SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
DE
VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA

Estudios económicos del planeamiento urbanístico.

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? 10

Introducción 11

PARTE PRIMERA 13

Memoria de Viabilidad Económica urbanística 13

Capítulo 1. Memoria de Viabilidad Económica urbanística Memoria de Viabilidad Económica urbanística 13

1. ¿Qué es la Memoria de Viabilidad Económica urbanística? 13

2. ¿Qué finalidad tiene la Memoria de Viabilidad Económica urbanística? 14

Justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLSU/15) 14

Equilibrar el balance entre las Cargas y los Beneficios para el reajuste de las previsiones planteadas por los instrumentos de planeamiento. 14

3. Caracteres de las memorias de sostenibilidad económica. 14

Determinaciones de las memorias de viabilidad. Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre 15

Capítulo 2. Contenido de la memoria de viabilidad económica 17

1. Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes 17

2. Determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico. 17

3. Análisis de la inversión. 17

4. Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación 18

5. Memorias de sostenibilidad económica 18

PARTE SEGUNDA 20

Régimen legal de la viabilidad económica urbanística. 20

Capítulo 3. Régimen legal de la Memoria de Viabilidad Económica urbanística 20

1. Legislación estatal 20

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 20

Razones de la inconstitucionalidad > Simplemente porque el urbanismo es una competencia autonómica. 21

2. Legislación autonómica. 22

Andalucía 22

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 22

Aragón 24

Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. 24

Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA). 25

Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios 25

Asturias 27

Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación del

territorio y urbanismo del principado de Asturias 27
Baleares 31
Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears 31
Canarias 33
Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias 33
Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias 33
Cantabria 36
Castilla la Mancha 38
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. 38
Reglamento de Planeamiento. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. 38
Castilla León 39
Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 39

TALLER DE TRABAJO 40

El estudio económico de viabilidad en Castilla León 40

1. El Estudio Económico es uno de los documentos preceptivos que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (DECRETO 22/2004). 40
a. Planeamiento general 40
b. Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales 41
c. Programación, valoración y financiación 41
d. Planes Especiales de Reforma Interior 41

2. Programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas. Viabilidad económica. 41
Evaluación económica de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios 42
Gastos de ejecución material de la urbanización 42
Efectos de distribución de costes 43

3. Viabilidad económica. 43
Los ingresos del desarrollo del Sector 44
Gastos del sector 44
Diferencia entre ingresos y gastos 44

4. Informe o memoria de sostenibilidad económica 44

TALLER DE TRABAJO 46

Esquemas del informe de viabilidad urbanística en Castilla León. 46
Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo 66
Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo 66
Extremadura 68
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura 68
Galicia 70
Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 70
Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 70
Madrid 73
Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid 73

TALLER DE TRABAJO 74

Caso real. Metodología para el análisis de viabilidad económica de un PGOU. 74
Datos referidos a los costes de producción. 74
Datos referidos a los operadores/inversores 74
Datos urbanos 74
Datos relativos a las plusvalías generadas 74

Garantías y compromisos 74
Metodología para el análisis de sostenibilidad económica. 74
Conceptos que se integran en la sostenibilidad económica. 74
Metodología para la redacción de los informes de sostenibilidad 74
Gastos relativos a la primera etapa de la acción urbanizadora 74
Ingresos relacionados con la primera etapa de la acción urbanizadora. 74
Gastos relacionados con la segunda etapa de la acción urbanizadora. 74
Ingresos relacionados en esta segunda etapa 74
Balance fiscal 74
Murcia 135
Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. 135
Navarra 137
Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo 137
Decreto Foral 85/1995 de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. 138

País Vasco 139
Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo 139
Rioja 140
Ley 5/2006, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y urbanismo 140

TALLER DE TRABAJO 141

Caso real. Estudio de viabilidad económico-financiera para PGOU. 141
Instrumentos para la elaboración 141
Requerimientos 141
Actuaciones estructurales previstas en el PGOU 141
Obras de carácter supramunicipal 141
Obras de carácter municipal 141
Evaluación económico-financiera: sostenibilidad 141
Resultados de la viabilidad económico-financiera del PGOU 141
Premisas iniciales 141
Resultados estimados 141
Análisis de sostenibilidad económica 141
Bases de la sostenibilidad económica 141
Instrumentos del análisis de sostenibilidad 141
Análisis de la hacienda local 141
Índices y ratios 141
La capacidad financiera municipal 141

Comunidad Valenciana 194
Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje 194

TALLER DE TRABAJO 196

Caso real. Memoria de viabilidad económica de la Comunidad Valenciana para un Plan Especial 196
Identificación de los Ingresos en una Actuación de Transformación Urbanística 197
(Unidad de Ejecución) 197
Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución). 197
Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica de una 197
Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución) 197
Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS) 197
Correspondiente a los Usos Atribuidos a las Cuatro Unidades de 197
Ejecución 197
Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las Obras de 197
Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los Suelos Dotacionales 197

Preexistentes 197
Tipos de Costes Unitarios de Urbanización. 197
Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de nueva Implantación 197
Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los Suelos Dotacionales Preexistentes. 197
Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales Atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y Costes 197
Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación de Origen (PGOU vigente). 197
Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en el PEC 197
Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Dos Escenarios 197
Contemplados en esta MEV. 197
Umbral Máximo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de Ejecución. 197
Determinaciones Generales. 197
Determinación del Valor del Suelo en Situación de Origen (VSO), de los Costes de Producción (CP) y de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR). 198
Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución. 198
Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica Relativa a las 198
Unidades de Ejecución. 198
Análisis económico de las actuaciones de transformación en suelos de titularidad pública (municipal) dentro del PEC. 198
Determinación del Aprovechamiento 198
Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones Aisladas de Titularidad Municipal. 198
Comprobación del Aprovechamiento Necesario para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a las Actuaciones 198

TALLER DE TRABAJO 265

Caso real de Plan especial de protección. 265
Estudio de viabilidad económica 266
Antecedentes-legislación 266
Breve descripción de las magnitudes relevantes de las unidades de ejecución que propone el PEP 266
La propuesta de nuevas unidades de ejecución del PEP 266
Conclusiones sobre la viabilidad de las unidades de ejecución previstas 266
Justificación del valor de repercusión del uso residencial en las unidades de ejecución 266
Determinación del valor de construcción 266
Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m2techo 266
Cálculo del valor conjunto del suelo y la edificación existente 266
Estimación de las cargas de urbanización 266
Cálculo del valor de repercusión de suelo 266
Determinación del valor en venta (vv) 266
Determinación del valor de construcción de la muestra estudiada 266
Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m2techo 266
Cálculo del valor conjunto del suelo y la edificación existente 266
Cálculo del valor de la construcción de nueva planta y de rehabilitación 266
Identificación y cuantificación de actuaciones de obtención de equipamientos y suelos dotacionales al margen de la gestión urbanística 266
Identificación y cuantificación de actuaciones de recualificación de los espacios públicos y obtención de zonas verdes 266
Zonas verdes pendientes de obtención 266
Actuaciones de reurbanización singulares 266
Valoración de estas actuaciones singulares 266
Resumen del importe de inversiones en ejecución del PEP 266
Gastos de funcionamiento que afectan a la sostenibilidad de la ejecución del PEP 266
Descripción general 267
Gastos de funcionamiento 267
Gastos de personal 267

Resumen de gastos de funcionamiento en ejecución del PEP 267
Ingresos públicos municipales obtenidos de la gestión urbanística del PEP 267
Ingresos derivados de la monetización de la cesión del 5% del aprovechamiento tipo 267
Ingresos derivados de la monetización de la cesión a favor del ayuntamiento del 5 % del aprovechamiento tipo en actuaciones aisladas delimitadas por el PEP 267
Ingresos derivados de cambios de uso de equipamientos privados 267
resumen de los ingresos obtenidos por la gestión urbanística del PEP 267
Evaluación de las disponibilidades presupuestarias necesarias para la ejecución del PEP 267
Estudio de la sostenibilidad económica de la actuación 267
Datos de la liquidación del presupuesto municipal 267

Capítulo 4. Consecuencias legales de la falta de informe o memoria de sostenibilidad económica en la tramitación de cualquier instrumento de transformación urbanística. 332

PARTE TERCERA 345

Contenido jurídico-económico de las memorias de viabilidad económica. 345

Capítulo 5. Competencia técnica en la emisión de la memoria de viabilidad económica urbanística. 345

1. Informe de sostenibilidad económica 345

2. ¿Quiénes son profesionales que intervienen en la elaboración de la memoria/informe de sostenibilidad económica de la modificación del planeamiento? 346

Capítulo 6. Contenido jurídico-económico de las memorias de viabilidad económica. 347

1. Identificación de los Ingresos de una Actuación de Transformación Urbanística. 347
a. Ingresos correspondientes a una Actuación de Transformación Urbanística vía venta de solares edificables resultantes. 347
Fórmula de cálculo del valor en venta de las parcelas edificables 347
b. Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística. 348
Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística 348
Factores para determinar los costes. 348
1º Factor.- Costes de ejecución. 348
2º Factor.- Gastos técnicos, jurídicos, de promoción y gestión. 349
3º Factor.- Beneficio de promotor. 349
4º Factor.- Indemnizaciones 349
5º Factor.- Gastos de conservación 349
c. Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica 349
d. Modalidades de Ejecución en las Actuaciones de Transformación Urbanística. 352
Modalidades Aplicables a las Actuaciones Integradas. 352
e. Modalidades de Ejecución aplicables a las Actuaciones Aisladas. 354

2. Aplicaciones especiales. 355
a. Aplicación de las MVEs a la Atribución de los Aprovechamientos Urbanísticos en los Procesos de Formulación del Planeamiento. 355
b. Ampliación de la Transparencia en los Procesos de Información Pública y participación ciudadana del planeamiento. 356

PARTE CUARTA 357

Contenido económico del estudio de viabilidad urbanístico. 357

Capítulo 7. ¿Por qué decimos que el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica es un Estudio de Viabilidad Económica? 357

1. La iniciativa privada y la viabilidad urbanizadora. 357

2. ¿Qué es la tasa de rendimiento de un Urbanizador o Junta de Compensación? 358

3. ¿Qué instrumentos urbanísticos incluir en el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica? 358

4. ¿Cuál es el contenido del informe o memoria de sostenibilidad económica? 359

a. Contenido general de los informes o memorias de sostenibilidad económica. 359

b. Especialidades de contenido de los informes de viabilidad económica de planeamiento de o de desarrollo urbanístico. 359

Importe total de la inversión y gastos corrientes públicos 359

Ingresos públicos de ejecución de las previsiones del Plan General. 360

Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos 360

Impacto en la Hacienda Municipal 360

Capítulo 8. Cálculos técnicos del informe de viabilidad urbanística. 361

1. Condiciones de la viabilidad económica urbanística. 361

2. Ingresos (Vv) > Costes (CP) 361

3. Suelo=ΣVRSi (€/m2t)x Si (m2t) 362

4. Costes de Urbanización (PEC) = PEM + GGen +BI 362

5. Cargas de Urbanización: (Costes de Urbanización x 1,4 (GG+BP)) 362

PARTE QUINTA 363

Metodología para la elaboración del informe o memoria de sostenibilidad económica. 363

Capítulo 9. Metodología para la elaboración del informe o memoria de sostenibilidad económica. 363

1. Análisis del impacto en las haciendas públicas. 363

2. Impacto en la Hacienda Pública Municipal 363

3. Contenido del Informe o memoria de sostenibilidad urbanística respecto al presupuesto municipal. 364

4. Estudio de la Liquidación del Presupuesto Municipal 364

TALLER DE TRABAJO 365

El análisis del presupuesto liquidado. 365

TALLER DE TRABAJO 366

Los parámetros de estimación por habitante. 366

TALLER DE TRABAJO 367

Diferencias entre los gastos dependientes e independientes. 367

PARTE SEXTA 368

Detalle económico de las ventajas de incremento patrimonial por nuevos desarrollos urbanísticos. 368

Capítulo 10. El incremento patrimonial de las nuevas ordenaciones urbanísticas. 368

1. La obligación de los propietarios de financiar la urbanización. 368

a. Ejecución de las obras de urbanización 368

b. Ejecución de espacios libres o infraestructuras 369

c. Equipamientos públicos municipales o integrados en la red secundaria de dotaciones. 369

2. Incremento patrimonial municipal por el nuevo desarrollo urbanístico. 369

3. Gastos e ingresos corrientes resultantes de la nueva ordenación urbanística. 370

a. Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal. 370

b. Información sobre el coste de los servicios desde la liquidación del presupuesto municipal.371

4. Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por los inmuebles. 371
Formas de estimación sobre la fiscalidad municipal (IBI, ICIO, IIVTNU, etc.) 371
Tributos relacionados con los inmuebles o actividad inmobiliaria 371
a. Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI) 371
Con previsión de Valor Unitario (suelo) 372
Sin Ponencia de Valores Adaptada 372
Adaptada al planeamiento vigente 372
Demolición 372
Ponencia de Valores adaptada Planeamiento General 372
Modo de aplicación de la revisión de valores catastrales 373
b. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía municipal) (IIVTNU). 373
c. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). 374

5. Estimación de ingresos por tributos no relacionados con la actividad Inmobiliaria.374

TALLER DE TRABAJO 375

Supuestos de actuación urbanizadora es de uso no residencial sin incremento de habitantes. 375
Cálculo de la variable de "habitantes equivalentes". 375

Capítulo 11. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal 377

1. Impacto económico sobre el Presupuesto Municipal. 377
a. Incremento por un plan general urbanístico. 377
b. Incremento de por un planeamiento de desarrollo. 377

2. Análisis de resultados tras la nueva ordenación urbanística. 378
a. Requisitos del presupuesto. 378
Capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios obligatorios 378
Equilibrio presupuestario del apartado corriente 379
b. Estabilidad presupuestaria 379

Capítulo 12. Los informes de viabilidad económica en las Haciendas Públicas Supramunicipales 380

1. Tablas autonómicas de imputación de ingresos de los planeamientos urbanísticos supramunicipales. 380
a. Más población, más recaudación fiscal. 380
b. Metodología contable input-output de las autonomías. 381

2. Reflejo contable del efecto total, directo e indirecto. 382
Efecto directo 382
El efecto indirecto 382
Efecto inducido 382

Capítulo 13. Técnica normativa de los presupuestos municipales. Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales. 383

1. Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales 383

2. Estimación de la evolución de la población 383
Fórmula de cálculo de habitante/m2 industrial/terciario en relación a los gastos. 385

2. Evaluación de las modificaciones urbanísticas. 386

3. Presupuesto Municipal 386
a. Gastos de funcionamiento 387
b. Gastos de inversión 387

c. Ingreso-gasto de capital ____ 388
d. Ingreso-gasto financiero ____ 390
e. Proyección económica ____ 390
f. Evaluación de los nuevos ingresos ____ 391
Clasificación presupuestaria de los ingresos ____ 391

¿QUÉ APRENDERÁ?

➢

- **Procedimiento de elaboración de la memoria económica urbanística.**
- **Estudios económicos del planeamiento urbanístico.**

Introducción

Los ayuntamientos, antes de aprobar un planeamiento, hacen números de cuanto van a ganar por impuestos, venta de suelo etc., y luego restan lo que gastan, que es poco porque en España casi toda la urbanización la pagan los propietarios de suelo.

Es muy importante que los promotores inmobiliarios y los directores del suelo conozcan este proceso para poder negociar mejor los convenios urbanísticos.

El estudio o memoria de Viabilidad Económica es un documento jurídico-urbanístico y económico que debe acompañar, con carácter obligatorio, al resto de documentos que legitimen la ordenación y ejecución de las actuaciones, y busca asegurar la viabilidad de la actuación 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 elementos del art. 22.5 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

La constitución del instrumento jurídico-económico denominado Memoria de Viabilidad Económica (MVE), comporta una transcendental creación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley Estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, posteriormente recogida en el artículo 22-5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, de 30 de Octubre (TRLS/15), si bien es relevante señalar en este punto que su regulación específica ha sido declarada nula por el Tribunal Constitucional en Sentencia 143/2017 de 124 de diciembre, no por causa de su contenido jurídico concreto, sino por meras razones de incompetencia Estatal en su capacidad regulatoria en esta materia.

Esta declaración de inconstitucionalidad ha generado una dispersión normativa autonómica que en algunos casos es contradictoria y dificulta la supervisión de los tribunales de cuenta al supervisar los aspectos económicos del planeamiento urbanístico.

Esta memoria o informe que han de contener entre sus documentos todos los instrumentos de ordenación en relación con las actuaciones de transformación urbanística que contemplen, tiene por finalidad ponderar el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica tiene por objeto asegurar la viabilidad y sostenibilidad del modelo territorial propuesto por el Plan General y de las actuaciones urbanísticas que se proyectan desde el mismo, todo ello con el fin de garantizar el desarrollo de un planteamiento urbano responsable que no comprometa la existencia de las capacidades presupuestarias presentes y de futuro y asegure la idoneidad y suficiencia de suelo dedicado a usos productivos.

El Estudio de viabilidad económica del urbanismo se compone de una estructura dividida en apartados:
➢ **El apartado 1 constituye la presentación del estudio desde las referencias que proporcionan el marco legal y el señalamiento de las finalidades y contenidos de los conceptos que se tratan en el mismo: la viabilidad y sostenibilidad económica.**
➢ **El apartado 2 refleja el contexto socioeconómico y presupuestario que condicionan de manera más significativa el modelo territorial del nuevo Plan General y por tanto, el Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad.**
➢ **El apartado 3 se centra en la justificación de la viabilidad y sostenibilidad del modelo de ordenación del territorio en su conjunto, desde el análisis de las distintas alternativas de ordenación propuestas por el Avance.**
➢ **El apartado 4 identifica las acciones sometidas a análisis de viabilidad y sostenibilidad.**
➢ **El apartado 5 recoge una metodología para el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones en las que haya de aplicarse.**
➢ **El apartado 6 recoge una metodología para el análisis de la sostenibilidad económica de las actuaciones en las que resulte necesario ese estudio.**

De estos temas se trata, des una perspectiva práctica y profesional, en la guía práctica de la Viabilidad económica urbanística. Estudios económicos del planeamiento urbanístico.

PARTE PRIMERA

Memoria de Viabilidad Económica urbanística

Capítulo 1. Memoria de Viabilidad Económica urbanística Memoria de Viabilidad Económica urbanística

1. ¿Qué es la Memoria de Viabilidad Económica urbanística?