



1ª MODIFICACIÓN PARA LA ACTUALIZACIÓN

DEL

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA

DEL

CASCO HISTÓRICO DE PEÑACERRADA

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO / INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA

PLAN DE ETAPAS



Septiembre 2019



PEÑACERRADA / URIZAHARRA

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL

CENTRO HISTORICO

DOCUMENTO D

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y VIABILIDAD DEL
MODELO PROPUESTO**

1ª MODIFICACION



INDICE

1. CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.
2. PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS SERVICIOS RESULTANTES.
3. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PUBLICAS DE LA IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS Y DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS SERVICIOS RESULTANTES.
4. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DE DOTACIONES.



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y VIABILIDAD DEL MODELO PROPUESTO

1. CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

El artículo 22 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, "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", apartado 4, tiene el siguiente tenor literal:

5. 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.

Por otra parte, el Artículo 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, 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.

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 potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

La "Memoria de Sostenibilidad Económica" tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Como premisa esencial debe tenerse en cuenta que se trata de una ACTUALIZACION de planeamiento correspondiente a un plan especial de rehabilitación integrada en la que únicamente hay que considerar el posible impacto generado por la gestión y desarrollo de las nuevas unidades de actuación.

Los valores se han obtenido directamente del valor catastral conforme a la ponencia de valoración de suelo y construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de PEÑACERRADA conforme a acuerdo 766/2009, del Consejo de Gobierno Foral de 17 de noviembre.



2. PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS SERVICIOS RESULTANTES

La dotación de las nuevas zonas destinadas a espacios libres no requiere de previsiones económicas extraordinarias al momento del mantenimiento de los mismos.

La urbanización de los espacios libres se ejecutará con sistemas constructivos y materiales que garanticen su funcionalidad y al mismo tiempo requieran de un mínimo mantenimiento. La realización de las zonas verdes tendrá en cuenta la utilización de especies autóctonas y su implantación se realizará de manera natural de forma que prácticamente no requieren mantenimiento.

3. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS Y DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACION DE LOS SERVICIOS RESULTANTES.

La Sostenibilidad Económica de las actuaciones de esta Actualización del PERI, NO modifican la fiscalidad municipal y no interfieren en el mantenimiento del nivel de servicios municipales.

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en ese contexto, la propuesta no requiere de exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas a ejercicio de sus competencias y obligaciones, máxime si se tiene en cuenta las ayudas de las otras administraciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento



de las referidas dotaciones, que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

Las propuestas de desarrollo de esta Actualización del PERI se adecúan estrictamente a las posibilidades económicas del municipio y se podrán desarrollar de forma que no supongan un impacto negativo en la Hacienda Municipal, por lo que esta Actualización del PERI de Peñacerrada / Urizaharra resulta sostenible económicamente.



INDICE

ESTUDIO ECONÓMICO -FINANCIERO

1. EVALUACION DE COSTES E INVERSIONES DE LA REHABILITACIÓN Y ASIGNACION DEL GASTO A LOS DIFERENTES AGENTES INTERVINIENTES

- 1.1 Evaluación del Costes de las Intervenciones Urbanizadoras de Rehabilitación
- 1.2 Evaluación del Costes de Adquisición de Suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.
- 1.3 Evaluación del Costes de las Intervenciones de Rehabilitación de Equipamiento Comunitario
- 1.4 Evaluación de Costes e Inversiones de las Intervenciones Constructivas de Rehabilitación de las Edificaciones Residenciales

PROGRAMA DE ACTUACION

2. PROGRAMACION DE ACTUACIONES

- 2.1. Fase Previa

- 2.2. Actuaciones correspondientes al 1º Cuatrienio
 - 2.2.1. Actuaciones destinadas a la mejora de la Urbanización e Infraestructuras del Sistema de Espacios Libres.
 - 2.2.2. Actuaciones destinadas a la obtención de Suelo para Espacios Libres
 - 2.2.3. Actuaciones dirigidas a la Rehabilitación de Edificios Residenciales

- 2.3. Actuaciones correspondientes al 2º Cuatrienio
 - 2.3.1. Actuaciones destinadas a la mejora de la Urbanización e Infraestructuras del Sistema
 - 2.3.2. Actuaciones destinadas a la obtención de Suelo para Espacios Libres y Equipamiento
 - 2.3.3. Actuaciones destinadas a Rehabilitación de Equipamiento Comunitario



ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. EVALUACION DE COSTES E INVERSIONES DE LA REHABILITACION Y ASIGNACION DEL GASTO A LOS DIFERENTES AGENTES INTERVINIENTES

La evaluación de los Costes e Inversiones de la Rehabilitación se realiza desglosando el total en cuatro grandes capítulos diferenciados: **Coste de las Intervenciones Urbanizadoras de Rehabilitación, Coste de Adquisición de Suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres, Coste de las Intervenciones Constructivas de Rehabilitación de Edificios de Equipamiento Comunitario y Coste e Inversión de las Intervenciones Constructivas Rehabilitadoras de Edificaciones Residenciales.**

Los Agentes intervinientes en las Acciones de Rehabilitación pueden clasificarse en dos grandes grupos: Agentes Privados y Agentes Públicos. Los Agentes Privados tendrán protagonismo predominante en las Intervenciones de Rehabilitación Constructiva de las Edificaciones Residenciales y los Agentes Públicos (Ayuntamiento, Diputación Foral y Gobierno Vasco) tendrán como principal cometido la ejecución de las Intervenciones de Urbanización y la consecución del Equipamiento Comunitario, así como dinamizar e incentivar las Intervenciones de Rehabilitación de Edificios Residenciales.

Justificación. Como premisa esencial debe tenerse en cuenta que se trata de una ACTUALIZACION de planeamiento en la que únicamente hay que considerar el posible impacto generado por la gestión y desarrollo de las nuevas actuaciones contempladas en el PERI vigente.

Los valores se han obtenido directamente del valor catastral *conforme a la ponencia de valoración de suelo y construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de PEÑACERRADA conforme a acuerdo 766/2009, del Consejo de Gobierno Foral de 17 de noviembre.*



Formas de Gestión. Según el artículo 73 de la Normativa de la presente Actualización del P.E.R.I. del Casco Histórico de Peñacerrada / Urizaharra, la forma de gestión de las Unidades de Ejecución de Dotación, *se realizará conforme al Artículo 139. LSU 2/2006:*

Se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas la red de sistemas generales y locales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

Actuaciones de los Agentes Privados. Corresponden a las Unidades de Actuación Integrada que serán llevadas a cabo por la iniciativa privada. No se evalúa el importe de las intervenciones privadas en el área, debido a su complicada casuística y a su escaso interés en orden a establecer un programa rígido de actuación previsible.

Las ayudas previstas para este tipo de intervenciones serán las que figuren en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre y en otras concurrentes de diferentes organismos o administraciones. Actualmente las ayudas para ejecución de obras se regirán conforme a la *Orden de 28 de diciembre de 2016, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se convocan las ayudas para la redacción de documentos y la ejecución de obras en los términos de la Orden de 2 de mayo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.*

A continuación, se expone la Evaluación de Costes e Inversiones según los cuatro capítulos citados asignando a cada una de las intervenciones el Agente que se prevé las lleve a cabo.



1.1. Evaluación del Coste de las Intervenciones Urbanizadoras de Rehabilitación.

La totalidad de las Intervenciones de Urbanización del Área de Rehabilitación Integrada tienen la consideración de Intervenciones de Rehabilitación Protegida y tendrán acceso a las Ayudas Previstas en el Decreto 317/2002, del Gobierno Vasco.

Las obras de Urbanización evaluadas consisten en la urbanización, y en algunos casos reurbanización, de los Espacios Públicos del Área, según el **Grado de Actuación** previsto (Conservación-Reposición / Reforma / Nueva Urbanización) para cada unidad morfológica diferenciada y con el **Tipo de Tratamiento** establecido (Restaurador, Integrador, Ambiental).

Para la evaluación del coste de las obras se ha partido de la composición de un precio base para cada Tipo de Intervención y su posterior ponderación en función del Grado de Intervención correspondiente. Efectuado el cálculo conforme a lo expuesto, el Coste de las Intervenciones de Urbanización de Rehabilitación asciende a **814.334,40 €** (Ver Cuadro 1).

Este importe deberá ser cofinanciado entre la administración local y las administraciones foral y autonómica, en el marco de sus respectivos planes de ayudas para la ejecución y gestión de los elementos del patrimonio histórico arquitectónico edificado.

En cuanto a la cuantía correspondiente a subvencionar por Gobierno Vasco se estará a lo establecido en la ORDEN de 2 de mayo de 2007, por la que se regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas. Conforme al artículo 10. Cuantía de las subvenciones:

*2.- En el supuesto de referirse a la ejecución de obras el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá conceder, una cantidad **no superior al 75%** del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización recogidas en los documentos señalados anteriormente, así como de las intervenciones constructivas de edificios de singularidad arquitectónica y/o construcciones destinadas a albergar equipamientos comunitarios primarios*



incluidos en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

*3.- En el supuesto de aquellas actuaciones que hayan obtenido a juicio de la Comisión de Valoración una **valoración igual o superior a 80 puntos** el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá conceder, **una cantidad no superior al 85%** del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización recogidas en los documentos señalados anteriormente, así como de las intervenciones constructivas de edificios de singularidad arquitectónica y/o construcciones destinadas a albergar equipamientos comunitarios primarios incluidos en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.*

1.2. Evaluación del Coste de Adquisición de Suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.

Se valoran en este apartado los costes de Adquisición del Suelo de los futuros suelos a incorporar al Sistema de Espacios Libres Públicos, resultantes de la Gestión del Ordenación propuesta.

Para el cálculo de los costes de Adquisición de Suelo se ha partido de su valor urbanístico, (según su clasificación) y de su valor catastral actual, conforme se expone en el cuadro 2 con una cantidad de **64.128,40 €**

Este importe deberá ser cofinanciado entre la administración local y las administraciones foral y autonómica, en el marco de sus respectivos planes de ayudas para la ejecución y gestión de los elementos del patrimonio histórico arquitectónico edificado.

En cuanto a la cuantía correspondiente a subvencionar por Gobierno Vasco se estará a lo establecido en la ORDEN de 2 de mayo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.



1.3. Evaluación del Coste de las Intervenciones Constructivas de rehabilitación de edificios de Equipamiento Comunitario.

Tienen el carácter de Intervenciones Constructivas de Rehabilitación de Equipamiento las Obras de Rehabilitación de los Equipamientos del Área de Rehabilitación Integrada.

Se trataría de recuperar el antiguo Palacio de los Duques de Híjar, estimándose que el resto de las Edificaciones de Equipamiento Comunitario existentes se encuentran en un estado de conservación satisfactorio no precisando de obras de Rehabilitación importantes.

1.4. Evaluación de Costes e Inversiones de las Intervenciones Constructivas de Rehabilitación de las Edificaciones Residenciales.

Como se ha expuesto la rehabilitación de las Edificaciones Residenciales se ha previsto con carácter general, que se realice por iniciativa privada con las Ayudas a la Rehabilitación establecidas al efecto.

Dichas intervenciones de Rehabilitación dispondrán de las ayudas previstas por Gobierno Vasco a través de los diferentes programas de ayudas para la Rehabilitación de Viviendas u otras ayudas que pudieran darse con los mismos fines.



RESUMEN DE LA EVALUACION DE COSTES E INVERSIONES PUBLICAS A LA REHABILITACION

Intervenciones Urbanizadoras	814.334,40 €
Adquisición de Suelo para Espacios Libres Públicos	64.128,40 €
(1) Costes de la Rehabilitación de Edificios de Equipamiento	445.468,50 €



PROGRAMA DE ACTUACION

3. PROGRAMACION DE LAS ACTUACIONES

La forma de programación habitual del Planeamiento Municipal en las actuaciones previstas, se desarrolla en dos Cuatrienios, estimando que al final del Segundo Cuatrienio se producirá la revisión del Planeamiento. En el PERI vigente se estableció una programación en tres Cuatrienios (12 años) con el fin de hacer compatible la recuperación de Patrimonio Histórico-Arquitectónico edificado, la permanencia de la Población Residente y una compleja dinámica de acciones edificatorias y de urbanización, obliga a considerar un periodo necesariamente superior al Planteado en la Ley del Suelo para los Programas de Actuación de los Planes de Ordenación, para conseguir la rehabilitación mayoritaria del Casco Medieval, y más si cabe en este caso en que se pretende una fórmula de gestión basada en la iniciativa particular, asistida por la Administración.

En este caso se parte de un período o fase previa hasta la entrada en vigor del documento de ACTUALIZACIÓN del PERI en el que se plantearán las actuaciones de urbanización y gestión. De esta forma se prevé una Programación Temporal de las Actuaciones de este documento:

- FASE PREVIA	2019-2020
- 1 ^{er} CUATRIENIO	2021-2024
- 2 ^o CUATRIENIO	2025-2028

3.1 Fase previa

Se desarrollará hasta la entrada en vigor de la ACTUALIZACIÓN del PERI. En esta fase se gestionarán las actuaciones previstas en el PERI vigente cuya gestión se haya iniciado.

3.2 Actuaciones correspondientes al 1º Cuatrienio

3.2.1 Actuaciones destinadas a la mejora de la Urbanización e infraestructuras del Sistema de Espacios Libres.



Se plantea en esta fase la Adquisición de los suelos destinados a su incorporación al Sistema General de Espacios Libres y su urbanización, así como la Mejora de la pavimentación de las Plazas de Fray Jacinto Martínez y de los Fueros.

El resto de calles y cantones de la Zona interior Casco Histórico actualmente pavimentada y en general en buen estado, no se cuantifica en los cuatrienios por considerar una actuación de reposición de los existente con las mismas características.

El 2º Cuatrienio se propone la intervención en la Casa de los duques de Híjar, en la actualidad propiedad pública, que en su momento fue restaurada con intención de ubicar un centro de interpretación del ámbar. Actualmente se encuentra en desuso, aunque en buen estado. La estructura, del siglo XX, se levanta sobre los restos de la muralla medieval. La propuesta del Plan Director de la Muralla es recuperar la edificación para recoger en un mismo centro la promoción de todos los aspectos turísticos de Peñacerrada y la comarca y territorio en los que se encuentra, como podrían ser el Paisaje Cultural de los asentamientos eremíticos, Paisaje Cultural de las Villas de Fundación de la Montaña Alavesa, (desde Contrasta a Peñacerrada), centro de interpretación del yacimiento del ámbar, etc.



**COSTES DE LAS INTERVENCIONES REHABILITADORAS PROPUESTAS EN EL
P.E.R.I. DEL Cº. Hº. DE PEÑACERRADA / URIZAHARRA**

Urbanización	Intervención	Tipo	Superficie m2	Módulo €/m2	Presupuesto €
Espacio Libre Puerta Norte	Ambiental	Nueva Urbanización	48	120	5.760,00
Espacio Libre Puerta Oeste	Ambiental	Nueva Urbanización	485,12	120	58.214,40
Espacio Libre Sur	Ambiental	Nueva Urbanización	383	120	45.960,00
Plazas Fray Jacinto y de Ls Fueros	Restaurador	Reposición	2.935	240	704.400,00
				TOTAL	814.334,40
Adquisición de suelo	Parcelas	Tipo	Superficie m2	Módulo €/m2	Presupuesto €
Espacio Libre Puerta Norte	1129	Nueva Urbanización	48	70	3.360,00
Espacio Libre Puerta Oeste		Nueva Urbanización	485,12	70	33.958,40
Espacio Libre Sur		Nueva Urbanización	383	70	26.810,00
				TOTAL	64.128,40
Rehabilitación	Parcelas	Tipo	Superficie m2	Módulo €/m2	Presupuesto €
Casa Duques de Híjar	79	Rehabilitación	989,93	450	445.468,50
				TOTAL	445.468,50