

4.3 MEMORIA DE VIABILIDAD

MARZO 2019

Memoria de Viabilidad Económica del Plan Especial de Mejora
y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés.

Marzo 2019

ÍNDICE

=====

	Página
I. INTRODUCCIÓN	1
II. CONTENIDO Y METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN DE LA MEMORIA	2
III. MEMORIA	4
III.1. Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos	4
III.2. Descripción de las unidades de actuación para su valoración de mercado	6
III.3. Resumen de la valoración por unidades	19
III.4. Determinaciones económicas para el análisis de la viabilidad	28
III.5. Determinación del umbral mínimo de viabilidad y condiciones económicas de viabilidad	29

ANEXOS (en documento separado)

Anexo 1: Informe de Tasación sobre terrenos de diferente tipología del Casco Histórico de Avilés (Referencia 1238357U17) conforme al Plan General Vigente.

Anexo 2: Informe de Tasación sobre terrenos de diferente tipología del Casco Histórico de Avilés (Referencia 1231367V17) conforme al Plan Especial de Mejora en tramitación.

I. INTRODUCCIÓN

Este documento es la Memoria de Viabilidad Económica del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés (en adelante "Plan Especial" o "PEMRICH") elaborada por Vaciero, S.L.P. en respuesta al encargo realizado por el Ayuntamiento de Avilés (Expte. N° 10860/2017).

La finalidad de este estudio es analizar la viabilidad económica de las actuaciones que se incluyen en el Plan Especial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.5. del Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las actuaciones que se incorporan en esta memoria de viabilidad económica son las siguientes:

1. APE CH1 LA MURALLA
2. APE CH2 LOS ALAS IMPAR
3. APE CH3 LOS ALAS MURALLA
4. APE CH4 PLAZA JOSÉ MARTÍ
5. APE CH5 RIVERO PARQUE FERRERA
6. APE CH6 SABUGO
7. MNZ CH8 RIVERO LA LIBERTAD
8. MNZ CH10 GALIANA
9. MNZ CH11 RIVERO CERVANTES
10. APE CH12 EMILE ROBIN LOS TELARES

II. CONTENIDO Y METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN DE LA MEMORIA

El **contenido** de la Memoria de Viabilidad Económica se desarrolla en el artículo 22.5. del Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los efectos de la sentencia del Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 (BOE nº 15 de 17 de enero de 2018), en el 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, afectan al contenido de la Memoria de Viabilidad Económica recogido en el artículo 22.5. La citada sentencia declara la inconstitucionalidad de determinados artículos, entre otros las letras a), b), c), d) y e) del artículo 22.5 e indica que se ha desarrollado el contenido de la memoria de manera excesivamente detallada y agotadora, impidiendo a la Comunidad Autónoma desplegar sus potestades normativas.

A pesar de esta declaración de inconstitucionalidad, a falta de otro nuevo desarrollo normativo expreso por parte de la Comunidad Autónoma, se tomará el contenido del artículo 22.5 como referencia para el desarrollo del contenido de la memoria.

El artículo 22.5 del RDL 7/2015 establecía, en su redacción original, el siguiente **contenido**:

*“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.”

Adicionalmente, para dar respuesta al contenido previsto en la norma, se ha tomado en consideración la metodología propuesta por Gerardo Roger Fernández en su publicación “Gestionar la Ciudad Consolidada”.

El desarrollo del trabajo se ha realizado bajo la coordinación y supervisión de la Directora de Disciplina y Planeamiento del Ayuntamiento de Avilés.

En función de lo expuesto, **se ha estructurado la Memoria con el siguiente contenido**, que se considera da respuesta al objeto y contenidos previstos en relación con el presente PEMRICH:

- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos.
- Descripción de las unidades de actuación para su valoración a mercado.
- Resumen de valoración de cada unidad extraído de los Anexos de valoración
- Determinaciones económicas para el análisis de la viabilidad:
 - Ingresos correspondientes a las actuaciones urbanísticas consideradas en el Plan Especial
 - Costes de producción correspondientes a las actuaciones urbanísticas
 - Valor residual del suelo tras las actuaciones urbanísticas
- Condiciones económicas de viabilidad

Metodología:

Se han analizado los distintos parámetros urbanísticos que afectan a los diez ámbitos indicados antes y después de la actuación. A estos efectos, la Memoria de viabilidad económica expresa los costes de producción y los ingresos derivados de cada una de las actuaciones que se someten a alteración de su aprovechamiento urbanístico, tanto en su situación originaria como de la propuesta final, así como del balance comparativo entre ambas. Las variables económicas a aplicar, se han justificado en un riguroso estudio de mercado acreditado por Sociedad de Tasación SA, inscrita en el Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España desde diciembre de 1982, adjuntándose a la presente memoria las tasaciones visadas, basadas en los estudios de mercado utilizados por esta Sociedad.

Para presentar un análisis más completo, se considera la valoración del suelo tanto bajo el método de valoración Residual Estático como el Residual Dinámico, en base a la metodología aplicada en tasaciones hipotecarias, ya que este último introduce el factor tiempo (horizonte temporal de las actuaciones) en la valoración, tal como señala el artículo 22.5.d) del RDL 7/2015. De acuerdo con el artículo 37 del citado RDL 7/2015, el método a considerar a la hora de valorar la viabilidad de las actuaciones propuestas en el presente Plan Especial es el método residual estático.

Se presentan por tanto en Anexos dos documentos de Sociedad de Tasación, S.A., una tasación de los suelos conforme a los métodos Estático y Dinámico con la valoración de los ámbitos conforme a la ordenación actual (parámetros urbanísticos existentes), que se adjunta en el Anexo 1 de este informe (en documento separado dado su volumen), y otra considerando que se realiza la actuación del Plan Especial (parámetros urbanísticos propuestos), que se adjunta en el Anexo 2 (igualmente en documento separado).

A partir de esta información se han analizado los criterios de viabilidad económica de cada una de las diez actuaciones.

III. MEMORIA

III.1. Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos

PLAN GENERAL VIGENTE/ESTADO ACTUAL									
PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES									
	u. homogénea	sup. dentro de UA	aprov. unitario	aprov. total	Alturas	Sup. Construida actual	Sup const posible máxima	Aprov Unitario con Catalogaciones.	
APE CH 1 LA MURALLA									
TERRENO 1	Alfolies 3-5-7-9	02-104-05 CB	395,00	3,00	1.185,00	2	607,11	607,11	
	Propietario único.	02-104-04 P0	706,06	-	-	-	252,89	0,00	0,55
									catalogado/rehabilitar fuera ordenación/demoler
TOTAL			1.101,06	1,08	1.185,00		860,00	607,11	0,55
APE CH 2 LOS ALAS IMPAR									
TERRENO 2	Alas 21 (solar)	02-107-05 CM	138,40	3,74	517,62	4	-	517,62	
		02-107-04 P0	94,52	-	-	-	-	-	
	Alas 21bis (solar)	02-107-05 CM	160,55	3,74	600,46	3	-	600,46	B+3 nueva planta
		02-107-03 CM	58,60	3,57	209,20	3	-	209,20	2,94
									B+3 nueva planta
TERRENO 3	Alas 23 (ahora solar ruina catalogado)	02-107-05 CM	54,30	3,74	203,08	3	-	203,08	Catalogado/reconstruir
	Alas 25 edificio	02-107-05 CM	95,60	3,74	357,54	3	379,00	357,54	B+3 nueva planta
		02-107-03 CM	13,94	3,57	49,77	3	-	49,77	3,73
									B+3 nueva planta
TOTAL			615,91	3,15	1.937,67		379,00	1.937,66	3,15
APE CH3 LOS ALAS MURALLA									
TERRENO 4	Muralla 40	02-104-01 CB	55,40	3,00	166,20	3	165,00	166,20	3,00
TERRENO 5	Muralla 42-44-46	02-504-02 V	248,78	-	-	-	249,00	-	0,00
TERRENO 6	Muralla 48	02-104-05 CB	129,10	3,00	387,30	3	331,00	387,30	3,00
TERRENO 7	Los Alas 16-18-20	02-108-04 E	1.493,98	-	-	-	-	-	0,00
TERRENO 8	Alas 24-22	02-108-01 CB	377,45	3,00	1.132,35	3	1.132,35	1.132,35	
	Traseras Alas 32-30	02-108-03 P0	1.298,34	-	-	-	-	-	0,68
TERRENO 9	Alas 32-30	02-108-01 CB	310,07	3,00	930,21	2	482,00	482,00	
	Traseras Alas 32-30	02-108-03 P0	98,93	-	-	-	-	-	1,18
TERRENO 10	Jovellanos 5-7	02-108-06 CM	308,77	4,54	1.401,82	4	1.574,00	1.401,82	4,54
TOTAL			4.320,82	0,93	4.017,88		3.188,35	3.569,67	0,83
APE CH4 PLAZA JOSÉ MARTÍ									
TERRENO 11	Los Alas 10-12	02-111-04 P1	486,00	1,00	486,00	1	325,00	486,00	
	Viarío sin obtener	02-511-02 V	44,50	-	-	-	-	-	0,92
TERRENO 12	Los Alas 14	02-111-01 CM	112,49	4,00	449,96	2	179,00	179,00	1,59
TERRENO 13	Plaza	02-111-07 E	264,40	-	-	-	-	-	0,00
TOTAL			907,39	1,03	935,96		179,00	665,00	0,73
APE CH5 RIVERO PARQUE FERRERA									
TERRENO 14	Rivero 20	02-121-20 CB	71,88	2,69	193,36	3	-	71,88	
		02-121-19 J	206,83	-	-	-	-	-	0,26
	Rivero 22	02-121-20 CB	90,00	2,69	242,10	3	-	242,10	2,69
TOTAL			278,71	1,56	435,46		0,00	313,98	1,13
APE CH6 SABUGO									
TERRENO 15	Marcos Torielli 16	01-107-04-IB	51,00	3,00	153,00	2	102,00	153,00	
	Marcos Torielli 18	01-107-04-IB	40,00	3,00	120,00	2	-	120,00	
	Marcos Torielli 20	01-107-04-IB	32,00	3,00	96,00	2	-	96,00	3,00
TERRENO 16	Marcos Torielli 22	01-107-04-IB	80,00	3,00	240,00	2	-	240,00	
	Marcos Torielli 24	01-107-04-IB	69,00	3,00	207,00	2	168,00	207,00	
		01-107-07-J	99,00	0,00	0,00	-	-	0,00	1,80
TERRENO 17	Marcos Torielli 26	01-107-04-IB	66,00	3,00	198,00	2	-	198,00	
		01-107-07-J	76,00	0,00	0,00	-	-	0,00	
	Marcos Torielli 28	01-107-04-IB	48,00	3,00	144,00	2	-	144,00	
		01-107-07-J	12,00	0,00	0,00	-	-	0,00	1,69
TOTAL			573,00	2,02	1.158,00		270,00	1.158,00	2,02
MNZ CH8 RIVERO-LIBERTAD									
TERRENO 18	Rivero 71	02-126-03-IB	422,30	2,78	1.174,00	3	1.174,00	1.174,00	
		02-126-02-P0	324,53	0,00	0,00	-	-	-	1,57
TOTAL			746,83	1,57	1.174,00		1.174,00	1.174,00	1,57
MNZ CH10 GALIANA									
TERRENO 19	Galiana 23	02-117-01 IB	149,54	2,76	412,73	2	271,30	412,73	
		02-117-02 J	602,63	0,00	0,00	-	191,00	-	0,55
TOTAL			752,17	0,55	412,73		462,30	412,73	0,55
MNZ CH11 RIVERO									
TERRENO 20	Rivero 115	02-133-03 IB	177,02	2,73	483,26	3	481,00	481,00	2,72
TERRENO 21	Rivero 113+Cervantes 36	02-133-03 IB	289,09	2,73	789,22	3	-	432,00	1,49
TOTAL			466,11	2,73	1.272,48		-	913,00	1,96
APE CH12 EMILE ROBIN									
TERRENO 22	Emile Robin 17	01-113-03-CB	479,24	2,90	1.389,80	3	729,00	729,00	
		01-113-03-CB				3		165,30	
		01-113-02-P0	121,76	0,00	0,00	-	-	-	
	Patio Interior	01-113-02-P0	842,00	0,00	0,00	-	-	-	0,62
TERRENO 23	Avenida Telares 1 (casi solar/ruina)	01-113-03-CB	59,00	2,90	171,10	3	172,00	172,00	2,92
TOTAL			1.502,00	1,04	1.560,90		901,00	1.066,30	0,71

PLAN ESPECIAL MEJORA Y REFORMA INTERIOR					INCREMENTO			
PARAMETROS URBANISTICOS PROPUESTOS					DE	APROVECHAM	CESIÓN	CESIÓN
	u. homogénea	sup. dentro de UA	aprov. total	aprov. Medio	IENTO	MIN. LEY	REAL	
APE CH 1								
1								
TERRENO 1	CB	395,00	700,36		posible ampliacion planta baja A ceder y urbanizar	622,90	124,58	222,45
	T-P1	529,65	529,65					
	EL Publico	222,45						
	TOTAL	1.101,06	1.230,01	1,12				
APE CH 2								
2								
TERRENO 2	CM	58,00	174,00		B+2 B+3 B A ceder y urbanizar posibilidad de garaje conjunto	0,00	0,00	33,59
	CM	430,00	1.669,35					
	P1	94,32	94,32					
TERRENO 3	Viario	33,59	-					
	TOTAL	615,91	1.937,67	3,15				
APE CH3								
3								
TERRENO 4	Eq Publico	55,24	-		garaje bajo plaza sin ampliación/rehab nueva planta, posibilidad garaje conjunto	1.965,57	393,11	2.820,68
TERRENO 5	Eq Publico	159,22	-					
TERRENO 6	EL Publico	2.606,22	-					
TERRENO 7	CB (sop)	29,60	29,60					
TERRENO 8	CB	139,98	419,94					
	CB	50,98	101,96					
TERRENO 9	CB	398,84	1.196,52					
	CM	455,32	1.821,28					
TERRENO 10	CM	252,42	1.262,10					
	CM	153,92	461,76					
	P1	19,08	19,08					
	Vuelos		223,00					
	TOTAL	4.320,82	5.535,24	1,28				
APE CH4								
4								
TERRENO 11	Trasformación	424,28	1.094,55		Nueva planta, mant fachada Mejor edif. Conjunta Posib sótano garaje.	429,55	85,91	218,71
TERRENO 12	EL	425,60	-					
TERRENO 13	Viario	57,51	-					
	TOTAL	907,39	1.094,55	1,21				
APE CH5								
5								
TERRENO 14	CB/IB	179,14	435,46		Nueva planta Mejor edif. Conjunta	121,48	24,30	99,57
	EL	99,57	-					
	TOTAL	278,71	435,46	1,56				
APE CH6								
6								
TERRENO 15	IB 2 plantas	51,69	103,38		Nueva planta Mejor edif. Conjunta Posib sótano garaje.	0,00	0,00	89,69
	IB 3 plantas	311,51	934,51					
TERRENO 16	P1	120,11	120,11					
	V	89,69	-					
TERRENO 17	TOTAL	573,00	1.158,00	2,02				
MNZ CH8								
8								
TERRENO 18	IB	422,30	1.174,00		catalogado pos peq ampliacion parcela	72,50	14,50	0
	T	72,50	72,50					
	ELP/ Jardin	252,03	0,00					
	TOTAL	746,83	1.246,50	1,67				
MNZ CH10								
10								
TERRENO 19	IB existente	149,54	319,03		rehabilitacion ampliacion	0,00	0,00	15,23
	ELP/ Jardin	28,70	-					
	T1	93,70	93,70					
	ELP/ Jardin	471,00	-					
	V	15,23	-					
	TOTAL	752,17	412,73	0,55				
MNZ CH11								
11								
TERRENO 20	T 3 plantas	117,50	352,50		nueva planta buen estado nueva planta	42,70	8,54	11,17
TERRENO 21	IB exist.	177,02	481,00					
	T sop+II	61,10	122,20					
	T EL	99,32	-					
	Viario	11,17	-					
	TOTAL	466,11	955,70	2,05				
APE CH12								
12								
TERRENO 22	CB	500,00	1.560,90		se posibilita por ficha la unión de los edificios y la ampliación, así como la ejecución factible de garaje en interior	494,60	98,92	0
	Elpriv.	1.002,00	-					
	TOTAL	1.502,00	1.560,90	1,04				
TERRENO 23								

III. 2. Descripción de las unidades de actuación para su valoración de mercado

1. APE CH1 LA MURALLA

a) Situación actual:

- T1: Solar urbano incluido en las zonas de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-104-05 CB) y Patio no edificable (02-104-04 P0).

Conforme al Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural de Avilés, en este solar no se permiten ampliaciones de la edificación existente, por la proximidad de la Iglesia de San Francisco. La edificación existente en calle de Los Alfolíes nº9 está incluida en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés, ficha nº377.

Se considera la demolición del edificio existente en el patio de manzana, y la rehabilitación de los edificios situados en calle de Los Alfolíes 3 a 9. Estos edificios cuentan con dos plantas, sobre una superficie de 351,40 m², y con una superficie construida total de 607,11 m². En planta baja se construirán tres locales comerciales con una superficie total de 321,4 m². Los restantes 30 m² se destinarán a portal, escalera y zonas comunes. La planta superior, con una superficie de 255,7 m², se destinará a tres viviendas con una superficie útil media de unos 73 m². Debido a la configuración de las cubiertas no se considera la posibilidad de terrazas sobre la cubierta de planta baja.

Debido a las dimensiones de la parcela, y a las condiciones de protección de los edificios existentes, no se considera viable la construcción de garajes.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito APE CH-1 serán uno o varios solares calificados como Edificación Cerrada Baja (CB) y Patio Edificable (P1). La zona calificada como CB será edificable en dos alturas, y la zona calificada como P1 será edificable únicamente en planta baja. En este ámbito no se permite la vivienda en planta baja. Las plantas bajas estarán destinadas a locales abiertos al público. El edificio situado en calle de los Alfolíes nº9, incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés con grado de protección Parcial, será rehabilitado.

De acuerdo con la ficha del Ámbito APE CH-1, con el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y con el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), este Ámbito está exento de la obligación de ceder parte del aprovechamiento a la administración actuante. La planta baja destinada a locales comerciales tendrá una superficie de 881,72 m². Debido a las condiciones del solar y de la edificación existente, esta planta estará dividida en tres locales comerciales, con una superficie construida total de 851,72 m², portales y escaleras de acceso a viviendas, con una superficie conjunta de unos 30 m². En planta primera se obtienen cuatro viviendas, con una superficie útil media de unos 74 m² cada una.

Teniendo en cuenta las condiciones de protección del edificio catalogado existente, así como la existencia de un elevado nivel freático, y la alta probabilidad de que existan restos arqueológicos importantes, se considera que no es viable la construcción de garajes. De

acuerdo con el artículo 5.38 del PGO de Avilés, los solares resultantes estarán exentos de la obligación de disponer de una dotación mínima de aparcamiento.

2. APE CH-2 LOS ALAS IMPAR

a) Situación actual:

- T2: Solar urbano incluido en la zonas de ordenanza de Edificación Cerrada Media (02-107-03 CM y 02-107-05 CM), y Patio no edificable (02-107-04 P0).

Se considera la construcción de un edificio sobre la alineación de la calle, con una superficie construida total de 1210,2 m². La planta baja se dividirá en dos locales con una superficie construida total de 295,35 m², y los restantes 30 m² estarán destinados a portal, escaleras y zonas comunes. Las tres plantas altas, con una superficie total de 884,85 m², se dividirán en diez viviendas. Se estima que la superficie útil media por vivienda será de unos 70 m².

Debido a las dimensiones de la parcela, no se considera viable la construcción de garajes.

- T3: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Edificación Cerrada Media (02-107-05 CM).

Se permiten tres plantas. La parte posterior del solar es un patio no edificable (02-107-04 P0). El edificio situado en calle de los Alas nº23, incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés (ficha nº372), se rehabilitará. En el solar nº25 de dicha calle, se construirá una nueva edificación.

Se considera la construcción de un edificio situado en la parte frontal del solar, con una superficie total de 574,97 m². En planta baja, se dividirá en un local comercial de 134,71 m², y los restantes 30 m² se destinarán a portal, escalera y zonas comunes. Las tres plantas altas, con una superficie total de 410,26 m², se dividirán en cinco viviendas con una superficie estimada media por vivienda de 68 m².

Debido a las dimensiones de la parcela, y a las condiciones de protección del edificio catalogado, no se considera viable la construcción de garajes.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito APE CH-2 serán un solar calificado como Edificación Cerrada Media (CM) y Patio Edificable en planta baja (P1) con un sobrante destinado a viario. El solar edificable tendrá posibilidad de construir entre una y cuatro plantas, según consta en la ficha del ámbito.

De acuerdo con la ficha del Ámbito APE CH-2, con el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y con el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), este Ámbito está exento de la obligación de ceder parte del aprovechamiento a la administración actuante. La única cesión pendiente es el viario mencionado anteriormente.

La planta baja destinada a locales comerciales tendrá una superficie total de 582,32 m². Esta planta estará dividida en cuatro locales comerciales, con una superficie construida total

de 532,32 m². En planta baja también se sitúan el portal y escalera de acceso a viviendas, y la rampa de acceso al garaje, con una superficie conjunta de unos 50 m². En las plantas altas se obtienen 14 viviendas, con una superficie útil media estimada de unos 76 m² por vivienda.

Se considera la construcción de un sótano destinado a garaje, con una superficie de 582,32 m² dividido en 24 plazas de aparcamiento.

La dotación mínima de aparcamientos conforme al PGO de Avilés es de 24 plazas de aparcamiento para las viviendas y locales que se proponen (PGO de Avilés, art.5.35). Este garaje, de acuerdo con el artículo 5.71 del PGO de Avilés, no consume edificabilidad.

3. APE CH3 LOS ALAS MURALLA

a) Situación actual:

- T4: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-104-01 CB).

Es edificable en tres plantas.

Se considera la construcción de un edificio que ocupe todo el solar, con una superficie por planta de 55,4 m². En planta baja y planta primera se localizará un local comercial con una superficie total de 80,8 m². Los restantes 30 m² se destinarán a portal y escaleras. La segunda planta, con una superficie de 55,4 m² se destinará a vivienda.

Debido a las dimensiones de la parcela, no se considera viable la construcción de garajes.

- T5: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Viario público (02-504-02 V).

No se considera ningún tipo de edificación ni aprovechamiento.

- T6: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-104-05-CB).

Se permite la construcción de un edificio de tres alturas, ocupando la totalidad del solar. Se considera la construcción de un edificio que ocupe todo el solar, con una superficie total de 387,3 m². En planta baja constará de un local comercial de 99,10 m². Los restantes 30 m² se destinarán a portal, escaleras y zonas comunes. Las plantas altas, con una superficie total de 258,20 m² se dividirán en 3 viviendas. La superficie útil media de estas viviendas se estima en unos 74 m².

Debido a las dimensiones de la parcela, no se considera viable la construcción de garajes.

- T7: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Equipamiento público (02-108-04 E).

No se considera ningún tipo de aprovechamiento lucrativo.

- T8: Solar urbano incluido en las zonas de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-108-01 CB) y Patio no edificable (02-108-03 P0).

Se permiten tres plantas. Se trata de un solar de titularidad pública, por tanto las viviendas que se construyan deberán estar acogidas a algún tipo de protección pública. Se considera la construcción de Viviendas Protegidas Concertadas (VPC) y Viviendas de Protección Autonómica (VPA). Conforme a la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, la mitad de las viviendas protegidas serán VPC; y la otra mitad VPA.

Se considera la construcción de un edificio de tres plantas en la parte edificable del solar. En planta baja se situarán tres locales comerciales con una superficie total de 337,45 m², y los portales y escaleras de acceso a las viviendas, con una superficie de 40 m². Las dos plantas altas, con una superficie total de 754,9 m² se dividirán en ocho viviendas. La superficie útil media de estas viviendas se estima en 76 m².

Conforme a la Normativa del PGO de Avilés, se exige una dotación mínima de garajes de una plaza por cada 50 m² de local comercial, y 1,25 plazas por vivienda. Se precisan, por tanto, 17 plazas de aparcamiento. Se considera la construcción de un sótano de 500 m² destinado a albergar 20 plazas de aparcamiento. Conforme al artículo 5.57 del PGO de Avilés, este sótano no consume edificabilidad. De acuerdo con la normativa vigente en materia de viviendas protegidas, la protección pública de las viviendas se extiende únicamente a los garajes anejos de las viviendas, a razón de una plaza por vivienda. El resto de los garajes serán libres.

- T9: Solar urbano incluido en las zonas de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-108-01 CB) y Patio no edificable (02-108-03 P0).

El edificio existente está incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés, ficha nº373, por lo que deberá ser rehabilitado manteniendo las superficies y volúmenes existentes. En este solar existe un segundo edificio incluido en el Catálogo Urbanístico (ficha nº374), que ha sido demolido y deberá ser reconstruido manteniendo las superficies y volúmenes preexistentes.

Se considera la rehabilitación de los dos edificios preexistentes, con una superficie total de 482 m². De esta superficie, 141,66 m² están situados en planta baja, y los restantes 340,34 m² en plantas primera y segunda. La planta baja se divide en un local comercial de 121,66 m², y 20 m² destinados a portal, escaleras y zonas comunes. Las dos plantas de viviendas se dividirán en cuatro viviendas con una superficie útil media de 69 m² por vivienda.

Debido a las dimensiones de la parcela, y a las condiciones de protección de los edificios existentes, no se considera viable la construcción de garajes.

- T10: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Edificación Cerrada Media (02-108-06 CM).

Se permite la construcción de un edificio de cuatro plantas ocupando la totalidad del terreno. Se trata de un solar de titularidad pública, por tanto las viviendas que se construyan deberán estar acogidas a algún tipo de protección pública. Se considera la construcción de Viviendas Protegidas Concertadas (VPC) y Viviendas de Protección Autonómica (VPA). Conforme a la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, la mitad de las viviendas protegidas serán VPC, y la otra mitad VPA.

Se considera la construcción de un edificio con una superficie construida total de 1401,82 m². En planta baja constará de dos locales comerciales con una superficie conjunta de 278,77 m². Los restantes 30 m² se destinarán a portales, escaleras y zonas comunes. Las tres plantas altas se destinarán a viviendas, con una superficie total de 1093,05 m², y se dividirán en doce viviendas. La superficie útil media estimada de cada una de estas viviendas será de 72 m².

Debido al escaso fondo del solar, no se considera viable la construcción de garajes.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito APE CH-3 serán varios solares calificados como Edificación Cerrada Baja (CB), Edificación Cerrada Media (CM) y Patio no Edificable (P0). En este ámbito se cederán 214,46 m² para construcción de edificios de Equipamiento público, y 2606,22 m² para Espacio Libre público. Los solares edificables tendrán posibilidad de construir entre una y cinco plantas, según consta en la ficha del ámbito.

Dentro del ámbito existe un edificio incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés (ficha nº370), que será descatalogado con la aprobación del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés.

De acuerdo con la ficha del Ámbito APE CH-3, con el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y con el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), este Ámbito está exento de la obligación de ceder parte del aprovechamiento a la administración actuante.

Conforme al artículo 280 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, debe cederse una superficie de 348,51 m² para dotaciones públicas. Se considera que la actuación prevista cumple esta condición con la cesión prevista para Espacio Libre público.

La planta baja destinada a locales comerciales tendrá una superficie total de 1500,14 m². Esta planta estará dividida en diez locales comerciales, con una superficie construida total de 1300,14 m². En planta baja también se sitúan los portales y escaleras de acceso a viviendas, y la rampa de acceso al garaje, con una superficie conjunta de unos 200 m². En las plantas altas se obtienen 42 viviendas. Debido a que parte del suelo inicial del ámbito es propiedad de la administración pública, 34 de las viviendas resultantes deberán estar acogidas a algún tipo de protección pública. De estas viviendas, 17 serán Viviendas Protegidas Concertadas (VPC), y las otras 17 serán Viviendas de Protección Autonómica (VPA). Las restantes 8 viviendas serán libres. La superficie útil media de las viviendas será de unos 74 m².

La dotación mínima de aparcamientos conforme al PGO de Avilés es de 80 plazas de aparcamiento para las viviendas y locales que se proponen (PGO de Avilés, art.5.35). Este garaje, de acuerdo con el artículo 5.71 del PGO de Avilés, no consume edificabilidad. Se estima una superficie mínima en sótano de unos 2080 m² para cumplir esta exigencia. De acuerdo con la ficha urbanística del ámbito, el Espacio Libre público situado en el patio de manzana es edificable en sótano para garajes. Se puede cumplir, por tanto, esta exigencia, construyendo un único sótano.

4. APE CH4 PLAZA JOSÉ MARTÍ

a) Situación actual:

- T11: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Patio edificable (02-111-04 P1)

Es edificable en planta baja, en toda su superficie, con excepción de una franja de 40,44 m² a su frente que es un viario pendiente de cesión. Se permiten todos los usos definidos en el Título V de la Normativa del PGO de Avilés, con excepción del uso Residencial.

Se considera la construcción de un edificio que ocupe todo el solar, con excepción de la franja que debe ser cedida y urbanizada como viario. La superficie del edificio será, por tanto, de 456,40 m², y se dividirá en tres locales comerciales.

Teniendo en cuenta el tamaño relativamente grande de la parcela, se considera la construcción de un sótano destinado a garajes, con la misma superficie que la planta baja y dividido en 17 plazas de aparcamiento. Los accesos al sótano restarán unos 30 m² a la planta baja, cuya superficie de uso comercial quedará reducida a 426,40 m².

- T12: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Edificación Cerrada Media (02-111-01 CM).

El edificio existente en la parcela está incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés, ficha n°370, por lo que deberá ser rehabilitado manteniendo la superficie y los volúmenes originales. Un trozo de terreno de 4,06 m² situado al frente de la parcela y no edificado en la actualidad, deberá ser cedido y urbanizado como viario público.

Se considera la rehabilitación del edificio preexistente, con una superficie total de 179 m², en plantas baja (89 m²) y primera (90 m²). La planta baja estará dividida en un local comercial de 76 m², y zonas de acceso a la planta superior (13 m²). La planta alta se distribuirá en una única vivienda.

Debido a las dimensiones de la parcela, y a las condiciones de protección del edificio catalogado, no se considera viable la construcción de garajes.

- T13: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Equipamiento público (02-111-07 E).

No se considera aprovechamiento lucrativo de ninguna clase.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito APE CH-4 será un solar calificado como Transformación (T). En este ámbito se deben ceder 425,60 m² de Espacio Libre público, y 57,51 m² de viario. En este ámbito no se permite la vivienda en planta baja. La planta baja estará destinada a locales abiertos al público. El edificio situado en calle de los Alas n°14, incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés con grado de protección Ambiental, será reconstruido manteniendo la fachada, de acuerdo con la modificación de la ficha n°370 del Catálogo Urbanístico que se aprobará con el Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés.

De acuerdo con la ficha del Ámbito APE CH-4, con el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y con el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), este Ámbito está exento de la obligación de ceder parte del aprovechamiento a la administración actuante.

La planta baja destinada a locales comerciales tendrá una superficie de 424,28 m². Esta planta estará dividida en seis locales comerciales, con una superficie construida total de 354,28 m², portales y escaleras de acceso a viviendas, y rampa de acceso al garaje, con una superficie conjunta de unos 70 m². En plantas primera y segunda se obtienen siete viviendas, con una superficie útil media de unos 77 m² cada una. El sótano, de igual superficie que la planta baja, estará dividido en 17 plazas de aparcamiento.

La dotación mínima de aparcamientos conforme al PGO de Avilés es de 17 plazas de aparcamiento para las viviendas y locales que se proponen (PGO de Avilés, art.5.35). Este garaje, de acuerdo con el artículo 5.71 del PGO de Avilés, no consume edificabilidad.

5. APE CH5 RIVERO PARQUE FERRERA

a) Situación actual:

- T14: Solar urbano incluido en las zonas de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (02-121-20 CB) y Jardín (02-121-19 J).

Se permite la construcción en la primera de dichas zonas de un edificio de tres plantas, con un soportal en su fachada principal.

Se considera la construcción de un edificio con una superficie total de 313,98 m², con plantas baja, primera y bajo cubierta. La planta baja se distribuirá en un local comercial de 141,88 m² y zonas comunes (20 m²). Las dos plantas altas, con una superficie total de 152,10 m², se dividirán en dos viviendas. La superficie útil media estimada de estas dos viviendas será de 67 m² cada una.

Debido a las dimensiones de la parcela, y en particular a su reducida anchura, no se considera viable la construcción de garajes.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito APE CH-5 será un solar calificado en parte como Edificación en Itinerario Bajo (IB) y en parte como Edificación Cerrada Baja (CB). De acuerdo con la ficha del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés, parte de la planta baja se debe dejar libre como pasaje desde la calle de Rivero hacia el Parque de Ferrera. El jardín posterior actual se cederá como Espacio Libre público.

De acuerdo con la ficha del Ámbito APE CH-5, con el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y con el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), este Ámbito está exento de la obligación de ceder parte del aprovechamiento a la administración actuante.

La planta baja, con una superficie de 77,17 m², albergará un único local comercial de 60 m², el portal y la escalera de acceso a las plantas altas (17,17 m²). Las dos plantas altas,

con una superficie total de 358,29 m² se dividirán en cuatro viviendas, cuya superficie útil media se estima en unos 72 m² cada una.

Teniendo en cuenta la escasa dimensión del solar resultante, se considera que no es viable la construcción de garajes. De acuerdo con el artículo 5.38 del PGO de Avilés, el solar resultante estará exento de la obligación de disponer de una dotación mínima de garajes.

6. APE CH6 SABUGO

a) Situación actual:

- T15: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Itinerario Bajo (01-107-04 IB).

Se permiten dos plantas más bajo cubierta. Se considera la construcción de un edificio que ocupe todo el solar, con dos plantas más bajo cubierta. La planta baja se dividirá en un local comercial (102,60 m²), portal, escalera y zonas comunes (20 m²). Las dos plantas altas, con una superficie conjunta de 214,55 m², se dividirán en dos viviendas. La superficie útil media de estas dos viviendas se estima en unos 90 m² cada una de ellas.

Debido a las dimensiones de la parcela, no se considera viable la construcción de garajes.

- T16: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Itinerario Bajo (01-107-07 IB).

Con una parte posterior de 66,37 m² destinada a jardines. En la parte edificable del solar se permiten dos plantas más bajo cubierta.

Se considera la construcción de un edificio que ocupe todo el solar, con excepción de la parte destinada a jardines, quedando un solar de 192,37 m². Este solar es edificable en dos plantas más bajo cubierta. Se considera la planta baja destinada a un local comercial (172,37 m²), portal y zonas comunes (20 m²). Las plantas altas, con una superficie total de 336,65 m², se destinarán a cuatro viviendas con una superficie útil media estimada de 69 m² por vivienda.

Debido a las dimensiones de la parcela, no se considera viable la construcción de garajes.

- T17: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Itinerario Bajo (01-107-04 IB)

Con una parte posterior de 25,70 m² destinada a jardines. En la parte edificable del solar se permiten dos plantas más bajo cubierta.

Se considera la construcción de un edificio que ocupe todo el solar, con excepción de la parte destinada a jardines, quedando un solar de 165,96 m². Este solar es edificable en dos plantas más bajo cubierta. Se considera la planta baja destinada a un local comercial (145,96 m²), portal y zonas comunes (20 m²). Las plantas altas, con una superficie total de 310,43 m², se destinarán a tres viviendas con una superficie útil media estimada de 80 m² por vivienda.

Debido a las dimensiones de la parcela, no se considera viable la construcción de garajes.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito APE CH-6 será un solar calificado como Edificación en Itinerario Bajo (IB).

En este ámbito se deben ceder 89,69 m² para viario. En este ámbito no se permite la vivienda en planta baja. La planta baja estará destinada a locales abiertos al público.

De acuerdo con la ficha del Ámbito APE CH-6, con el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y con el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), este Ámbito está exento de la obligación de ceder parte del aprovechamiento a la administración actuante.

La planta baja destinada a locales comerciales tendrá una superficie de 483,31 m². Esta planta estará dividida en tres locales comerciales, con una superficie construida total de 413,31 m², portales y escaleras de acceso a viviendas, y rampa de acceso al garaje, con una superficie conjunta de unos 70 m². En plantas primera y segunda se obtienen nueve viviendas, con una superficie útil media de unos 76 m² cada una. El sótano, de igual superficie que la planta baja, estará dividido en 21 plazas de aparcamiento.

La dotación mínima de aparcamientos conforme al PGO de Avilés es de 21 plazas de aparcamiento para las viviendas y locales que se proponen (PGO de Avilés, art.5.35). Este garaje, de acuerdo con el artículo 5.71 del PGO de Avilés no consume edificabilidad.

7. MNZ CH8 RIVERO-LIBERTAD

a) Situación actual:

- T18: Solar urbano incluido parcialmente en la zona de ordenanza de Itinerario Bajo (02-126-03 IB), y en parte en la zona de Patio no edificable (02-126-02 P0).

El edificio existente está incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés, ficha n°446, y deberá ser rehabilitado.

Se considera la rehabilitación del edificio existente, de tres plantas, con una superficie total de 1174 m². La planta baja (368,24 m²) se dividirá en dos locales comerciales (343,24 m²), portal, escalera y zonas comunes (25 m²). Las dos plantas altas, con una superficie de 402,88 m² cada una, se distribuirán en ocho viviendas. Se estima la superficie útil media de estas viviendas en unos 80 m² por vivienda.

Debido a las condiciones de protección del edificio existente, no se considera viable la construcción de garajes.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito MNZ AD CH-8 será un solar calificado como Edificación en Itinerario Bajo (IB), Patio no Edificable (P0), y Transformación (T1). En este ámbito no se permite la vivienda en planta baja. La planta baja estará destinada a locales abiertos al público. El edificio existente está incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés (ficha 446), y deberá ser rehabilitado.

De acuerdo con la ficha del Ámbito MNZ AD CH-8, y con los artículos 7 y 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), se debe ceder el 10% del incremento de aprovechamiento entre la nueva ordenación y el planeamiento anterior. Este incremento es el local de planta baja de 72,5 m² a construir en la parte posterior del jardín.

La planta baja destinada a locales comerciales tendrá una superficie de 440,74 m². Esta planta estará dividida en tres locales comerciales, con una superficie construida total de 408,49 m², portales y escaleras de acceso a viviendas, con una superficie conjunta de unos 25 m². Parte de la planta baja será una edificación exenta construida al fondo del jardín (72,50 m²). De esta edificación debe cederse 7,25 m², quedando 65,25 m². Esta edificación podrá destinarse a un local comercial independiente o a usos complementarios del resto de los locales. La superficie total de locales en planta baja, una vez descontada la superficie de cesión queda en 433,49 m². En plantas primera y segunda se obtienen ocho viviendas, con una superficie útil media de unos 80 m² cada una.

Debido a las condiciones de protección del edificio existente, no se considera viable la construcción de garajes. Conforme al artículo 5.38 del PGO de Avilés, este ámbito estará exento de la dotación mínima de aparcamiento.

8. MNZ CH10 GALIANA

a) Situación actual:

- T19: Solar urbano incluido en las zonas de ordenanza de Itinerario Bajo (02-117-01 IB) y Jardín (02-117-02 J).

El edificio existente está incluido en el Catálogo urbanístico del PGO de Avilés, ficha n°193, y deberá ser rehabilitado. Se considera la rehabilitación del edificio existente, con una superficie total de 319,03m² en dos plantas más bajo cubierta, con un soportal al frente.

La planta baja (125,56 m²) se dividirá en un local comercial (105,56 m²), portal, escalera y zonas comunes (20 m²), se permite un sótano de 93,70m² vinculado al local comercial de planta baja. Las dos plantas altas, con una superficie conjunta de 150m² en planta primera la existente y 43,47 m² de vivienda en el volumen de bajocubierta, lo que hace un total de 193,47 m², que junto con los 20 m² de portal se dividirán en tres viviendas. Se estima la superficie útil media de estas viviendas en 62 m² cada una. (aprovechamiento máximo asignado PGO 412,73m²)

Debido a las dimensiones de la parcela, y a las condiciones de catalogación del edificio, no se considera viable la construcción de garajes, pudiendo aprovecharse el pequeño sótano mencionado para usos complementarios del local comercial.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito MNZ CH-10 será un solar calificado como Edificación en Itinerario Bajo (IB), Jardín (J), y Transformación (T). En este ámbito no se permite la vivienda en planta baja. La planta baja estará destinada a locales abiertos al público. El

edificio existente está incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés (ficha 193), y deberá ser rehabilitado.

De acuerdo con la ficha del Ámbito MNZ CH-10, con el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y con el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), este Ámbito está exento de la obligación de ceder parte del aprovechamiento a la administración actuante.

La planta baja (125,56 m²) se dividirá en un local comercial (105,56 m²), portal, escalera y zonas comunes (20 m²), se permite un local en jardín de 93,70m² lo que mejora respecto del local de planta sótano. Las dos plantas altas, con una superficie conjunta de 150m² en planta primera la existente y 43,47 m² de vivienda en el volumen de bajocubierta, lo que hace un total de 193,47 m², que junto con los 20 m² de portal se dividirán en tres viviendas. Se estima la superficie útil media de estas viviendas en 62 m² cada una. (aprovechamiento máximo asignado PEMRICH 412,73m²)

Debido a las condiciones de protección del edificio existente, y a sus dimensiones reducidas, no se considera viable la construcción de garajes. Conforme al artículo 5.38 del PGO de Avilés, este ámbito estará exento de la dotación mínima de aparcamiento.

9. MNZ CH11 RIVERO CERVANTES

a) Situación actual:

- T20: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Itinerario Bajo (02-133-03 IB).

Se permite la construcción de un edificio de tres plantas más bajo cubierta, sobre la parte del solar ubicada frente a la calle Rivero.

Se considera la construcción de un edificio que ocupe parte del solar con una superficie total de 432 m². La planta baja (164 m²), estará dividida en un local comercial (144 m²), portal, escalera y zonas comunes (20 m²). Las dos plantas altas, con una superficie total de 268 m², se dividirán en tres viviendas. Cada una de estas viviendas tendrá una superficie útil estimada de unos 74 m².

Debido a las dimensiones de la parcela, no se considera viable la construcción de garajes.

- T21: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Itinerario Bajo (02-133-03 IB).

El edificio existente está incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés y deberá ser rehabilitado manteniendo la superficie, alturas y volúmenes existentes.

Se considera la rehabilitación del edificio existente, con una superficie de 481 m². La planta baja (177,02 m²) estará distribuida en un local comercial (157,02 m²), portal, escalera y zonas comunes (20 m²). Las dos plantas altas, con una superficie conjunta de 303,98 m², se dividirán en 3 viviendas. Se estima la superficie útil media de estas viviendas en 83 m² cada una de ellas.

Debido a las dimensiones de la parcela y a las condiciones de catalogación del edificio existente, no se considera viable la construcción de garajes.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito MNZ CH-11 será un solar calificado como Edificación en Itinerario Bajo (IB), Jardín (J), y Transformación (T), con una zona de cesión para Espacio Libre (EL) y Viario (V). En este ámbito no se permite la vivienda en planta baja. La planta baja estará destinada a locales abiertos al público. El edificio existente está incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés (ficha nº405), y deberá ser rehabilitado.

De acuerdo con la ficha del Ámbito MNZ CH-11, y con los artículos 7 y 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento a la administración actuante se entiende referida al incremento de aprovechamiento entre la nueva ordenación y el PGO actual. Este incremento es de 47,20 m² construibles.

La planta baja destinada a locales comerciales, tendrá una superficie de 294,52 m². Esta planta se dividirá en dos locales comerciales, con una superficie construida total de 264,52 m², portal, escalera y zonas comunes, con una superficie conjunta de unos 30 m². En las plantas altas se obtienen siete viviendas, con una superficie útil media de unos 76 m² cada una.

La cesión obligatoria de aprovechamiento, de 4,72 m², se distribuye en parte en planta baja y en parte en las plantas altas. Teniendo en cuenta su escasa dimensión, se ha aplicado íntegramente en planta baja, quedando la superficie destinada a local en 259.80 m².

Debido a la forma en planta del solar resultante a las condiciones de protección del edificio existente, y a su posición en esquina, no se considera viable la construcción de garajes.

Conforme al artículo 5.38 del PGO de Avilés, este ámbito estará exento de la dotación mínima de aparcamiento.

10. APE CH12 EMILE ROBIN LOS TELARES

a) Situación actual:

- T22: Solar urbano incluido en las zonas de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (01-113-03 CB) y Patio no edificable (01-113-02 P0).

El edificio existente en la parte edificable del solar está incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés, ficha 155, y deberá ser rehabilitado.

Se considera la rehabilitación del edificio existente, con una superficie total de 729 m², y distribuido en tres plantas. La planta baja (243 m²) se dividirá en tres locales comerciales (213 m²), portales, escaleras y zonas comunes (30 m²). Las plantas altas, con una superficie total conjunta de 626,3 m², se dividirán en siete viviendas. La superficie útil media de estas viviendas se estima en 66 m² cada una de ellas.

Además se permite añadir un cuerpo edificado en la zona de parcela que da frente a la Avenida de Los telares, ya que se trata de una zona que no amplía la edificación principal, en un edificio con una superficie total de 165,30m² y distribuido en tres plantas. La planta

baja (55 m²) se dividirá en un local comercial (45 m²), y acceso a las plantas altas (10 m²). Las plantas altas, con una superficie total construida de 110,30 m², se distribuirá en una única vivienda, cuya superficie útil se estima en unos 90 m².

Debido a las condiciones de catalogación del edificio existente, no se considera viable la construcción de garaje en su interior. Se plantea la posibilidad de construir un garaje en sótano bajo parte del terreno posterior, con una superficie de 375 m², y dividido en quince plazas. La dotación mínima de aparcamientos de acuerdo con el PGO de Avilés es de una plaza por cada 50 m² de uso comercial, y de 1,25 plazas por vivienda. Esta dotación se cumple con el garaje previsto.

- T23: Solar urbano incluido en la zona de ordenanza de Edificación Cerrada Baja (01-113-03 CB).

El edificio existente está incluido en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés, ficha 104, y deberá ser rehabilitado.

Se considera la rehabilitación del edificio existente, con una superficie total de 172 m², y distribuido en tres plantas. La planta baja (59 m²) se dividirá en un local comercial (49 m²), y acceso a las plantas altas (10 m²). Las plantas altas, con una superficie total conjunta de 123 m², estará distribuida en una única vivienda. La superficie útil de esta vivienda se estima en unos 98 m².

Debido a las dimensiones del edificio existente, no se considera viable la construcción de garajes.

b) Actuación propuesta:

El resultado del desarrollo del Ámbito APE CH-12 será un solar calificado como Edificación Cerrada Baja (CB), con una zona posterior destinada a Jardín (J). En este ámbito no se permite la vivienda en planta baja. La planta baja estará destinada a locales abiertos al público. Los edificios existentes están incluidos en el Catálogo Urbanístico del PGO de Avilés, fichas números 104 y 155, y deberán ser rehabilitados. La ficha del ámbito plantea la posibilidad de construir un aparcamiento en sótano bajo parte del jardín.

De acuerdo con la ficha del Ámbito APE CH-12, con el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y con el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre), este Ámbito está exento de la obligación de ceder parte del aprovechamiento a la administración actuante.

La planta baja destinada a locales comerciales tendrá una superficie de 500 m². Esta planta estará dividida en cuatro locales comerciales, con una superficie construida total de 440 m², portales y escaleras de acceso a viviendas, y acceso al garaje, con una superficie conjunta de unos 60 m². En plantas primera y segunda se obtienen doce viviendas, con una superficie útil media de unos 72 m² cada una. El sótano situado bajo parte del jardín, de 650 m², estará dividido en 24 plazas de aparcamiento.

La dotación mínima de aparcamientos conforme al PGO de Avilés es de 24 plazas de aparcamiento para las viviendas y locales que se proponen (PGO de Avilés, art.5.35). Este garaje, de acuerdo con el artículo 5.71 del PGO de Avilés, no consume edificabilidad.

III.3 Resumen de la valoración por unidades

La valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado, y el valor de repercusión por el **método residual estático**, se desarrollan en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en lo sucesivo, RVLS): Resultando para el valor del suelo la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:
- Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
 - Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.
- V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
 VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
 G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
 TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
 PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será 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. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Valor en venta (Vv)

Para obtener el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, se calcula sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

El estudio de mercado realizado es el siguiente:

TIPOLOGÍA: Vivienda en edificio

Dirección dato comparable	Calidad de				Antigüedad	Conserv.	Sit. Altura	Tamaño m2 (*)	Unitario €/m2	Unit. Homog. €/m2
	Barrio	Ubic.	Edificio	Inmueble						
Av.de Alemania	Media	Media	Media	Med/alta	15	Normal	Normal	122	1757,1	1947,0
Av de los Telares	Media	Media	Med/alta	Med/alta	0	Nuevo	Normal	94	1808,2	1667,5
Cl la Cámara	Alta	Med/alta	Med/alta	Med/alta	5	Nuevo	Normal	211	1737,0	1811,6
Pz de España	Media	Med/alta	Media	Media	0	Nuevo	B/cubierta	92	2122,4	2042,0
Cl Alfonso VII	Media	Media	Media	Media	20	Normal	S/local	71	2482,3	2367,8
Cl Esther Carreño	Alta	Med/alta	Alta	Alta	4	Nuevo	Normal	121	2634,1	2055,4
									1984,4	

(*)Superficie construida incluyendo parte proporcional de zonas comunes.

TIPOLOGÍA: Local comercial en edificio, con acceso desde vía pública

Dirección dato comparable	Barrio	Calidad de Ubic.	Calidad de Edificio	Inmueble	Flujo peatonal	Ident. Visualiz.	Polivalencia	Tamaño m2 (*)	Unitario €/m2 (**)	Unit.Homog. €/m2 (**)
Cl de Galiana	Media	Media	Media	Media	Medio	Media	Media	63	1642,0	1745,9
Cl de la Cámara	Alta	Med/alta	Med/alta	Media	Alto	Media	Media	224	2894,7	2348,2
Cl de Emile Robín	Alta	Alta	Media	Media	Medio	Media	Media	425	2171,6	2166,6
Cl de la Fruta	Med/alta	Med/alta	Media	Media	Alto	Media	Media	115	2350,2	2105,8
Pz de Carlos Lobo	Media	Media	Med/Baja	Media	Bajo	Media	Media	120	1551,7	1706,9
Cl de la Florida	Media	Media	Media	Media	Medio	Media	Media	80	1583,3	1600,3
										1932,1

(*)Superficie construida.

(**) Unitario por metro cuadrado equivalente de crujía de fachada. Se obtiene un valor homogeneizado de 1932,10 euros por metro cuadrado de crujía de fachada. Se estima que este valor equivale a **1738,90 euros por metro cuadrado** construido de local.

TIPOLOGÍA: Garaje en edificio, plaza parte de un local

Dirección dato comparable	Barrio	Calidad de Ubic.	Calidad de Edificio	Inmueble	Nivel	Calidad. Instalac.	Cabida	Tamaño m2 (*)	Unitario €/m2	Unit.Homog. €/m2
Cl de Llano Ponte	Med/alta	Media	Media	Media	-1	Medio	Coche	28,5	561,4	552,6
Cl de la Libertad	Med/alta	Media	Media	Media	-1	Medio	Moto+coche	35,0	714,3	691,3
Cl de la Cámara	Med/alta	Media	Media	Media	-1	Medio	Coche	27,5	727,3	712,7
Cl de la Libertad	Med/alta	Med/alta	Media	Media	-1	Medio	Coche	31,0	838,7	760,1
Cl de la Libertad	Med/alta	Media	Med/alta	Media	-1	Medio	Coche	29,5	711,9	668,4
Cl de la Estación	Media	Media	Media	Med/baja	-1	Bajo	Coche	25,0	600,0	671,8
										672,2

(*)Superficie construida incluyendo parte proporcional de zonas comunes.

La homogeneización se lleva a cabo en concepto de antigüedad y estado de conservación conforme al artículo 24 del RVLS, siendo:

$$V_v' = V_v \frac{1 - \beta_i \cdot F}{1 - \beta_i}$$

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado edificable.

F: Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresada en tanto por uno.

β_i : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración (En este caso, este coeficiente es nulo al referirse la valoración a fecha actual)

β_i : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

La misma fórmula se aplica al resto de correcciones que se detallan en las tablas anteriores. En cada caso se utilizan los coeficientes b y b_i correspondientes a cada una de las correcciones que se realizan. Estas correcciones se efectúan para cada una de las características que figuran en el encabezamiento de cada una de las tablas, y se detallan en los informes de valoración anexos. Estas correcciones se aplican conforme al artículo 24 del RVLS, teniendo en cuenta el tamaño relativamente reducido de Avilés, y la extensión relativamente amplia de la zona en que se sitúan los terrenos estudiados.

Una vez obtenido el valor homogeneizado unitario de cada tipología estudiada, se particulariza éste para cada uno de los terrenos valorados con una homogeneización final que se detalla en los informes de valoración anexos. En esta última homogeneización se atiende a condiciones de localización, superficie, y configuración geométrica. Los valores resultantes de esta última corrección son los que se utilizarán como valor de mercado a nuevo (VMN) para el cálculo del valor del suelo mediante el Método Residual. Estos valores se reflejan en las tablas de las páginas siguientes y en los informes de valoración anexos.

Valor de la construcción (Vc)

Para la estimación de los costes de construcción del metro cuadrado construido de cada una de las tipologías previstas, se han utilizado los datos internos de Sociedad de Tasación SA, y se han completado con el generador de precios de la construcción de Cype Ingenieros (<http://www.generadordeprecios.info/>). Se han considerado niveles de construcción medio-altos en viviendas, garajes y zonas comunes. Se consideran locales comerciales terminados en bruto. En el caso de edificios a rehabilitar, se considera una rehabilitación o reconstrucción completa, manteniendo elementos del edificio existente en la actualidad.

Con estos criterios, el coste de ejecución material por m^2 construido, incluyendo parte proporcional de zonas comunes en viviendas y garajes, ascendería a:

<u>Tipología</u>	<u>Coste de construcción</u>
Vivienda en edificio	
Libre de nueva construcción	810 €/m ²
VPC de nueva construcción	805 €/m ²
VPAA de nueva construcción	635 €/m ²
Rehabilitación en edificio existente	795 €/m ²
Local comercial en edificio, acceso desde calle	
Nueva construcción	335 €/m ²
Rehabilitación de edificio existente	315 €/m ²
Garaje aparcamiento	
Nueva construcción	365 €/m ²

Los Gastos Generales, el Beneficio Industrial del constructor, los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales y el resto de gastos necesarios para la construcción de

cada inmueble se estiman en una cantidad sobre el valor en venta de cada uno de los productos en los distintos ámbitos, dando por tanto un resultado variable para cada uno de los terrenos y tipologías estudiados, si bien los Gastos Generales sobre la Unidad equivalen al 40% del PEM, con este desglose:

CONCEPTO	% s/PEM
Bi= Beneficio industrial	13,00%
GC= Gastos generales del constructor	6,00%
H= Honorarios, inc. Proyectos esp.	12,00%
L= Licencias	4,00%
R y N= Registro y Notaría	2,00%
T, I= Tasas, IAJD y otros	3,00%
TOTAL	40,00%

Valor de repercusión del suelo (VRS)

Una vez obtenido el valor en venta y el valor de la construcción, para obtener el valor de repercusión del suelo, solamente resta asignar un valor para el coeficiente K, que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Con carácter general, a este coeficiente K se asigna un valor de 1,4. Sin embargo, atendiendo al escaso dinamismo del mercado inmobiliario en Asturias en general y, en particular, en Avilés, de acuerdo con el apartado a) del artículo 22 del RVLS, se asignan coeficientes menores a cada una de las tipologías estudiadas.

Estos coeficientes se han calculado, de conformidad con lo señalado en el Anexo de Valoración en relación con las expectativas del mercado inmobiliario, en relación con las el beneficio estimado del promotor tanto por uno sobre el precio de venta, obteniendo k de la siguiente formula: $K = 1/(1-b)$. Estos coeficientes por tanto reflejan las expectativas de mercado de cada una de dichas tipologías. Los coeficientes asignados son:

Tipología	Coeficiente b	Coeficiente K
Vivienda en edificio		
Libre	18%	1,22
Protegida (VPC)	18%	1,22
Protegida (VPA)	18%	1,22
Local comercial en edificio, acceso desde calle	24%	1,32
Garaje aparcamiento		
Libre	20%	1,25
Protegido (VPC)	20%	1,25
Protegido (VPA)	20%	1,25

Una vez asignado el valor del coeficiente K, se obtiene el valor residual del suelo para cada tipología y terreno considerado sustituyendo en la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Valor Residual de Suelo con cargas pendientes. VSo

Una vez obtenido el VRS nos queda descontar a este valor los costes y gastos pendientes así como el beneficio empresarial derivado de la promoción de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Las cargas de urbanización aparecen desglosadas en cada Unidad dentro del Anexo de valoración y a ellas habrá que sumar las indemnizaciones en caso de existir.

La rentabilidad de mercado se establece en función de la tasa libre de riesgo y de la prima de riesgo en función de los usos inmobiliarios.

- Tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será 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.. El último valor publicado, de 1 de marzo de 2018, relativo a febrero de 2018, asciende al 0,093%. (BOE 2 marzo de 2018)
- Prima de riesgo: se establece en el Anexo IV del Reglamento de valoración de la Ley del Suelo (R.D. 1492/2011), en función de los distintos usos inmobiliarios. Se ha tomado el uso de residencial de primera residencia ya que es el que predomina. En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificios comerciales	12
Plazas de aparcamiento	9

Los **valores residuales de suelo** obtenidos para cada uno de los terrenos por el **método residual estático** descrito, son:

a. Valoración en hipótesis de aprobación del Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés.

Ámbito	Modalidad	Superficie Const. S m ²	VMN Valor Mercado Nuevo €/m ²	Vv Producto terminado: S*VMN	Epprom (*) %	K= 1/ (1-Bprom)	PEM nuevo €/m ²	C. Const. €	Gg* 40% S*PEM €	Vc Valor de construcción: PEM*S+Gg €	VRS Elástico €	G Coste Urbanización			TLR Tasa Libre de Riesgo	PR Prima de Riesgo: Ponderada: ΣPri*Sif/St %	Vso= VRS-G (1+TLR+P R) €
												Planeamiento + Gestión €	Demolición €	Urbanización €			
Terreno 1	Viv	382,00	1.885,20	720.146	18,00%	-	795,00									8	
APE CH-1	Loc	811,70	1.304,20	1.058.619	24,00%	1,32	315,00									12	
	TOTAL	1.193,70		1.778.766		1,28	488,81	559.376	223.750	783.126	601.150	18.000,00	8.477,00	22.178,00	0,093	11	542.754
Terreno 2	Viv	1.384,40	1.835,60	2.541.205	18,00%	1,22	805,00									8	
APE CH-2	Loc	532,30	1.565,00	833.050	24,00%	1,32	335,00									12	
	Ap	602,30	672,20	404.866	20,00%	1,25	365,00									9	
	TOTAL	2.519,00		3.779.120		1,25	600,48	1.512.602	605.041	2.117.643	912.570	11.000,00	12.704,00	3.349,00	0,093	9	880.544
Terreno 3	Viv (VPC)	1.644,90	1.416,00	2.329.178	18,00%	1,22	805,00									8	
APE CH-3	Viv (VPA)	1.645,00	1.212,00	1.993.740	18,00%	1,22	635,00									8	
	Viv	722,20	1.786,00	1.289.849	18,00%	1,22	810,00									8	
	Loc	1.300,10	1.608,50	2.091.211	24,00%	1,32	335,00									12	
	Ap (VPC)	442,00	672,20	297.112	20,00%	1,25	365,00									9	
	Ap (VPA)	442,00	672,20	297.112	20,00%	1,25	365,00									9	
	Ap	1.196,00	672,20	803.951	20,00%	1,25	365,00									9	
	TOTAL	7.392,20		9.102.154		1,25	561,19	4.148.435	1.659.374	5.807.809	1.503.020	36.000,00	141.083,00	181.586,00	0,093	9	1.102.426
Terreno 4	Viv	700,30	1.835,60	1.285.471	18,00%	1,22	810,00									8	
APE CH-4	Loc	354,30	1.478,10	523.691	24,00%	1,32	335,00									12	
	Ap	424,30	705,80	299.471	20,00%	1,25	365,00									9	
	TOTAL	1.478,90		2.108.632		1,25	568,53	840.803	336.321	1.177.124	507.996	13.500,00	8.857,00	34.986,00	0,093	9	440.019
Terreno 5	Viv	375,50	2.083,60	782.392	18,00%	1,22	810,00									8	
APE CH-5	Loc	60,00	1.999,70	119.982	24,00%	1,32	335,00									12	
	TOTAL	435,50		902.374		1,23	744,56	324.255	129.702	453.957	278.028	11.000,00	0,00	6.173,00	0,093	9	257.789
Terreno 6	Viv	887,30	2.083,60	1.848.778	18,00%	1,22	810,00									8	
APE CH-6	Loc	413,30	1.825,80	754.603	24,00%	1,32	335,00									12	
	Ap	483,30	672,20	324.874	20,00%	1,25	365,00									9	
	TOTAL	1.783,90		2.928.256		1,25	579,39	1.033.573	413.429	1.447.002	895.456	13.500,00	9.050,00	6.897,00	0,093	9	860.562
Terreno 7	Viv	830,80	2.182,80	1.813.470	18,00%	1,22	795,00									8	
MINZ CH-8	Loc	408,50	1.912,80	781.379	24,00%	1,32	315,00									12	
	TOTAL	1.239,30		2.594.849		1,25	638,78	789.164	315.665	1.104.829	968.981	11.000,00	0,00	0,00	0,093	9	955.933
Terreno 8	Viv	213,47	2.083,60	444.786	18,00%	1,22	795,00									8	
MINZ CH-10	Loc	199,26	1.478,10	294.526	24,00%	1,32	315,00									12	
	TOTAL	412,73		739.312		1,27	563,26	232.476	92.990	325.466	258.512	11.000,00	5.424,00	1.518,00	0,093	10	237.120
Terreno 9	Viv	691,20	2.058,80	1.423.043	18,00%	1,22	810,00									8	
MINZ CH-11	Loc	259,80	1.825,80	474.343	24,00%	1,32	335,00									12	
	TOTAL	951,00		1.897.385		1,25	680,24	646.905	258.762	905.667	617.342	13.500,00	0,00	6.897,00	0,093	9	593.193
Terreno 10	Viv	1.120,90	2.034,00	2.279.911	18,00%	1,22	795,00									8	
APE CH-12	Loc	440,00	1.608,50	707.740	24,00%	1,32	315,00									12	
	Ap	650,00	705,80	458.770	20,00%	1,25	365,00									9	
	TOTAL	2.210,90		3.446.421		1,25	573,05	1.266.966	506.796	1.773.752	988.609	15.000,00	0,00	0,00	0,093	9	970.650

b. Valoración en hipótesis de mantenimiento de la normativa actual.

Ámbito	Modalidad	Superficie Const. S	VMN Valor Mercado Nuevo	Vv Producto terminado: S*VMN	Bprom (*) (%)	K= 1/ (1-Bprom)	PEM nuevo	C. Const.	Gg* 40% S*PEM	Vc Valor de construcción: PEIM+S+Gg	VRS Estático	G Coste Urbanización			TLR Tasa Libre de Riesgo	PR Prima de Riesgo: Ponderada: Σ Pr*SitSt	Vso= VRS-G (+TLR +PR)	TOTAL SUMA AMBITOS
												Planeamiento + Gestión	Demolición	Urbanización				
Terreno 1	Viv	285,70	2.182,80	623.626	18,00%	1,22	795,00		0,38						8			
APE CH-1	Loc	321,40	1.956,30	628.755	24,00%	1,32	315,00		123.630	452.003	533.750				12		523.627	APE CH1
	TOTAL	607,10		1.252.381		1,27	540,89	328.373	131.349	459.722	526.031	0,00	8.477,00	0,00	10		515.908	515.908,27
Terreno 2	Viv	914,90	1.835,60	1.679.390	18,00%	1,22	810,00		0,40						8			
APE CH-2	Loc	295,40	1.565,00	462.301	24,00%	1,32	335,00		337.666	1.177.694	545.293	0,00	0,00	0,00	12		545.293	
	TOTAL	1.210,30		2.141.691		1,24	694,07	840.028	336.011	1.176.039	546.948	0,00	0,00	0,00	9		546.948	
Terreno 3	Viv	440,30	1.835,60	808.215	18,00%	1,22	795,00		0,39						8			
APE CH-2	Loc	134,70	1.565,00	210.806	24,00%	1,32	315,00		152.534	545.003	275.421				12		260.400	
	TOTAL	575,00		1.019.020		1,24	682,55	392.469	156.988	549.457	270.967	0,00	12.704,00	0,00	9		255.946	APE CH2
Terreno 4	Viv	85,40	1.786,00	152.524	18,00%	1,22	810,00		0,38						8			
	Loc	80,80	1.565,00	126.452	24,00%	1,32	335,00		36.475	132.717	87.588	0,00	5.915,00	0,00	12		80.535	
	TOTAL	166,20		278.976		1,27	579,07	96.242	38.497	134.739	85.566	0,00			10		78.513	
Terreno 5	Viv																	0
Terreno 6	Viv	288,20	1.786,00	514.725	18,00%	1,22	810,00		0,38						8			
	Loc	99,10	1.478,10	146.480	24,00%	1,32	335,00		101.226	367.866	163.586				12		149.546	
	TOTAL	387,30		661.205		1,24	688,46	266.641	106.656	373.297	158.156	0,00	11.866,00	0,00	9		144.115	
Terreno 7	Equip																	0
Terreno 8	Viv	397,20	1.416,00	562.435	18,00%	1,22	805,00								8			
APE CH-3	VPA	397,20	1.212,00	481.406	18,00%	1,22	635,00								8			
	Loc	337,50	1.478,10	498.859	24,00%	1,32	335,00								12			
	Gje VPC	100,00	672,20	67.220	20,00%	1,25	365,00								9			
	Gje VPA	100,00	672,20	67.220	20,00%	1,25	365,00		0,39						9		252.624	
	Gje libre	300,00	672,20	201.660	20,00%	1,25	365,00		339.420	1.206.950	297.577	0,00	37.956,00	0,00	9		245.032	
	TOTAL	1.631,90		1.878.800		1,25	531,61	867.531	347.012	1.214.543	289.984	0,00			8			
Terreno 9	Viv	360,30	1.786,00	643.496	18,00%	1,22	795,00		0,39						8			
APE CH-3	Loc	121,70	1.478,10	179.885	24,00%	1,32	315,00		127.173	451.947	210.030				12		210.030	
	TOTAL	482,00		823.381		1,24	673,80	324.774	129.910	454.684	207.293	0,00	0,00	0,00	9		207.293	
Terreno 10	VPC	561,50	1.416,00	795.084	18,00%	1,22	805,00								8			
APE CH-3	VPA	561,60	1.212,00	680.659	18,00%	1,22	635,00								8			
	Loc	278,80	1.565,00	436.322	24,00%	1,32	335,00		352.692	1.254.714	288.943	0,00			12		226.635	APE CH3
	TOTAL	1.401,90		1.912.065		1,24	643,43	902.022	360.809	1.262.830	280.827	0,00	52.761,00	0,00	9		218.519	893.471,72
Terreno 11	Loc	426,40	1.478,10	630.262	24,00%	1,32	335,00		0,40						12			
APE CH-4	Gje	456,40	672,20	306.792	20,00%	1,25	365,00		124.743	434.173	296.886	0,00			9		289.794	
	TOTAL	882,80		937.054		1,28	350,51	309.430	123.772	433.202	297.957	0,00	2.500,00	3.422,05	10		290.765	
Terreno 12	Viv	103,00	1.984,40	204.393	18,00%	1,22	810,00		0,38						8			
APE CH-4	Loc	76,00	1.695,40	128.850	24,00%	1,32	335,00		41.460	150.350	114.048	0,00			12		106.483	
	TOTAL	179,00		333.244		1,26	608,32	108.890	43.556	152.446	111.951	0,00	6.357,00	0,00	10		104.387	
Terreno 13	Equip																	0
	TOTAL																	395.151,48

b. Valoración en hipótesis de mantenimiento de la normativa actual (continuación).

Ámbito	Modalidad	Superficie Const. S	VMN Valor Mercado Nuevo	Vv Producto terminado: S*VMN	Bprom (*) (1-Bprom)	K= 1/ (1-Bprom)	PEM nuevo	C. Const.	Gg* 40% S*PEM	Vc Valor de construcción: PEIM*S+Gg	VRS Estático	G Coste Urbanización			TLR Tasa Libre de Riesgo	PR Prima de Riesgo: Ponderada: ΣPri*Si/St	Vso= VRS-G (1+TLR +PR)	TOTAL SUMA ÁMBITOS
												Planeamiento + Gestión	Demolición	Urbanización				
Terreno 14	Viv	172,10	2.083,60	358.588	18,00%	1,22	810,00		0,39						8			
APE CH-5	Loc	141,90	1.999,70	283.757	24,00%	1,32	335,00		72,377	259.674	248.904				10	248.904		APE CH5
	TOTAL	314,00		642.345		1,26	595,34	186.938	74,775	261.713	248.866	0,00	0,00	0,00	12	248.866		246.865,76
Terreno 15	Viv	234,60	1.984,40	465.540	18,00%	1,22	810,00		0,39						8			
APE CH-6	Loc	102,60	1.782,40	182.874	24,00%	1,32	335,00		88,367	312.764	206.463				12	202.411		
	TOTAL	337,20		648.414		1,25	665,47	224.397	89,759	314.156	205.072	0,00	3.419,00	0,00	9	201.019		
Terreno 16	Viv	356,70	1.984,40	707.835	18,00%	1,22	810,00		0,40						8			
APE CH-6	Loc	172,40	1.782,40	307.286	24,00%	1,32	335,00		137,062	483.743	327.781				12	321.102		
	TOTAL	529,10		1.015.121		1,25	655,23	348.681	138,672	485.353	326.170	0,00	5.631,00	0,00	9	319.492		
Terreno 17	Viv	310,40	1.984,40	615.958	18,00%	1,22	810,00		0,40						8			
APE CH-6	Loc	146,00	1.782,40	260.230	24,00%	1,32	335,00		119,498	419.832	280.944				12	280.944		APE CH6
	TOTAL	456,40		876.188		1,25	658,05	300.334	120,134	420.468	280.309	0,00	0,00	0,00	9	280.309		800.820,01
Terreno 18	Viv	830,80	2.182,80	1.813.470	18,00%	1,22	795,00		0,39						8			
MNZ CH-8	Loc	343,20	1.999,70	686.297	24,00%	1,32	315,00		298,475	1.067.069	936.500				12	936.500		MNZ CH-8
	TOTAL	1.174,00		2.499.767		1,25	654,68	768.594	307,438	1.076.032	927.537	0,00	0,00	0,00	9	927.537		927.537,22
Terreno 19	Viv	213,47	2.083,60	444.786	18,00%	1,22	795,00		0,31						8			
MNZ CH-10	Loc	199,26	1.304,20	259.875	24,00%	1,32	335,00		74,242	310.703	245.904				12	245.904		MNZ CH-10
	TOTAL	412,73		704.661		1,27	572,92	238.461	94,584	331.045	225.562	0,00	0,00	0,00	10	225.562		225.562,08
Terreno 20	Viv	286,00	1.934,80	557.222	18,00%	1,22	810,00		0,39						8			
MNZ CH11	Loc	144,00	1.825,80	262.915	24,00%	1,32	335,00		110,229	391.749	263.520				12	263.520		
	TOTAL	432,00		820.138		1,25	651,67	281.520	112,608	394.128	261.141	0,00	0,00	0,00	9	261.141		
Terreno 21	Viv	324,00	1.934,80	626.875	18,00%	1,22	795,00		0,42						8			
MNZ CH 11	Loc	157,00	1.825,80	286.651	24,00%	1,32	315,00		127,988	435.023	295.250				12	295.250		MNZ CH 11
	TOTAL	481,00		913.526		1,25	638,33	307.035	122,814	429.849	300.424	0,00	0,00	0,00	9	300.424		561.564,90
Terreno 22	Viv	626,30	2.232,50	1.398.215	18,00%	1,22	795,00								8			
APE CH-12	Loc	258,00	1.869,30	482.279	24,00%	1,32	315,00		0,39						12			
	Gje	375,00	672,20	252.075	20,00%	1,25	365,00		276,481	992.535	715.822				9	715.822		
	TOTAL	1.259,30		2.132.569		1,25	568,61	716.054	286,421	1.002.475	705.882	0,00	0,00	0,00	9	705.882		
Terreno 23	Viv	123,00	2.282,10	280.698	18,00%	1,22	795,00		0,39						8			
APE CH-12	Loc	49,00	1.912,80	93.727	24,00%	1,32	315,00		44,565	157.785	142.490				12	142.490		APE CH-12
	TOTAL	172,00		374.426		1,25	658,26	113.220	45,288	158.508	141.767	0,00	0,00	0,00	9	141.767		847.649,57

Los datos recogidos en las tablas anteriores proceden de los Informes de Tasación recogidos en Anexos a este informe. Se introduce esta tabla para una mejor comprensión de los valores. Los resultados finales de valoración del suelo que figuran en las tablas y en los informes de tasación arrojan pequeñas diferencias que se deben fundamentalmente a redondeos y no afectan a la viabilidad que se está estudiando.

III.4. Determinaciones económicas para el análisis de la viabilidad

III.4.1. Ingresos correspondientes a las actuaciones urbanísticas consideradas en el Plan Especial

El valor en venta de los productos finales resultantes en cada una de las actuaciones consideradas, de acuerdo con las consideraciones recogidas en los puntos anteriores y en los estudios de Sociedad de Tasación, son los que se reflejan en la tabla anterior como resumen.

III.4.2. Costes de producción correspondientes a las actuaciones urbanísticas

En este apartado se identifican los siguientes conceptos de costes, extraídos de las consideraciones y criterios contenidos en los puntos anteriores y en los estudios de Sociedad de Tasación:

- Costes de urbanización: coste total de la urbanización del ámbito, incluido el coste de planteamiento y costes de demolición.
- Coste de construcción / rehabilitación: incluye los costes de ejecución de Presupuesto de Ejecución Material.
- Gastos generales: se considera el 40% sobre el coste de construcción, tal y como se justifica en la presente memoria.
- Beneficio del promotor: se considera una rentabilidad para el promotor promedio de entre un 10% y un 24% en función de las actuaciones y tipologías consideradas, lo que da lugar a un coeficiente K variable en cada actuación.
- Indemnizaciones: Las actuaciones en las que se prevén indemnizaciones son la APE CH2, por el coste de la construcción existente, y en la APE CH-3, en la que se estima será preciso indemnizar la edificación existente en el nº 40 de la Calle La Muralla y a los propietarios de dos viviendas ocupadas por sus propietarios en Muralla 48, para ello se ha considerado el realojo en viviendas de similares características. Los importes estimados son de 15.749 y 183.890 euros, respectivamente.

III.4.3. Valor residual del suelo tras las actuaciones urbanísticas

Este valor es el que resulta de la aplicación del **método residual estático para la valoración**. En el apartado III.3. de este informe se han explicado los criterios y bases para su cálculo y se presentan detalladamente en el informe de tasación recogido en el Anexo 2.

III.5. Determinación del umbral mínimo de viabilidad y condiciones económicas de viabilidad

Se compara el valor del suelo resultante tras la actuación (precio de venta de los productos resultantes tras la actuación del Plan Especial menos todos los costes de producción excepto indemnizaciones) con el valor del suelo antes de la actuación (valor que un tercero estaría dispuesto a pagar para desarrollar una actuación conforme al ordenamiento vigente) más las indemnizaciones que se prevén. Como se ha indicado, mediante el **método residual estático** de valoración.

	VALOR SUELO PEM RICH	VALOR SUELO PGO 06	INDEM- NIZACIONES	UMBRAL MINIMO VIABILIDAD	DIFERENCIA	(VS1-UMV /UMV)
AMBITO	VS1	VSO	IND	UMV	VS1-IND-UMV	%
APE CH1	542.754	515.908		515.908	26.846	5,20%
APE CH2	880.544	802.894	15.749	802.894	61.901	7,71%
APE CH3	1.102.426	893.472	183.890	893.472	25.065	2,81%
APE CH4	440.019	395.151		395.151	44.868	11,35%
APE CH5	257.789	246.866		246.866	10.924	4,42%
APE CH6	860.562	800.820		800.820	59.742	7,46%
MNZ CH8	955.933	927.537		927.537	28.396	3,06%
MNZ CH10	237.120	225.562		225.562	11.558	5,12%
MNZ CH11	593.193	561.565		561.565	31.628	5,63%
APE CH12	970.850	847.650		847.650	123.201	14,53%

Como se aprecia, en todos los ámbitos se cubre el umbral mínimo de viabilidad y resulta una rentabilidad positiva.

Este es el informe que se emite y las conclusiones a las que se han llegado de acuerdo con la información, los criterios y consideraciones expuestas y que han sido sometidos a criterio de los técnicos de urbanismo de la Administración actuante.

Oviedo, 8 de marzo de 2019



V A C I E R O

Begoña Fernández Vaciero
Socia de Vaciero Corporate

VACIERO, S.L.P.