

pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

mayo 2017

noblejas (toledo)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS
ARQUITECTOS: JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA



pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

noblejas (toledo)

promotor: ayuntamiento de noblejas

informe de sostenibilidad económica

mayo 2017

Índice

1. Antecedentes
2. Datos y características de la Actuación
3. Cuadros Resumen del Plan Parcial
4. Costes previstos para la ejecución y desarrollo del plan
 - 4.1 Ejecución de la Urbanización
 - 4.2 Construcción de equipamientos públicos
 - 4.3 Mantenimiento de Infraestructuras
 - 4.3.1 Infraestructuras viarias
 - 4.3.2 Zonas verdes públicas
 - 4.3.3 Infraestructura de Abastecimiento de agua potable
 - 4.3.4 EDAR e infraestructura de Saneamiento
 - 4.3.5 Infraestructura suministro eléctrico
 - 4.3.6 Infraestructura Alumbrado público
 - 4.3.7 Infraestructura Telefonía
 - 4.3.8 Recogida de Residuos sólidos urbanos
5. Ingresos de la Actuación para la Hacienda pública
 - 5.1 Impuesto sobre bienes inmuebles
 - 5.2 Impuesto sobre construcciones instalaciones y Obras
 - 5.3 Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica
6. Balance económico de la actuación
7. Adecuación del suelo destinado a usos productivos
8. Conclusiones

1. Antecedentes

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL), determinó las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establecía que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica.

El Artº 22.4 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 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 Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo (RD 1492/2011) desarrolla el contenido de los informes de sostenibilidad económica en su artículo 3, señalando "específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales en función de la edificación y población potencialmente previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren determinadas las edificaciones que la actuación comporta"

En consecuencia procede realizar el informe de sostenibilidad aplicado al Plan Especial de Reforma interior de Mejora de la UA 66 (en adelante PERIM UA 66), con la finalidad de expresar la eventual sostenibilidad económica de la propuesta que permita garantizar razonablemente la generación de recursos públicos suficientes para el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios.

2. Datos y características de la actuación

La superficie total de los terrenos que afectan al PERIM UA 66 es de 7.076 m².

Los módulos usados para el cálculo de costes de mantenimiento son los usuales de repercusión del libro de precios de la construcción editado por el colegio de arquitectos técnicos de Castilla la Mancha.

3. Cuadros resumen del PERIM

El PERIM ordena pormenorizadamente el conjunto del suelo del Sector de la siguiente manera:

La delimitación del ámbito incluye un total de 9 parcelas aportadas que se numeran a efectos del presente documento del 01 al 09. Todas quedan dentro del perímetro en su

totalidad, salvo la primera, que solo se incluye en parte. Salvo dos de ellas, pertenecientes al Ayuntamiento de Noblejas, el resto son de propiedad privada.

Condiciones de uso

- Característico: Residencial: unifamiliar y bifamiliar
- Permitidos: Residencial / Industrial (compatible)

Servicios terciarios

- Prohibidos: Edificios sin uso de vivienda

Condiciones de edificación

- Parcela mínima: 100 m²
- Ocupación máxima: 75%
- Retranqueos: 3 m a alineación; 3 m a linderos (0 en adosados)
- Edificabilidad bruta (en sector): 1 m²/m²
- Edificabilidad neta (en parcela edificable): 1,5 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas; 7,50 m
- Altura semisótanos: 1 m
- Densidad máxima: 40 viviendas /Ha

Superficies resultantes de la ordenación

- superficie total del ámbito: 7.076,00 m²
- zonificación residencial 3.482,49 m²
- dotacional equipamientos 1.750,07 m²
- dotacional infraestructuras y servicios urbanos 25,00 m²
- red viaria 1.818,44 m²

Suelo para uso dotacional

Conforme a lo establecido en el número 4.A del artículo 21 del RP, la previsión de reservas de suelo dotacional público, sin computar el viario, ha de ser al menos la siguiente:

- Con destino a zonas verdes, dado que la edificabilidad del ámbito es superior a 6.000 m² construibles por hectárea, 18 m² de suelo por cada 100 m² de edificación lucrativa. Esto equivale a $4.605,42 \text{ m}^2 \times 0,18 = 828,98 \text{ m}^2$.
- Con destino a equipamientos públicos, 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificación lucrativa, esto es, $4.605,42 \text{ m}^2 \times 0,20 = 921,08 \text{ m}^2$.
- Total Dotacional público 1.750,07 m²

Se opta por dedicar el total de la reserva de suelo a uso Dotacional Equipamientos.

Cuadro de superficies

En el siguiente cuadro se recogen las superficies de los distintos usos resultantes de la ordenación definido por el PERIM

SUPERFICIES DEL PERIM					
Uso	Uso detallado		Suelo m2s	Edificabilidad m2c	Nº viviendas
RU	RU 01	Residencial unifamiliar	856,36		
	RU 02	Residencial unifamiliar	1.625,20		
	Total RU		2.481,56	2.853,79	15
RP	RP 01	Residencial plurifamiliar protegida	1.000,93		
	Total RP		1.000,93	1.751,63	13
	Total Residencial		3.482,49	4.605,42	28
DE	DE 01	Dotacional	1.750,07		
	Total DE		1.750,07		
DEIS	DEIS 01	Infraestructuras	25,00		
	Total DEIS		25,00		
Red viaria	Viario		1.818,44		
	Total viario		1.818,44		
Total otros usos			3.593,51		
Total UA			7.076,00		

La edificabilidad resulta de aplicar 1,15 m²/m² para el suelo RU residencial Unifamiliar y 1,75 m²/m² para el suelo RP Residencial Plurifamiliar.

La densidad está establecida en 40 viviendas por hectárea, lo que equivale a un total de 28.

El reparto entre RU y RP se ha establecido estimando el frente mínimo para las viviendas unifamiliares en torno a 6,00 m, de lo que resultan 15 parcelas, restando las otras 13 para RP. Esto viene a significar que la edificabilidad media de la vivienda unifamiliar sería de 190 m²c, mientras que las de la vivienda en parcela plurifamiliar sería de 135 m²c, superficies apropiadas a cada tipología.

Residencial unifamiliar

La ocupación máxima es del 80 %. La altura máxima de la edificación es de 2 plantas o 7,50 m. La edificabilidad neta en parcela edificable se establece en 1,15 m²/m², algo mayor que la fijada por las NNSS para la zona unifamiliar en suelo urbano, pero inferior a la prevista en la ficha.

Residencial Plurifamiliar (RP)

Se establece una parcela mínima de 200 m². La ocupación máxima es del 80 %. La altura máxima de la edificación es de 3 plantas o 10,50 m. La edificabilidad neta en parcela edificable se establece en 1,75 m²/m². En consecuencia, la edificabilidad total de la unidad es de 4.605,42 m², lo que equivale a 0,65 m²/m².

Se detallan a continuación los aprovechamientos resultantes de la ordenación, así como el cálculo del aprovechamiento tipo.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Zona	Superficie	Edificabilidad	Superficie construible	Coeficiente poderación	Aprovech. lucrativo
	m2s	m2/m2	m2c		ua
RU	2.481,56	1,1500	2.853,79	1,00	2.853,79
RP	1.000,93	1,7500	1.751,63	0,80	1.401,30
Total R	3.482,49		4.605,42		4.255,10

DE 1.750,07
DEIS 25,00
Viario 1.818,44

Total 7.076,00

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

m2 construibles homogeneizados no destinados a dotaciones (ua) 4.255,10

APROVECHAMIENTO TIPO

Aprovechamiento lucrativo / Superficie total 0,601

APROVECHAMIENTO PRIVATIVO

90 % del aprovechamiento tipo 0,9 x AT (ua) 3.829,59

4. Costes previstos para la ejecución y desarrollo del plan

4.1. Ejecución de la urbanización

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública y las que le correspondan por la cesión del aprovechamiento, urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

El Ayuntamiento solo contribuirá a los costes de urbanización en el porcentaje que le corresponda por el aprovechamiento privativo que le corresponde al ser titular de fincas aportadas. Dichos costes no computan a efectos de la memoria de sostenibilidad económica.

4.2. Construcción de equipamientos públicos

El desarrollo del Plan Parcial no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

Por las características del Sector y su uso no se prevé la ejecución de equipamientos de alto coste como pabellones deportivos, hospitales o equipamientos escolares, de los que el Ayuntamiento de Noblejas ya dispone en el Municipio.

4.3. Mantenimiento de infraestructuras

4.3.1. Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a: 1.818 €/año

4.3.2. - Zonas verdes públicas

Como se ha indicado, no existen zonas verdes en la ordenación, dado que la totalidad del suelo reservado para dotaciones se dedica a equipamientos.

4.3.3. - Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de la Tasa de suministro de agua potable, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

4.3.4. - EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la Tasa de saneamiento y depuración, por esta razón no supone ninguna carga al Ayuntamiento.

4.3.5. - Infraestructura suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa suministradora

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

4.3.6. - Infraestructura alumbrado público

Está prevista la instalación de 10 farolas con tecnología LED, con lámparas de 76 Vatios (equivalentes a vapor de sodio de lata presión de 250 vatios) cuyo consumo y coste de reposición a los 10 años es de 70 euros anuales por farola lo que totaliza 700 euros al año.

4.3.7. - Infraestructura telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

4.3.8. - Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no debe suponer carga para el ayuntamiento.

5. Ingresos de la actuación para la hacienda pública

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

5.1.- Impuesto sobre Bienes Inmuebles IBI

Las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

Para calcularlo hemos hallado la media del siguiente cuadro comparativo de valor de edificación residencial en la misma manzana, teniendo en cuenta que el suelo ya está contribuyendo como suelo urbano a efectos de este Impuesto

Calle	m ² construidos	Valor catastral 2017
Casorro	324	89.083
Dtor García Plno	338	96.798
Francia	347	95.972
Holanda	184	57.499
TOTAL	1.193	339.352

Media valor metro cuadrado construido: 284,45

Cálculo 70 % superficie edificable: $2.979 \text{ m}^2 \times 284,45 = 847.376,55$ euros

Tipo impositivo vigente en Noblejas: 1,16%

Ingresos anuales: 9.829,56 euros

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles teniendo en cuenta los que corresponden a las construcciones y suelos similares y adyacentes serían aproximadamente de 76.952 euros anuales.

5.2. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras ICIO

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en el Plan Parcial podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de declarado en proyecto de 800 €/m².

Si tenemos en cuenta los metros cuadrados edificables del PERIM 4.255, en una proyección conservadora de construcción de un 70 %, el coste a efectos del Impuesto sería de 2.382.800 euros. Teniendo en cuenta que el tipo impositivo en Noblejas es del 2,4 % la recaudación prevista para el supuesto de ejecución del 70 % de la edificabilidad prevista ascenderá a 57.187 euros.

5.3. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística, la media de vehículos por vivienda en la Provincia de Toledo se establece en 1,75, Considerando una media de 130 € por vehículo, y la previsión del PERIM de 28 viviendas, los ingresos obtenidos a través de este impuesto anualmente ascenderán a **6.370 €/año**

6. Balance económico de la actuación

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán la nueva actuación urbanizadora, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

Gastos:

- Mantenimiento infraestructuras viarias: 1.818,00 €/año
- Mantenimiento alumbrado público: 700,00 €/año

Total gastos recurrentes anuales: 2.518,00 €/año

Ingresos:

- IBI: 9.829,56 €
- IVT: 5.648,61 €/año

Total ingresos recurrentes anuales: 15.478,17 €/año

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

7. Adecuación del suelo destinado a usos productivos

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también valorar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el PERIM, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por las Normas Subsidiarias manteniéndose el uso residencial, por lo que se entiende que no ha lugar el desarrollo de este apartado.

8. Conclusiones

El análisis sobre la sostenibilidad económica del PERIM para el desarrollo de la UA 66 es favorable; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos.

Por lo tanto, el presente PERIM es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

Noblejas, mayo de 2017

LOS REDACTORES:

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a stylized 'J' followed by 'GÓMEZ'. The second signature on the right is a stylized 'J' followed by 'MARTÍNEZ-ATIENZA'.

JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA