

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION "PLAZA NIÑO DE LAS MORAS" MÁLAGA

Separata Informe de sostenibilidad
Estudio de Detalle y parcelación SUNC-O-LE.9
"Plaza niño de las Moras"

Localidad: Málaga. Litoral Este.

Situación: Avenida Salvador Allende nº 37, 39, 41, 43

**SEPARATA INFORME DE
SOSTENIBILIDAD**

PROMOTOR:

BAYARTE S.L.U.

PROYECTISTA:

ANTONIO SIMON LOPEZ SANCHEZ

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

En Madrid, a 25 de marzo del 2.019

Fdo.: ANTONIO SIMON LOPEZ SANCHEZ

ÍNDICE

ÍNDICE 1

1 ANTECEDENTES	2
2 DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN	2
2.1 CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
2.2 COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN	3
2.2.1. Ejecución de la urbanización.	3
2.2.2. Ejecución de la urbanización.	3
3 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS	3
3.1 IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA	3
3.2 MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS	3
3.2.1. Infraestructuras viarias.	3
3.2.2. Zonas verdes públicas.	4
3.2.3. Infraestructura de abastecimiento de agua potable.	4
3.2.4. EDAR e Infraestructura de saneamiento.	4
3.2.5. Infraestructura suministro eléctrico.	4
3.2.6. Infraestructura telefonía.	4
3.3 PRESTACIÓN DE SERVICIOS	5
3.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos.	5
3.4 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA	5
3.4.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.	5
3.4.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obra ICIO.	6
3.4.3. Aumento patrimonial.	6
3.4.4. Tasas de Estudio Urbanístico: Demolición de inmuebles, Licencia de parcelación, licencia de agrupación de fincas y Licencia edificio de viviendas.	6
3.5 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA	6
4 ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	7
5 CONCLUSIONES	7

1 ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluye la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Así el artículo 15.4 del TRLRHL determina:

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

*"4. 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."*

Así mismo en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se enuncia:

*3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá **un estudio económico-financiero** que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un **informe de sostenibilidad económica**, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. Apartado 1.a).3 del artículo 19 redactado por el apartado 9.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012.*

*5.ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la **fundamentación de su viabilidad técnica y económica**.*

2 DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La zona objeto de este análisis económico es la zona denominada unidad SUNC-O-LE.9, "Plaza el Niño de las Moras". La superficie que abarca es de 738 m², según ficha urbanística, aunque en el levantamiento topográfico presentado, encontramos una superficie de actuación de 736,90 m², que comprenden las fincas catastrales existentes, más un tacón que invade la vía pública a la altura de la Avenida Salvador Allende 37 de 16,74 m². Por lo que para el presente Estudio de Detalle tomaremos la superficie correspondiente al levantamiento topográfico, siendo esta de 736,90 m².

La superficie destinada a la parcela residencial es de 470,32 m², la cesión en el Estudio de Detalle es de 266,58 m², siendo 249,84 m² para el Vial U – 1 y 16,74 m² de superficie de la Avenida Salvador Allende 37.

La parcela residencial tendría una edificabilidad total de 1.915,94 m². Se divide en superficie destinada a residencial libre, 1.341,158 m² y residencial protegido 574,782 m².

2.1 CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO DE DETALLE

CUADRANTE DE EDIFICABILIDADES Y SUPERFICIES			
SUNC-O-LE.9, "Plaza el Niño de las Moras"			
USOS	SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE (m ² t)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UAS)	
RESIDENCIAL LIBRE	1.341,158	1.341,158	
RESIDENCIAL PROTEGIDO	574,782	97,713	
TOTALES	1.915,94		1.438,87
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO - UAS	1.294,983		
10% CESIÓN APROVECHAMIENTO - UAS	143,887		

2.2 COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN**2.2.1. Ejecución de la urbanización.**

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

En Suelo Urbano, las obras de implantación de nuevos servicios correrán a cargo de las actuaciones aisladas a sufragar por los propietarios tal como se determina en la normativa.

2.2.2. Ejecución de la urbanización.

El desarrollo del estudio de Detalle no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

Por las características y situación de la zona no se prevé la ejecución de equipamiento adicional para dar servicio a las nuevas viviendas, ya que el Ayuntamiento de Málaga dispone de estas infraestructuras y dotaciones dentro de las existentes.

3 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

3.1 IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración.

3.2 MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**3.2.1. Infraestructuras viarias.**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías.

Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar degradación, impide que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cuneta, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 5,00 euros/m² anuales de mantenimiento.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a $249,84 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ euros/m}^2 = 1.249,20 \text{ euros}$.

3.2.2. Zonas verdes públicas.

No existen zonas verdes en la actuación del presente Estudio de Detalle según su ficha urbanística a portada por el Ayuntamiento de Málaga, SUNC-O-LE.9, “Plaza el Niño de las Moras”.

3.2.3. Infraestructura de abastecimiento de agua potable.

La red de abastecimiento de agua potable por parte de la empresa suministradora se realizará a cuenta y coste del cedente, de acuerdo a la normativa de la compañía suministradora, acometiendo al punto de consumo más cercano que indique la compañía.

Se realizará la infraestructura necesaria para dar abastecimiento de agua potable a la nueva edificación, incluso con la construcción del armario de acometida general de la nueva edificación.

3.2.4. EDAR e Infraestructura de saneamiento.

La red de saneamiento y evacuación de aguas residuales y pluviales, según lo establecido en el CTE, a la red separativa pública, se realizará mediante lo establecido en el Proyecto de Saneamiento que se realice para evacuar las aguas de la nueva edificación.

Los gastos derivados de la ejecución de las obras se realizarán a cuenta y coste del cedente, de acuerdo a la normativa de la compañía suministradora, acometiendo al punto de consumo más cercano que indique la compañía.

Se realizará la infraestructura necesaria para evacuar las aguas fecales y pluviales de la nueva edificación.

3.2.5. Infraestructura suministro eléctrico.

La infraestructura de suministro eléctrico, una vez realizada, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

3.2.6. Infraestructura telefonía.

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizada, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

3.3 PRESTACIÓN DE SERVICIOS**3.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos.**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basura correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

3.4 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos.

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI).
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- Tasas urbanísticas.

3.4.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles en nuestro caso, se estima que las nuevas edificaciones supondrán también un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana.

Realizaremos un cálculo para una propuesta a futuro. Considerando un tipo medio del 0,4510%, aplicando la edificabilidad residencial y respetando los valores catastrales de los últimos recibos, resultaría:

PRECIO CATASTRAL DE LAS PARCELAS

	SUP. GRÁFICA	VALOR CATASTRAL
AVENIDA SALVADOR ALLENDE, 37	45,00 m ²	9.402,68 €
AVENIDA SALVADOR ALLENDE, 39	40,00 m ²	7.877,92 €
AVENIDA SALVADOR ALLENDE, 41	46,00 m ²	9.605,87 €
AVENIDA SALVADOR ALLENDE, 43	238,00 m ²	46.108,22 €
PASAJE DEL ROSARIO, 2	36,00 m ²	9.148,54 €
PASAJE DEL ROSARIO, 3	31,00 m ²	5.857,19 €
PASAJE DEL ROSARIO, 4	21,00 m ²	4.179,31 €
PASAJE DEL ROSARIO, 5	29,00 m ²	6.463,11 €
PASAJE DEL ROSARIO, 6	37,00 m ²	6.368,47 €
PASAJE DEL ROSARIO, 7	33,00 m ²	5.701,26 €
PASAJE DEL ROSARIO, 8	54,00 m ²	8.164,60 €
PASAJE DEL ROSARIO, 9	33,00 m ²	6.463,11 €
TOTALES	643,00 m²	125.340,28 €

CÁLCULO IBI VALOR CATASTRAL**565,28 €**

Considerando un tipo medio del 0,4510%, aplicando la edificabilidad prevista para uso residencial, resultaría:

PROPUESTA

Residencial libre	1.341,158 m ²
Residencial protegido	574,782 m ²
Total	1.915,94 m²

CÁLCULO IBI VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTA**5.136,20 €**

El total del impuesto ascendería a la cantidad de

5.136,20 euros.

3.4.2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obra ICIO.

Para el cálculo del importe del ICIO realizaremos la misma operación que en el apartado anterior. Aplicando un 3,8% del costo de construcción, resulta.

PROPUESTA

Residencial libre	1.341,158 m ²
Residencial protegido	574,782 m ²
Total	1.915,94 m²

CÁLCULO ICIO VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTA

37.642,06 €

Residencial 37.642,06 euros.

Vial U -1 249,84 m² * 101,00 euros/m² 958,885 euros.

El total del impuesto ascendería a la cantidad de 38.600,95 euros.

3.4.3. Aumento patrimonial.

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

- 1) Como compensación del aprovechamiento subjetivo del 10% de cesión del aprovechamiento sobre las UAS nos dará lugar a una cesión de 143,887 m², que equivalen a la valoración de esta superficie a precio de mercado, cantidad que será abonada al Ayuntamiento de Málaga, por la imposibilidad de materializar una parcela con dicha edificabilidad, lo cual queda justificado en la separata de Justificación Jurídica de cesión. El cálculo de éste se realizará en el correspondiente proyecto de reparcelación.

3.4.4. Tasas de Estudio Urbanístico: Demolición de inmuebles, Licencia de parcelación, licencia de agrupación de fincas y Licencia edificio de viviendas.

Los ingresos debidos a las tasas de servicios urbanísticos son las siguientes:

- Demolición de inmuebles 240,00 euros.
- Licencia de parcelación 440,00 euros.
- Licencia de agrupación de fincas 550,00 euros.
- Licencia edificio de viviendas 17.269,20 euros.

3.5 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓNÚBLICA

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

GASTOS

- Mantenimiento de las Infraestructuras viarias 1.249,45 euros.

INGRESOS

- IBI Edificaciones 5.136,20 euros.
- ICIO 38.601,13 euros.
- Tasas urbanísticas 18.499,20 euros.

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION "PLAZA NIÑO DE LAS MORAS" MÁLAGA

Por lo tanto, el balance es positivo para la hacienda Pública Local.

No se han considerado los posibles incrementos del IBI por el incremento del valor del suelo en aquellas parcelas que ya poseen edificaciones y que se consideran en la ordenación como suelo urbano. Por lo que un posible incremento en esta recaudación incrementaría el balance positivo del conjunto.

4 ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no solo debe valorarse el nivel de afección de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generan las actuaciones planteadas en el Estudio de Detalle están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General manteniéndose el uso residencial, por lo que se entiende que no da lugar el desarrollo de este apartado.

5 CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica del estudio de Detalle para el desarrollo de la unidad SUNC-O-LE.9, "Plaza el Niño de las Moras" es favorable; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y, por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, el presente Estudio de Detalle, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en la memoria.

Madrid, a 25 de marzo del 2.019.

CONFORME PROMOTOREI ARQUITECTO,

Fdo.: SERGIO BEGARA MEDINA

Fdo.: ANTONIO SIMON LOPEZ SANCHEZ

En representación de BAYARTE S.L.U.