

MODIFICACIÓN DE NNSS DE MUNGIA PARA LA AMPLIACIÓN DE LA IKASTETXE BENTADES



MARZO 2017



INDICE

Documento A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	2
A.1. PROMOTORES DEL ENCARGO Y RESPONSABLE DE SU REDACCIÓN	2
A.2. OBJETO DEL ENCARGO	2
A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO	2
A.4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL.....	4
A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	5
A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS	5
A.7. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS.....	6
A.7. AFECCIONES SECTORIALES	8
A.8. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN DE NNSS	8
A.10.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL –LEY 2/2.006.....	8
A.11.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA – DEU	9
Documento B: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	10
Documento C: NORMATIVA	11
Normativa vigente.....	11
Normativa modificada.....	11
Documento D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	13
Documento E: ESTUDIO DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	13
Documento F: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	13
Documento G: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	14
Documento H: TITULARES E INTERESADOS DE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS.....	14
Documento I:	15
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.....	15

Documento A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. PROMOTORES DEL ENCARGO Y RESPONSABLE DE SU REDACCIÓN

Por encargo de la Ikastetxe Bentades a través de su gerente Josu Zabala Amézaga el presente documento de modificación de planeamiento se redacta por ARdV, urbanismo y arquitectura SLPU, con domicilio fiscal en Bilbao (48001), Plaza Venezuela nº 1 –pl 4dcha –dpto 1, bajo la dirección de la arquitecta Arantza Ruiz de Velasco Artaza, colegiada número 2.183 del Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro. Colabora como asesor jurídico el letrado Joseba de Beristain.

A.2. OBJETO DEL ENCARGO

Es objeto de encargo la modificación de las NNSS de Mungia en el ámbito de la ikastetxe Bentades para permitir un ligero incremento de la edificabilidad urbanística con respecto a la ya materializada de tal manera que el centro escolar pueda dar respuesta espacial adecuada a las necesidades que con el tiempo se han generado y que han superado las previsiones realizada en su día.

A.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO

NNSS de Mungia

Las NNSS de Mungia se aprobaron definitivamente el 24 de junio de 1.996 y se publicaron en el BOB de 28 de abril de 1.997.

Modificación de las NNSS de Mungia

Con fecha de 10 de febrero de 2.005 se aprobó definitivamente la modificación de las NNSS de Mungia en el ámbito de la Parcela Equipamental de la Fundación Bentades, siendo publicada su normativa en el BOB el 1 de marzo de 2.005. La ficha urbanística correspondiente a este ámbito recoge los siguientes parámetros urbanísticos:

Norma “W-bis” SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO FUNDACIÓN BENTADES PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS Y CONDICIONES PARTICULARES

W.1 Bis	Superficie mínima de la parcela neta edificable	500m ²
W.2 Bis	Ancho mínimo de la parcela neta edificable	20m ²
W.3 Bis	Ocupación máxima de la parcela neta edificable	100%
W.4 Bis	Aprovechamiento máximo	1,3m ² /m ²
W.5 Bis	Edificabilidad máxima en volumen	7,8m ³ /m ²
W.6 Bis	Altura máxima edificable	16,00m
W.7 Bis	Altura máxima a cumbrera	19,00m
W.8 Bis	Número de plantas	B+3
W.9 Bis	Separación a linderos de parcela neta	0,00m
W.10 Bis	Separación a viales públicos	0,00m

W.11 Bis Usos:

Usos principales de carácter permitido:

-Equipamiento: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7

-Servicios: S1, S2, S3

Usos complementarios de carácter obligatorio:

-Infraestructuras: I4, I5, I6, I7, I8, I9 como complemento de la red viaria en situación b) salvo I9 en situación a)

Usos complementarios de carácter permitido:

-R6 como complemento del uso productivo exclusivamente

-Garaje: Hasta dos veces la cuantía mínima exigida, en situación c), d) o e)

W.12 Bis Edificios existentes:

Las condiciones W1Bis a W.10Bis, serán de aplicación para el supuesto de sustitución de la edificación en caso de que la edificación existente consolidada supere los parámetros edificatorios determinados.

Plan Especial de Ordenación Urbana, Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana y Estudio de Detalle

Construido ya el edificio principal, y a medida que se iba consolidando el proyecto de enseñanza de la Fundación Bentades, entre los años 2.010 y 2.012 se aprobaron definitivamente una serie de documentos de planeamiento al objeto de adaptar la ordenación pormenorizada aprobada en la citada modificación puntual de planeamiento aprobada en el año 2.005, y continuar con el proceso de ampliación de la escuela.

Básicamente se trataba de adaptar alineaciones y rasantes y permitir la construcción de una entreplanta. De esta manera, y sin perjuicio de la modificación gráfica para las nuevas alineaciones y rasantes, los parámetros urbanísticos anteriormente descritos quedaban regulados en la siguiente tabla, en la que, con respecto a la anterior únicamente se aprecia la modificación del número de plantas (W.8Bis).

Norma "W-bis" SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO FUNDACIÓN BENTADES PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS Y CONDICIONES PARTICULARES

W.1 Bis	Superficie mínima de la parcela neta edificable	500m ²
W.2 Bis	Ancho mínimo de la parcela neta edificable	20m ²
W.3 Bis	Ocupación máxima de la parcela neta edificable	100%
W.4 Bis	Aprovechamiento máximo	1,3m ² /m ²
W.5 Bis	Edificabilidad máxima en volumen	7,8m ³ /m ²
W.6 Bis	Altura máxima edificable	16,00m
W.7 Bis	Altura máxima a cumbrera	19,00m
W.8 Bis	Número de plantas	PB+E+3
W.9 Bis	Separación a linderos de parcela neta	0,00m
W.10 Bis	Separación a viales públicos	0,00m
W.11 Bis	Usos:	
	Usos principales de carácter permitido:	-Equipamiento: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7
		-Servicios: S1, S2, S3

Usos complementarios de carácter obligatorio: -Infraestructuras: I4, I5, I6, I7, I8, I9 como complemento de la red viaria en situación b) salvo I9 en situación a)

Usos complementarios de carácter permitido: -R6 como complemento del uso productivo exclusivamente
-Garaje: Hasta dos veces la cuantía mínima exigida, en situación c), d) o e)

W.12 Bis Edificios existentes:

Las condiciones W1Bis a W.10Bis, serán de aplicación para el supuesto de sustitución de la edificación en caso de que la edificación existente consolidada supere los parámetros edificatorios determinados.

A.4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y SITUACIÓN ACTUAL

La parcela de la Ikastetxe Bentades se encuentra integrada en la trama urbana residencial del centro de Mungia, cerca del edificio consistorial y cuenta con una superficie de 4.588,91m². Dentro de la misma, la edificación está ordenada en forma de Z y está compuesta sobre rasante por tres edificios que son los siguientes: Edificio Fundacional, Edificio Principal y Pista Deportiva. La parcela libre de edificación se destina a patios de juego.



1.- Alzado principal del Edificio Fundacional y lateral del Edificio Principal. Alzado desde la zona de acceso.



2.- Alzado interior del Edificio Principal. Alzado desde el patio.



A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito se ciñe exclusivamente a la parcela de la Ikastetxe de la Fundación Bentades. No obstante, el subsuelo destinado al uso de garaje, es propiedad de una comunidad de propietarios constituida a tal efecto formando el conjunto un complejo inmobiliario.

A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS

Como se ha citado con anterioridad la Ikastetxe Bentades realizó en el año 2.007, momento en que decidió acometer las obras de ampliación del edificio principal, un programa de necesidades a partir de la previsión de alumnos que estimaba la junta directiva que iba a recibir el centro escolar en toda su vida útil. Esta programación dio origen a la modificación de la ordenación pormenorizada aprobada en esos años y su punto de partida, desde un punto de vista urbanístico, era obviamente la edificabilidad que le otorgaban las NNSS. El programa de necesidades no debía sobrepasar la edificabilidad permitida por estas.

Sin embargo, esta previsión del año 2.007 era a nivel educativo mucho más ambiciosa que la previsión realizada a principios de la década, momento en que se tramitó la modificación de NNSS para posibilitar el proyecto docente de la Fundación Bentades. Esta última previsión, realizado por recomendación del Gobierno Vasco se realizó teniendo en cuenta dos clases

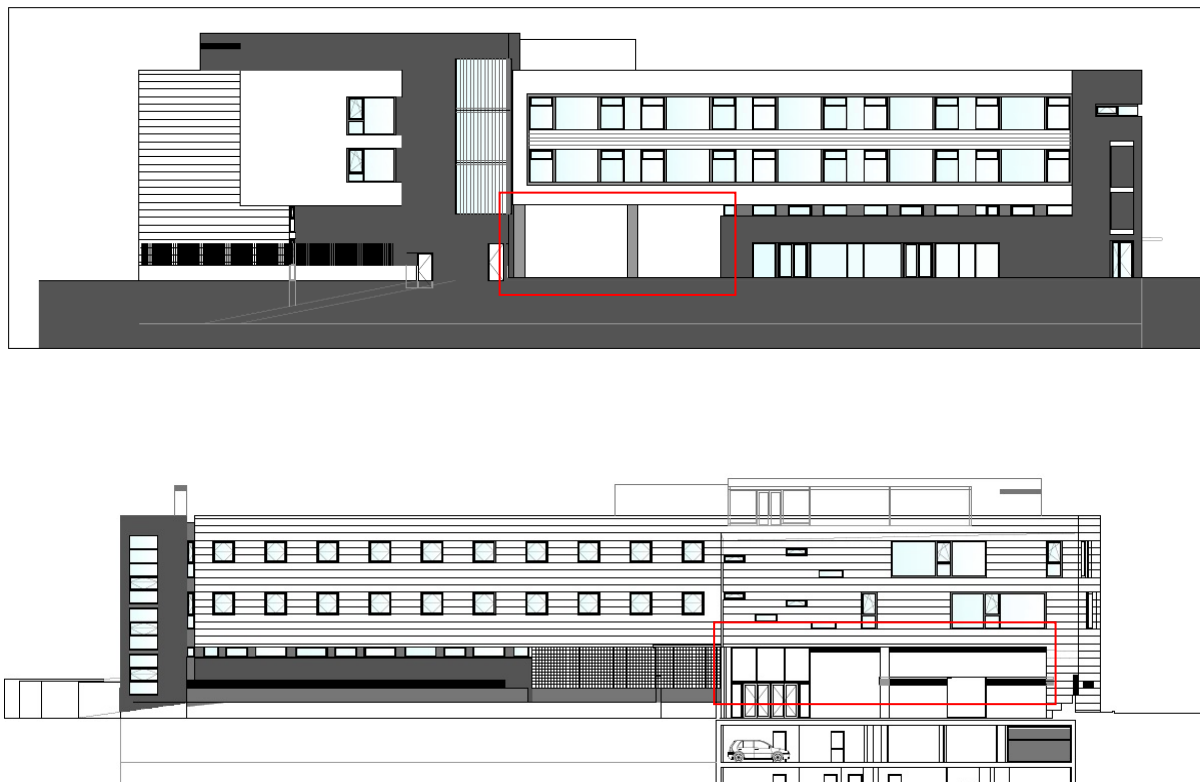
por curso en vez de una, con el máximo de alumnos que permite la legislación y desde la educación infantil, 0 años, hasta finalizar la Enseñanza Secundaria Obligatoria. Con respecto a instalaciones complementarias, como el comedor, la previsión se realizó partiendo de la base de que su situación de centralidad permitiría y fomentaría que los alumnos pudiesen comer en casa y volver a la escuela por las tardes para completar la jornada escolar.

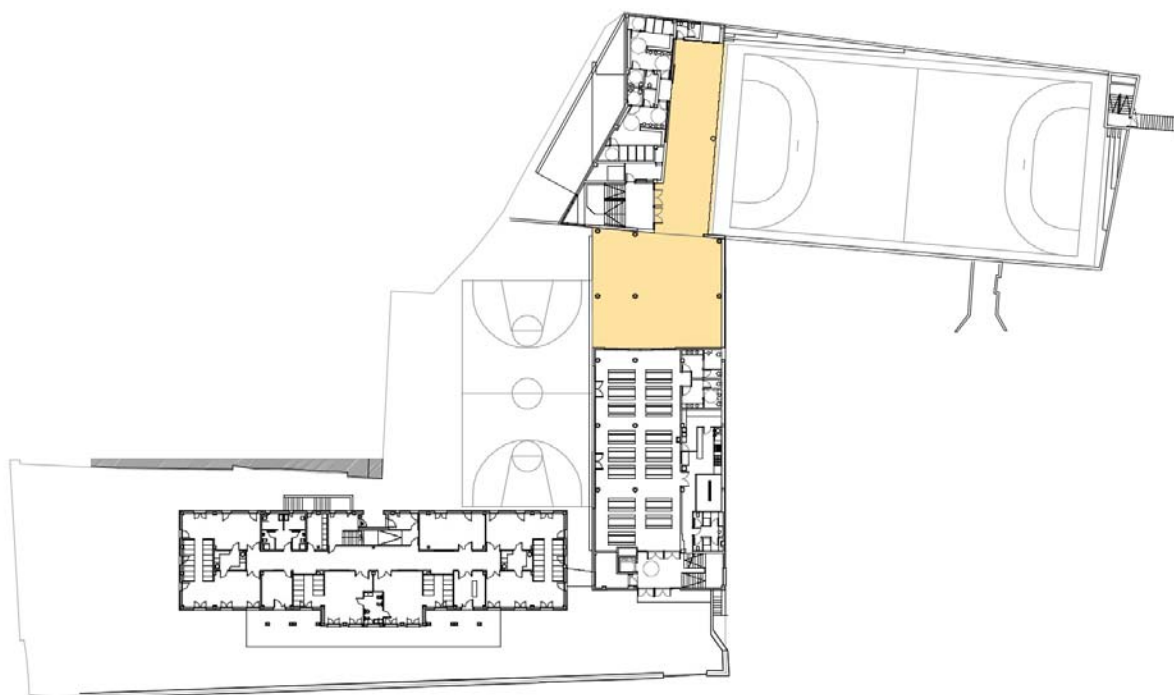
Sin embargo la realidad ha sobrepasado las previsiones y el éxito tanto de la propia escuela como centro educativo de calidad, como especialmente del servicio de comedor han obligado a un reestudio de las previsiones del espacio construido, a la vista de que la falta de este es acuciante.

Iniciada la previsión de ampliación, consistente en cerrar parcialmente los porches abiertos del edificio principal y construir una entreplanta en ellos, los responsables del proyecto advirtieron que la edificabilidad de la parcela está agotada y que procedería una modificación de planeamiento para solicitar la correspondiente licencia de obras y poder acometerlas.

A.7. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS

Así las cosas, la presente modificación de NNSS solamente tiene como objetivo proponer el cierre de la superficie de porches actualmente abierta y que se sitúa en el Edificio Principal. Este cierre permitiría el aprovechamiento en superficie tanto de la planta baja como de la entreplanta. Para ello sería necesario permitir un incremento de la edificabilidad de unos 330m², que representan aproximadamente una ampliación del 5,5% de la superficie construida actual.





Como se aprecia en la imagen anterior, la zona susceptible de ampliación sombreada en amarillo respeta las alineaciones máximas del edificio y se integra en el volumen edificado sin incremento de aquel. Consecuentemente tampoco se incrementa la ocupación en planta de la edificación. Es por ello que no es necesario modificar la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente.

A.7. AFECCIONES SECTORIALES

Ningún planeamiento supramunicipal o instrumento de ordenación territorial limita o condiciona la libre ordenación del ámbito de intervención. Al igual que cualquier otro ámbito debe cumplir los objetivos de calidad acústica previstos por la legislación del ruido, en especial el Decreto 213/2.012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

De acuerdo con la documentación obtenida de la página web municipal <http://www.mungia.org/es/mapa-acustico-de-mungia>

En relación a los Niveles de Ruido en el emplazamiento para el cumplimiento del artículo 36: La situación acústica actual en el emplazamiento refleja un cumplimiento total de los valores objetivo de calidad acústica en la parcela, no siendo necesarias medidas correctoras adicionales

En relación al Estudio Acústico del artículo 37 para las zonas de “futuro desarrollo”: Atendiendo al escenario de funcionamiento más desfavorable a 20 años, los resultados del mapa de ruido y niveles en fachada arrojan un cumplimiento total de los objetivos de calidad acústica, no siendo necesario el establecimiento de medidas correctoras.

A.8. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN DE NNSS

En relación con los parámetros estructurales de la modificación de NNSS solamente se modifica un parámetro, la edificabilidad de la parcela, que pasa de 1,3m²/m² a 1,38 m²/m².

Puesto que la parcela tiene una superficie de 4.588,91m², este incremento en el coeficiente de edificabilidad de 0,8m²/m² representa un incremento real de 367,11m², lo cual significa una edificabilidad total en la parcela de 6.332,70m².

No se modifican los parámetros de ordenación pormenorizada en la propuesta de modificación, sin perjuicio del apartado destinado a la justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos de ordenación pormenorizada.

A.10.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL –LEY 2/2.006

La Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo no establece para los incrementos de edificabilidad urbanística destinada a usos equipamentales estándares urbanísticos, por lo que no es necesaria su previsión. Al tratarse de una actuación de dotación tampoco se establecen límites de edificabilidad de acuerdo con el artículo 77.

A.11.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA –DEU

De acuerdo con el artículo 6 *“Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad”*, del Decreto 123/2.012, de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, en los suelos destinados a usos distintos del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá como mínimo los siguientes estándares:

- a) *Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.*
- b) *Cuando el uso predominante sea el terciario, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.*
- c) *Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.*

Toda vez que el suelo objeto de modificación se destina a usos equipamentales solamente se han de cumplir los apartados a) y c).

Zonas verdes y espacios libres:

El apartado 3 del mismo artículo 6 especifica que *los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.*

Resulta paradójico en este sentido que la reserva de suelo para la cesión de espacios libres y zonas verdes que se exige en el decreto, no se referencie al incremento de edificabilidad, sino a la superficie de la actuación. Es por ello que parece lógico que la interpretación de la cesión se realice teniendo en cuenta el incremento y no una cesión de suelo con independencia de dicho incremento, que sería una interpretación de la literalidad del texto y que obligaría a continuas cesiones de superficie.

Teniendo en cuenta que la ampliación máxima que se permitiría en la parcela es de 367,11m², y que esta representa un 5,8% de la edificabilidad permitida de la parcela, la cesión de suelo con destino a zonas verdes calculada de manera proporcional sobre la superficie de la parcela arrojaría un resultado de 5,8% x 6%, es decir, 0,348% de superficie. Este porcentaje sobre una parcela de 4.588,91m² equivale a 16m².

El proyecto de edificación contemplará además la previsión de plantación de 4 árboles dentro o en la proximidad de las instalaciones de la ikastola.

Imposibilidad de cumplimiento del estándar dotacional en la parcela:

De acuerdo con el artículo 7.1 del DEU, *en el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte*

gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.

2.– La ubicación de los suelos precisos para el cumplimiento, por traslado, de los estándares de sistemas locales, se fijará en el lugar más próximo posible a las actuaciones a las que las mismas se deben, y que tendrán la obligación de su obtención y cesión gratuita a la Administración Municipal.

La Ikastetxe Bentades cuenta con una superficie ajustada para el cumplimiento de su programa escolar en su propia parcela, ya que toda la superficie no edificada se destina a patios de juego escolares. Por otro lado 16m² de superficie destinada a zonas verdes y espacios libres no tienen entidad suficiente para dar servicio a la ciudadanía conforme a ese uso. Es por ambos motivos, por los que se propone, que sea el Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en fase de revisión, el instrumento que designe la superficie vinculada a la Ikastetxe que mejor se adecue a su fin, superficie que con toda seguridad estará unida a otra superficie de mayor tamaño y que podrá cumplir su función de esparcimiento y desahogo urbano en condiciones notablemente mejores. La Ikastetxe, no obstante, deberá abonar al Ayuntamiento a la concesión de licencia la parte que le corresponda conforme al articulado citado del DEU.

Documento B: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

No es necesaria la elaboración de documentación gráfica toda vez que la ampliación prevista se mantiene dentro de las alineaciones de la ordenación pormenorizada ya prevista en el planeamiento. Tampoco es necesaria la modificación de documentación gráfica del planeamiento estructural.

Documento C: NORMATIVA

Normativa vigente

Norma "W-bis" SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO FUNDACIÓN BENTADES PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS Y CONDICIONES PARTICULARES

W.1 Bis	Superficie mínima de la parcela neta edificable	500m ²
W.2 Bis	Ancho mínimo de la parcela neta edificable	20m ²
W.3 Bis	Ocupación máxima de la parcela neta edificable	100%
W.4 Bis	Aprovechamiento máximo	1,3m ² /m ²
W.5 Bis	Edificabilidad máxima en volumen	7,8m ³ /m ²
W.6 Bis	Altura máxima edificable	16,00m
W.7 Bis	Altura máxima a cumbrera	19,00m
W.8 Bis	Número de plantas	PB+E+3
W.9 Bis	Separación a linderos de parcela neta	0,00m
W.10 Bis	Separación a viales públicos	0,00m
W.11 Bis	Usos:	
	Usos principales de carácter permitido:	-Equipamiento: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7 -Servicios: S1, S2, S3
	Usos complementarios de carácter obligatorio:	-Infraestructuras: I4, I5, I6, I7, I8, I9 como complemento de la red viaria en situación b) salvo I9 en situación a)
	Usos complementarios de carácter permitido:	-R6 como complemento del uso productivo exclusivamente -Garaje: Hasta dos veces la cuantía mínima exigida, en situación c), d) o e)

W.12 Bis Edificios existentes:

Las condiciones W1Bis a W.10Bis, serán de aplicación para el supuesto de sustitución de la edificación en caso de que la edificación existente consolidada supere los parámetros edificatorios determinados.

Normativa modificada

Norma "W-bis" SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO FUNDACIÓN BENTADES PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS Y CONDICIONES PARTICULARES

W.1 Bis	Superficie mínima de la parcela neta edificable	500m ²
W.2 Bis	Ancho mínimo de la parcela neta edificable	20m ²
W.3 Bis	Ocupación máxima de la parcela neta edificable	100%
W.4 Bis	Aprovechamiento máximo	1,38m ² /m ²

W.5 Bis	Edificabilidad máxima en volumen	7,8m³/m²
W.6 Bis	Altura máxima edificable	16,00m
W.7 Bis	Altura máxima a cumbrera	19,00m
W.8 Bis	Número de plantas	PB+E+3
W.9 Bis	Separación a linderos de parcela neta	0,00m
W.10 Bis	Separación a viales públicos	0,00m
W.11 Bis	Usos:	
	Usos principales de carácter permitido:	-Equipamiento: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7 -Servicios: S1, S2, S3
	Usos complementarios de carácter obligatorio:	-Infraestructuras: I4, I5, I6, I7, I8, I9 como complemento de la red viaria en situación b) salvo I9 en situación a)
	Usos complementarios de carácter permitido:	-R6 como complemento del uso productivo exclusivamente -Garaje: Hasta dos veces la cuantía mínima exigida, en situación c), d) o e)
W.12 Bis	Edificios existentes:	

Las condiciones W1Bis a W.10Bis, serán de aplicación para el supuesto de sustitución de la edificación en caso de que la edificación existente consolidada supere los parámetros edificatorios determinados.

Documento D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La Fundación Bentades es una organización sin ánimo de lucro con fines culturales y educativos. En ese sentido la presente modificación de planeamiento se propone precisamente para el cumplimiento de sus fines, que es lograr un proyecto educativo de calidad e integración social y cultural de la población infantil y juvenil en el municipio de Mungia.

Puesto que la rentabilidad se mide en otro términos, no es necesario el cálculo de un estudio de viabilidad económico-financiera en términos de rentabilidad económica para garantizar el desarrollo del ámbito de actuación.

Documento E: ESTUDIO DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La ampliación de la Ikastetxe se enmarca dentro de las denominadas Actuaciones de Dotación. Se ubica en un suelo urbano consolidado por la urbanización y no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Para poder llevar a cabo la ampliación, la Ikastetxe únicamente deberá solicitar licencia de edificación.

En el momento de la concesión de ésta, deberá abonar además del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras correspondiente, el 15% del incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada, esto es, el valor del suelo correspondiente a 55m² de edificabilidad docente (0,15 x 367,11m²), así como el valor de otros 16m² para la adquisición de la superficie destinada a zonas verdes y espacios libres que le corresponde ceder como estándar urbanístico.

Documento F: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Programa de Participación Ciudadana para la presente modificación de planeamiento se desarrollará siguiendo el guión establecido en el artículo 108 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo e incluirá los mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos el derecho a participar en la ordenación del documento de planeamiento. Este proceso de participación es paralelo a la tramitación del expediente de acuerdo con el procedimiento administrativo que corresponde, que incluye necesariamente la publicación de anuncios de los acuerdos municipales y la apertura de períodos de exposición al público para la formulación de alegaciones. La suma de ambos procesos debe contribuir en definitiva a abrir cauces de comunicación más fluidos y transparentes entre la ciudadanía y el Ayuntamiento de Mungia.

Dada la escasa entidad de la modificación se propone que el Programa de Participación Ciudadana conste únicamente de una sesión explicativa del contenido de la ordenación, su motivación y justificación de su tramitación urbanística, que se llevará a cabo en lugar adecuado a tal fin y con la presencia de la correspondiente representación municipal.

Este programa se llevará a cabo sin perjuicio de la función consultiva y deliberante del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, a quien los responsables municipales expondrán el presente documento, con presencia, si así se estima oportuno, del equipo redactor, y deberá ser aprobado por el Ayuntamiento pleno antes de la tramitación administrativa de la modificación puntual propuesta.

Documento G: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el artículo 22.4 del RD 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana *“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”*.

En el ámbito de intervención que nos ocupa no se ha previsto suelo destinado a usos productivos por lo que únicamente se analizará el impacto de la actuación en la Hacienda Pública afectada por la ampliación, en este caso, el Ayuntamiento de Mungia, que será la Administración encargada tanto de gestionar los ingresos, como de mantener y gestionar las infraestructuras y dotaciones nuevas, si las hubiere.

En este caso la sostenibilidad económica del ámbito está garantizada, ya que no hay nuevas infraestructuras públicas, más allá de los 16m² de zonas verdes que se generarán con la aprobación definitiva del Plan General. Esta superficie, calculada con un coste de mantenimiento de aproximadamente 5 ó 6€/m², generará un gasto adicional en el futuro por debajo de los 100€ anuales.

Frente a este gasto se sitúan los siguientes ingresos, que serán puntuales cuando se solicite la licencia de edificación de la ampliación: el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras –ICIO-, que suele ser del 5% del Presupuesto de Ejecución Material de la construcción y el 15% de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento como participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Teniendo en cuenta un coste de ejecución material de la ampliación de 500€/m², coste no muy alto, ya que parte de la construcción está ya realizada al tratarse de un patio abierto, solamente con el ICIO se obtendrán unos ingresos aproximados de 9.000€. Solamente este ingreso alcanzaría para el mantenimiento de la zona verde durante 90 años, por lo que se puede considerar que el ámbito es sostenible desde un punto de vista económico.

Documento H: TITULARES E INTERESADOS DE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS

El artículo 70 de la Ley de las Bases de Régimen Local señala que:

3.- Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Durante los últimos cinco años, la titularidad de la parcela corresponde a la Fundación Bentades y a la Comunidad de Propietarios de los garajes que se sitúan en el subsuelo.

En Bilbao a marzo de 2.017

Arantza Ruiz de Velasco Artaza



Documento I:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO