

## DOCUMENTO C: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

### C.1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

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 del 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 necesaria 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 términos similares se dispones en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

#### C.1.1. IMPACTO POSITIVO EN LA HACIENDA LOCAL

Con independencia del balance económico derivado del mantenimiento de las infraestructuras públicas generadas por la ordenación propuesta, esta actuación tiene una serie de impactos positivos en la hacienda local:

- Generación de actividad: el desarrollo del proyecto supone la generación de actividad y empleo tanto en la fase de construcción como en fase de explotación, lo que tendrá un impacto positivo en la hacienda local derivado de los impuestos y tasas que se generen.

#### C.1.2. COSTES DE MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA

En primer lugar, procedemos a hacer una estimación del gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, servicios públicos y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Los conceptos básicos que deberán se soportados son los siguientes:

- Servicios de saneamiento
- Servicio de abastecimiento de agua
- Servicio de recogida de basura
- Mantenimiento de zonas verdes

- Mantenimiento de calzadas y aceras
- Alumbrado público
- Limpieza viaria

La prestación de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua y servicio de recogida de basura tiene asignada su correspondiente tasa municipal, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. De esta manera se considera que el impacto de la prestación de estos servicios para la hacienda local está cubierto y, en consecuencia, resulta “económicamente sostenible”.

En cuanto al mantenimiento de zonas verdes y calzadas y aceras hay que hacer constar que la tipología de la instalación a construir “vertedero de residuos no peligrosos” conlleva el cerramiento de todo el ámbito, por lo que el mantenimiento corresponderá al gestor del vertedero y no al Ayuntamiento. El acceso a la futura instalación ya existe en este momento y no será objeto de ampliación, por lo que no incrementará el gasto público en alumbrado ni en limpieza viaria...

**En consecuencia, se puede estimar que el incremento del coste global correspondiente al mantenimiento de estas Infraestructuras es nulo.**

### C.1.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales esta modificación podríamos dividirlos en dos categorías.

- Ingresos puntuales: estos ingresos se producen una única vez. Aunque hay quien defiende que por su carácter puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, consideramos que en sentido estricto deberían computarse capitalizando el ingreso obtenido por dichos conceptos.
  - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
  - La inversión total estimada como se especifica mas adelante en apartado C.2.5.2 es de 27,7 millones de euros.
  - Actualmente, el Impuesto por Construcciones, Instalaciones y Obras en el municipio de Oyon es del 4,5%, por lo que los ingresos previstos por ICIO ascienden a **1.215.000 €**
- Ingresos recurrentes: por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En

nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
- Impuesto de actividades económicas (IAE)
- Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuestos sobre vehículos de tracción mecánica, etc.

De los ingresos recurrentes, anteriormente indicados, únicamente vamos a proceder a hacer una estimación orientativa de los ingresos generados por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Consideramos una edificabilidad máxima de 5.000 m<sup>2</sup> ordenada.

El valor catastral estimado es de 1.950.000€ en la hipótesis de ejecución de toda la edificabilidad prevista en la ordenación.

El cálculo del impuesto se basaría en la siguiente fórmula:

$$\text{Cuota Líquida} = \text{Cuota íntegra} - \text{bonificaciones}$$

Según las Ordenanzas Fiscales el Ayuntamiento de Oyon, el gravamen para los bienes de naturaleza urbana es de 0,240 %. No hemos identificado en dicha normativa fiscal bonificaciones que sean de aplicación en el caso presente.

$$\text{Ingresos por IBI} = 1.950.000 \text{ €} \times 0,240\% = \mathbf{4.680 \text{ €/año}}$$

#### C.1.4. BALANCE

Los ingresos estimados potenciales son muy superiores a los gastos estimados. Esto es suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

#### C.1.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El Sector propuesto para la exigencia legal relativa a suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos de la Modificación del Plan, que se integra en el tejido productivo existente en el municipio.

La ocupación del suelo, implica una pérdida irreversible del mismo, con la consiguiente inhabilitación futura para los usos que se han venido desarrollando hasta la actualidad. Por tanto, la pérdida de suelo de poco más de 15 hectáreas, correspondientes al ámbito propuesto para nuevos desarrollos, se identifica como un impacto poco significativo y se valora como moderado.

La pérdida de productividad agraria, aunque de menor alcance que la pérdida de suelo, se considera asimismo un impacto poco significativo. En este sentido, se debe considerar, además, que parte del sector propuesto para Suelo Urbanizable está calificado en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, como Suelos de Alto Valor Estratégico. Estas zonas suponen un pequeño porcentaje del total del Suelo de Alto Valor Estratégico del municipio.

En consecuencia, debe afirmarse la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

## C.2 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

### C.2.1 INTRODUCCIÓN, CONTENIDO Y MARCO LEGAL

#### C.2.1.1 INTRODUCCIÓN

El presente apartado contiene el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA del proyecto de Modificación puntual nº 11 del PGOU de Oyon está diseñado para un horizonte temporal de cuatro (20) años.

#### C.2.1.2 CONTENIDO

De acuerdo al artículo 62.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco y al artículo 31.1.e del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la referida Ley 2/2006, de 30 de junio, el contenido del Plan General de Ordenación Urbana, debe contener el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

El referido estudio de viabilidad económico-financiera carece de desarrollo reglamentario ni de precisiones respecto a su contenido, por lo tanto solo puede entenderse como una aproximación a las inversiones que deben desarrollar tanto las administraciones como de propietarios privados con el fin de propiciar el suficiente grado de coordinación, proporcionalidad y capacidad de crecimiento sostenible del municipio tanto en materia de actividades privativas como de las infraestructuras y dotaciones que las deben complementar. Es decir, de lo que se trata fundamentalmente es de complementar las propuestas de ordenación urbanística planteada por este planeamiento, y las de ejecución de las mismas, con el análisis y justificación de una serie de cuestiones relacionadas con sus aspectos económicos, así como con la determinación de las previsiones que en torno a las mismas se estiman necesarias.

Los aspectos que se entiende deben de formar parte de este Estudio de Viabilidad Económico Financiera se centran en un principio en la necesidad de analizar el coste de construcción que se proyecta en el planeamiento, señalando que dicho coste se ha de circunscribir a las nuevas propuestas planteadas, y más en particular a las de carácter estructural. Pero además de esto, el análisis debe de verificar la viabilidad económica de los desarrollos planteados, contemplando los correspondientes coeficientes de ponderación de usos aplicables sobre el suelo urbano. De la misma manera se ha de determinar en la medida que esta aproximación lo permite, las

responsabilidades que tendrían los distintos organismos públicos y agentes privados en el desarrollo y ejecución de los desarrollos planteados, así como la estimación de sus costes.

### C.2.1.3 MARCO LEGAL

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- 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.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, por la que se modifica la Orden eco/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Orden de 10 de diciembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de diversas órdenes en materia de viviendas de protección oficial. Este no aplicable al presente documento.

## C.2.2 CONSIDERACIONES PREVIAS

### C.2.2.1 ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

La entrada en vigor de la legislación de suelo ha supuesto un reajuste de, entre otros, los criterios generales de determinación de la ordenación urbanística y la ejecución de la misma.

En términos generales, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, puede decirse que ese reajuste ha incidido en que la tarea principal y casi exclusiva del Planeamiento General es la determinación de la ordenación urbanística del municipio, debiendo extenderse esta a, como mínimo, la ordenación estructural. Por tanto, podría añadirse que la determinación de las propuestas de ejecución de la indicada ordenación urbanística excede del cometido propio de dicho Planeamiento General, habiendo acometerse con el debido rigor en fases y proyectos posteriores del desarrollo urbanístico.

En esas circunstancias, para el caso que nos ocupa, el cometido de este estudio ha de entenderse referido a las siguientes pautas:

- El análisis de la viabilidad económica de los distintos nuevos desarrollos planteados.
- La determinación de las responsabilidades de ejecución de dichas propuestas por parte de los agentes públicos y/o privados afectados.

### C.2.2.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo a lo recogido en el apartado anterior, la tarea que se acomete en el presente documento debe considerarse como una primera estimación a la evaluación económica de las propuestas de ordenación considerando que:

- El hecho de contar tanto con la ordenación estructural, como por la ordenación pormenorizada da lugar a escenarios de evaluación económica de las propuestas con el consiguiente rigor, considerando:
  - o Ausencia de los preceptivos proyectos para acometer el desarrollo y ejecución de dicha ordenación como programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o expropiación, proyecto de urbanización u otros proyectos de obras, etc.
  - o Precisión de la información y datos disponibles sobre el ámbito como su conocimiento físico (geología, geotécnica, etc)

Precisamente por ello, el presente estudio económico, elaborado en el contexto de modificación del planeamiento general en el que se inserta, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica del momento en el que se acomete su realización. Ahora bien, su contenido deberá ser perfilado con mayor precisión y exactitud en las fases posteriores de desarrollo y ejecución de las propuestas de este Plan General, a partir de cálculos y evaluaciones de costes propios de la escala o fase de trabajo de los sucesivos programas y proyectos a promover.

### C.2.3 DETERMINACIÓN DE LAS ACTUACIONES

#### C.2.3.1 DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE ACTUACIONES DE EJECUCIÓN Y SU RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se distinguen a continuación las diferentes actuaciones de ejecución siguienteS:.. Actuación Aislada Actuación de Dotación Actuación de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales Y Actuación Integrada

#### C.2.3.2 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE OYON

**Al tratarse de un Sistema General pero de Titularidad Privada no se incluye en ninguno de los supuestos anteriores**

### C.2.4 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

En este caso al tratarse de un Sistema General no requerimos de coeficientes de ponderación para determinar la relación económica entre aprovechamientos de diferentes usos.

### C.2.5 CARGAS DE URBANIZACIÓN

#### C.2.5.1 DEFINICIÓN

Las cargas de urbanización de una actuación son las definidas en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y comprenden el conjunto de



inversiones a realizar para su puesta en funcionamiento, consideradas tanto desde el alcance de su contenido y de sus condicionantes materiales hasta la de ejecución del mismo. Estas son:

Las inversiones necesarias se desglosan en los siguientes apartados:

- Costes de las obras de urbanización e implantación de servicios.
- Costes de gestión.
- Costes de indemnización.

En todo caso, se ha de recordar que el análisis de dicha viabilidad se acomete en el contexto de un planeamiento general y que, de conformidad con ello, su propia realización ha de ser considerada como un proceso continuado, objeto de una progresiva precisión a través de los sucesivos proyectos urbanísticos como lo son los programas de actuación urbanizadora, los proyectos de urbanización y reparcelación a promover en desarrollo de este Plan General, a los efectos de la correcta materialización de sus propuestas.

#### **C.2.5.2 COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS**

Se incluyen los conceptos incluidos en la valoración económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Conceptualmente comprenden el conjunto de obras necesarias para la correcta y completa urbanización de cada uno de los ámbitos propuestos, englobando en las mismas tanto aquéllas vinculadas a los sistemas locales propios de cada ámbito como a, en su caso y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, las vinculadas a los sistemas generales, en la medida que éstos transcurren y se sitúan dentro de los mismos.

La determinación de la cuantía económica correspondiente a dichas obras de urbanización se efectúa mediante una estimación global de los costes correspondientes a las obras más significativas que la ordenación, en el grado que corresponde a esta Modificación Puntual del PGOU municipal, permite identificar.

En todo caso, se trata de cuantías y costes estimados resultantes de un análisis global que requerirán de una mayor concreción en los futuros documentos de ejecución de la ordenación que definitivamente se adopte para los citados ámbitos. Además, en

aquellos ámbitos en los que existen edificaciones que resultan incompatibles con las ordenaciones propuestas, al coste de aquellas obras se ha añadido el de derribo de esas edificaciones, determinado a partir de costes unitarios por unidad de obra en atención a la tipología edificatoria de que se trate.

Para la determinación del coste se han valorado las siguientes partidas:

- Implantación de los servicios:
  - Sistema viario.
  - Servicio de abastecimiento de agua.
  - Servicio de saneamiento.
  - Servicio de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
  - Servicio de red de gas.
  - Servicio de telecomunicaciones.
- Otras:
  - Demoliciones.
  - Descontaminación de suelos.

**Dada la tipología de la instalación, todos estos costes se ven englobados en la inversión total de la instalación y serán asumidos por el gestor del futuro vertedero viéndose compensados por los ingresos en canon de vertido.**

A este respecto las inversiones a realizar para la puesta en funcionamiento son de forma resumida las siguientes:

#### 1. Instalaciones a proponer:

- Planta de metanización.
- Planta de producción de CSR.
- Planta de tratamiento de residuos.
- Ampliación del personal/sala de reuniones e instalaciones de comunicación
- Planta de tratamiento de lixiviados.
- Instalación de tratamiento/destrucción/recuperación de biogás.
- Estanques adicionales de gestión del agua/almacenamiento de agua para incendios.
- Vallas (altura mínima de 2 m)
- Zonas de acopio de Kerra que se necesitarán para los diques, las cubriciones, el tapado periódico, etc. Estas obras se llevarán a cabo por fases
- También será necesario habilitar una zona de almacenamiento de los

escombros.

- Almacenes para productos, pequeños equipos, taller, etc.

Para el resto de instalaciones más pequeñas:

- Locales adicionales - 50 m2 (25 m2 de sala de reuniones y refectorios)
- Tratamiento de lixiviados: entre 200 y 400 m2, dependiendo de las tasas de tratamiento. Los elementos más altos son los tanques, que Kenen aproximadamente 7 m de altura.
- Biogás: de 150 a 200 m2, incluido el tratamiento del biogás. Los elementos más altos - las chimeneas de los motores de cogeneración - 8 m y/o los depósitos de carbón - 4 m.
- La superficie de los estanques se determinará tras el estudio de dimensionamiento hidráulico - en general de 4 a 5 m de profundidad

## 2. Puestos de trabajo directos

- Un director de operaciones
- Un asistente administraKvo
- Un jefe de equipo de RSCas siguientes:
- Un jefe de equipo de metanización
- Dos conductores de máquinas
- Dos conductores de máquinas CSR
- Un conductor de máquina de metanización
- Un gestor de biogás/lixiviados
- Una recepcionista y un recepcionista
- Un jefe de mantenimiento,
- Siete u ocho trabajadores
- Conserje
- Empleos indirectos: restauración, subcontratación, etc.

## 3. Los presupuestos de las distintas inversiones son, aproximadamente:

### a) Los presupuestos de inversión para la planta de CSR son del orden de 10 millones de euros:

- Proceso de RSC para la calidad del cemento: 3.500.000€
- Edificio: 6000 m2 4 000.000 €
- Obras exteriores: 4000 m2 500.000 €
- Incendio, incluyendo bloques y cuencas: 950.000 €.

· Electricidad: 200.000 €.

**b) El presupuesto para una planta de tratamiento de residuos es igual que para la planta de CSR, del orden de 10 millones de euros.**

**c) El presupuesto de una unidad de metanización (20.000 t/año) es de unos 3,7 millones de euros:**

· Unidad de metanización: 2 000.000 €.

· Higienización: 250.000 €.

· Ingeniería civil Depósitos de hormigón: 750.000 €.

· Tratamiento/medición del biogás: 250.000 €.

· Obras exteriores y varios: 200.000 €.

· Electricidad/redes: 150.000 €

· Varios e imprevistos: 100.000 €

**d) Presupuestos de recuperación de biogás 2 millones de euros (electricidad o biometano)**

**e) Conexión de inyección de electricidad/biometano: 1 millón de euros**

**f) Instalación de tratamiento de lixiviados - 1 millón de euros, incluyendo el edificio.**

**La inversión total estimada es de 27,7 millones de euros.**

### C.2.5.3 COSTES DE GESTIÓN

Se incluyen los conceptos incluidos en la valoración económica de los costes correspondientes a los honorarios técnicos por redacción de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y ejecución.

Su determinación responde a cifras estimativas en atención, por un lado, al grado de desarrollo de las propuestas y los documentos requeridos para completar su preceptiva tramitación urbanística, y, por otro, a las características de los ámbitos analizados.

Para la determinación del coste se han valorado las siguientes partidas:

- Proyecto de modificación del PGOU de Oyon.

- Plan Especial
- Estudios de impacto ambiental.
- Estudios de investigación de suelos contaminados.
- Estudios geotécnicos.
- Estudios hidráulicos.
- Topografía.
- Proyecto de urbanización y dirección de obra.
- Proyectos de restauración.
- Otros gastos (gastos de notarias, etc.).

**Se estima un coste total de 1,4 millones de euros.**

#### **C.2.5.4 COSTES DE INDEMNIZACIÓN**

**En la presente Modificación no existe bien alguno que sea objeto de indemnización.**

#### **C.2.5.5 COSTES DE EXPLOTACIÓN**

Se estiman unos costes de explotación del 50% de los ingresos, que como vemos en apartado siguiente ascienden a 100 millones de euros.

**Por lo tanto se estima un coste total por explotación de 50 millones de euros**

#### **C.2.6 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES**

##### **C.2.6.1 INGRESOS PREVISTOS**

Teniendo en cuenta una vida útil para el Vertedero de 20 años, una capacidad total de 2.000.000 m<sup>3</sup> y una tasa media de 50€/m<sup>3</sup> los ingresos obtenidos alcanzarán los **100 millones de euros, es decir 5.000.000 €/año**

En el proceso de la metanización se incluye la posibilidad de utilizar el digestato como abono en las explotaciones agrícolas cercanas, lo que aumentaría el monto del ingreso.

##### **C.2.6.2 CONCLUSIÓN**

A la vista del análisis de las actuaciones propuestas **Costes totales: 79,1 millones de euros, Ingresos totales 100 millones de euros** se deduce que son viables económicamente.