



**A.I.U. 45 – “AGIRIALAI”**

**ANDOAIN(GIPUZKOA)**

BALFER NORTE S.L.

**PLAN PARCIAL**

**DOCUMENTO 5.- INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

ABRIL 2016

Iñaki Tanco Hualde - Alejandro Sainz de la Encina - Imanol C. García de Albéniz Martínez  
Arquitectos

José María Abad Uruzola– Ana Goñi Agudo  
Abogados Urbanistas

## **INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**1.- OBJETO Y ANTECEDENTES**

**2.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

**3.- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

## **INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **1.- OBJETO Y ANTECEDENTES**

El art. 22.4 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo de 30 de octubre recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución, recibiendo además el Ayuntamiento la cesión del 15% de edificabilidad libre de cargas o su compensación económica equivalente.

Del resultado del estudio se deduce un saldo netamente favorable a la implantación, sin necesidad de afinar en todo los ingresos posibles (Plusvalías por transmisión de terrenos, etc...).

### **2.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

#### **2.1.- Estimación de la inversión municipal**

Como ya hemos señalado la actuación urbanizadora para el desarrollo del U.I."45 AGIRIALAI", se circunscribe a una superficie de 43.629 m<sup>2</sup> de uso residencial, con un nuevo techo edificable de 15.300 m<sup>2</sup>/t y 1.080 m<sup>2</sup>/t preexistente. Además se prevén 350 m<sup>2</sup>/t de uso comercial en parcela residencial y un equipamiento privado con 5.200 m<sup>2</sup>/ t cuyo uso previsto es el de residencia de ancianos.

El sistema de actuación previsto es el de Concertación, por el que los propietarios del ámbito asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales), y la cesión del 15% de edificabilidad libre de cargas de urbanización.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del U.I.45, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización.

En cuanto a la previsión de inversión en equipamientos públicos, el Plan Parcial prevé 1 parcela de equipamiento público con una superficie de 775 m<sup>2</sup>, sin que el plan le asigne edificabilidad concreta.

La propuesta que nos ocupa plantea una red viaria, tanto rodada como peatonal y ciclista (bidegorri) que, no solo asegura las conexiones principales con el núcleo urbano, su desarrollo y continuidad con ámbitos colindantes, sino también el propio funcionamiento interno del Sector y su articulación interna en general. Todas estas actuaciones serán asumidas por la propiedad privada.

#### **A.- Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar**

Las infraestructuras que se pretende ejecutar en el sector vienen detalladas en el Plan Parcial. Son fundamentalmente las siguientes:

- **Espacios libres y zona deportiva.** En los que se incluyen la plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario urbano. Se distingue.
  - Espacios libres: 12.972,08 m<sup>2</sup>
- **Vías públicas (incluidas aceras y aparcamientos).** Incluye la explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales; la construcción de las canalizaciones de infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales. Supone en total 13.635,66 m<sup>2</sup>
- **Servicios urbanos.** En concreto los siguientes:
  - Red de abastecimiento de agua: 850 ml. Incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego.
  - Red de saneamiento: 1.235 ml. Incluyendo los suministros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales.
  - Red de suministro de energía eléctrica: 1.075 ml. Incluidas las instalaciones de transformación, conducción y distribución.
  - Red de alumbrado público: 725 ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.
  - Red de telecomunicaciones: 645 ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.
  - Red de Gas: 645 ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.

## B.- Valoración de las infraestructuras y servicios

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de ANDOAIN.

Siguiendo las previsiones del Plan Parcial (presupuesto de las obras de urbanización) las cargas de urbanización del área ascienden a **3.179.171,84 €** (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA.

De los costes anteriores, no corresponde al Ayuntamiento de ANDOAIN abonar cantidad alguna.

Atendiendo a las estimaciones de costes de los Servicios Municipales del Ayuntamiento de San Sebastián utilizados en documento urbanístico tramitado recientemente (AIU AÑ.13.2 CANTERA) en ese municipio (ante la ausencia de datos en el Ayuntamiento de Andoain), la valoración económica de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios a cargo del Ayuntamiento, arroja un coste total anual de 57.742,11 €, desglosado de la siguiente manera.

- Mantenimiento de parques y jardines (12.972,08 m<sup>2</sup>). La estimación del coste por m<sup>2</sup> de zona verde del servicio actual es de alrededor de 1,50 €/m<sup>2</sup> al año; por tanto el coste anual sería: 19.458,12 €.
- Mantenimiento de vías públicas: 13.635,66 m<sup>2</sup> (0,5 €/m<sup>2</sup>): 6.817,83 €
- Limpieza viaria (1,00 €/m<sup>2</sup>): 13.635,66 €
- Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad (1 €/ml (agua): 1,3 €/ml (saneamiento):
  - 1 €/ml alumbrado público: 6.150 €
  - Agua: 1 € x 850 = 850 €
  - Saneamiento: 1,3 € x 1.235 = 1.605,5 €
  - Energía eléctrica: 1 € x 1.075 = 1.075 €
- Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público: 8.150 €  
(1 farola 150 W / 163 €) x 50 luminarias)
- Servicio recogida basuras. Se compensa con el cobro de la tasa

## 2.2.- Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación

En primer lugar hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento.

La valoración de este 15% equivalente a la edificabilidad de 4.018,82 m<sup>2</sup>/t se estima su valor económico en 1.148.499,09 €, que computan como ingreso del Ayuntamiento, sin perjuicio de que pueda adjudicarse en parcela edificable (ver Estudio Económico Financiero del Plan Parcial).

Respecto a los ingresos corrientes (impuestos, tasas ..... ) para su estimación se han tomado como referencia los presupuestos municipales de los últimos años.

Dado que el ratio de los ingresos y gastos está referenciada en “€/habitantes” se considera la conversión del número de viviendas (140 viviendas) a “habitante equivalente” con un factor “2,58 habitantes/vivienda”.

Este ratio representa el equivalente a 361,20 habitantes “nuevos”.

En función de todos los datos anteriores la previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de ANDOAIN en la ejecución de la actuación urbanística durante la ejecución del Plan (8 años), es la siguiente:

Ingreso por cesión 15%: 1.148.499,09 € con la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Cifra estimada a determinar en el Proyecto, sin bien se podrá adjudicar en parcela edificable.

Ingresos (impuestos y tasas) derivados de las propias actuaciones de edificación en el área. Se tiene en cuenta los m<sup>2</sup> construibles. Partiendo del tipo impositivo actual del ICIO (5% sobre la base imponible) se prevé que en los próximos 8 años, ejecutándose un 70% el Ayuntamiento recaudará un total de más de ((15.300 m<sup>2</sup> + 5.200 m<sup>2</sup>) x 1.000 € x 0,05 x 0,7) 729.750€ en concepto de Impuestos y tasas derivadas del otorgamiento de licencias de edificación (20.850 m<sup>2</sup>/t con una ejecución del 70% en 8 años). Lo que representa 91.218,75 €/año

Otros ingresos derivados de impuestos y tasas. Una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación, la previsión de los principales ingresos corrientes que el Ayuntamiento podrá obtener anualmente del U.I “45 AGIRIALAI”, sería de 82.125,87 €, conforme al siguiente desglose: (no se tiene en cuenta las obras de reforma y renovación posteriores a las de nueva planta).

**Impuesto sobre bienes inmuebles.** A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese impuesto en el caso que ahora nos ocupa, se toma como referente la media del IBI correspondiente al año 2015 de las viviendas y anejos (garajes) situados en las edificaciones en zonas residenciales de Andoain. El ingreso medio asciende a:

Vivienda colectiva VPO: ..... 289 €/viv./año x 105viv. = 30.345 €

Vivienda colectiva Libre:.....279 €/viv./año x 29 viv= 8.091 €

AparcamientoVL: ..... 15 €/aparc./año x 58 aparc.= 450 €

Viviendas bifamiliares.....590 €/viv./año x 6 viv.= 3.540

Total: ..... 42.426 €/año

A ese ingreso se ha de añadir el referente al techo destinado a terciario y equipamiento privado usos para los cuales no tenemos datos, si bien incrementarán dicho importe.

**Impuesto sobre circulación.** Con una previsión de 361,20 residentes y 63,91 €/habitante, se cuantifica en 23.084,29 €. Se parte de los ingresos liquidados en el

2013, y su división por el número de habitantes  $\left( \frac{938.973,96 \text{ €}}{14.693 \text{ h}} = 63,91 \text{ €} \right)$

- **Tasas por la prestación de servicios públicos.** En la medida que los últimos años se estima que las tasas por la prestación de los servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado cubren cerca del coste total de los mismos, se cuantifica en 2.475 €

- **Impuesto sobre actividades económicas.** Se parte de los ingresos liquidados en 2013 para este capítulo, 551.755,47 € y su división por los m<sup>2</sup>/t de uso de actividades económicas del municipio deducidos del PGOU (590.000 m<sup>2</sup>/t). Se han tomado los datos de m<sup>2</sup>/t para el suelo urbanizable (248.093 m<sup>2</sup>/t), los datos de colmatación y reconversión en suelo urbano (117.855 m<sup>2</sup>/t) y ante la falta de datos de los m<sup>2</sup>/t del suelo urbano consolidado se ha estimado el total de los m<sup>2</sup>/t destinados a actividades económicas a partir de la superficie calificada 1.070.287 m<sup>2</sup> calculando una ocupación del 0,55 para determinar los m<sup>2</sup>/t. El ratio resulta de 0,93 €/año/m<sup>2</sup>/t (5.200 m<sup>2</sup>/t +350 m<sup>2</sup>/t) . Ingreso IAE: 5.161,50 €
- **Impuesto sobre Incremento valor Terrenos naturaleza Urbana:** No consideramos este capítulo por estimar que no se producirá una renovación considerable de la titularidad dadas las características de las parcelas.

### 2.3.- Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios: 57.742,11 €

Por otro lado:

- Ingreso por cesión del 15% (4.018,82 m<sup>2</sup>/t con un valor de: 1.148.499,09 € (en cuatro años de ejecución, desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación).
- Ingresos por las actuaciones de edificación (ICIO): 729.750 € (a razón de 91.218,75 €/año en los próximos 8 años).
- Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles, y las actividades: 73.146,79 €/año

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

### 3.- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo de 30 de octubre ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

Nos remitimos en este sentido a la Memoria de Sostenibilidad del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

Iruña – Pamplona, abril de 2016

Iñaki Tanco Hualde  
Arquitecto.



Alejandro Sainz de la Encina  
Arquitecto.



Imanol C. García de Albéniz Martínez  
Arquitecto.



José María Abad Urruzola  
Abogado Urbanista



Ana Goñi Agudo  
Abogada Urbanista

