



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 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del	27



Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias	27
Baleares	28
Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears	28
TRANSITORIO. DEREROGADO Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo	29
Hasta que no sea sustituido por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera anterior, en el ámbito de la isla de Mallorca, continuará siendo vigente, en todo lo que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del Suelo, para la isla de Mallorca, aprobado por acuerdo del pleno del Consejo Insular de Mallorca de 16 de abril de 2015. Se considera en todo caso incompatible con esta ley el título VIII del citado reglamento, a excepción de su capítulo V.	
Canarias	31
Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	31
Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias	31
Cantabria	34
Castilla la Mancha	37
Castilla la Mancha	37
Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística	37
Reglamento de Planeamiento. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.	37
Castilla León	38
Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	38

TALLER DE TRABAJO **39**

El estudio económico de viabilidad en Castilla León **39**

1. El Estudio Económico es uno de los documentos preceptivos que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (DECRETO 22/2004). **39**

a. Planeamiento general	39
b. Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales	40
c. Programación, valoración y financiación	40
d. Planes Especiales de Reforma Interior	40

2. Programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas. Viabilidad económica. **40**

Evaluación económica de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios	41
Gastos de ejecución material de la urbanización	41
Efectos de distribución de costes	42

3. Viabilidad económica. **42**

Los ingresos del desarrollo del Sector	43
Gastos del sector	43
Diferencia entre ingresos y gastos	43

4. Informe o memoria de sostenibilidad económica **43**

TALLER DE TRABAJO **45**

Esquemas del informe de viabilidad urbanística en Castilla León. **45**

Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo	65
Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo	65
Extremadura	67
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	67
Galicia	69
Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia	69
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	69



Madrid	72
Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid	72

TALLER DE TRABAJO **73**

Caso real. Metodología para el análisis de viabilidad económica de un PGOU.	73
Datos referidos a los costes de producción.	73
Datos referidos a los operadores/inversores	73
Datos urbanos	73
Datos relativos a las plusvalías generadas	73
Garantías y compromisos	73
Metodología para el análisis de sostenibilidad económica.	73
Conceptos que se integran en la sostenibilidad económica.	73
Metodología para la redacción de los informes de sostenibilidad	73
Gastos relativos a la primera etapa de la acción urbanizadora	73
Ingresos relacionados con la primera etapa de la acción urbanizadora.	73
Gastos relacionados con la segunda etapa de la acción urbanizadora.	73
Ingresos relacionados en esta segunda etapa	73
Balance fiscal	73
Murcia	134
Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.	134
Navarra	136
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	136
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.	137

País Vasco **138**

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	138
Rioja	139
Ley 5/2006, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y urbanismo	139

TALLER DE TRABAJO **140**

Caso real. Estudio de viabilidad económico-financiera para PGOU.	140
Instrumentos para la elaboración	140
Requerimientos	140
Actuaciones estructurales previstas en el PGOU	140
Obras de carácter supramunicipal	140
Obras de carácter municipal	140
Evaluación económico-financiera: sostenibilidad	140
Resultados de la viabilidad económico-financiera del PGOU	140
Premisas iniciales	140
Resultados estimados	140
Análisis de sostenibilidad económica	140
Bases de la sostenibilidad económica	140
Instrumentos del análisis de sostenibilidad	140
Análisis de la hacienda local	140
Índices y ratios	140
La capacidad financiera municipal	140

Comunidad Valenciana **193**

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	193
---	-----

TALLER DE TRABAJO **195**

Caso real. Memoria de viabilidad económica de la Comunidad Valenciana para un Plan Especial	195
Identificación de los Ingresos en una Actuación de Transformación Urbanística	196
(Unidad de Ejecución)	196



Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).	196
Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución)	196
Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS) Correspondiente a los Usos Atribuidos a las Cuatro Unidades de Ejecución	196
Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución Aplicables a las Obras de Nueva Urbanización y a las de Reurbanización en los Suelos Dotacionales Preexistentes	196
Tipos de Costes Unitarios de Urbanización.	196
Determinación de los Costes Unitarios aplicables a las Obras de Urbanización de nueva Implantación	196
Determinación de los Costes Unitarios de Obras de Reurbanización aplicables a los Suelos Dotacionales Preexistentes.	196
Parámetros Jurídico-Urbanísticos y Cargas y Deberes Legales Atribuidos a los dos Escenarios y Estimación de los Ingresos y Costes	196
Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes legales atribuidos en la Situación de Origen (PGOU vigente).	196
Parámetros Jurídico-urbanísticos y Cargas y Deberes atribuidos a las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en el PEC	196
Balance Entre los Ingresos-Costes Obtenidos en los Dos Escenarios Contemplados en esta MEV.	196
Umbral Máximo de Viabilidad para Cada una de las Unidades de Ejecución.	196
Determinaciones Generales.	196
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).	197
Determinación de los UmV en cada Unidad de Ejecución.	197
Cumplimiento de la Condición de Viabilidad Económica Relativa a las Unidades de Ejecución.	197
Análisis económico de las actuaciones de transformación en suelos de titularidad pública (municipal) dentro del PEC.	197
Determinación del Aprovechamiento	197
Gestión del Aprovechamiento Ubicado las Actuaciones Aisladas de Titularidad Municipal.	197
Comprobación del Aprovechamiento Necesario para sufragar los Costes de las Dotaciones Exteriores a las Actuaciones	197

TALLER DE TRABAJO **264**

Caso real de Plan especial de protección.	264
Estudio de viabilidad económica	265
Antecedentes-legislación	265
Breve descripción de las magnitudes relevantes de las unidades de ejecución que propone el PEP	265
La propuesta de nuevas unidades de ejecución del PEP	265
Conclusiones sobre la viabilidad de las unidades de ejecución previstas	265
Justificación del valor de repercusión del uso residencial en las unidades de ejecución	265
Determinación del valor de construcción	265
Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m ² techo	265
Cálculo del valor conjunto del suelo y la edificación existente	265
Estimación de las cargas de urbanización	265
Cálculo del valor de repercusión de suelo	265
Determinación del valor en venta (vv)	265
Determinación del valor de construcción de la muestra estudiada	265
Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m ² techo	265
Cálculo del valor conjunto del suelo y la edificación existente	265
Cálculo del valor de la construcción de nueva planta y de rehabilitación	265
Identificación y cuantificación de actuaciones de obtención de equipamientos y suelos dotacionales al margen de la gestión urbanística	265
Identificación y cuantificación de actuaciones de recalificación de los espacios públicos y	



obtención de zonas verdes _____	265
Zonas verdes pendientes de obtención _____	265
Actuaciones de reurbanización singulares _____	265
Valoración de estas actuaciones singulares _____	265
Resumen del importe de inversiones en ejecución del PEP _____	265
Gastos de funcionamiento que afectan a la sostenibilidad de la ejecución del PEP _____	265
Descripción general _____	266
Gastos de funcionamiento _____	266
Gastos de personal _____	266
Resumen de gastos de funcionamiento en ejecución del PEP _____	266
Ingresos públicos municipales obtenidos de la gestión urbanística del PEP _____	266
Ingresos derivados de la monetización de la cesión del 5% del aprovechamiento tipo _____	266
Ingresos derivados de la monetización de la cesión a favor del ayuntamiento del 5 % del aprovechamiento tipo en actuaciones aisladas delimitadas por el PEP _____	266
Ingresos derivados de cambios de uso de equipamientos privados _____	266
resumen de los ingresos obtenidos por la gestión urbanística del PEP _____	266
Evaluación de las disponibilidades presupuestarias necesarias para la ejecución del PEP _____	266
Estudio de la sostenibilidad económica de la actuación _____	266
Datos de la liquidación del presupuesto municipal _____	266

Capítulo 4. Consecuencias legales de la falta de informe o memoria de sostenibilidad económica en la tramitación de cualquier instrumento de transformación urbanística. _____ 331

PARTE TERCERA _____ 344

Contenido jurídico-económico de las memorias de viabilidad económica. _____ 344

Capítulo 5. Competencia técnica en la emisión de la memoria de viabilidad económica urbanística. _____ 344

1. Informe de sostenibilidad económica _____ 344

2. ¿Quiénes son profesionales que intervienen en la elaboración de la memoria/informe de sostenibilidad económica de la modificación del planeamiento? _____ 345

Capítulo 6. Contenido jurídico-económico de las memorias de viabilidad económica. _____ 346

1. Identificación de los Ingresos de una Actuación de Transformación Urbanística. 346

a. Ingresos correspondientes a una Actuación de Transformación Urbanística vía venta de solares edificables resultantes. _____ 346

Fórmula de cálculo del valor en venta de las parcelas edificables _____ 346

b. Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística. 347

Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística _____ 347

Factores para determinar los costes. _____ 347

1º Factor.- Costes de ejecución. _____ 347

2º Factor.- Gastos técnicos, jurídicos, de promoción y gestión. _____ 348

3º Factor.- Beneficio de promotor. _____ 348

4º Factor.- Indemnizaciones _____ 348

5º Factor.- Gastos de conservación _____ 348

c. Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica _____ 348

d. Modalidades de Ejecución en las Actuaciones de Transformación Urbanística. _____ 351

Modalidades Aplicables a las Actuaciones Integradas. _____ 351

e. Modalidades de Ejecución aplicables a las Actuaciones Aisladas. _____ 353

2. Aplicaciones especiales. _____ 354

a. Aplicación de las MVEs a la Atribución de los Aprovechamientos Urbanísticos en los Procesos de Formulación del Planeamiento. _____ 354

b. Ampliación de la Transparencia en los Procesos de Información Pública y participación ciudadana del planeamiento. _____ 355



PARTE CUARTA	356
Contenido económico del estudio de viabilidad urbanístico.	356
Capítulo 7. ¿Por qué decimos que el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica es un Estudio de Viabilidad Económica?	356
1. La iniciativa privada y la viabilidad urbanizadora.	356
2. ¿Qué es la tasa de rendimiento de un Urbanizador o Junta de Compensación?	357
3. ¿Qué instrumentos urbanísticos incluir en el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica?	357
4. ¿Cuál es el contenido del informe o memoria de sostenibilidad económica?	358
a. Contenido general de los informes o memorias de sostenibilidad económica.	358
b. Especialidades de contenido de los informes de viabilidad económica de planeamiento de o de desarrollo urbanístico.	358
Importe total de la inversión y gastos corrientes públicos	358
Ingresos públicos de ejecución de las previsiones del Plan General.	359
Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos	359
Impacto en la Hacienda Municipal	359
Capítulo 8. Cálculos técnicos del informe de viabilidad urbanística.	360
1. Condiciones de la viabilidad económica urbanística.	360
2. Ingresos (Vv) > Costes (CP)	360
3. Suelo = $\sum VRS_i (\text{€}/\text{m}^2\text{t}) \times S_i (\text{m}^2\text{t})$	361
4. Costes de Urbanización (PEC) = PEM + GGen + BI	361
5. Cargas de Urbanización: (Costes de Urbanización x 1,4 (GG+BP))	361
PARTE QUINTA	362
Metodología para la elaboración del informe o memoria de sostenibilidad económica.	362
Capítulo 9. Metodología para la elaboración del informe o memoria de sostenibilidad económica.	362
1. Análisis del impacto en las haciendas públicas.	362
2. Impacto en la Hacienda Pública Municipal	362
3. Contenido del Informe o memoria de sostenibilidad urbanística respecto al presupuesto municipal.	363
4. Estudio de la Liquidación del Presupuesto Municipal	363
TALLER DE TRABAJO	364
El análisis del presupuesto liquidado.	364
TALLER DE TRABAJO	365
Los parámetros de estimación por habitante.	365
TALLER DE TRABAJO	366
Diferencias entre los gastos dependientes e independientes.	366
PARTE SEXTA	367
Detalle económico de las ventajas de incremento patrimonial por nuevos desarrollos urbanísticos.	367
Capítulo 10. El incremento patrimonial de las nuevas ordenaciones	



urbanísticas.	367
1. La obligación de los propietarios de financiar la urbanización.	367
a. Ejecución de las obras de urbanización	367
b. Ejecución de espacios libres o infraestructuras	368
c. Equipamientos públicos municipales o integrados en la red secundaria de dotaciones.	368
2. Incremento patrimonial municipal por el nuevo desarrollo urbanístico.	368
3. Gastos e ingresos corrientes resultantes de la nueva ordenación urbanística.	369
a. Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.	369
b. Información sobre el coste de los servicios desde la liquidación del presupuesto municipal.	370
4. Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por los inmuebles.	370
Formas de estimación sobre la fiscalidad municipal (IBI, ICIO, IIVTNU, etc.)	370
Tributos relacionados con los inmuebles o actividad inmobiliaria	370
a. Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI)	370
Con previsión de Valor Unitario (suelo)	371
Sin Ponencia de Valores Adaptada	371
Adaptada al planeamiento vigente	371
Demolición	371
Ponencia de Valores adaptada Planeamiento General	371
Modo de aplicación de la revisión de valores catastrales	372
b. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía municipal) (IIVTNU).	372
c. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).	373
5. Estimación de ingresos por tributos no relacionados con la actividad Inmobiliaria.	373
TALLER DE TRABAJO	374
Supuestos de actuación urbanizadora es de uso no residencial sin incremento de habitantes.	374
Cálculo de la variable de "habitantes equivalentes".	374
Capítulo 11. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal	376
1. Impacto económico sobre el Presupuesto Municipal.	376
a. Incremento por un plan general urbanístico.	376
b. Incremento de por un planeamiento de desarrollo.	376
2. Análisis de resultados tras la nueva ordenación urbanística.	377
a. Requisitos del presupuesto.	377
Capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios obligatorios	377
Equilibrio presupuestario del apartado corriente	378
b. Estabilidad presupuestaria	378
Capítulo 12. Los informes de viabilidad económica en las Haciendas Públicas Supramunicipales	379
1. Tablas autonómicas de imputación de ingresos de los planeamientos urbanísticos supramunicipales.	379
a. Más población, más recaudación fiscal.	379
b. Metodología contable input-output de las autonomías.	380
2. Reflejo contable del efecto total, directo e indirecto.	381
Efecto directo	381
El efecto indirecto	381
Efecto inducido	381
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.	382



1. Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales	382
2. Estimación de la evolución de la población	382
Fórmula de cálculo de habitante/m2 industrial/terciario en relación a los gastos.	384
2. Evaluación de las modificaciones urbanísticas.	385
3. Presupuesto Municipal	385
a. Gastos de funcionamiento	386
b. Gastos de inversión	386
c. Ingreso-gasto de capital	387
d. Ingreso-gasto financiero	389
e. Proyección económica	389
f. Evaluación de los nuevos ingresos	390
Clasificación presupuestaria de los ingresos	390



¿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 trascendental 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?