



**7<sup>a</sup> MODIFICACIÓN PUNTUAL  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE AÑANA (ARABA/ÁLAVA)**

**DOCUMENTO C: ESTUDIO DE VIABILIDAD  
ECONÓMICO-FINANCIERA, MEMORIA DE  
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, PROGRAMA DE  
ACTUACIÓN, y SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN  
DEL SUELO DESTINADO A USOS  
PRODUCTIVOS**

**JUNIO 2023**





## INDICE

C.1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE .....	5
C.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	5
C.3. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL .....	7
C.4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....	9
C.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....	9





## C.1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE

El presente documento se redacta en cumplimiento de lo exigido en el apartado f) del punto 1 del artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el apartado e) del punto 1 del artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la referida Ley 2/2006, y los puntos 4 y 5 del 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.

Este tipo de estudio debe entenderse como una aproximación a las inversiones que deben desarrollar administraciones y propietarios privados con el fin de propiciar el suficiente grado de coordinación, proporcionalidad y capacidad de crecimiento sostenible tanto en materia de actividades privativas como de las infraestructuras y dotaciones que las deben complementar. De lo que se trata fundamentalmente es de complementar las propuestas de ordenación, con el análisis y justificación de las cuestiones relacionadas con sus aspectos económicos y las previsiones que se estiman necesarias. De la misma manera se ha de determinar en la medida que la aproximación lo permite, las responsabilidades que tendrían los distintos organismos públicos y agentes privados en el desarrollo y ejecución de los desarrollos planteados.

El caso que nos ocupa comprende las siguientes actuaciones:

MODIFICACIÓN PRIMERA: CALLE REAL DE SALINAS DE AÑANA referido a la *"Mejora de la caminabilidad y conexión urbana entre el Valle Salado de Añana y Salinas de Añana"*.

Se procede con la reordenación y recalificación de los espacios de comunicaciones viarias y áreas peatonales a lo largo de todo el trazado de la carretera en el núcleo, que corresponde con la Calle Real, incluyéndose ajustes puntuales en la delimitación del suelo urbano.

MODIFICACIÓN SEGUNDA: ÁREA DE SERVICIO Y ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES, referida a las actuaciones *"Área de servicio y estacionamiento para visitantes al Valle Salado de Añana"* y *"Restauración ambiental en el entorno del área de servicio y estacionamiento"*.

Se procede con la recalificación del ámbito seleccionado para la implantación de un área de estacionamiento de vehículos en el acceso a la localidad de Salinas de Añana, en la que se ha incluido un espacio complementario que compatibilice su integración ambiental y paisajística, así como la mejora de la imagen global del acceso.

## C.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD

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, recoge que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Para llevar a cabo el estudio de viabilidad económico-financiera se han utilizado los estudios internos de inversión realizados con motivo de la financiación con los Fondos Next Generation a través del programa del Plan Territorial de Sostenibilidad Turística de Euskadi.



Todas las inversiones serán llevadas a cabo por la administración pública, en este caso, el Ayuntamiento de Añana con cargo a la financiación recibida del Plan Territorial de Sostenibilidad Turística de Euskadi. Con carácter particular en lo referente a las actuaciones del sistema general de comunicaciones viarias, es decir, en la traza de la carretera foral A-2622, participará el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

#### MODIFICACIÓN PRIMERA: CALLE REAL DE SALINAS DE AÑANA

La valoración económica de la MODIFICACIÓN PRIMERA comprende, la adquisición de los terrenos que deben pasar a dominio público, cuya obtención por expropiación se realizará con cargo a la administración competente; la gestión urbanística, ambiental y arqueológica de las actuaciones; y la ejecución de las obras de urbanización, todos ellos derivados de la reordenación de la Calle Real (carretera foral A-2622).

Para la valoración de la obtención de los terrenos se atenderá a lo recogido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbano, y al Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, entre otros, incluyendo la obtención del suelo y, en su caso, la valoración de las edificaciones afectadas. En el caso de las obras de urbanización, se ha considerado, conforme la ordenación proyectada, la ampliación del trazado viario y de los itinerarios peatonales, la modificación de las conexiones y accesos a la carretera, las paradas de bus y la renovación las infraestructuras básicas. Con todo ello, se llega a los siguientes:

ACTUACIONES REORDENACIÓN C/ REAL (carretera foral A-2622)	TOTAL
Expropiaciones e indemnizaciones	10.000 €
Documentación urbanística	8.500 €
Redacción proyectos	62.500 €
Estudios Ambientales	8.500 €
Estudios y seguimiento arqueológico	36.000 €
Ejecución obras de urbanización	2.988.525 €
Dirección de Obra	62.785 €
<b>TOTAL</b>	<b>3.176.810 €</b>

#### MODIFICACIÓN SEGUNDA: ÁREA DE SERVICIO Y ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES

De la misma manera, la valoración económica de la MODIFICACIÓN SEGUNDA comprende, la adquisición de los terrenos cuya obtención por expropiación se realizará con cargo a la administración competente; la gestión urbanística, ambiental y arqueológica de las actuaciones; y la ejecución de las obras de urbanización.

Para la valoración de la obtención de los terrenos se actuará de idéntica manera que en lo referido en el apartado anterior. En el caso de las obras de urbanización, se ha considerado, la actuación completa. Con todo ello, se llega a los siguientes:

ACTUACIONES ÁREA DE SERVICIO Y ESTACIONAMIENTO	TOTAL
Expropiaciones e indemnizaciones	150.000 €
Documentación urbanística	8.500 €
Redacción proyectos	30.000 €
Estudios Ambientales	8.500 €
Estudios y seguimiento arqueológico	20.000 €
Ejecución obras de urbanización	1.036.000 €
Dirección de Obra	26.120 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.279.120 €</b>



### C.3. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

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, recoge 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 y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En particular, se estimarán los gastos de inversión y los gastos corrientes o de mantenimiento que el Ayuntamiento deberá asumir derivados de las actuaciones de la ordenación proyectada (construcción de nuevas infraestructuras y su mantenimiento), así como los ingresos que sus desarrollos generarán.

Al respecto de esto último, hay que tener muy presente que el objeto final de las actuaciones planificadas en la 7ª MODIFICACIÓN PUNTUAL, tiene que ver con dar respuesta a iniciativas municipales que pretenden favorecer el desarrollo de la villa de Añana y la consolidación de un hub turístico de calidad en torno al Valle Salado de Añana, motor de desarrollo económico y social para la comunidad local y su entorno.

En este sentido, se ha de presuponer en la valoración final de las actuaciones, escenarios poco tangibles a los efectos de este estudio como las repercusiones en el empleo de la comarca y en la inversión del sector privado, con impacto en la hacienda municipal de forma indirecta a través de los tributos como el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), el impuesto sobre actividades económicas (IAE) y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

#### MODIFICACIÓN PRIMERA: CALLE REAL DE SALINAS DE AÑANA

La inversión total estimada para la ejecución de la actuación proyectada asciende a la cantidad de 3.176.810 €.

Las administraciones afectadas por la misma y responsables de su financiación serán el Ayuntamiento de Añana y el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava.

La ejecución de estas previsiones deberá responder a las necesidades temporales de desarrollo del proyecto que podrá fragmentarse en tramos y fases, y a la disponibilidad presupuestaria de dichas administraciones, bien a través de fondos propios, en este caso mediante la financiación con los Fondos Next Generation a través del programa del Plan Territorial de Sostenibilidad Turística de Euskadi, y/o mediante los instrumentos de cooperación económica y ayudas a las inversiones de la Diputación Foral de Álava y el Gobierno Vasco.

No obstante, el Ayuntamiento, con carácter previo a los plazos que se prevean para el inicio del desarrollo de cada fase de estas actuaciones, consignará en el Presupuesto de la anualidad que corresponda, la dotación de crédito necesaria para atender el coste integral a financiar.

A este respecto se atenderá a lo recogido en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, y demás normativa referida a la regulación presupuestaria de las Entidades Locales, en lo referido al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.



En cuanto a los costes de mantenimiento, al tratarse de la reordenación de una infraestructura ya existente como es la calle Real (carretera foral A-2622) y sin una variación significativa en cuanto a nueva superficie de dotación pública (a penas 200 m<sup>2</sup> de superficie), no se prevén modificaciones de los costes respecto a la situación original, más y cuando se llevará a cabo una modernización de servicios públicos como el alumbrado o el saneamiento, que redundará en el menos coste de mantenimiento de los mismos (véase por ejemplo por la eficiencia de consumos, mejor funcionamiento y menores reparaciones, etc.).

#### MODIFICACIÓN SEGUNDA: ÁREA DE SERVICIO Y ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES

La inversión total estimada para la ejecución de la actuación proyectada asciende a la cantidad de 1.279.120 €

Las administraciones afectadas por la misma y responsables de su financiación será el Ayuntamiento de Añana.

La ejecución de estas previsiones deberá responder a las necesidades temporales de desarrollo del proyecto que podrá fragmentarse en tramos y fases, y a la disponibilidad presupuestaria de la administración, bien a través de fondos propios, en este caso mediante la financiación con los Fondos Next Generation a través del programa del Plan Territorial de Sostenibilidad Turística de Euskadi, y/o mediante los instrumentos de cooperación económica y ayudas a las inversiones de la Diputación Foral de Álava y el Gobierno Vasco.

No obstante, el Ayuntamiento, con carácter previo a los plazos que se prevean para el inicio del desarrollo de cada fase de estas actuaciones, consignará en el Presupuesto de la anualidad que corresponda, la dotación de crédito necesaria para atender el coste integral a financiar.

Respecto a la valoración económica del mantenimiento de las infraestructuras y servicios asociadas a la zona de estacionamiento, incidirá en los capítulos 1 (gastos de personal) y 2 (gastos de bienes y servicios por mantenimiento infraestructuras y bienes) correspondientes a los gastos corrientes del presupuesto municipal.

La previsión estimada para los costes de mantenimiento es:

- Coste mantenimiento zonas aparcamientos y redes de servicio: 15.000 €
- Coste mantenimiento zonas verdes: 6.000 €
- Costes consumos: 2.500 €
- Costes totales: 23.500 €/anuales.

Y respecto a la previsión de ingresos derivados zona de estacionamiento, incidirá, insistimos de forma directa, en el capítulo 3 (Tasas y otros ingresos) que correspondería con la aplicación de tasas por el uso del aparcamiento.

- Ingresos por uso del aparcamiento: 1.500 vehículos/mes y 5 € vehículo/día= 54.000 €/año

En conclusión, se han considerado, una vez ejecutadas el conjunto de las actuaciones previstas, unos gastos de mantenimiento de 23.500 €/anuales, frente a una estimación de ingresos de 54.000 €/anuales sin considerar aquellos otros ingresos no tangibles, por lo que el impacto de la actuación, desde el punto de vista de la hacienda local puede calificarse asumible.





#### **C.4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

El Programa de Actuación, como documento integrante del planeamiento general, comprende la programación en el tiempo sobre un principio de racionalización y optimización de los recursos municipales, para llevar a cabo las actuaciones. Es decir, determinar en qué se va a invertir y en qué momento habría de comenzar a ejecutarse.

Se determinan los siguientes:

##### **MODIFICACIÓN PRIMERA: CALLE REAL DE SALINAS DE AÑANA**

- **ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN:** No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.
- **RÉGIMEN DE DESARROLLO:** Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el planeamiento general municipal (NNSS).
- **CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN:** La obtención de los terrenos se llevará a cabo mediante Actuaciones de Ejecución de Dotación Pública y la ejecución se llevará a cabo mediante Proyectos de Obra Pública.
- **PROGRAMACIÓN Y PLAZOS:** Todas las actuaciones de ejecución de dotación pública se llevarán a cabo en el plazo de 2 años desde la aprobación del planeamiento municipal que las introduce y todos los proyectos de obra pública se llevarán a cabo en el plazo de 4 años desde la aprobación del planeamiento municipal.

##### **MODIFICACIÓN SEGUNDA: ÁREA DE SERVICIO Y ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES**

- **ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN:** No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.
- **RÉGIMEN DE DESARROLLO:** Ejecución directa al estar ordenado pormenorizadamente por el planeamiento general municipal (NNSS).
- **CONDICIONES OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN:** La obtención de los terrenos se llevará a cabo mediante una Actuación de Ejecución de Dotación Pública y la ejecución se llevará a cabo mediante Proyectos de Obra Pública.
- **PROGRAMACIÓN Y PLAZOS:** La actuación de ejecución de dotación pública se llevará a cabo en el plazo de 1 año desde la aprobación de la modificación de planeamiento municipal que la define y todos los proyectos de obra pública se llevarán a cabo en el plazo de 2 años desde la aprobación de la modificación de planeamiento municipal.

#### **C.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

El 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 recoge que la Memoria de Sostenibilidad Económica debe ponderar la “suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.



A falta de mayor detalle, se ha considerado que la legislación pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para "uso productivo" en el municipio, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

A este respecto, describiremos el concepto de "uso productivo" como aquel destinado al desarrollo de actividades económicas y la producción de bienes y servicios en el que se engloban el sector primario, el industrial y aquellas actividades económicas relacionadas con los servicios.

Considerando el alcance de las modificaciones planteadas no se determina interferencias significativas en referencia a los suelos destinadas a usos productivos. No obstante, incidiremos nuevamente en que el objeto final de las actuaciones planificadas en la 7ª MODIFICACIÓN PUNTUAL, tiene que ver con dar respuesta a iniciativas municipales que pretenden favorecer el desarrollo de la villa de Añana y la consolidación de un hub turístico de calidad en torno al Valle Salado de Añana, motor de desarrollo económico y social para la comunidad local y su entorno.