

Txostena / Informe  
Subárea de Gestión  
Espedientea / Expediente  
2020-028195

Eguna/Fecha:  
2 de julio de 2020

Gaia/Asunto:  
Deberes Previos - Calle Barrainkua nº 2

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:

## **INFORME**

### **EXCMO. SR. ALCALDE**

Se redacta este informe a fin de concretar los deberes previos a la construcción de un edificio en C/ Barrainkua nº 2, cuya licencia se tramita en el expediente municipal 2020-028195. 7019-042280

Se trata de un terreno incluido en el área de reparto 601 en el planeamiento vigente y actuación de dotación AB.02.7 en el planeamiento en trámite. No obstante el planeamiento en trámite considera en ejecución este ámbito, por lo que los deberes previos son los que se derivan del planeamiento vigente.

Los parámetros del planeamiento que le afecto son:

A. Reparto	601
A. Tipo	5.55
Situación	1
Uso	vcm
S. terreno	2.033,46 m <sup>2</sup>

El aprovechamiento que se deriva de la superficie de la parcela es de:

$2.033,46 \text{ m}^2 \times 5.55 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.285,70 \text{ uas.}$

Sobre el terreno existe un edificio de uso equipamental docente

#### **1.- Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.**

El suelo al que afecta el presente expediente tiene la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, siendo exigible la cesión gratuita correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, cifrándose en el 15% del incremento de los derechos edificatorios que genera el terreno, con respecto al aprovechamiento patrimonializado por el edificio existente.

El aprovechamiento existente en este terreno en el momento de solicitud de la licencia es de 3.876,66 uas, procedentes de 4.786 m<sup>2</sup> de equipamiento docente.

Siendo por tanto el incremento  $11.285,70 \text{ uas.} - 3.876,66 \text{ uas} = 7.409,04 \text{ uas}$  y la participación municipal en plusvalía 15%  $s 7.409,04 \text{ uas} = 1.111,36 \text{ uas}$

El valor unitario según la ficha adjunta es de 1.198,25 €, por lo que deberá abonar al ayuntamiento por este concepto 1.331.687,12 €.

#### **2.- Transferencia de aprovechamiento.**

Corresponde a los propietarios del suelo  $11.285,70 \text{ uas} - 1.111,36 \text{ uas} = 10.174,34 \text{ uas}$

De acuerdo con los cálculos de la ficha anexa el edificio cuya licencia se solicita consume 11.306,47 unidades de aprovechamiento de vivienda colectiva en manzana en situación 1.

Por ello debe adquirir el solicitante de la licencia la diferencia de 20,77 uas ( $11.306,47 \text{ uas} - 11.285,70 \text{ uas}$ ), con carácter previo a la concesión de la licencia. Siendo el valor unitario de cada unidad de aprovechamiento de acuerdo con la ficha que se acompaña, de 1.198,25 €/ua, debe adquirir aprovechamiento por un valor de 24.887,65 € al que habrá de añadirse el IVA correspondiente (5.226,41€).

### 3.- Cesión de suelo.

No prevé el planeamiento vigente cesión de suelo, siendo igual el solar inicial al previsto por el planeamiento.

### 4.- Levantamiento de la carga dotacional.

El planeamiento vigente no prevé carga dotacional para esta actuación.

### 5.- Resumen de deberes previos

*Participación municipal en plusvalías.*

Adquirir del ayuntamiento 1.111,36 uas con un valor de 1.331.687,12 €

*Transferencia de aprovechamiento.*

Adquirir 20,77 uas con un valor de 24.887,65 € al que habrá de añadirse el IVA correspondiente. (5.226,41€).

Es cuanto tengo el honor de informar a V.I. a los efectos oportunos

Bilbao, a 2 de julio de 2020

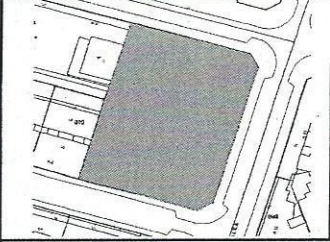


Fdo.: Jesus Esteban Peñaiba

Kudeaketa Sailataleko Burua  
El Jefe de la Subárea de Gestión



**ficha justificativa del valor urbanístico del aprovechamiento**

<b>ubicación</b>		
dirección	Barraincua 2	
Asunto	Deberes previos	
Expediente	2020-028195	
<b>datos urbanísticos</b>		
area de reparto	601	
aprovechamiento tipo	5,55	
uso característico	vcm	
situación del suelo	1	
%aprovechamiento patrimonializable	90,1525%	

<b>terreno</b>	uso a materializar	<b>edificio existente</b>
superficie del terreno	2.033,46 m2	0 Aprov patrimonializado 3.876,66uas
Apov 100% tipo	11.285,70uas	uso Equipami. Doc
valor 1 m2 urbanizado	1.198,25 €/ua del uso a materializar	

<b>edificio proyectado</b>		coef ponderacion	superficie	aprov
uso 1	equipamiento sanitario BR	0,86x 0,65	227,05	126,92uas
uso2	equipamiento sanitario sr	0,86	4896	4.210,56uas
uso3	equipamiento Docente br	0,81x 0,65	1597,27	840,96uas
uso4	equipamiento Docente sr	0,81	3431	2.779,11uas
	local comercial	1,71	329	562,59uas
	otros equipamientos	0,79	3527	2.786,33uas
			<b>total</b>	<b>11.306,47uas</b>

<b>aprovechamiento</b>		uas uso caract	valor
Participación plusvalías		1.111,36uas	1.331.687,12 €
adquisición		20,77uas	24.887,65 €
	<b>total</b>	<b>1.132,13uas</b>	<b>1.356.574,77 €</b>

<b>Valores ponencias de valores</b>			
	poligono		
Poligono vivienda, oficina trastero y garaje		pol. Comercio	pol ind
codigo	60401	60064	0
valor		1.693,59 €/m2	
vivienda			
oficina	908,69 €		
garaje	40.837,65 €		
trastero	462,63 €/m2		

fecha valoración 26/06/2020