

**Documento "E. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"**

ÍNDICE:

1. Características básicas de la ordenación propuesta.
2. Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas.
3. Acreditación de los incrementos en los ingresos tras la actuación.
4. Conclusiones.

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del "informe de sostenibilidad económica" exigido con carácter general al planeamiento por el artículo 22.4 del 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.

*El citado artículo establece que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación 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 análisis debe ser necesariamente muy genérico y global, dada la lejanía temporal, en la mayor parte de los casos, del momento en que la ejecución y explotación de los elementos a considerar, y, la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar y explotar una gran parte de ellos.

En muchos casos, el análisis deberá quedar pendiente, necesariamente, de los procesos de desarrollo y ejecución en los que, se debe concretar el uso específico y la titularidad del elemento, que, incluso, podrá transferirse eventualmente a algún gestor privado.

En el caso del planeamiento pormenorizado como el que nos ocupa, que ordena un desarrollo equipamental de titularidad privada, el alcance del análisis se reduce.

## **I. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

En lo que a la sostenibilidad económica se refiere, la propuesta contenida en el PEOU cuenta con las siguientes características:

- La ordenación se plantea en suelo clasificado como urbano, y calificado como Zona A.30 Residencial. Actualmente configura un intersticio o vacío dentro de la actual trama urbana donde coexisten suelos y edificaciones, tanto de carácter residencial como dotacional.
- La propuesta plantea una importante renovación del ámbito, aportando densidad y creando las dotaciones adecuadas.
- Desde el punto de vista de las infraestructuras, la ordenación se apoya en las infraestructuras viarias ya existentes, situándose en el borde de la carretera de la calle Rodil. En este sentido, no requiere de nuevas inversiones y potencia el uso de las actuales infraestructuras y servicios, como el autobús urbano, integrando y mejorando la urbanización a su vez, provocando, en todo caso, un reforzamiento de dicha línea y un mayor rendimiento económico de la misma.

En definitiva, nos encontramos ante una ocupación sostenible del suelo, evitando, mediante su imbricación con el tejido urbano existente, la segregación y dispersión urbana y posibilitando el mantenimiento de las funciones naturales y los valores ambientales de los espacios, en una correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades; provocando, en todo caso, un reforzamiento y un mayor rendimiento económico de las dotaciones del ámbito.

## **2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS**

Implantación y mantenimiento de la urbanización y las infraestructuras de servicios urbanos municipales (Agua, saneamiento, alumbrado público, transporte público, recogida de residuos urbanos, gestión del tráfico):

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

- La densidad e intensidad edificatoria propuestas y su inserción en la actual malla urbana, a modo de continuo urbano, conlleva una minimización de los gastos inherentes a la implantación de los servicios de alumbrado, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, pavimentación de las vías públicas y acondicionamiento de los espacios libres y espacios verdes. La concentración de la población, por otra parte, facilita la prestación de dichos servicios a unos costes inferiores, que serán sufragados por los nuevos ingresos derivados de los impuestos y tasas.
- El hecho de que la ordenación planteada se apoye en infraestructuras actualmente existentes, sin que se requiera de otras nuevas, contribuye a la reducción de los costes de urbanización y, luego, de mantenimiento y explotación.
- Su localización y emplazamiento respecto de las actuales infraestructuras viarias, hace innecesarias nuevas inversiones en esos aspectos, beneficiándose de las actuales líneas de transporte público, tanto de autobuses urbanos como de trenes de cercanías, provocando, en todo caso, un reforzamiento de dichas líneas y un mayor rendimiento económico de las mismas.

En estos aspectos, si bien la intervención aumenta muy ligeramente la superficie urbanizada, lo que puede suponer un ligero incremento de costes de mantenimiento en algunos aspectos –*alumbrado público, limpieza*- la nueva implantación de los mismos se hace sin costes para el Ayuntamiento y va a suponer la ampliación de las redes de servicios, así como la mejora, ampliación y creación de accesos peatonales y de convivencia, creando nuevas conexiones en la zona, actualmente deficientes.

Se prevén los siguientes efectos en cuanto a costes de mantenimiento de los nuevos espacios públicos:

El incremento de costes de mantenimiento en cuanto a transporte público y gestión de tráfico se considera puntual y/o despreciable.

- Alumbrado público: Será el correspondiente Estudio Luminotécnico el que determine el número de nuevas farolas que serán necesarias colocar, si ese fuese el caso. El análisis y estudio hecho para la elaboración del presente Plan Especial, no determina la necesidad de colocar nuevo alumbrado público, si bien es posible que se tenga que colocar. Es por ello, y a modo de previsión de gasto, para la elaboración de este apartado, se prevé la colocación de 10 farolas nuevas. Se incorporaría el sistema LED en estas nuevas farolas, que además de ser más sensibles con el medio ambiente, ofrecen mejor rendimiento; duran más y consumen menos electricidad sin que el servicio que prestan disminuya. Se estima que el coste de mantenimiento por farola sería de 163€ anuales.
- Limpieza de las superficies de titularidad pública: Se incrementará la superficie de titularidad pública, por lo que afectará sensiblemente a los costes de mantenimiento en cuanto a limpieza.
- Recogida de residuos: Se incrementará el número de habitantes y de viviendas (47 viviendas nuevas), que supone ampliar mínimamente el servicio de recogida de residuos, ya que la zona se encuentra dentro del recorrido de recogida actual. Se compensa holgadamente con la tasa correspondiente.

En caso de trasladar la parada de autobús existente para integrarla dentro del subámbito, la construcción de la nueva parada de autobús se haría sin ningún coste para el Ayuntamiento. Si se decide eliminar la parada existente (situada fuera del subámbito al que se refiere este plan especial) y modificar el recorrido de la carretera y la acera para que continúen de manera lineal, las obras correspondientes se podrían considerar costes indirectos de la presente actuación, siendo únicamente una opción propuesta, a valorar por el propio Ayuntamiento.

La estimación del incremento de los costes de mantenimiento anuales, cuantificada de forma general, se describe a continuación:

Atendiendo a las estimaciones de costes de los Servicios Municipales Ayuntamiento de San Sebastián utilizados en documento urbanístico tramitado recientemente (AIU AÑ.13.2 CANTERA) en ese municipio (ante la ausencia de otros datos), 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 **2.355 €**, desglosado de la siguiente manera.

- Mantenimiento de vías públicas: 455,40 m2 (0,5 €/m2):	228€
- Limpieza viaria (1,00 €/m2): Nueva superficie 1 € x 455,40 m2 = 455,40 €	455 €
- 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)  Agua: 1 € x 12ml = 12 € Saneamiento: 1,3 € x 12ml = 15,60 € Alumbrado Público: 1 € x 14ml = 14 €	42 €
- Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público: ( farola 150 W : 163 € anuales) x 10 luminarias)	1.630 €
- Servicio recogida basuras	Se compensa con el cobro de la tasa.

### **3. ACREDITACIÓN DE LOS INCREMENTOS EN LOS INGRESOS TRAS LA ACTUACIÓN**

La valoración del 15 % equivalente al incremento de la edificabilidad ponderada se estima, de manera orientativa y aproximada, en 412.046,02 €, más la parcela "a.30.2" para la construcción de 9 viviendas VPO, que computan como ingreso del Ayuntamiento.

Respecto a los ingresos corrientes (impuestos, tasas, etc.), 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 de la edificabilidad establecida en el Plan, 3960 m<sup>2</sup> a "habitante equivalente" con un factor "1 habitante/50 m<sup>2</sup>/t". Este ratio representa el equivalente a 80 habitantes "nuevos".

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

Ingreso por cesión 15%: **412.046,02 €** y la parcela "a.30.2" para la construcción de 9 viviendas VPO; cifra estimada a determinar en el Proyecto de Reparcelación.

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 3 años, ejecutándose un 70% el Ayuntamiento recaudará un total de más de (3960 x 405 € x 0,05 x 0,7) **56.133 €** en concepto de impuestos y tasas derivadas del otorgamiento de licencias de edificación. Lo que representa 18.711 €/año.

Otros ingresos derivados de impuestos y tasas.

Una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación, la previsión de los principales ingresos que el Ayuntamiento podrá obtener anualmente, serían de 5.365 €/año, conforme al siguiente desglose:

- Impuesto sobre bienes inmuebles. Partiendo de los m<sup>2</sup> construibles y estimando el VRS m<sup>2</sup>/t en 283,37 €/m<sup>2</sup>, con un tipo de 0,47809 %, la cuantificación es: **5.365 €/año**.
- Tasas por la prestación de servicios públicos. Se estima que las tasas por la prestación de los servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado cubren el coste total de los mismos.

#### **4. CONCLUSIONES**

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:

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento: No existen (opcional eliminar la parada de bus existente)
- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios: **2.355 €**

Por otro lado:

- Ingreso por cesión del 15% con un valor de: **412.046,02 €** y parcela "a.30.2" para la construcción de 9 viviendas de protección oficial (cifra estimada a determinar en el Proyecto de Reparcelación.).
- Ingresos por las actuaciones de edificación (ICIO): **56.133 €**.
- Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles: **5.365 €/año**

Atendiendo a lo anterior, aun siendo una estimación meramente orientativa, 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.

En Donostia / San Sebastián, mayo 2019

Fdo.: David Véliz Ramas



Fdo.: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitektura