

# **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN.**

## **6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

REDACTOR: TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P.  
EL ARQUITECTO DIRECTOR DEL EQUIPO: D. JOSÉ IGNACIO IZQUIERDO GALERÓN

ENERO 2017

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 1. INTRODUCCIÓN

En aplicación del artículo 130.f del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de junio), cuando las Normas incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, deben contener un informe de sostenibilidad económica, que 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.

En este caso, las Normas Urbanísticas incluye 1 sector de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-01) y 5 sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada (S-04, S-06, S-09, S-12 Y S-15)

### 2. CONTENIDO

El presente informe de Sostenibilidad Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable con ordenación detallada.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso, debe costear su ejecución.

La valoración incluida en el presente estudio es aproximada, debiendo precisarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### 3. CRITERIOS

#### 3.1 COSTES UNITARIOS

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia:

CONCEPTO	PRECIO UNITARIO [€/m <sup>2</sup> ]
Urbanización interior de sectores residenciales (s/total de sector)	28 €/m <sup>2</sup>
Urbanización interior de sectores industriales (s/total de sector)	22 €/m <sup>2</sup>
Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario y aparcamientos. (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios).	40 €/m <sup>2</sup>
Coste unitario de ejecución de elementos del sistema de espacios Libres	22 €/m <sup>2</sup>
Coste unitario de ejecución de viario general y redes de servicios	90 €/m <sup>2</sup>
Coste unitario de ejecución de viario local y redes de servicios	60 €/m <sup>2</sup>

### 3.2 ASIGNACIÓN DE COSTES

Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como "públicas" deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento. No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Diputación Provincial (planes provinciales), Consejerías de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, Ministerio de Fomento, etc.

## 4. DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

### 4.1 ENERGÍA, ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Salvo para la depuración de agua que se prevé un nuevo emisario a EDAR de Valladolid, se consideran cubiertas las necesidades.

### 4.2 OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN.

Como criterio general, la asignación del coste de ejecución de los Espacios Libres y de la Red Viaria se adjudica a los propietarios, mientras que la construcción de Equipamientos se asigna al Ayuntamiento o a la administración supramunicipal competente, en función del uso específico que se asigne al equipamiento, debiendo ser entregada la parcela completamente urbanizada.

## 5. ACTUACIONES EN SUELO URBANO

### 5.1 URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En el Suelo Urbano consolidado se debe prever una partida para renovación y mantenimiento de las infraestructuras y la urbanización en general. Para la renovación y urbanización nueva se prevén los siguientes costes.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO		Coste Unitario [€]	Coste TOTAL [€]
SUP. MAL ESTADOO SIN URBANIZAR	10.000 m <sup>2</sup>	60,00	600.000 €
SUP. PARA RENOVAR	5.000 m <sup>2</sup>	40,00	200.000 €
TOTAL			800.000 €

### 5.2 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por las presentes NUM.

La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

SECTOR	SUPERFICIE.	USO	Coste Unitario [€]	Coste TOTAL [€]
SUNC-01	2.542 m <sup>2</sup>	VIARIO	40,00 €	101.680 €
	361 m <sup>2</sup>	APARCAMIENTO	40,00 €	14.440 €
	1.142 m <sup>2</sup>	ESP. LIBRES	22,00 €	25.124 €
TOTAL				141.244 €

	Min. Viv.	Max. viv	Incremento de población
SUNC-01	9	14	24 hab.

## 6. URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

### 6.1 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable (con planeamiento de desarrollo) establecidos por las presentes NUM.

La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

SECTOR		SUPERFICIE.	USO	Coste Unitario [€]	Coste TOTAL* [€]
S-04	T	37.961 m <sup>2</sup>	Industrial	22,00 €	334.050 €
S-06	T	35.184 m <sup>2</sup>	Residencial	28,00 €	394.060 €
S-09	E	35.480 m <sup>2</sup>	Industrial	22,00 €	312.220 €
S-12	T	34.802 m <sup>2</sup>	Industrial	22,00 €	306.260 €
S-15	T	60.007 m <sup>2</sup>	Residencial	28,00 €	672.080 €
<b>TOTAL</b>					<b>2.018.670 €</b>

(\*) Superficie de urbanización estimada 40% del total

## 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### MARCO LEGAL

El Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, el artículo 15 de dicho texto refundido regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él reintroduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación, con el siguiente tenor literal:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.*

### ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. Ello implica el análisis de los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para estas administraciones, concretado en los siguientes:

1. Ejecución de las obras.
2. Mantenimiento de la urbanización.
3. Prestación de los servicios públicos que han de ofrecerse una vez haya entrado en funcionamiento.

### INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS NUM.

#### CONCEPTOS CONSIDERADOS

A la hora de valorar los ingresos anuales que para la hacienda municipal puede implicar el desarrollo de las NUM, se considera el incremento de población previsto de un 2% anual, porcentaje estimado en función del constatado durante los últimos años que se sumaría al incremento de población debido al desarrollo de los sectores propuestos con una ocupación media de 2,1 hab/viv:

SECTOR	SUPERFICIE.	DENSIDAD VIV	Incremento* VIV.	Incremento HAB.
S-04	37.961 m <sup>2</sup>	20-30 viv/Ha	95 viv	199 hab
S-06	35.184 m <sup>2</sup>	20-30 viv/Ha	88 viv	185 hab
S-09	35.480 m <sup>2</sup>	Industrial	0 viv	0 hab
S-12	34.802 m <sup>2</sup>	Industrial	0 viv	0 hab
S-15	60.007 m <sup>2</sup>	20-30 viv/Ha	150 viv	315 hab
TOTAL				699 hab

(\*) Densidad de vivienda estimada 25 viv/Ha

El incremento de ingresos para el municipio se realizará a través de, al menos, los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios.
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por las transmisiones de propiedad que puedan producirse en los nuevos suelos.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras correspondiente a las obras de construcción.
4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica, correspondiente a los vehículos registrados en el municipio.

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc, pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso = gasto).

A esto habría que añadir los impuestos derivados de las licencias de obra de las instalaciones destinadas a otros usos distintos al residencial, el IBI y el Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

Para valorar la disponibilidad económica del Ayuntamiento se han recogido los datos de ingresos de los Presupuestos Municipales de los últimos ejercicios, estimando unos ingresos medios por habitante, de 660 €, que multiplicado por el incremento de población estimado (699 + 24), producido por el desarrollo del planeamiento previsto, supone un total de **477.180 €/año**, cantidad superior a las inversiones municipales a ejecutar en el periodo de desarrollo del Plan.

### INVERSIONES PÚBLICAS

La inversión directa que debe preverse para el desarrollo de las NUM se estima indicativamente conforme al desglose del siguiente cuadro:

ACTUACIÓN	Coste TOTAL [€]
Urbanización de viario	600.000 €
Renovación de pavimentación y redes	200.000 €
TOTAL:	800.000 €

Dicha inversión podrá ir realizándose de forma segmentada, en tantas anualidades como la corporación estime conveniente, pudiéndose sufragar parcialmente con las aportaciones de otras administraciones (Diputación Provincial y Junta de Castilla y León) y a través de contribuciones especiales de los vecinos beneficiados.

**INVERSIONES de PROMOTORES PRIVADOS**

		<b>Coste TOTAL [€]</b>
Urbanización SUNC	4.045 m <sup>2</sup>	141.244
Urbanización interior sectores	104.000 m <sup>2</sup>	5.046.694
		5.187.938

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados, no estimándose portal concepto carga alguna asignada al Ayuntamiento.

## **MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS**

### **GASTOS CONSIDERADOS**

Los costes de mantenimiento previsible derivados del desarrollo de las NUM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

#### 1. Mantenimiento de viario.

En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento.

#### 2. Mantenimiento de zonas verdes.

En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan, obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

#### 3. Mantenimiento de redes de infraestructuras.

Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

#### 4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.

No se prevé la construcción de equipamientos públicos.



## **MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.**

El modelo de ocupación del territorio previsto en las NUM, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

Las Ordenaciones Detalladas de los Sectores de SUNC y suelo urbanizable deberán minimizar la superficie de viario y ejecutarse con materiales de calidad, conforme a las condiciones de urbanización de la Normativa de las NUM, para reducir al máximo los costes de mantenimiento.

En cuanto a las Zonas Verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento obligan a la utilización de especies de bajo mantenimiento y consumo.

## 8. CONCLUSIÓN

Dado que los ingresos estimados por la actuación se evaluaban en **477.180 €/año** y el coste previsto de urbanización de los sectores, así como el de mantenimiento de pavimento y redes existentes es de **800.000 €**, podemos determinar que la obra se amortizará a partir del 2º año de su realización.

Se puede concluir que la actuación propuesta es económicamente sostenible, ya que genera beneficio sobre la agenda local, suficiente para sufragar el mantenimiento anual de las nuevas infraestructuras con un presupuesto de 477.180€/año.

