

Javier Tellería Elorz

**Fecha** 21/12/2020

I. Memoria

1. Memoria Plan especial

**DOCUMENTO E:****INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## 1.- INTRODUCCION

### 1.1. Objeto y antecedentes

El art. 15.4 del Texto Refundido de la Ley 2/2006 aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio 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 Publica 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 Publicas.

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 estándares urbanísticos, locales (vialidad, zonas verdes, 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 estándares urbanísticos locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución; recibiendo además el Ayuntamiento en este caso la cesión del 15% de edificabilidad libre de cargas mediante su compensación económica sustitutoria o en una parcela urbanizada que permita la ejecución del 15 % del aprovechamiento por parte del propio Ayuntamiento. A expensas de la elaboración del preceptivo proyecto de concertación y reparcelación se estima el valor de la cesión del 15% en una cifra que rondará los 200.000 € y que será objeto de debida justificación en los proyectos de concertación y reparcelación antes mencionados.

Se ha tenido en cuenta en la elaboración de este estudio, la importante cuantía del programa a desarrollar, y de que se trata de una actuación de urbanización en la que se interviene en un terreno que no cuenta con los servicios necesarios y no está inserto en la malla urbana.

### 1.2. 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.

#### 1.2.1.- Estimación de la inversión municipal

Estamos en una Actuación Integrada en la que la propiedad privada debe ceder los terrenos destinados a estándares urbanísticos públicos tras su urbanización.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del (sub) ámbito, 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 (trabajos de limpieza, mantenimiento de mobiliario urbano e iluminación urbana, trabajos de jardinería de las zonas ajardinadas), lo que representa una cuantía muy pequeña.

Mencionar que también el Ayuntamiento deberá realizar los trabajos de mantenimiento del talud que se encuentra al noroeste del ámbito. Teniendo en cuenta la dificultad de mantenimiento del mismo, se propone como bien se ha indicado en puntos anteriores de la presente memoria generar una cobertura sobre el "talud" desnudo, de cara a minimizar y/o evitar la meteorización del mismo.

Los gastos previstos a los que el ayuntamiento deberá hacer frente se aproximarán a los descritos a continuación.

#### a) Mantenimiento del Talud

- Se deberá realizar una vez cada dos años
- Los trabajos comprenderán= 1 día de oficial + 1 día de peón + traslado y gestión de residuos.
- Precio Total= 560.00 € + 84 € (15 % GG + BI) + 64,40 € (10€ IVA)= 708.40 € / año

#### b) Aceras y pavimentos duros

- Se deberá realizar dos veces al año
- Los trabajos comprenderán= 2 días de peón + máquina barredora
- Precio Total= 396,45 € + 59.46 € (15 % GG + BI) + 39.65 € (10 % IVA)= 501,55

#### c) Mantenimiento de zonas verdes

- Se deberá realizar cuatro cortes de hierba y mantenimiento de especies arbustivas o florales al año
- Los trabajos comprenderán= 1 día de oficial + 1 día de peón + traslado y gestión de residuos.
- Precio Total= 560.00 € + 84 € (15 % GG + BI) + 64,40 € (10 % IVA)= 708.40 € / año

#### d) Mantenimiento de arbolados

- Se deberá realizar una vez al año
- Los trabajos comprenderán= 1 día de oficial + 1 día de peón + traslado y gestión de residuos.
- Precio Total= 560.00 € + 84 € (15 % GG + BI) + 64,40 € (10 % IVA)= 708.40 € / año

No hay prevista inversión alguna por parte del Ayuntamiento en equipamientos o dotaciones públicas.

### **1.2.2.- Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar (agua, saneamiento, alumbrado público, transporte público, recogida de residuos urbanos, gestión del tráfico).**

Dada las características de la intervención, se aumenta de forma inapreciable la superficie urbanizada, ya que una buena parte de las superficies destinadas a dominio público es muy reducida. Existen incrementos de redes de servicio, tanto de tendidos eléctricos soterrados, canalizaciones de gas, saneamiento y abastecimiento de agua así como de telefonía. Se estima necesaria la colocación de un transformador de media tensión a baja. Todo ello será acometido a cargo de la promoción por lo que no supondrá gasto para el erario público, más que el mantenimiento.

Se prevén unas superficies públicas destinadas a espacio libre y peatonal que implican un mínimo coste de mantenimiento una vez se entreguen urbanizadas (limpiezas, mantenimiento de zona verde y conservación de puntos de alumbrado público y alcantarillado).

Este pequeño gasto queda compensado con el ingreso que va a percibir el Ayuntamiento por los siguientes conceptos:

- ICIO: 5% de presupuesto de obras
- Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalías).
- Impuesto sobre circulación (con una previsión de 80 vehículos).
- Cesión del 15% ( 204.633,47 € aproximadamente a justificar en los proyectos de reparcelación).
- I.B.I.

Además el Ayuntamiento cobra las tasas por los diversos servicios de agua, saneamiento y alcantarillado, teniendo en cuenta que las redes se incrementan de manera importante.

Por todo ello, podemos concluir que el saldo de la actuación es netamente favorable al Ayuntamiento, por lo que es sostenible.

### **1.3. Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos**

De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 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 del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

En este caso, se trata del desarrollo de un (sub) ámbito ya calificado como residencial por el vigente PGOU, por lo que se tratara de una actuación de inserción de 48 viviendas en un suelo urbano y con todos los servicios, en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

Javier Tellería Elorz

**Fecha** 21/12/2020

I. Memoria

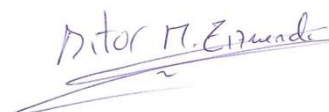
1. Memoria Plan especial

Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor



Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta  
Zubizarreta Elkarte Kopoperatiboa

Tolosako Plazatik