

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

Referencia:	13635/2021	
Procedimiento:	Expedientes Planes Especiales (DGVU)	
Interesado:	JESUS MARIA MONTERO SAEZ	
Representante:		
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urb (JMATIA01)		

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.-

El presente documento tiene por finalidad evaluar y justificar la viabilidad económica de la ordenación que se incluye en la Modificación del Plan Especial de la Actuación Aislada A-49, si bien partiendo de la premisa de adecuar su contenido a la naturaleza de la actuación, que aunque se incluye entre las actuaciones de “transformación urbanística” (art. 7-1 TRLSRU) no se corresponde con una “actuación de urbanización” sino otra de alcance más limitado, pues se trata de una simple actuación de dotación, en que se actúa en suelo que ya es urbano con todos sus servicios, y en la que se establece una modificación exclusivamente tipológica y de retranqueos.

El art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone 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...”

A) Premisas de la Evaluación Económica.-

La modificación del Plan Especial consiste en establecer una compatibilidad de usos en una parcela de suelo Urbanizado de 819,00 m2, con un cambio en el parámetro urbanístico del número de plantas y de altura máxima que viene originado por la necesidad de efectuar unos retranqueos interiores en la parcela para salvar una Araucaria de gran porte que existe en la misma.

En esta actuación no existen cargas de urbanización, ya que se actúa sobre suelo urbanizado cuyo frente de parcela está suficientemente dotado de saneamiento, abastecimiento, alumbrado público y suministro eléctrico. Debe tenerse en cuenta que el ámbito en que se ubica ya fue urbanizado con ocasión del desarrollo de la Actuación A-49 “Isla de Talleres”, dotando a todas las parcelas de su ámbito de la urbanización necesaria adaptada a los usos previstos.

B) Viabilidad Económica de la Propuesta.-

Se trata de justificar la viabilidad de la propuesta de ordenación incluida en la Modificación del Plan Especial, que consiste en permitir la compatibilidad entre el uso residencial y el dotacional, y aumentar el número de plantas para el uso dotacional, con retranqueo interior de las alineaciones de la parcela.

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

No se contempla la realización de obras de urbanización, ya que se actúa sobre suelo urbanizado.

La edificabilidad para el uso residencial no cambia, sólo se cambia para el uso dotacional, permitiendo una superficie construida de 3.203,75 m²c.

En todo caso, la actuación que permite la modificación del Plan Especial que se informa, se realizará por la Ciudad Autónoma de Melilla con cargo a sus presupuestos.

Esta edificación, de ejecutarse el equipamiento, puede tener un coste aproximado de 4.480.000,00 € (1.400,00 €/m²c, teniendo en cuenta la repercusión sobre el precio de la ejecución del garaje bajo rasante que no computa edificabilidad).

En el presupuesto de la CAM para el año 2024, el gasto en el Capítulo 6, Inversiones reales, es de 29.715.033,71 €; la evolución de este capítulo en los cinco años previos ha sido la siguiente:

2023: 35.625.430,60 €
2022: 70.031.234,41 €
2021: 58.089.114,29 €
2020: 28.855.718,98 €

La media de este capítulo en los cinco años computados, asciende a 44.463.305,8 €

C.- CONCLUSIÓN.-

Teniendo en cuenta que la obra material que se ejecute en la parcela afectada por esta Modificación tendrá un plazo de ejecución mínimo de dos años (dos ejercicios presupuestarios), resultaría una inversión de 2.240.000,00 €/año, es decir, aproximadamente un 5% del importe de este capítulo presupuestario anualizado, por lo que se trata de una actuación que es viable económicamente.

2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.-

I.- Objeto y contenido.-

El art. 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, dispone que la documentación de los instrumentos 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.

La intervención que se propone en el presente Documento de Modificación del PERI de "Isla de Talleres" constituye una simple actuación de dotación por lo que no plantea una nueva urbanización ni la reforma o renovación de la actual.

Es decir, no hay infraestructuras nuevas ni servicios adicionales.

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

Se circunscribe al incremento de edificabilidad en una parcela totalmente urbanizada, en el caso de que se implante el uso de equipamiento primario y en mantener la edificabilidad para uso residencial, efectuándose retranqueos interiores de la parcela. Se actúa, por tanto, en un ámbito urbanístico que es suelo urbano consolidado y urbanizado como consecuencia de un proceso de ejecución del planeamiento, que dispone de todos los servicios, incluido el servicio público de transporte.

II.- Actuaciones de urbanización, mantenimiento de infraestructuras o prestación de nuevos servicios.-

Ya hemos señalado que la propuesta tiene un contenido muy concreto, relativo a la compatibilidad de usos y aumento en la altura de la edificación. Se trata de una actuación similar a una de dotación en que no se prevé obra de urbanización o reurbanización. La intervención se produce en parcela de la CAM, en la que se establecen alineaciones interiores de parcela y aumento de altura máxima.

No se contempla la ejecución de nuevas infraestructuras ni nuevos servicios, por lo que la ejecución de las previsiones del presente Documento no tienen incidencia negativa alguna en la Hacienda de la CAM.

En definitiva que no se produce un incremento de las obligaciones de la CAM por el deber de costear infraestructuras o servicios, ya que la parcela en que se actúa es, además, de carácter patrimonial.

III.- Incidencia en los Ingresos Autonómicos.-

La actuación en concreto que se pretende se financiará, como se ha indicado anteriormente, con los presupuestos de la CAM ordinarios, considerándose suficiente el importe del capítulo VI (de Inversión), que anualmente tiene la CAM.

No obstante, si el uso del inmueble se destina a construcción de viviendas, como está previsto en el Plan Especial Vigente, y estas son objeto de venta, la actuación se financiará por sí misma con los ingresos procedentes de la venta de las viviendas.

Sin embargo, si el uso es el de equipamiento primario, la implantación del mismo no tiene como finalidad buscar el rendimiento económico, sino el rendimiento social. No obstante, cualquier equipamiento primario puede ser objeto de explotación económica a través de las correspondientes autorizaciones o concesiones sobre el dominio público, aunque no es el fin principal asociado a su naturaleza, que no es otra que la de prestación de un servicio público.

Si fuese objeto de concesión administrativa el equipamiento primario, el rendimiento anual estaría alrededor de 268.800,00 € anuales, es decir, un mínimo del 6% del coste del mismo, por utilizar la referencia del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales. En un plazo de 20/25 años se habría rentabilizado la inversión, restando, todavía, un plazo de 50 años de vida útil (aplicando el anexo III del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, que prevé 75 años de vida útil a edificios administrativos).

Por ello, sin tener en cuenta los ingresos ordinarios de la CAM, la actuación podría generar suficientes ingresos para autofinanciarse.

IV.- Incidencia en los Gastos Autonómicos.-

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

Ya hemos señalado que no se produce la necesidad de prestar nuevos servicios ni hay obligación de mantener nuevas infraestructuras.

Si el uso del edificio fuese directo por la Administración, los gastos serían los correspondientes a cualquier edificio administrativo, satisfaciendo los gastos que genere con cargo al capítulo 2 "Gastos Corrientes en Bienes y Servicios", cuyo importe en el año 2024 es de 140.602.948,24 €.

El gastos que genere el mantenimiento del edificio (limpieza, suministros, vigilancia, etc) no es probable que supere los 200.000,00 € anuales, es decir, menos de un 0,15% anual del gasto en el capítulo 2, por lo que esta actuación no generará un desequilibrio en el gasto público.

V.- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.-

La propuesta no incide en la intensidad de uso de los suelos dedicados a uso de actividades económicas, ya que la modificación mantiene los parámetros urbanísticos esenciales del PERI vigente. En todo caso, si el edificio se destina a equipamiento primario, y este es objeto de concesión, se producirá un incremento de actividades productivas en el entorno en que se ubica el edificio.

VI.- Conclusiones.-

De lo anteriormente expuesto en cuanto a consideración de los ingresos y gastos que se van a producir con repercusión en la Hacienda Autonómica, asociados al desarrollo amparado en la Modificación del PERI de Isla de Talleres (A-49) que es objeto de este documento, la conclusión no puede ser otra que la de que la actuación propuesta es Sostenible Económicamente, teniendo en cuenta la estructura presupuestaria de la CAM y, eventualmente, una explotación del edificio a través de la correspondiente concesión administrativa.

No existen obligaciones económicas adicionales que no puedan ser cubiertas con los ingresos presupuestarios ordinarios de la CAM.

La actuación no incide en la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, ya que no se varía lo contemplado en el PERI vigente en este aspecto.

Es una propuesta, además, que tiene un impacto positivo en el interés general, ya que la Administración tendrá la oportunidad de utilizar el edificio para el uso vigente, residencial, más el uso de Equipamiento Primario.

Lo que se informa en Melilla a veinte de mayo de 2024.

El Director General de
la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

22 de mayo de 2024
C.S.V.:15250327420153041431

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250327420153041431 en <https://sede.melilla.es/validacion>