

III. DOCUMENTO ECONÓMICO

ÍNDICE DOCUMENTO ECONÓMICO

III.1- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	6
1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	6
III.2 - MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	8
1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA MEMORIA DE SOSTEBNIBILIDAD ECONÓMICA.....	8





III.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO

III.1- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El objetivo del estudio de viabilidad económica, documento que debe acompañar la redacción de los Planes Especiales, es el de evaluar desde una perspectiva general, a partir de las premisas que se determinan en él, la viabilidad económica de la propuesta urbanística planteada por el Plan Especial.

Con su elaboración, así como con la determinación de las previsiones contenidas en él, al tiempo que se da respuesta al mandato establecido a ese respecto, por un lado, en el artículo 62 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el artículo 31 del Decreto de 3 de junio de 2008 (Decreto 105/2008), de medidas urgentes en desarrollo de la Ley anterior, se justifica que la propuesta urbanística planteada en la presente modificación del Plan Especial es posible y viable también desde una perspectiva económica.

*En el caso del presente documento, dado que se trata de una modificación de un Plan Especial existente, que **no altera los parámetros de edificabilidad ni el número de viviendas** a ejecutar en la parcela, se considera que su viabilidad queda justificada por la aprobación del anterior Plan Especial.*

El objetivo de la presente modificación del Plan Especial de 2011 es el de adaptar la futura edificación a la composición geológica de la parcela, previendo de forma expresa la implantación del futuro desarrollo en el contexto concreto de la parcela y ajustando para ello el perfil edificatorio de la construcción y sus alineaciones. Ninguna de las citadas modificaciones que introduce el presente documento tiene impacto sobre el balance económico de la propuesta. En todo caso, se podría justificar que la presente modificación contribuye al aumento de los ingresos por venta de las viviendas, ya que previsiblemente las viviendas resultantes de la presente modificación tengan mejores condiciones ambientales y de soleamiento.

Por último, al tratarse el proyecto de una promoción de viviendas en un terreno de titularidad privada de un único promotor, en una ciudad en desarrollo y de índice de población creciente, se considera que la propuesta es viable en cualquier caso.

III.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

III.2 - MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El objetivo de la memoria de sostenibilidad económica que debe acompañar a los Planes Especiales es el de ponderar el impacto de la actuación de ordenación propuesta en las Haciendas Públicas.

La necesidad de presentación de este documento se recoge en el artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, 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.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

La operación de ordenación urbana objeto de estudio del presente documento corresponde al ámbito territorial 7.A.2 - Santa Klara 19. La actuación para el desarrollo de la parcela se circunscribe a una superficie de 1093 m², con una edificabilidad urbanística de 2.308 m²/(t) de uso residencial y 3.546 m²/(t) de usos de aparcamiento y auxiliares. Se trata de una actuación aislada, en la medida en la que el subámbito descrito se localiza en suelo urbano consolidado en pleno barrio de Santa Klara, Elgoibar.

En suelo urbano, las obras de urbanización **complementarias** a la edificación y las obras implantación de nuevos servicios correrán a cargo de los propietarios, tal como se determina en la normativa.

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá la cesión de terrenos destinados al dominio público (o su indemnización económica sustitutoria), y la del 15% de edificabilidad libre de cargas. Estas cesiones, tal y como se ha establecido anteriormente, se llevarán a cabo en la propia licencia de construcción, por no resultar preceptiva la redacción del documento equidistribuidor, por tratarse de un suelo de propietario único.

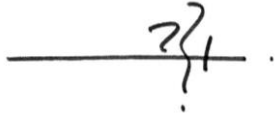
El subámbito de la presente modificación consta de tres parcelas de titularidad pública y una parcela privada, y según lo recogido en el documento IV - *Directrices de ordenación y gestión de la ejecución*, se prevé que la propiedad de la parcela privada asuma las cargas de urbanización complementarias que estén previstas en el normal desarrollo de la urbanización y edificación en la parcela 1.

PARCELA	SUPERFICIE ACTUAL [m ²]	SUPERFICIE MODIFICADA [m ²]	DOMINIO
1	591,00	591,00	Privado
2	165,56	194,10	Público
3.1	175,45	134,92	Público
3.2	160,99	173,10	Público

Dada su integración en el núcleo urbano de la ciudad, por otra parte, no se prevé impacto añadido sobre la hacienda pública municipal en materia de transporte público.

De este modo, se concluye que la presente Modificación del PEOU regula actuaciones a desarrollar en el interior de parcelas privadas y por tanto su aprobación no implica obligaciones adicionales para la Hacienda Municipal.

En Bilbao, enero de 2024



Fdo: PERU CAÑADA OMAGOGEASCOA

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.



Fdo: XABIER ARRANZ DíEZ

BILBAO ARCHITECTURE TEAM, S.L.P.