

**DOCUMENTO N°7**  
**INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**DOCUMENTO N°7**  
**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

**1.- OBJETO Y ANTECEDENTES**

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 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 AIU “48 ILLARRAMENDI”, se circunscribe a una superficie de 91.280m<sup>2</sup> de uso global Zona B (actividades económicas), con un techo edificable de 46.000 m<sup>2</sup>/t. Además se autoriza el realojo de los edificios residenciales declarados fuera de ordenación con su edificabilidad actual.

El sistema de actuación previsto es el de Concertación, por el que los propietarios del Sector 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.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del AIU, 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 comunitario con una superficie de 3.411 m<sup>2</sup>, con un techo edificable a definir por el propio Ayuntamiento. Se estima un coste de ejecución de esta edificabilidad de 225.000 € para un edificio de 500 m<sup>2</sup> (a razón de 450 €/m<sup>2</sup>).

No hay prevista ejecución de dotaciones correspondiente a los Sistemas Generales salvo la construcción de una nueva rotonda en el vial de acceso a Ama Kandida desde la rotonda existente en la GI-131 para que el cambio de sentido sea más fluido , así como el entronque de este vial con el vial 1 del polígono (extremo oeste del sector). Las redes que dan acceso al AIU “48 ILLARRAMENDI” están ya ejecutadas y las mejoras previstas para la incorporación desde un ramal de deceleración de la Autovía de Urumea dirección San Sebastián serán asumidas exclusivamente 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: 8.541 m<sup>2</sup>

- **Vías públicas (incluidas aceras y parquin).** Incluyen 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 18.929 m<sup>2</sup>
  
- **Servicios urbanos.** En concreto los siguientes:
  - Red de abastecimiento de agua: 1.200 ml. Incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego.
  - Red de saneamiento: 2.900 ml. Incluyendo los suministros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales.
  - Red de suministro de energía eléctrica: 1.800 ml. Incluidas las instalaciones de transformación, conducción y distribución.
  - Red de alumbrado público: 1.900 ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.
  - Red de telecomunicaciones: 2.600 ml. Incluidas la canalización, distribución e instalación.

A su vez, la ejecución de la actuación urbanística supondrá la mejora, ampliación o prestación por el Ayuntamiento de los siguientes servicios públicos:

- Servicios de abastecimiento de agua (agua potable y para riego o incendios)
- Servicio alcantarillado, saneamiento y evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público
- Servicio de mantenimiento de parques y jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria

## 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 **7.519.258,18 €** (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA, según el siguiente desglose:

- Movimiento de Tierras, Demoliciones y Drenaje: .....2.442.569,24 €
  - Estabilización y Contención de Tierras: .....1.317.896,52 €
  - Saneamiento Aguas Pluviales: .....749.258,86 €
  - Saneamiento Aguas Residuales: .....475.234,12 €
  - Distribución Agua Potable: .....281.266,23 €
  - Energía Eléctrica: .....316.065,12 €
  - Telecomunicaciones: .....174.514,94 €
  - Alumbrado Público: .....179.258,28 €
  - Pavimentación: .....1.194.215,52 €
  - Señalización Viaria y Mobiliario Urbano: .....72.561,89 €
  - Restauración Ambiental .....210.569,59 €
  - Seguridad y Salud .....105.847,87 €
- TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA ....7.519.258,18 €**

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

Por tanto corresponde costear al Ayuntamiento tan solo el coste de la edificabilidad de la parcela destinada a equipamiento comunitario que representa 225.000 € con la estimación de un edificio de 500 m<sup>2</sup>/t.

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 62.025,00 €, desglosado de la siguiente manera.

- Mantenimiento de parques y jardines (8.541 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 de .....12.811,50 €.
- Mantenimiento de vías públicas: 18.929 m<sup>2</sup> (0,5 €/m<sup>2</sup>): 9.464,50 €
- Limpieza viaria (1,00 €/m<sup>2</sup>): 18.929,00 €
- 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 1.200 = 1.200 €
  - Saneamiento: 1,3 € x 2.500 = 3.250 €
  - Alumbrado Público: 1 € x 1.700 = 1.700 €
- Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público: 14.670 €  
(1 farola 150 W / 163 €) x 90 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 y el coste de construcción de la parcela de equipamiento queda

compensado con la edificabilidad urbanística de la propia parcela, amén del valor de la cesión del 15%.

La valoración de este 15% equivalente a la edificabilidad de 6.900 m<sup>2</sup>/t se estima en 2.481.999,00 €, que computan como ingreso del Ayuntamiento (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 de la edificabilidad establecida en el Plan, 46.000 €/m<sup>2</sup> a “habitante equivalente” con un factor “1 habitante/50 m<sup>2</sup>/t”.

Este ratio representa el equivalente a 920 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%: 2.481.999,00 € con la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Cifra estimada a determinar en el Proyecto.

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 (46.000 x 405 € x 0,05 x 0,7) 652.050 € en concepto de Impuestos y tasas derivadas del otorgamiento de licencias de edificación (46.000 m<sup>2</sup>/t con una ejecución del 70% en 8 años). Lo que representa **81.506 €/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 del AIU “48 ILLARRAMENDI”, serían de 155.226,5 €, 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.** Partiendo de los m<sup>2</sup> construibles y tomando como media los ingresos derivados de los inmuebles en ámbitos de actividades económicas de ANDOAIN en el que la ponencia de valor (zona 854) estima el VRS m<sup>2</sup>/t en 233,69 €/m<sup>2</sup> (225,38 € del año 2011 actualizado a 2014), con un tipo de 0,47809%, la cuantificación es: 51.393,43 €/año).
- **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 2.300 €
- **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. Ingreso IAE: 42.780 €
- **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. Se compensa

así un posible escenario de desarrollo del Polígono más lento (inferior al 70% en 8 años) lo que incidirá en los ingresos de ICIO, que serían inferiores.

### **02.03.- 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:

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento: construcción parcelas equipamiento a razón de 225.000 € en los próximos 8 años (28.125 €/año).
- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios: 62.025,00 €

Por otro lado:

- Ingreso por cesión del 15% (6.900 m<sup>2</sup>/t con un valor de: 2.481.999,00 € (en cuatro años de ejecución, desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación).
- Ingresos por las actuaciones de edificación (ICIO): 652.050 € (a razón de 81.506 €/año en los próximos 8 años).
- Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles, y las actividades: 96.473,43 €/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 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 Sostenibilidad del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

Donostia-San Sebastián, julio de 2016

Fdo.: Ignacio Garbizu  
Ingeniero Industrial

Fdo.: José M<sup>a</sup> Abad  
Letrado

Fdo: Victorio Lakunza  
Ingeniero Técnico Industrial

Fdo.: Ana Goñi  
Letrada