIBILIDAD DE LA REPERCUSIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL	13
2.4	SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	14

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **ESTUDIO ECONÓMICO** del **PLAN ESPECIAL DEL APP-PCTG “PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO LA PECUARIA”**, que incluye los contenidos del artículo 193.1-e del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).

El Plan Especial desarrolla la ordenación detallada del ámbito APP-PCTG “Parque Científico Tecnológico La Pecuaria”, clasificado como suelo urbano no consolidado por el Plan General de Ordenación de Gijón | Xixón, aprobado definitivamente por el pleno municipal en sesión de 30 de enero de 2019 (BOPA 14 de febrero de 2019).

El artículo 193.1-e ROTU establece que el Plan Especial debe incluir un 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.

Por otra parte, el apartado 5º del artículo 22 del TRLS-2015 establece que 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.

Así mismo, el artículo 22.4 del TRLS-2015 establece que 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 presente estudio económico atiende conjuntamente los requisitos de los tres preceptos mencionados integrando en un único documento los aspectos económicos mencionados, distribuyéndolos en dos grandes capítulos:

1. Memoria de viabilidad económica.
2. Memoria de sostenibilidad económica.

La promoción del Plan Especial corresponde al **AYUNTAMIENTO DE GIJÓN | XIXÓN**, quien encargó su redacción al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP**, tras adjudicación en concurso público, iniciándose los trabajos el 14 de enero de 2021.

Firma el presente Plan Especial el arquitecto responsable de su redacción, en representación de RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP y del conjunto del equipo redactor.

Enero de 2022



Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto

1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1.1 CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán 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.

En consecuencia, la evaluación de la viabilidad se determinará analizando la actuación desde el punto de vista de la relación coste / beneficio previsible, valorando la proporcionalidad entre la inversión necesaria para su ejecución y la expectativa de venta del producto inmobiliario resultante. Para ello se establece la siguiente secuencia justificativa:

1. Estimación del valor de los terrenos una vez urbanizados.
2. Estimación de la inversión prevista, que tendrá dos componentes:
 - a. Estimación de los gastos de urbanización necesarios para el desarrollo de la actuación.
 - b. Estimación de los costes de obtención del suelo necesario. Gran parte de los terrenos son ya municipales, por lo que se considerará sólo la obtención de los terrenos de otros titulares.

La viabilidad quedará garantizada cuando el valor de los terrenos una vez urbanizados supere el coste de la inversión prevista; y lo haga en una cantidad suficiente como para generar una rentabilidad razonable en el período de amortización considerado. Los siguientes apartados desarrollan esta justificación para la propuesta de ordenación del Plan Especial.

1.2 ESTIMACIÓN DEL VALOR FINAL DE LOS TERRENOS URBANIZADOS

La estimación del valor final de los terrenos urbanizados se realiza aplicando a la edificabilidad total del ámbito el valor de repercusión de las parcelas urbanizadas.

El cálculo del valor de repercusión podría realizarse a partir de testigos de valores de venta de edificio terminado, conforme al epígrafe 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011). No obstante, en este caso es posible disponer de un valor de repercusión por analogía, correspondiente a los precios de adjudicación de parcelas en el PCT de Cabueñes. Recientemente se ha sustanciado en este ámbito una adjudicación en 213 €/m² de suelo, sobre una parcela con coeficiente de edificabilidad 0,6 m²c/m²s, de donde se deduce un valor de repercusión VRS = 355 €/m² construible. Cabe mayorar este valor para el nuevo PCTG de La Pecuaria en un 20%, debido a las más atractivas condiciones que tendrá con respecto a las del de Cabueñes, así como para incorporar el efecto de la inflación. De ello se deduce un valor de repercusión VRS = 426 €/m²c.

Aplicando el valor de repercusión VRS obtenido, a los 65.495 m² construibles del APP PCTG, se obtiene un valor total de los terrenos una vez urbanizados de Vf = 27.900.870,00 €.

1.3 ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

1.3.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN

Conforme al artículo 316-e ROTU, corresponde a la propiedad de los terrenos del ámbito sufragar los gastos de urbanización que se detallan en el artículo 372 ROTU. Su valoración definitiva será definida por el Proyecto de Urbanización. En ausencia de este instrumento, el Plan Especial ha realizado una aproximación indicativa del coste de las obras, descritas en el Capítulo 4 de la Memoria de Ordenación, conforme a lo reflejado en el siguiente cuadro, obteniéndose un importe de (PEC sin IVA).

CAPÍTULO	PRESUPUESTO	PORCENTAJE
01. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	151.098,97 €	1,53%
02. MOVIMIENTO DE TIERRAS	648.073,94 €	6,57%
03. AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN	2.458.989,98 €	24,92%
04. RED DE AGUA POTABLE	737.180,25 €	7,47%
05. RED DE AGUAS RESIDUALES	530.077,35 €	5,37%
06. RED DE AGUAS PLUVIALES	681.833,54 €	6,91%
07. SISTEMA DE DRENAJE	290.774,13 €	2,95%
08. REDES ELÉCTRICAS	862.169,85 €	8,74%
09. ALUMBRADO PÚBLICO	600.611,30 €	6,09%
10. RED DE GAS	179.941,32 €	1,82%
11. RED DE TELECOMUNICACIONES	229.052,72 €	2,32%
12. RED DE SEMAFORIZACIÓN	66.511,14 €	0,67%
13. SEÑALIZACIÓN	56.260,30 €	0,57%
14. JARDINERÍA VIARIA	98.479,77 €	1,00%
15. MOBILIARIO URBANO VIARIO	111.566,47 €	1,13%
16. ZONAS VERDES	1.710.933,06 €	17,34%
17. ACTUACIONES EXTERIORES	230.997,57 €	2,34%
18. GESTIÓN DE RESIDUOS	104.473,19 €	1,06%
19. SEGURIDAD Y SALUD	119.623,13 €	1,21%
TOTAL PEM	9.868.647,98 €	100,00%
GASTOS GENERALES	1.282.924,24 €	
BENEFICIO INDUSTRIAL	592.118,88 €	
PEC	11.743.691,09 €	
IVA	2.466.175,13 €	
TOTAL IVA INCLUIDO	14.209.866,22 €	

Conforme al artículo 372.4-b ROTU, corresponderán también a la promoción los costes de elaboración de los instrumentos técnicos, así como otros gastos asociados a la gestión urbanística.

Dichos costes se estiman en un 10% del PEC de urbanización sin IVA: 10% de 11.743.691,09 € = **1.174.369,11 €.**

La inversión total estimada se obtiene de la suma de los dos conceptos anteriores.

- Urbanización: 11.743.691,09 €
- Gestión: 1.174.369,11_€
- **TOTAL:** **12.918.060,20 €.**

1.3.2 **VALOR TOTAL DE LA URBANIZACIÓN**

Conforme al artículo 22.3 RVLS, la estimación de costes y gastos de urbanización pendientes se obtiene de la siguiente fórmula:

$V_u = G \times (1 + TLR + PR)$; donde:

- V_u : Valor de la urbanización.
- G : Gastos de Urbanización: **12.918.060,20 €.**

- TLR: Tasa Libre de Riesgo en tanto por uno, que es la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. Según última publicación (diciembre 2021): -0,343%.
- PR: Prima de Riesgo en tanto por uno, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones: 12%.

Aplicando los valores se obtiene un valor de urbanización **Vu = 14.423.918,48 €.**

1.4 ESTIMACIÓN DE COSTES DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS

1.4.1 VALORACIÓN GENERAL

Los terrenos del APP-PCTG de La Pecuaria están clasificados como Suelo Urbano No Consolidado en el vigente PGO, donde la parte ocupada por terrenos propiedad de la Tesorería de la Seguridad Social provienen a su vez del desarrollo de otro ámbito de actuación del PGOU anterior al vigente. Se trata del denominado UE 132, que inició su desarrollo y alcanzó la aprobación e inscripción de su reparcelación, si bien quedaron pendientes las obras de urbanización. Por otra parte, gran parte de los terrenos municipales incluidos han estado ocupados por la Estación Pecuaria Regional.

Ambas circunstancias motivan que la actuación deba considerarse como de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo parcialmente urbanizado. Y por tanto, conforme al artículo 25 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre), su valoración debe realizarse conforme al método residual estático descrito en el artículo 22 del mismo reglamento, deduciendo del valor estimado de los terrenos urbanizados la inversión necesaria para urbanizarlos.

1. La estimación del valor de los terrenos una vez urbanizados se detalla en el apartado 1.2 del presente estudio, concluyéndose un valor final de **Vf = 27.900.870,00 €.**
2. La estimación de los costes y gastos de urbanización pendientes se expone en el apartado 1.3.2 del presente estudio, cifrándose en **14.423.918,48 €.**

El valor de los terrenos en la situación previa a la actuación será la diferencia entre ambas cifras, resultando una cantidad de **13.476.951,52 €.**

Obtenido este valor, para calcular su repercusión por m² de superficie a efectos de obtención, debe determinarse sobre qué superficie sería aplicable. Esta habrá de ser la de las parcelas que generan derechos sobre el aprovechamiento urbanístico del sector, que se corresponde con las parcelas no demaniales incluidas en el ámbito. El siguiente cuadro desglosa las superficies de las distintas parcelas y titulares incluidas, diferenciando las parcelas patrimoniales y las demaniales, con el objeto de obtener la superficie total de las primeras.

TITULAR	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE
Ayuntamiento de Gijón Xixón	86298	1	22.733
Ayuntamiento de Gijón Xixón	84330	10*	56.651
Ayuntamiento de Gijón Xixón	85280	01*	2.658
Ayuntamiento de Gijón Xixón	85280	29	3.887
Tesorería de la Seguridad Social	80309 y 82317	todas	81.010
Terrenos demaniales – Ayuntamiento de Gijón Xixón. (Avenida Pecuaria, Camino de las gardenias y otros).			24.355
Principado de Asturias (Aprobada cesión gratuita al Ayuntamiento)	85280	28	2.062

TITULAR	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE
Principado de Asturias	85280	27	5.802
Universidad de Oviedo	85280	03*	19.156
TOTAL			218.314
TOTAL SIN DEMANIALES DEL AYTO			193.959

(*) Parcelas afectadas sólo parcialmente

A partir del cuadro anterior, aplicando el valor total de **13.476.951,52 €** a los 193.959 m² totales no demaniales, obtenemos un valor unitario para los terrenos no urbanizados de **69,48 €/m²**.

1.4.2 VALORACIÓN SINGULAR DE LOS TERRENOS DE "LA FORMIGOSA"

No obstante lo anterior, para la valoración total debe tenerse en cuenta que parte de los terrenos del APP-PCTG pertenecen a lo que fue la unidad UE-132 del anterior PGOU de Gijón. Se trata de la finca "La Formigosa", propiedad de la Tesorería de la Seguridad Social. Estos terrenos tenían ya avanzado su proceso de gestión a partir de los parámetros de edificabilidad y uso del anterior PGOU, que otorgaba una edificabilidad lucrativa de 17.833 m² construibles de uso residencial unifamiliar, con un total de 88 viviendas.

El Ayuntamiento de Gijón y la Tesorería de la Seguridad Social acordaron en su momento un precio de adquisición para la implantación del PCTG de la Pecuaria basado en aquellas condiciones de edificabilidad y uso, acordando una valoración total de **8.563.810 €**. Este precio debe respetarse, dado el avanzado estado de desarrollo que tenía el ámbito cuando el nuevo PGO de 2019 cambió sus condiciones de planeamiento, diferenciándose del precio de adquisición de los otros terrenos del APP-PCTG, no incluidos en la antigua UE-132, que no han llegado a consolidar derechos derivados de actuaciones en curso. Así, los 8.563.810 € referidos a los 81.010 m² de superficie total de la UE-132 representan un valor unitario de obtención sobre suelo bruto de **105,71 €/m²**.

1.4.3 ESTIMACIÓN DE COSTES DE ADQUISICIÓN DE SUELO

Para determinar la cuantía de los costes de obtención de suelo que deberá abordar el Ayuntamiento, se computan las fincas iniciales que no son de titularidad municipal (las municipales ya estarían adquiridas), aplicándose los distintos valores obtenidos según se trate de terrenos de la finca La Formigosa u otros, conforme a lo valores obtenidos en los dos apartados anteriores.

Así mismo, en la estimación deberán valorarse no sólo los terrenos interiores, sino también los terrenos exteriores que deban ser adquiridos para ejecutar las actuaciones necesarias fuera del ámbito.

Las siguientes tablas recogen la estimación de los distintos costes de adquisición considerados.

TERRENOS INTERIORES

TITULAR	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	€/m ²	€
Tesorería de la Seguridad Social	80309 y 82317	todas	81.010	105,71	8.563.810,00
Principado de Asturias	85280	28	2.062	Cedida gratuitamente al Ayto.	
	85280	27	5.802	69,48	403.143,31
Universidad de Oviedo	85280	3	19.156	69,48	1.331.026,06
TOTAL			100.166		10.297.979,37

TERRENOS EXTERIORES

TITULAR	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	€/m ²	€
Terrenos afectados por construcción de nueva glorieta / Principado	75281	6	1.755	69,48	121.943,55
Paso peatonal en el frente del Cementerio de Somió / Principado	85280	3	271	69,48	18.830,03
TOTAL			2.026		140.773,59

Se concluye así que el coste de obtención del suelo (Vs) en el momento previo a la urbanización, será:

- Terrenos de la Finca de La Formigosa: 8.563.810 €.
- Terrenos del Principado de Asturias interiores al ámbito: 403.143,31 €.
- Terrenos de la Universidad de Oviedo interiores al ámbito: 1.331.026,06 €.
- Terrenos del Principado de Asturias exteriores al ámbito: 140.773,59 €.
- **TOTAL: Vs = 10.438.752,95 €.**

1.5 EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD

Deduciendo del valor final de los terrenos (Vf) los costes de adquisición de suelo (Vs) y la inversión estimada para la urbanización (Vu) deducimos la rentabilidad total de la actuación.

- Vf = 27.900.870,00 €.
- Vs = 10.438.752,95 €.
- Vu = 14.423.918,48 €.
- $R = Vf - Vs - Vu = 3.038.198,57$ €.

Siendo el resultado un valor positivo, queda acreditado lo requerido por el Art.22.5-c del TRLS-2015; esto es, la capacidad de la actuación 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, siempre dentro de los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

Por otra parte, relacionando el saldo obtenido (3.038.198,57 €) con la inversión prevista (Vs+Vu = 24.862.671,43 €), obtenemos una rentabilidad bruta total del 12,22 %. Considerando que el tiempo transcurrido entre la finalización de la inversión y la venta de la totalidad de las parcelas resultantes puede rondar los 3 años, se deduce una rentabilidad del 4,07 % anual.

Dicha rentabilidad supera el precio oficial del dinero fijado en un 3% por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2022; por lo que los ingresos permitirían cubrir la financiación de la inversión entre tanto se produce el retorno. Quedaría así justificada la viabilidad de la actuación en términos financieros.

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

El objeto del presente capítulo es dar cumplimiento al artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), que establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán 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.

A partir de estos análisis económicos se ha de justificar que la propuesta urbanística cumple con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (artículo 48.3 LRJSP).

Conforme a lo anterior, para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal se valoran los siguientes aspectos:

1. Impacto por la implantación de las infraestructuras: ejecución de la actuación.
2. Impacto por el mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios: viabilidad económica del mantenimiento de la urbanización una vez recepcionada. Se determinará valorando la proporcionalidad entre los gastos corrientes que previsiblemente generará la actuación, y los ingresos corrientes que se derivarán de su entrada en carga y funcionamiento.
3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

2.2 IMPACTO POR LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.2.1 SECUENCIA DE EJECUCIÓN

Con el objeto de acomodar el desarrollo de la actuación a las disponibilidades presupuestarias anuales del Ayuntamiento, minimizando su impacto sobre las cuentas municipales, el Plan Especial plantea su ejecución en tres fases con posibilidad de ejecución de forma autónoma.

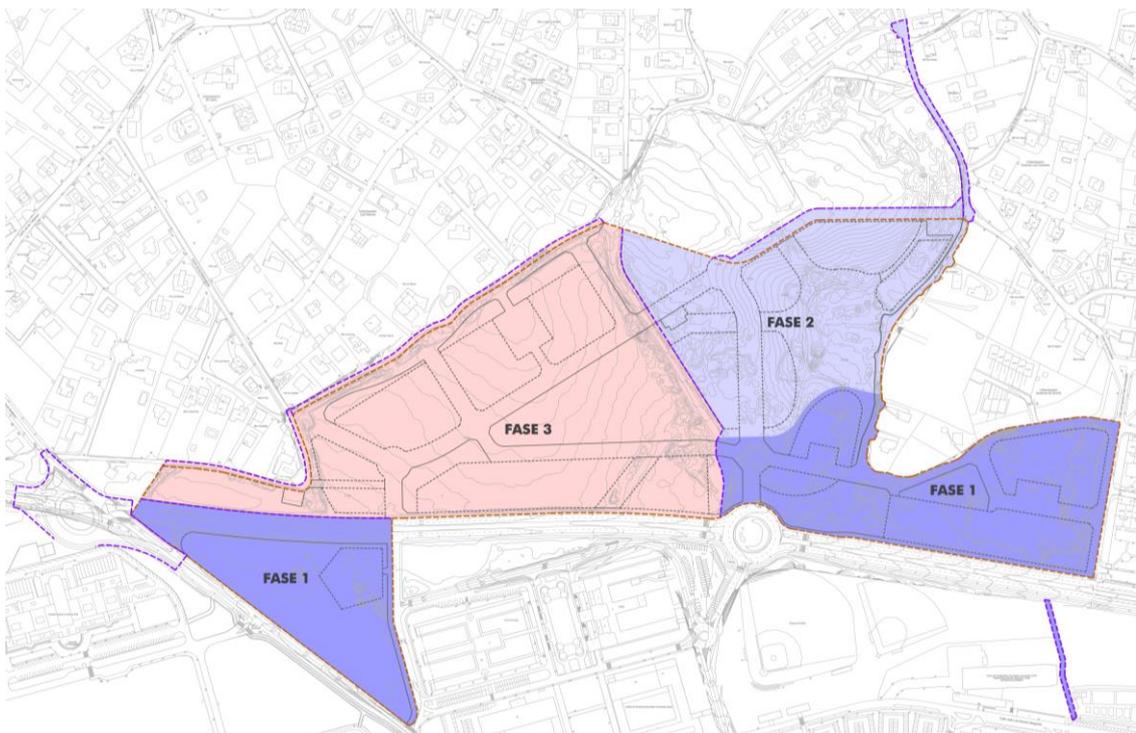


Figura 1: Fases de ejecución.

La división en fases planteada permitiría distribuir los gastos involucrados en al menos tres anualidades, no necesariamente sucesivas.

Los siguientes cuadros recogen la distribución de edificabilidades resultantes de cada una de las fases, junto con la estimación de costes de urbanización de cada una, sin perjuicio de la valoración más precisa que en su momento efectúe el proyecto de urbanización.

FASES	Manzana	Superficie m ² s		Edificabilidad m ² c		VALOR SOLARES	
						426,00	VRS €
FASE 1	M9	3.558,86		2.135,32		909.644,62	
	M10	10.045,00		6.027,00		2.567.502,00	
	M11	3.792,38		2.275,43		969.332,33	
	M16	1.578,19		946,91		403.385,36	
	ST Fase 1		18.974,43		11.384,66		4.849.864,31
FASE 2	M2	4.456,57		6.550,00		2.790.300,00	
	M5	2.922,62		3.799,41		1.618.546,96	
	M6	4.282,95		2.569,77		1.094.722,02	
	M7	2.759,65		1.655,79		705.366,54	
	M8	5.385,58		3.231,35		1.376.554,25	
	ST Fase 2		19.807,37		17.806,31		7.585.489,76
FASE 3	M1.A	9.630,40		15.603,13		6.646.932,19	
	M1.B	4.009,62		6.496,37		2.767.452,26	
	M3	1.975,00		2.567,50		1.093.755,00	
	M4	1.975,00		2.567,50		1.093.755,00	
	M12	2.107,40		1.264,44		538.651,44	
	M13	6.658,49		3.995,09		1.701.910,04	
	M14	3.175,00		1.905,00		811.530,00	
	M15	3.175,00		1.905,00		811.530,00	
	ST Fase 3		32.705,91		36.304,03		15.465.515,93
TOTAL			71.487,71		65.495,00		27.900.870,00

La identificación de las manzanas refiere a los códigos del plano de ordenación PO-1.

	UA 1.1 - FASE 1	UA 1.2 - FASE 2	UA 1.3 - FASE 3
01. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	50.327,36 €	61.521,87 €	39.249,74 €
02. MOVIMIENTO DE TIERRAS	148.687,59 €	169.439,98 €	329.946,37 €
03. AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN	681.982,80 €	625.448,25 €	1.151.558,93 €
04. RED DE AGUA POTABLE	403.691,31 €	127.096,30 €	206.392,64 €
05. RED DE AGUAS RESIDUALES	155.019,36 €	169.667,02 €	205.390,97 €
06. RED DE AGUAS PLUVIALES	277.200,80 €	350.311,08 €	54.321,66 €
07. SISTEMA DE DRENAJE	65.605,25 €	45.811,55 €	179.357,33 €
08. REDES ELÉCTRICAS	214.624,46 €	273.596,80 €	373.948,59 €
09. ALUMBRADO PÚBLICO	126.835,18 €	181.456,82 €	292.319,30 €
10. RED DE GAS	60.082,81 €	61.638,52 €	58.219,99 €
11. RED DE TELECOMUNICACIONES	73.279,98 €	59.446,99 €	96.325,75 €
12. RED DE SEMAFORIZACIÓN	34.339,05 €		32.172,09 €
13. SEÑALIZACIÓN	14.396,29 €	13.302,94 €	28.561,07 €
14. JARDINERÍA VIARIA	27.316,00 €	18.689,15 €	52.474,62 €
15. MOBILIARIO URBANO VIARIO	39.572,96 €	22.514,22 €	49.479,29 €
16. ZONAS VERDES	502.780,97 €	439.872,55 €	768.279,54 €
17. ACTUACIONES EXTERIORES	213.736,77 €	17.260,80 €	
18. GESTIÓN DE RESIDUOS	45.216,94 €	40.882,83 €	18.373,42 €
19. SEGURIDAD Y SALUD	36.898,14 €	31.725,44 €	50.999,55 €
TOTAL PEM	3.171.594,02 €	2.709.683,11 €	3.987.370,85 €
GASTOS GENERALES (13%)	412.307,22 €	352.258,80 €	518.358,21 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	190.295,64 €	162.580,99 €	239.242,25 €
PEC	3.774.196,88 €	3.224.522,90 €	4.744.971,31 €
IVA (21%)	792.581,34 €	677.149,81 €	996.443,97 €
TOTAL IVA INCLUIDO	4.566.778,23 €	3.901.672,71 €	5.741.415,28 €

Así mismo, el valor total de urbanización para cada fase, conforme a los criterios del artículo 22.3 del RVLS, se detalla en el siguiente cuadro.

FASES	PEM	GG (13%)	BI (6%)	PEC	Gestión (10%)	TOTAL GASTOS (G)	VALOR URBANIZACIÓN <small>Vu= G x (1+TLR + PR)</small>
FASE 1	3.171.594,02 €	412.307,22	190.295,64	3.774.196,88	377.419,69	4.151.616,57	4.635.570,51
FASE 2	2.709.683,11 €	352.258,80	162.580,99	3.224.522,90	322.452,29	3.546.975,19	3.960.446,09
FASE 3	3.987.370,85 €	518.358,21	239.242,25	4.744.971,31	474.497,13	5.219.468,44	5.827.901,88
TOTAL	9.868.647,98			11.743.691,09	1.174.369,11	12.918.060,20	14.423.918,48

Junto con la inversión en urbanización, debe contemplarse el coste de adquisición de los terrenos que en la situación previa aún no son del Ayuntamiento. A partir de los datos obtenidos en el apartado 1.4 del presente estudio, se obtienen los siguientes costes por este concepto.

FASE	TITULAR	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	€/m ²	€
1	Principado de Asturias	85280	28	2.062	Cedida gratuitamente al Ayuntamiento	
1	Universidad de Oviedo	85280	03	19.156	69,48	1.331.026,06
1	Terrenos afectados por construcción de nueva glorieta / Principado	75281	6	1.755	69,48	121.943,55
1	Paso peatonal en el frente del Cementerio de Somió / Principado	85280	3	271	69,48	18.830,03
3	Tesorería de la Seguridad Social	80309 y 82317	todas	81.010	105,71	8.563.810,00
3	Principado de Asturias	85280	27	5.802	69,48	403.143,31
	TOTAL			110.056		10.438.752,95

Desglosado por beneficiarios de la adquisición, tenemos:

- Tesorería de la seguridad social: 8.563.810,00 €.
- Principado de Asturias: 543.916,89 €.
- Universidad de Oviedo: 1.331.026,06 €.
- TOTAL: 10.438.752,95 €.

2.2.2 **SOSTENIBILIDAD DE LA REPERCUSIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL**

La sostenibilidad del impacto sobre la hacienda municipal de la inversión requerida, se persigue desde el Plan Especial fragmentando la actuación en tres grandes fases, ejecutables de forma autónoma, de forma que la inversión necesaria para cada una de ellas se pueda secuenciar a lo largo de varias anualidades. La dinámica de venta y entrada en carga de cada fase determinará el momento concreto de abordar la siguiente.

El cuadro adjunto recoge la justificación del total de gastos previstos en cada una de las fases, junto con los ingresos previsible en razón de la edificabilidad que entraría en carga con cada una de ellas.

FASES	Edificabilidad m ² c	VALOR SOLARES	VALOR URBANIZACIÓN	OBTENCIÓN SUELO	INVERSIÓN TOTAL	SALDO FINAL
		VRS €	$Vu = G \times (1 + TLR + PR)$	Vs €	$Vi = Vu + Vs$ €	VRS - Vi €
FASE 1						
	11.384,66	4.849.864,31	4.635.570,51	1.471.799,64	6.107.370,16	-1.257.505,85
FASE 2						
	17.806,31	7.585.489,76	3.960.446,09	0	3.960.446,09	3.625.043,67
FASE 3						
	36.304,03	15.465.515,93	5.827.901,88	8.966.953,31	14.794.855,18	670.660,74
TOTAL	65.495,00	27.900.870,00	14.423.918,48	10.438.752,95	24.862.671,43	3.038.198,57

Puede apreciarse que, si bien la actuación arroja en su conjunto un saldo positivo, la Fase 1 es deficitaria por la mayor carga de ejecución de infraestructuras generales y exteriores que comporta, así como por su menor contenido lucrativo. La Fase-2, que comprenderá terrenos exclusivamente municipales, se ha configurado para generar un superávit que permita cubrir el déficit de la primera fase y anticipar ingresos para cubrir los de la Fase-3, realimentando la financiación con recursos procedentes de la propia actuación. Tal planteamiento permitirá minimizar la carga sobre los presupuestos municipales aportando sostenibilidad económica y reduciendo el impacto sobre la hacienda local.

2.3 IMPACTO POR EL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS

2.3.1 METODOLOGÍA

Conforme a la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la sostenibilidad económica del mantenimiento de los servicios públicos derivados de la entrada en funcionamiento de un nuevo ámbito se realiza conforme a la siguiente secuencia:

1. Estimación de los gastos corrientes generados por el ámbito de actuación.
2. Estimación de los ingresos corrientes derivados del funcionamiento del ámbito de actuación.
3. Cálculo del saldo entre ambos, justificándose la sostenibilidad económica del mantenimiento de servicios en el ámbito cuando éste sea positivo.

2.3.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS POR EL ÁMBITO

Consultados los servicios técnicos municipales, se han obtenido unas ratios de costes de mantenimiento de viario y zonas verdes, así como de coste de la electricidad consumida por el alumbrado público viario. Aplicadas estas ratios a las superficies que prevé la ordenación detallada del sector, se pueden aproximar los costes anuales del mantenimiento en el ámbito.

	Coste mantenimiento anual	Ordenación PE	TOTAL
Zonas verdes	1,87 €/m ²	76.583,89 m ²	143.211,87 €
Viario y aparcamientos	0,466 €/m ²	58.782,20 m ²	27.392,51 €
Alumbrado viario	62,29 €/pto.	327 ptos. (aprox).	20.368,83
TOTAL			190.973,21 € anuales

2.3.3 ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES GENERADOS POR EL ÁMBITO

Conforme a la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la estimación de los ingresos corrientes que previsiblemente generará el ámbito una vez urbanizado, se realiza haciendo una proyección para el nuevo sector de ingresos previsible por los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
2. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
3. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
4. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
5. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

No obstante, se descarta la estimación de ingresos por IVTM, dada la dificultad de hacer una proyección razonable, donde además tampoco es factible extrapolar una ratio de €/habitante, tal y como propone la Guía Metodológica del Ministerio, ya que no se trata de un sector residencial.

Así mismo, se descarta la estimación de ingresos por ICIO y por IIVTNU, dado que no se repetirán con recurrencia anual. Por tanto, procede estimar únicamente los ingresos por IBI e IAE.

A. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Los ingresos previsibles por IBI se pueden estimar extrapolando las valoraciones catastrales de las parcelas y edificios del actual PCT de Cabueñes, de características similares a las de las parcelas que resultarán en el nuevo PCT de La Pecuaria. A partir de los datos catastrales facilitados por el Ayuntamiento, se deducen los siguientes valores catastrales medios:

- Superficie de suelo: 94,85 €/m²
- Superficie construida: 356,32 €/m².

A partir de esos datos se realiza la siguiente proyección para la estimación del IBI.

	Valor catastral medio	Ordenación PE	Valor catastral estimado	Tipo IBI Gijón	Cuota
Suelo	94,85 €/m ²	71.487,71 m ² s	6.780.609,29 €	0,45 %	30.512,74 €
Construcción	356,32 €/m ²	65.495 m ² c	23.336.860,75 €	0,45 %	105.015,87 €
TOTAL					135.528,61 €

B. IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Para realizar una estimación de la expectativa de ingresos por IAE en el nuevo PCT de La Pecuaria, se extrapolan los datos facilitados por el Ayuntamiento relativos al PCT de Cabueñes. En ese ámbito se recauda anualmente un total de 100.236,28 € por este concepto. Divididos por la superficie construida en el ámbito según catastro, que asciende a 49.903 m²c, obtenemos una ratio anual de 2,01 €/m²c.

Aplicada esta ratio a los 65.495 m² edificables del APP-PCTG, obtenemos una previsión de 131.644,95 € de ingresos anuales por IAE en el futuro sector.

2.3.4 SOSTENIBILIDAD DE LA REPERCUSIÓN SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

Poniendo en relación los ingresos y gastos calculados en los apartados anteriores, se obtiene una aproximación al saldo anual resultante del balance entre ingresos y gastos previsibles de la actuación.

GASTOS MANTENIMIENTO ANUALES	INGRESOS CORRIENTES ANUALES			BALANCE ANUAL
	IBI	IAE	TOTAL	
124.466,56 €	135.528,61 €	131.644,95 €	267.173,56	131.644,95 €

Del cuadro anterior se deduce un saldo positivo anual de 131.644,95 €, lo que justifica la capacidad del ámbito para generar los ingresos necesarios para costear el mantenimiento, quedando acreditada la ausencia de impacto económico relevante por este concepto sobre las cuentas municipales.

Queda también así justificado que la propuesta urbanística cumple con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (artículo 48.3 LRJSP).

2.4 SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Atendiendo a lo requerido por el artículo 22.2 del TRLS-2015, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos se justifica en este caso por el hecho de que la totalidad del suelo lucrativo ordenado por el presente Plan Especial se adscribe a los usos productivos propios del Parque Científico Tecnológico.