



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LOS CASCOS DE BAZTAN

3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica



CRÉDITOS

Empresa redactora

Paisaje Transversal SLL

Ángela Peralta Álvarez, arquitecta

Jorge Arévalo Martín, arquitecto

Jon Aguirre Such, arquitecto

Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta

Luis Carvajal Palanca, arquitecto

Sonia Ortega García, historiadora

Urbama Abogados

Maite Aguirrebeña, abogada

Patxi de Assas, abogado

Movilidad

Ander Gortazar Balerdi (RAZ. Herramientas digitales e innovación urbana)

Equipo de apoyo en participación

Nommad

Jose Antxordoki Ducay, consultor social

Axel Moreno Gálvez, consultor social

Aitor Baztarrica Irigoyen, sociólogo

Maddi Berraondo Amezketa, arquitecta y urbanista

Dirección técnica, Ayuntamiento de Baztan

Urbanismo

Gotzon Olarte Gorosabel

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
2	ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES PREVIAS.	3
3	INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	4
4	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	7



1 INTRODUCCIÓN

De acuerdo con los puntos 4 y 5 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir:

1.- Un informe o memoria de sostenibilidad económica cuyo contenido deberá:

- a) Ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y/o la puesta en marca y la prestación de los servicios resultantes.
- b) Pronunciarse sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.- Una memoria que asegure la viabilidad económica, cuyo contenido deberá, en términos de rentabilidad, analizar, por un lado, la adecuación de la actuación a los límites del deber legal de conservación, y por otro, el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas, para los propietarios incluidos en el ámbito mediante.

2 ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES PREVIAS.

El presente Plan Especial tiene por objetivo fundamental establecer una regulación urbanística referida a los núcleos urbanos residenciales, incluyendo el suelo derivado de los nuevos desarrollos, pero dejando fuera Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto sin desarrollar.

En este sentido el propio Plan Municipal de Baztan es el instrumento que clasifica y en consecuencia delimita el suelo urbano que hace suyo el presente plan especial. Sin embargo, la definición de la edificabilidad objeto de materialización en dicho plan, es confusa. Si bien en las unidades de ejecución se concretan índices de edificabilidad determinados que permiten una definición más o menos precisa de ésta, para el resto de actuaciones se utilizan las “áreas de movimiento” y la aplicación en las mismas de una serie de parámetros, lo que define en último término la edificabilidad potencial final.

A los efectos del presente documento económico se ha trabajado con criterios estimativos basados en los parámetros explicados en el párrafo anterior, de tal forma que:

-Las parcelas de más de 2000 m² con banda edificable se desarrollan por Unidad de Ejecución para poder desarrollar más de 2 viviendas por parcela. En este supuesto se multiplica el coeficiente de edificabilidad recogido en el Plan municipal -0,3 m²(t)/m² (s), o, 0,4 m²(t)/m²(s)- por la superficie de la parcela, trayéndole la superficie ya construida en la parcela, con el fin de precisar la edificabilidad pendiente de materializar.

-El resto de parcelas con banda edificable en las que cabría desarrollar nuevas viviendas cumpliendo las condiciones volumétricas establecidas por el PM se desarrollarían por actuación directa (máximo 2 viviendas de 300 m² cada una). Para hacer una estimación de la edificabilidad se le asigna un % de ocupación en función de su calificación (R1=50%, R2=80%, R4=100%) y se multiplica por el nº máximo de alturas permitido. Las parcelas de R3, atendiendo a si pueden asumir 1 o 2 viviendas por parcela, se les ha aplicado lo recogido en el Plan de 300 m² (t). En dicho criterio estimativo a aquellas parcelas que ya cuentan con edificios construidos se les ha restado 300 m² (t) si tienen 1 edificio principal construido, detrayéndoles toda la edificabilidad, si ya tienen 2 edificios principales construidos.

Con todo ello resulta una edificabilidad remanente elevada -234.572 m²(t)- que debe ser matizada, pues en un municipio de estas características el tamaño de la vivienda en algunos casos es muy elevado y por tanto el número de viviendas no sale de una simple regla de tres al aplicarle un tamaño medio, ya que ese tamaño elevado en algunos casos puede entenderse como incierto. En todo caso, este es un parámetro claramente a analizar en una futura revisión del Plan Municipal, ya que como decimos es realmente confuso, poco práctico y en algunos casos desproporcionado, pero nos sirve para trabajar las cuestiones de sostenibilidad y de viabilidad económica.

3 INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Atendiendo a la legislación vigente RDL 7/2015 el objeto de la memoria de sostenibilidad económica es valorar 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 sentido y atendiendo al caso concreto que nos ocupa, es importante señalar que nos encontramos ante una actuación en suelo urbano y salvo las unidades de ejecución, el resto del suelo o bien está consolidado por la urbanización o en su caso cuenta con edificabilidad pendiente de materializar en el tejido ya construido.

Esto significa que la implantación de infraestructuras y servicios se hace en el contexto del proyecto de edificación con carácter complementario y que no se trata de una implantación sustancial de servicios de urbanización significativos, sino que la actuación se apoya y se basa en servicios existentes. Esta circunstancia supone que la urbanización que se implanta no va a ser significativa.

De acuerdo con la memoria del presente Plan, la ejecución, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización que sean de cesión, desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios y hasta su recepción por parte del Ayuntamiento, serán a cargo de la propiedad.

Tras la recepción de las obras de urbanización por parte de la administración actuante, lo que implicará unos costes de mantenimiento a asumir por el Ayuntamiento de Baztan, y al objeto de estimar este futuro coste de mantenimiento, se han considerado para su cálculo, los períodos de tiempo e índices de incremento siguientes, a partir de los cuales hacer una estimación:

Intervalo	0-10 años	11-20	21-30	>30
€/m² y año	0,00	1,00	1,10	1,10 ²

Superficie del Plan Especial destinado a zonas de intervención pública:

- 6.104 m² destinados a espacios libres, aceras, viales, etc (AIP), para los que estimamos a razón de 1 €/m² y año.
- La operación también implica los gastos necesarios de expropiación; 6.104 m² x 30 €/m² = 183.120 €

Las cifras arrojan un gasto de mantenimiento anual de 6.104 €, lo cual supone el siguiente gasto de mantenimiento en el tiempo:

€/año	0-10 años	11-20 años	21-30 años	>30 años
6.104	0 €	61.040 €	67.144 €	73.858 €

En cuanto a la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas, se considera lo siguiente:

- 1.- Estimación de los **ingresos previstos** y destinados al aumento del patrimonio municipal de suelo.

Ingresos previstos durante la ejecución de las previsiones de la actuación. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O).

Base Imponible: Presupuesto de ejecución material	General	211.114.800
Tipo de gravamen	General	5,00%
Cuota íntegra		10.555.740
Bonificaciones		0
Cuota líquida Total		10.555.740

3.- Ingresos anuales de cuantía constante tras la finalización de las actuaciones.

- Impuesto sobre bienes inmuebles de las nuevas actuaciones
Estimados los valores catastrales, la cuota líquida anual por este impuesto asciende a 1.630.000 €.
- Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. No cuantificable

b) Sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La totalidad del suelo privado de la actuación será destinado a las viviendas cumpliendo las previsiones del Plan Municipal y en consecuencia entendiéndose suficiente el mismo para implantar las viviendas proyectadas.

En resumen, el impacto directo, que la actuación urbanística tendrá estimativamente sobre el patrimonio municipal de suelo y la hacienda pública municipal, es netamente positivo, en tanto que será capaz, por un lado, de generar por sí misma, los ingresos siguientes:

2.- Un incremento único, de los ingresos por operaciones corrientes, en la partida de impuestos indirectos de 10.555.740 €, por el I.C.I.O.

3.- Un ingreso periódico con carácter anual, por operaciones corrientes en la partida de impuestos indirectos de unos 1.630.000 €, procedente del I.B.I. de las edificaciones proyectadas.

Por otro lado, las inversiones públicas que directamente pudieran imputarse a la actuación y más concretamente, las que afectan al futuro mantenimiento y conservación de la urbanización, ha sido estimadas en unidades monetarias constantes¹, conforme al cuadro anteriormente referido:

En definitiva, si se mantienen constantes el resto de variables que inciden sobre los presupuestos de costes e ingresos analizados, y para un período de 40 años, se puede afirmar que poniendo los ingresos fijos y variables (10.555.740 + 1.630.000 = 12.185.740 €) en contraposición de los gastos (385.162 €) se observa que el saldo es positivo a favor de los primeros, lo que implica que la operación puede entenderse como sostenible económicamente en los términos del RDL 7/2015.

4 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Como ya se ha mencionado, el nuevo desarrollo responde al criterio estimativo derivado a su vez de las previsiones del Plan Municipal. A partir de ahí interesa conocer y analizar si con carácter general el valor del suelo es positivo, extremo que garantizará una viabilidad económica de la intervención, que por otra parte ya viene garantizada desde el Plan Municipal.

Como quiera el Plan Especial desarrolla las previsiones del Plan Municipal y que se trabaja con parcelas residenciales, los cálculos de la viabilidad se realizarán

¹ Hipótesis financiera: Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.

conforme a este uso, absolutamente predominante, sin necesidad de formalizar coeficientes de ponderación.

Con respecto al equilibrio de beneficios y cargas que se derivan de la actuación, nos encontramos ante tres casos: suelo urbano consolidado, suelo urbano con edificabilidad remanente y urbanización asociada pendiente de carácter menor y unidades de ejecución con urbanización más sustancial.

En cuanto a los parámetros urbanísticos propuestos hay que señalar que la estimación de la edificabilidad actual pendiente de materializar según los criterios explicados en el capítulo de Antecedentes y consideraciones previas es de -234.572 m²(t)-

1.- Valor de repercusión

Uso Específico con Aprovechamiento Lucrativo	E m ² (t)	V _{vi}	"K"	V _c	VRS _i ¹
	1	1.390	1,40	900	92,86

El cálculo de la edificabilidad a patrimonializar por la propiedad, lo será detrayendo el 10% del incremento de la edificabilidad urbanística. A los solos efectos de la viabilidad, asumimos el escenario más desfavorable, que no será coincidente con el real pues habrá edificabilidad no sujeta a cesión municipal.

$$234.572 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,10 = 23.457 \text{ m}^2(\text{t})$$

2.- Ingresos previstos en la promoción

Para el cálculo de los ingresos previstos de la promoción, se adopta el valor de 1.390 euros.

Los valores de repercusión del producto principal en su globalidad son los siguientes

$$V_v \text{ total} = (234.572 \text{ m}^2/\text{tp} \times 1.390 \text{ €}) = 326.055.080 \text{ €}$$

3. Gastos y costes previstos

Atendiendo al producto a construir se ha estimado los siguientes costes

$$V_c \text{ total} = (234.572 \text{ m}^2 / \text{tp} \times 900 \text{ €}) = 211.114.800 \text{ €}$$

En relación a la urbanización, y de cara al presente estudio, se ha realizado una estimación de los costes asociados a las nuevas actuaciones, bien en Ámbitos de Intervención Pública, bien en las Unidades de Ejecución, además de contemplar los costes de gestión de aquellos suelos a obtener por expropiación.

Así objeto de urbanización tenemos $7.206 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 = 432.360$

Objeto de expropiación; $6.104 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 183.120 \text{ €}$

El valor total de repercusión del suelo afectado por todas las actuaciones sería de

$$V_{Rs} = (V_v / K) - V_c$$

$$V_{RS} = (326.055.080/1,40) - 211.114.800\text{€}$$

$$V_{RS} = 21.782.405\text{€}$$

Al descontar la urbanización complementaria y los gastos de expropiación -615.480 €- el valor de suelo sin urbanizar sería de 21.166.925 €, que es el valor de suelo excluidas las cargas de urbanización c.

4.- Valores de repercusión

De conformidad con lo expuesto anteriormente no hay coeficientes de ponderación, coincidiendo en consecuencia la edificabilidad residencial con la ponderada, a los efectos de este plan.

Eso hace que el valor de repercusión del suelo urbanizado total referente a la edificabilidad ponderada antes calculada ascienda a:

$$21.782.405.-\text{€} / 234.572 \text{ m}^2 \text{ (tp)} = 92,86 \text{ €/m}^2$$

Justificación de la viabilidad económica

El valor de suelo sin urbanizar de 21.166.925 €, conlleva a su vez unos valores o repercusiones siguientes

- En referencia a la totalidad del suelo urbano

$$21.166.925 \text{ €} / 2.501.492 \text{ m}^2 = 8,46 \text{ €/m}^2 \text{ (s)}$$

- Repercusión media de las cargas de urbanización en la edificabilidad prevista

$$615.480 / 234.572 \text{ m}^2 \text{ (t)} = 2,62 \text{ €/m}^2 \text{ t}$$

De los datos expuestos y su carácter positivo de los mismos se concluye que el desarrollo urbanístico de las propuestas es viable.

En Baztan, Enero de 2023



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LOS CASCOS
DE BAZTAN

