



Documento para la Aprobación Inicial



PLAN ESPECIAL EN LA PARCELA DEL COMPLEJO DEPORTIVO DE LA CALZADA

CONCEJO DE GIJÓN
Promueve el Ayuntamiento de Gijón

enero 2025

TOMO I

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

JOSÉ PIS FERNÁNDEZ. ARQUITECTO
MARIO CARRERA OVIEDO. ARQUITECTO

Dolmen

Sociedad Limitada Profesional de Arquitectura y Urbanismo



CLÁUSULA INFORMATIVA PARA CLIENTES

DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo, domiciliado en C/ Ezcurdia Nº20, bajo, código postal 33202, Gijón (ASTURIAS), le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril (GDPR) y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD).

a) Todos los datos de carácter personal facilitados a DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo serán tratados por ésta de acuerdo con las prescripciones legales aplicables al respecto y quedarán incorporados en el fichero de clientes y proveedores creado y mantenido bajo la responsabilidad de DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo. Este fichero ha sido debidamente registrado en la Agencia Española de Protección de Datos.

b) Los datos son recabados con la finalidad de gestionar los datos de carácter personal de clientes para la elaboración de proyectos, así como la gestión contable, fiscal y administrativa, así como para remitirle información comercial sobre nuestros productos y servicios relativos al ámbito de la arquitectura y el urbanismo.

No obstante le informamos que podrá revocar el consentimiento en cualquier momento, mediante notificación al domicilio social de DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo, o a través de correo electrónico a edificacion@dolmenarquitectura.com.

c) Los datos de carácter personal incorporados en el fichero titularidad de DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo no serán cedidos salvo que otra legislación o administración pública así lo establezca.

d) Usted podrá, en todo momento, ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales así como el de revocación del consentimiento para cualquiera de las finalidades antes señaladas, enviando a DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo una carta debidamente firmada a la C/ Ezcurdia Nº20, bajo, código postal 33202, Gijón (ASTURIAS) donde consten claramente los datos de contacto a la cual deberá acompañarse fotocopia de su DNI/NIF o documento que acredite su identidad.



DOLMEN ARQUITECTOS

C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS D. MARIO CARRERA OVIEDO Y D. JOSÉ PIS FERNÁNDEZ. SU UTILIZACIÓN, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.





Índice

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.	Gestión y ejecución	1
1.1.	Desarrollo y ejecución del Plan Especial	1
1.2.	Plan de etapas	1
2.	Evaluación económica.....	2
2.1.	Obligatoriedad.....	2
2.2.	Ámbito y objetivos	2
2.3.	Estimación de los costes.....	3
3.	Capacidad financiera del Ayuntamiento de Gijón	4
4.	Memoria de sostenibilidad económica	5
5.	Memoria de viabilidad económica	6
6.	Conclusión.....	7
7.	Anexos	



Promotor: Ayuntamiento de Gijón

enero 2025

Redactor: DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo

Documento para la Aprobación Inicial



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN DEFINITIVA
AYUNTAMIENTO PLENO - 14 de mayo de 2025
LA SECRETARÍA GENERAL



Ayuntamiento de Gijón - APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL - 11 de febrero de 2025

DOLMEN SLP



DOLMEN ARQUITECTOS

C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS D. MARIO CARRERA OVIEDO Y D. JOSÉ PIS FERNÁNDEZ. SU UTILIZACIÓN, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



1. Gestión y ejecución

1.1. Desarrollo y ejecución del Plan Especial

La aprobación definitiva del presente documento habilitará la consecución de las obras, previa obtención de la preceptiva licencia, no requiriéndose la aplicación de mecanismo alguno de gestión.

La ejecución de este Plan Especial se llevará a cabo mediante Proyectos de obras y Específicos de instalaciones en su caso.

1.2. Plan de etapas

El presente Plan Especial no establece etapas.

Las obras de edificación se realizarán en una única etapa, cuya duración aproximada será de 10 meses, tal y como se establece en el proyecto de obras.





2. Evaluación económica

2.1. Obligatoriedad

El artículo 1.2.5 de las Normas urbanísticas y ordenanzas del PGOGi19 establece la necesidad de que la documentación del Plan Especial incluya un estudio económico y financiero en los términos establecidos en la normativa urbanística autonómica.

Por su parte, el artículo 111 del ROTU define este estudio económico financiero como sigue:

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

Como dice el propio ROTU, el grado de precisión de la valoración económica de estos gastos es el correspondiente a un instrumento de planeamiento urbanístico. En este caso concreto, dada la existencia de un proyecto de obras complementario a este documento urbanístico, se podrán aportar datos más concretos.

2.2. Ámbito y objetivos

La implementación del Plan Especial y la consecución de los objetivos y finalidades establecidos en el documento se apoyan en dos elementos propios de todo plan de ordenación urbanística:

- La aplicación de la normativa en materia de usos del suelo, elementos protegidos, de dimensiones y de otras características específicas sobre las construcciones.
- La realización de las inversiones previstas en adquisición que los diferentes agentes y operadores habrán de llevar a cabo en el periodo de tiempo previsto por su vigencia.

Los dos elementos –normativa e inversiones– están claramente interrelacionados. La adecuada localización y realización de las inversiones previstas en el Plan han de facilitar el cumplimiento de su normativa y viceversa: el mayor grado de concreción de la normativa y la mayor agilidad y flexibilidad en su aplicación, han de facilitar el cumplimiento y la ejecución de las inversiones programadas.





2.3. Estimación de los costes

Nos encontramos con un ámbito de Plan Especial de iniciativa pública a desarrollar por parte del Ayuntamiento de Gijón, una vez que el documento urbanístico cuente con la correspondiente Aprobación Definitiva.

El volumen de inversión, que será exclusivamente público, asciende según informe de la Dirección General económica-financiera del Ayuntamiento a UN MILLÓN SETECIENTOS TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS, más el I.V.A. correspondiente:

Concepto	Inversiones
Redacción del PE	15.427,50 €
Importe de la obra - Licitación	1.605.320,00 €
Equipamiento	83.000,00 €
Total	1.703.747,50 €

Tabla 1. Volumen de inversión (No incluye I.V.A.)





3. Capacidad financiera del Ayuntamiento de Gijón

Como anexo a la presente memoria, se aporta informe de la Dirección General económica-financiera del Ayuntamiento de Gijón, que justifica la capacidad financiera del Ayuntamiento para acometer la obra proyectada así como su explotación posterior.





4. Memoria de sostenibilidad económica

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), establece la obligatoriedad de elaborar una memoria o informe de sostenibilidad económica en los siguientes términos:

1. 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.

Por su parte, el artículo 7 del TRLSRU define las actuaciones de transformación urbanística en su apartado 1 como sigue:

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:
 - a. Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
 - 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
 - 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
 - b. Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

El PGOGi19 clasifica el ámbito de este Plan Especial como Suelo Urbano consolidado, y lo califica como Sistema General de Equipamiento Deportivo público, en Ordenanza 2.1.

Las actuaciones que de él se derivan se limitan a la materialización de parte de la superficie construida, sin que medie urbanización o incremento de dotación. No nos encontramos, pues, ante una actuación de transformación urbanística, por lo que este Plan Especial no requiere incorporación de Informe de sostenibilidad económica.





5. Memoria de viabilidad económica

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS) en su artículo 22, apartado 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...”

El resto de apartados de este artículo han sido declarados inconstitucionales por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

En su artículo 2, el TRLRS define las actuaciones en el medio urbano como:

“Las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria”.

Como vemos, la actuación pretendida no se asimila a ninguna de las expuestas según el artículo 2 del TRLRS; por lo que el presente Plan especial no requiere incorporación de una memoria de viabilidad económica.





6. Conclusión

Con lo expuesto en el presente Estudio económico, así como en los documentos que se acompañan, se considera suficientemente justificado el Plan Especial, presentándose para su tramitación y aprobación inicial.

Gijón, 15 de enero de 2025

DOLMEN S.L.P.

SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Fdo.: Jose Pis Fernández

Arquitecto urbanista Col. 767 C.O.A.A.

Fdo.: Mario Carrera Oviedo

Arquitecto Col. 1.078 C.O.A.A.



DOLMEN ARQUITECTOS

C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS D. MARIO CARRERA OVIEDO Y D. JOSÉ PIS FERNÁNDEZ. SU UTILIZACIÓN, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.





DOLMEN SLP



DOLMEN ARQUITECTOS

C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS D. MARIO CARRERA OVIEDO Y D. JOSÉ PIS FERNÁNDEZ. SU UTILIZACIÓN, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

