

## **ANEXO 5 a la MEMORIA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

### **AN 5.1 INTRODUCCION**

El presente Anejo se redacta al objeto de cumplimentar el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el cual determina que “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 al 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 la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

El nuevo concepto de “sostenibilidad económica”, no debe de confundirse con el de “viabilidad económica”. A diferencia de los anteriores estudios Económico-Financieros de la planificación general, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad, el nuevo documento, denominado “Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica”, tiene una perspectiva diferente, pues plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública local.

En este contexto, el estudio se debe centrar en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre, 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.

Por lo que respecta a la implantación de las nuevas infraestructuras hay que considerar que el ordenamiento urbanístico establece que la Administración Local debe recibir todo el suelo público ya urbanizado, por lo que no debe asumir coste alguno por este concepto. Únicamente cabría considerar el coste de aquellos sistemas generales que el planeamiento asigne su ejecución al Ayuntamiento. En este caso, el importe de dichos sistemas generales queda de

sobra compensado económicamente con el ingreso correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico asignado por ley a la Administración Local.

Por consiguiente, el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos. Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

## **AN 5.2      AMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION**

A la hora de abordar el análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, no hemos de olvidar que éste es una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, que no altera ni la clasificación ni la calificación global del suelo vigentes, limitándose a modificar, desde una visión sintética del mismo, los parámetros de edificabilidad y las directrices de la ordenación estructural del ámbito de Zorrotzaurre.

Esta determinación resulta relevante de cara al contenido del presente Anejo, por cuanto cabría deducir que, dado que ya el Plan General vigente tiene contemplado que este ámbito urbano ha de ser reurbanizado, y por consiguiente, asumido su coste de mantenimiento, la modificación, que va a afectar principalmente a la ordenación pormenorizada del ámbito, resulta, al menos, tan sostenible económicamente para la Administración municipal como el actualmente vigente. E incluso cabría ir más allá afirmando que, en tanto la Modificación supone un ligero incremento de la edificabilidad permitida en el ámbito de actuación, la generación de recursos derivados de las diferentes tasas e impuestos municipales van a ser superiores a los inicialmente previstos, lo cual redundará en aspectos positivos desde la perspectiva de la “sostenibilidad económica”.

Ello no obstante, a continuación, vamos a exponer de una manera desglosada la estimación de los ingresos y gastos que se pueden derivar del desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre con el fin de refrendar la sostenibilidad económica del mismo.

### Datos urbanísticos de referencia

El ámbito urbano que comprende la Modificación Puntual tiene una superficie global de 838.781,25 m<sup>2</sup>, si bien una vez descontada la correspondiente al sistema general portuario y al de la apertura del canal, queda una superficie de tierra de 625.339,33 m<sup>2</sup>. De esta superficie, 609.109,71 m<sup>2</sup> se corresponden con la denominada Zona Mixta y los 16.229,62 m<sup>2</sup> restantes, con los de las zonas terciaria y de equipamiento sanitario.

La Modificación determina, por lo que se refiere a la Zona Mixta, que el suelo de titularidad pública no podrá ser inferior al 65 % de dicha superficie, estableciendo a su vez, que la reserva para el sistema local de zonas verdes y espacios libres no será inferior al 18 %; que la reserva para las vías públicas, peatonales, bidegorris y circulación rodada y aparcamientos no será inferior al 27%; y que la reserva para la red de equipamientos públicos no será inferior al 13,5 %.

Por consiguiente, podemos estimar que el suelo destinado a los sistemas locales será:

- Espacios libres                    609.109,71 x 20% = 121.822 m<sup>2</sup>
- Vialidad, ...                    609.109,71 x 30% = 182.733 m<sup>2</sup>
- Equipamientos                    609.109,71 x 15% = 91.366 m<sup>2</sup>

Por lo que respecta a la edificabilidad del ámbito, la misma se establece en un coeficiente de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que nos da una superficie edificable sobre rasante de 797.830 m<sup>2</sup>, a la que hay que añadir los 31.592 m<sup>2</sup> correspondientes a las zonas terciaria y de equipamiento sanitario, y la dispuesta bajo rasante destinada a aparcamientos y trasteros.

Igualmente, la Modificación establece que al menos el 25% de la edificabilidad urbanística de la zona Mixta, se debe destinar a usos terciarios y productivos, y que un 25% de las viviendas deberán ser de protección oficial y otro 25% de régimen tasado.

Bajo estas premisas podemos estimar las siguientes superficies edificables:

- Vivienda libre                    328.452 m<sup>2</sup>
- Vivienda Protección Oficial    134.366 m<sup>2</sup>
- Vivienda Tasada                134.366 m<sup>2</sup>
- Comercial                        53.587 m<sup>2</sup>
- Terciario                         153.768 m<sup>2</sup>
- Equipamiento privado          24.883 m<sup>2</sup>
- Garajes ( VPO + VPT )        134.244 m<sup>2</sup>
- Garajes ( libres )                210.086 m<sup>2</sup>

### AN 5.3 COSTES DEL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Tal y como se ha enunciado en el apartado anterior, el desarrollo urbanístico de Zorrotzaurre va a conllevar la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados. Así mismo, esta Administración deberá mantener los diversos espacios públicos en debidas condiciones de seguridad y ornato.

Para ello deberá soportar gastos por los siguientes conceptos básicos:

- Servicio 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.

Por lo que respecta a la prestación de los tres primeros servicios, hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente Tasa, 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. Por ello podemos concluir que su impacto es nulo y, en consecuencia, resulta “sostenible económicamente” para la Hacienda Local.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, a partir de los ratios aportados por el Area de Obras y Servicios del Ayuntamiento, aplicándolos sobre los diferentes tipos de superficie en los que puede dividirse el espacio de uso público.

- Mantenimiento de zonas verdes.  
 $121.822 \text{ m}^2 \times 3,26 \text{ €/m}^2 = 397.140 \text{ €/año}$
- Mantenimiento de calzadas y aceras.  
 $182.733 \text{ m}^2 \times 1,24 \text{ €/m}^2 = 226.589 \text{ €/año}$
- Alumbrado público.  
 $( 304.555 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2/\text{farola} ) \times 102,6 \text{ €/farola} = 156.237 \text{ €/año}$

- Limpieza viaria.

$$182.733 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ €/m}^2 = 18.273 \text{ €/año}$$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de 798.239 €/ año.

#### **AN 5.4 DETERMINACION DE LOS INGRESOS**

El desarrollo urbano de Zorrotzaurre va a conllevar una serie de ingresos para las arcas municipales, los cuales pueden dividirse en dos tipos: puntuales y permanentes.

Los primeros, como su propio nombre indica, se producen una única vez y están asociados principalmente al propio hecho constructivo. En este tipo podemos incluir: el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras; la tasa de licencia de obras; la tasa de licencia de primera ocupación; etc.

Dado su carácter de hecho puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, si bien algunas fuentes estiman que podrían considerarse, capitalizando el ingreso obtenido por estos conceptos.

Por lo que respecta a los ingresos permanentes, son aquellos que se producen de manera constante, y que se pueden considerar de carácter anual a efectos de su cómputo. En este tipo podemos incluir: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI); el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE); el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM); la tasa de vados; la tasa por ocupación de espacios públicos; y las transferencias corrientes. Hay incluso quién estima que dentro de este epígrafe podría incluirse la recaudación correspondiente a sanciones, principalmente las multas de tráfico.

En este contexto, la estimación de los ingresos generados por la nueva edificación prevista en Zorrotzaurre, comprendería todas las tasas e impuestos reseñados, dividida en función de sus diversos usos, según el siguiente desglose :

#### **- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**

Partiendo de las superficies edificables atribuidas por la Modificación del Plan, se establecen las siguientes unidades a efectos del hecho impositivo:

|   |                  |                      |                  |
|---|------------------|----------------------|------------------|
| - | Viviendas libres | 328.452 m2/ 116 m2 = | 2.831 viv        |
| - | Viviendas VPO    | 134.366 m2/ 95 m2 =  | 1.414 viv        |
| - | Viviendas VPT    | 134.366 m2/ 95 m2 =  | 1.414 viv        |
| - | Comercio         | 53.587 m2/ 100 m2 =  | 536 uds          |
| - | Terciario        | 153.768 m2/ 150 m2 = | 1.025 uds        |
| - | Equipamiento     | 24.883 m2            |                  |
| - | Garaje libre     | 2.831 viv x 1,5      | = 4.246 parcelas |
| - | Garaje VPP       | 2.828 viv x 1,1      | = 3.111 parcelas |

- **Impuesto sobre Actividades económicas (IAE)**

|   |                      |            |
|---|----------------------|------------|
| - | Terciario + comercio | 207.355 m2 |
| - | Equipamiento         | 24.883 m2  |

- **Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM)**

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| - | Vehículos | 7.357 uds |
|---|-----------|-----------|

- **Tasa por ocupación de espacios públicos**

Esta tasa es bastante aleatoria y depende en gran medida de los diversos usos a los que se destinen las plantas bajas comerciales, por lo que no vamos a considerarla a los efectos del cómputo de ingresos.

- **Transferencias corrientes**

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias de otras Administraciones, principalmente de la Diputación Foral, cuya variable más significativa para explicar este tipo de ingresos es el número de residentes; por lo tanto, la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a partir del ratio de ingresos de transferencias corrientes por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

Dado que esta cantidad no está exclusivamente destinada al mantenimiento de infraestructuras, sino que tiene otros destinos muy diversos no vamos a considerarla a los efectos del cómputo de ingresos.

### **Ingresos totales**

Para determinar el importe correspondiente a los impuestos y tasas reseñados, se ha efectuado la correspondiente consulta al Area de Economía y Hacienda del Ayuntamiento, la cual ha señalado que sólo es posible establecer, con un mínimo rigor, los ingresos a obtener por concepto del IBI, que ascenderían a una cantidad, estimada para el año 2010 de 1.887.000 €.

### **AN 5.5 CONCLUSION**

Considerando la relación de ingresos y gastos estimada en los apartados precedentes podemos concluir que la Modificación Puntual del PGOU en el Area de Zorrotzaurre es "sostenible económicamente" para el Ayuntamiento de Bilbao.

Bilbao, mayo de 2010

El arquitecto

Fdo: Alberto Santander Orcasitas