

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL MUNICIPIO DE BERANGO – SUC KURTZE

DOCUMENTO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta este documento denominado "Informe o memoria de sostenibilidad económica", cumpliendo lo establecido en el artículo 15 del texto refundido de la Ley Estatal de suelo, titulado "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", en concreto, de acuerdo con lo indicado, en su apartado 4.

En esta memoria de sostenibilidad económica se pondera el impacto de la implantación y mantenimiento de la urbanización a realizar en zona de Gorrondatxe bidea , en la Hacienda municipal, así como la prestación de los servicios resultantes, sin que sea preciso indicar nada al respecto de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, ya que en el caso que nos ocupa, al ser una modificación puntual de carácter exclusivamente residencial no se implantan usos productivos , se redacta en coordinación de lo ya establecido al efecto por el plan general de ordenación urbana de Berango, sin que sea preciso por lo tanto el análisis de la repercusión en el uso productivo.

2. INGRESOS DIRECTOS DE COBRANZA ÚNICA

2.1. Exceso de aprovechamiento

En el presente expediente, el aprovechamiento se ajusta en todo caso al señalado por la normativa, sin que se produzca exceso de aprovechamiento urbanístico alguno, con lo que resulta ser un concepto sin aplicación al caso que nos ocupa y que por lo tanto no generará rendimiento económico alguno para el Ayuntamiento por este concepto.

2.2. Impuesto de obras y construcciones

Los ingresos a obtener por la aplicación del **impuesto de obras y construcciones**, alcanzan al 5% del coste de ejecución material de la edificación posible de realizar y en consecuencia tenemos:

Hay que calcular los costes de ejecución material de las diferentes construcciones a realizar como consecuencia de la presente modificación puntual , por lo que procede fijar los costes unitarios de los aprovechamientos sobre y bajo rasante en los tres supuestos que se presentan , y que son por un lado el que corresponde a la vivienda unifamiliar y su aprovechamiento bajo rasante , también el correspondiente a las viviendas unifamiliares adosadas y su aprovechamiento bajo rasante y finalmente las viviendas protegidas y su aprovechamiento bajo rasante.

La vivienda unifamiliar presenta una edificabilidad máxima sobre rasante de 185,29 m² y si bien en teoría se pudiera realizar un gran aparcamiento bajo rasante, la limitación de usos por un lado y la racionalidad de la edificación, nos permite plantear coherentemente una planta de sótano bajo rasante de 130,00 m² , con destino a aparcamiento trastero , bodega y recintos de instalaciones .

El edificio de viviendas colectivas presenta una superficie sobre rasante máxima de 1.228,92 m² con destino exclusivo de vivienda , toda vez que no se ha considerado oportuno por su emplazamiento asignar usos comerciales o de otro tipo . Además la planta de sótano tiene una superficie máxima de 591,50 m² y un posible aprovechamiento bajo cubierta de 225,60 m²

Las dos zonas de viviendas adosadas en conjunto, tienen un total de 1.658,09 m² sobre rasante con destino a vivienda y una superficie de sótano de 1.689,87 m² como máximo , además con la posibilidad de realizar 414,50 m² de espacios bajo cubierta con destino a camarote , instalaciones etc.

Todas las superficies indicadas son superficies construidas . Una vez fijadas las superficies con los usos respectivos se concretan los costos unitarios para cada uno de ellos y tras su aplicación se obtendrá el valor total de la ejecución material de la edificación . Para la obtención de estos precios unitarios, se ha acudido a la relación de módulos de costos de referencia según usos , del generador de precios del programa Cype ingenieros para el año 2.016 , obteniendo los siguientes valores:

Vivienda unifamiliar	1.120,00 €/m ²
Sótano de vivienda unifamiliar	349,00 €/m ²
Viviendas colectivas de protección	670,00 €/m ²
Sótano de viviendas colectivas	300,00 €/m ²
Bajo cubierta de viviendas colectivas	298,00 €/m ²
Viviendas adosadas	905,00 €/m ²
Sótano de viviendas adosadas	348,00 €/m ²
Bajo cubierta de viviendas adosadas	312,00 €/m ²

Aplicando estos valores unitarios se tienen los siguientes costes :

Vivienda unifamiliar	185,29 x 1.120,00 =	207.524,00
	130,00 x 349,00 =	<u>45.370,00</u>
TOTAL		252.894,00 euros

Viviendas protegidas	1.228,92 x 670,00 =	823.376,40
	591,50 x 300,00 =	177.450,00
	225,60 x 298,00 =	<u>67.228,80</u>
TOTAL		1.068.055,20 euros

Viviendas adosadas	1.658,09 x 905,00 =	1.500.571,40
	1.689,87 x 348,00 =	588.074,76
	414,50 x 312,00 =	<u>129.324,00</u>
TOTAL		2.217.970,16 euros

Con lo que el costo de ejecución material total será :

$$252.894,80 + 1.068.055,20 + 2.217.970,16 = 3.538.920,16 \text{ euros}$$

Por lo tanto el impuesto de obras y construcciones alcanzará la cantidad de :

$$3.538.920,16 \times 0,05 = \mathbf{176.946,00 \text{ euros}}$$

2.3. Tasa concesión de licencia de actividad

En el caso que nos ocupa no se generan importes por la razón de que no existen usos diferentes a las viviendas y los aparcamientos son los particulares vinculados a las mismas, según la cantidad mínima fijada por la ordenanza.

2.4. Total de ingresos de cobranza única

De acuerdo con el desglose realizado en los anteriores subapartados, el total de los ingresos de cobranza única alcanza a:

$$176.946,00 + 0,00 = \mathbf{176.946,00 \text{ €}}$$

3. INGRESOS ANUALES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN URBANISTICA

3.1. Ingresos anuales por Impuesto de Actividades Económicas

Por las mismas razones ya indicadas para las licencias de actividad, tampoco se generan impuestos de actividades económicas

3.2. Ingresos anuales por el Impuesto de Bienes Inmuebles

Para calcular los ingresos anuales, se aplica la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento. La base imponible, es el valor catastral de los bienes inmuebles, el cual se estima, con carácter conservador, en 3.500.000 € y el tipo de gravamen a aplicar es el 1,71%. Con dichos datos el Impuesto de Bienes Inmuebles alcanza a:

$$3.500.000€ \times 0,0171 = \mathbf{59.850,00 \text{ €/año}}$$

3.3. Ingresos anuales totales

Si sumamos los ingresos de los dos impuestos hallados anteriormente, resultan unos ingresos anuales de:

$$0,00 + 59.850,00 \text{ €} = \mathbf{59.850,00 \text{ €}}$$

4. GASTOS ANUALES POR CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Para calcular estos gastos, se consideran los costes de conservación y mantenimiento de las superficies de nueva urbanización que se generan con la actuación. Las superficies a contemplar son las siguientes :

Ampliaciones de aceras de zonas viarias :

$$47,49 + 28,88 + 40,62 + 139,86 = 256,85 \text{ m}^2$$

Espacios libres :

$$389,29 + 1.014,22 = 1.403,51 \text{ m}^2$$

Espacios para dotaciones publicas :

$$616,26 \text{ m}^2$$

Total de espacios libres a urbanizar :

$$256,85 + 1.403,51 + 616,26 = 2.276,62 \text{ m}^2$$

Para aplicar a la superficie indicada los costes unitarios de conservación y mantenimiento se ha utilizado un ratio de conservación de superficies duras de urbanización por metro cuadrado de superficie, habitual en municipios de las características de Berango de 3€.

El coste de prestación del servicio de alumbrado público, conservación y mantenimiento de la red de alumbrado, obra civil más aparellaje, incluido el coste de consumo de la energía eléctrica, se calcula por habitante y año, a semejanza de Ayuntamientos del entorno, en 14 €/ habitante. Los habitantes que se situarán en los edificios de nueva construcción se estima que serán:

Vivienda unifamiliar	4 residentes
Viviendas colectivas 3 x 14	42 residentes
Viviendas adosadas 4 x 12	<u>48 residentes</u>
TOTAL	94 habitantes

Con ello tendremos el siguiente gasto anual de conservación y mantenimiento de la urbanización resultante y del alumbrado público:

- ✓ Gasto mantenimiento urbanización $2.276,62 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2 = 6.829,86 \text{ €}$
- ✓ Gasto conservación y mantenimiento alumbrado público $.94. \times 14. = 1.316,00\text{€}$
- ✓ **Total $6.829,86 + 1.316,00 = 8.145,86 \text{ €}$**

5. CONCLUSIONES

De los datos que se han descrito en los anteriores subapartados, se saca en consecuencia que la intervención urbanística consistente en la ejecución de la ordenación pormenorizada propuesta, es sostenible económicamente, ya que, además de los ingresos directos de cobranza única que alcanzan a 176.946,00 €, la Hacienda pública municipal recibirá unos ingresos anuales muy superiores a los gastos que supone el mantenimiento y la conservación de la urbanización resultante.

Bilbao, Julio de 2.016
El Arquitecto Superior

Fdo.: Juan Ignacio de la Rosa Picazo