



Ayuntamiento
Corvera de Asturias

Nubledo, 77 -33416
Tel. 985 50 57 01 - Fax 985 50 57 66
www.ayto-corvera.es

INFORME TÉCNICO

ASUNTO CONVENIO PERI I
SITUACIÓN C/ PRINCIPADO, LA ESTEBANINA, QUINTANA -LAS VEGAS
INTERESADO CONCEJALÍA DE URBANISMO

Se presenta Propuesta de Convenio del PERI-I de Las Vegas, ante lo cual se informa:

1. ANTECEDENTES

Se ha consultado la propuesta de desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior realizada por SOGEPSA, que contiene documento de Avance de diciembre de 1999, Informe de viabilidad de enero de 2001 y documento de Aprobación Inicial de abril de 2001.

En todos ellos, se concluye la inviabilidad de las tres unidades de actuación que constituyen el ámbito del Convenio con el aprovechamiento adjudicado por las NNSS de 1997, tanto de manera independiente como conjunta, por el alto coste que suponen los gastos de urbanización y la cancelación de todos los derechos existentes.

Tanto el estudio económico-financiero del documento de aprobación inicial del Plan Especial (UA V-3 y UA V-4) como el informe de viabilidad relativo a las UA V3, UA V-4 y UA V5, declaran la inviabilidad de la actuación. En el primer caso, el déficit declarado en abril de 2001 es de 274.014.853 ptas y en el segundo de 387.215.020 ptas. Bien es cierto que se incluye como gastos de la actuación la construcción de un edificio dotacional, de 550 m2, que ahora no se contempla.

2.- PROPUESTAS DE CONVENIO

La comparativa entre las determinaciones de las NNSS y las dos propuestas de convenio es la siguiente:

	NNSS	PROPUESTA 1	PROPUESTA 2	INCREMENTO
AMBITO m2	8.507	8.507	13.975	
APROV. m2t	17.977	29.500	29.500	11.523
Nº APROX. VIV.	180	295	295	115

Las dos propuestas del convenio incrementan el aprovechamiento en 11.523 m2t, que corresponden aproximadamente a 115 viviendas. En el caso de la propuesta nº 1 se mantiene el mismo ámbito de las NNSS, mientras que la propuesta nº 2 amplía el ámbito a 13.975,33 m2 incorporando todas las calles que confluyen en La Estrebanina (Miguel Hernández, Ramón de

Campoamor, Quintana y la propia Estebanina). En todo caso, el aprovechamiento medio, es el mismo en las dos propuestas, ya que estos bienes de dominio y uso público carecen de aprovechamiento.

3.- VALOR DE LA URBANIZACIÓN DE LAS CALLES RAMÓN DE CAMPOAMOR, MIGUEL HERNÁNDEZ, QUINTANA Y LA ESTEBANINA HASTA SU ENCUENTRO CON LA PLAZA DE LAS CUATRO ESTACIONES

Tomando como referencia el precio de reurbanización de la C/ Alejandro Casona que se está ejecutando actualmente, se realiza una estimación del coste de renovación de la urbanización de las siguientes calles:

CALLE	SUPERFICIE	PRECIO CONTRATA	PRESUPUESTO
ESTEBANINA-MIGUEL HERNÁNDEZ-R. CAMPOAMOR	4.438 M2	173 €/M2	767.774 €
ESTEBANINA-AVDA. PRINCIPADO	269 M2	173 €/M2	46.537 €
QUINTANA DEL CHACÓN	737 M2	173 €/M2	127.501 €
TOTAL	5.444 M2	173 €/M2	941.812 €

4.- VALORACIÓN DEL SUELO

Se realiza la valoración del aprovechamiento del área con esta fecha, de acuerdo con lo previsto en la DT 3ª de la Ley 8/2007 y la Orden ECO/805/2003, en una primera estimación por el método residual estático. Éste se efectúa por aplicación, al aprovechamiento propuesto, de los valores de repercusión obtenidos por el método residual deduciendo los gastos de urbanización pendiente.

Se supone el destino de todo el aprovechamiento para uso residencial atendiendo al principio de mayor y mejor uso.

El valor unitario de repercusión de suelo a partir del valor de mercado del producto inmobiliario se obtiene por aplicación de la fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - Ci, \text{ siendo}$$

- F Valor de mercado del suelo
- VM Valor de mercado del inmueble terminado
- b Margen de beneficio del promotor en tanto por uso atendiendo a los ratios medios del mercado, en ese momento y para ese producto
- Ci Cada uno de los costes y gastos de la promoción considerados

El cálculo del coste de la construcción, a fecha de abril de 2008, resulta:

VALORES DE Vivienda 700 €/m2

EJECUCIÓN MATERIAL	Garajes (1º, 2º, 3º sótano)	330 €/m2
	Urbanización de espacios libres (sin indemnizaciones)	100 €/m2
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL DEL CONSTRUCTOR		19%
COSTES Y GASTOS GENERADOS POR LA PROMOCIÓN	Impuestos no recuperables, licencias, honorarios técnicos, gastos de administración	20%
BENEFICIO PROMOTOR (coeficiente b)		18%

Los valores de mercado en marzo de 2008 en el SAPU I Central arrojan una media de 2.300 €/m2 útil de vivienda y 18.000 € por plaza de garaje.

Los gastos de urbanización interior se estiman a razón de 100€/m2 y los de reurbanización a 173 €/m2.

Las propuestas presentadas estiman la indemnización por construcciones en 1.401.618 € y por realojos y alquileres en 2.239.800 €, todo lo cual suma 3.641.418 €.

VM - Valor de mercado del inmueble terminado:

$$VM = 29.500 \text{ m}^2 \times 0,80 \times 2.300 \text{ €/m}^2 = 54.280.000 \text{ €}$$

Ci1 - Costes y gastos de la promoción

$$Ci1 = 29.500 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 1,19 \times 1,20 = 29.488.200 \text{ €}$$

Ci2 - Gastos de urbanización

a) urbanización interna

$$6.020 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 602.000 \text{ €}$$

b) urbanización externa

$$5.444 \times 173 \text{ €/m}^2 = 941.812 \text{ €}$$

b) indemnizaciones estimadas en la propuesta 3.641.418 €

$$Ci2 = 602.000 + 941.812 \text{ €} + 3.641.418 \text{ €} = 5.185.230 \text{ €}$$

F - Valor del suelo

$$F = 54.280.000 \times (1 - 0,18) - 29.488.200 - 5.185.230 = \mathbf{9.836.170 \text{ €}}$$

Para este cálculo se ha desestimado el valor de las plazas de aparcamiento.

Del análisis precedente resulta la siguiente repercusión del valor del suelo:

$$9.836.170 \text{ €} / 29.500 \text{ m}^2\text{t} = 333 \text{ €/m}^2\text{t}$$

5.- VALORACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL AL QUE SE RENUNCIA AL RECONOCER EL 100% DEL APROVECHAMIENTO A LOS PROPIETARIOS

El aprovechamiento otorgado por el Convenio asciende a 29.500 m²t de los cuales el 10%, 2.950 m²t, corresponden al Ayuntamiento de no tener en cuenta lo dispuesto en el último párrafo del apartado 2 del art. 119 del DL 1/2004.

Por imperativo legal este suelo de cesión al Ayuntamiento debe destinarse al patrimonio municipal del suelo, para su destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección. El valor de este suelo, por tanto no puede exceder del establecido en la normativa de vivienda protegida, RD 3.148/1978, que a estos efectos dispone:

El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 % de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Teniendo en cuenta que el precio máximo de venta por m² de superficie útil destinado a vivienda VPA en Corvera en esta fecha es de 1.212,80 €/m², resulta el siguiente valor para el suelo destinado al aprovechamiento municipal:

$$2.950 \text{ m}^2\text{t} \times 0,80 \times 1.212,80 \times 0,15 = \mathbf{429.331 \text{ €}}$$

No podemos ignorar que el valor de este aprovechamiento en el mercado libre, sin obligación de ser destinado a vivienda con algún carácter de protección, es el siguiente:

$$2.950 \text{ m}^2\text{t} \times 333 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{982.350 \text{ €}}$$

6.- CONCLUSIÓN

Las NNSS asignan a este área, de 8.507 m², una edificabilidad de 2,11 m²/m² con un total de 17.977 m²t que permite desarrollar entre 180 y 224 viviendas. La propuesta de Convenio contempla para el mismo área de reparto una edificabilidad de 29.500 m²t lo que significa un coeficiente de edificabilidad de 3,47 m²/m² y entre 295 y 369 viviendas. El incremento respecto de la previsión de las NNSS se cifra en 11.523 m²t, con capacidad para 115-144 viviendas más de las actualmente asignadas en este núcleo.

El Convenio propone, además, que se atribuya a los propietarios de estos terrenos incluidos en la Unidad de Actuación el 100% del aprovechamiento urbanístico.

Por su parte, el equipo de gobierno exige, para el mejor desarrollo del área y como compensación

- 1- el realojamiento y retorno de los ocupantes legales con residencia habitual en el mismo con una superficie igual a la que ahora disfrutaban.
- 2- El compromiso de ejecución de la actuación para lo cual se establece un plazo de 2 años para la entrega de la urbanización del área y de 4 para la solicitud de licencia de edificación.

El desarrollo del centro de Las Vegas es una prioridad urbanística del concejo. Gozando de excelentes comunicaciones, ha resultado inviable con los parámetros del planeamiento, según consta en los estudios referidos y en el hecho de que no se haya iniciado el desarrollo en los 11 años de vigencia de las Normas Subsidiarias con un sector inmobiliario floreciente. Como consecuencia de esta inviabilidad se ha producido la degradación física y social del área, en situación de fuera de ordenación, que se pretende erradicar de manera efectiva.

Se trata a todas luces de una actuación de reforma interior, con fines de mejora del medio urbano, por lo que puede reconocerse a los propietarios del ámbito el 100% del aprovechamiento. De los apartados 3 y 5 de este Informe se desprende que el valor del 10% del aprovechamiento municipal (982.350 €) se aproxima bastante al valor de las obras de urbanización de las calles Ramón de Campoamor, Miguel Hernández, Quintana y La Estebanina hasta su encuentro con la Plaza de las Cuatro Estaciones (941.812 €) que, con el objeto de extender la reforma de la urbanización, se incorporan al ámbito.

Con este escenario, la ordenación propuesta puede resultar admisible siempre que garantice su ejecución.

Para garantizar la reurbanización de las calles propuestas se fijará un aval, a constituir a la aprobación definitiva del Plan General, por el importe total de la misma de modo que, si no estuviera ejecutada en el plazo que se determine, el Ayuntamiento pueda acometer de manera subsidiaria la ejecución de estas obras y la puesta en servicio para la población de estas calles así como de la prolongación de Ramón de Campoamor hasta su enlace con Quintanas del Chacón, vallando adecuadamente los solares que resulten.

En todo caso, y a fin de evitar la degradación del área, la correspondiente ficha del Plan General debería establecer los plazos de desarrollo de la unidad, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo –ROTU-, y una ordenación alternativa dividida en Unidades de Actuación para que, transcurridos los plazos sin que se haya desarrollado, pueda otorgarse licencia para mantener las edificaciones existentes, siempre con aprovechamientos inferiores a los que ahora se convienen.

Dada la escasez de espacios libres en esta zona de Las Vegas se propone que los espacios libres resultantes sean de dominio y uso público en lugar de privados de uso público como figuran en la propuesta.

En Corvera, a 26 de mayo de 2008

Ana Isabel Sastre Marcos

Arquitecta