

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

Eguna/Fecha:
16 de julio de 2020

Gaia/Asunto:
Deberes Previos - C/ Barraincua nº 2

Irteeraren erregistroa / Registro de salida:

INFORME

AL CONCEJAL DELEGADO DEL AREA DE OBRAS Y PLANIFICACION URBANA

I.- En el expediente 2019-042280, se tramita la solicitud de licencia de obras formulada por Don Félix Maria Alonso, en representación del Obispado de Bilbao, para la construcción de un edificio equipamental, sito en la calle Barraincua nº 2.

Al efecto de establecer los deberes previos correspondientes a la solicitud de licencia, se ha emitido informe por el Jefe de la Subárea de Gestión de fecha 2 de julio de 2020, en el que se señala, entre otros extremos, que se trata de un terreno con una superficie de 2.033,46 m², incluido en el área de reparto 601 en el planeamiento vigente y actuación de dotación AB.02.7, en el planeamiento en trámite, considerando este último, este ámbito, en ejecución; por lo que los deberes previos son los que derivan del planeamiento vigente.

Terreno, sobre el que existe un edificio de uso equipamental docente.

Y que el aprovechamiento existente sobre este terreno en el momento de solicitud de la licencia es de 3.876,66 Uas (procedentes de 4.786 m² de equipamiento docente).

Y que, con arreglo al proyecto presentado, el edificio cuya licencia se solicita, según la ficha anexa, consume 11.306,47 Uas de vivienda colectiva en manzana, en situación 1.

a).- Participación Municipal en plusvalías

El aprovechamiento que deriva de la superficie de la parcela es de 11.285,70 Uas y el patrimonializado de 3.876,66 Uas, lo que da como resultado una participación municipal en plusvalías de 1.111,36 Uas, siendo el valor unitario, según la ficha adjunta, de 1.198,25.-€/Ua, por lo que deberá de abonar al Ayuntamiento por este concepto **1.331.687,12.-€** (15% s 7.409,04 Uas = 1.111,36 Uas)

b).- Transferencia de aprovechamiento

Conforme al informe citado, deberá adquirir la diferencia entre el aprovechamiento que consume el proyecto para el que solicita licencia y los derechos edificatorios que corresponden al suelo (11.306,47 Uas – 11.285,70 Uas = 20,77 Uas, de vivienda colectiva en manzana, situación 1 cuyo valor unitario de acuerdo con la ficha que se adjunta es de 1.198,25.-€/Ua, **por lo que deberá adquirir aprovechamiento por un valor de 24.887,65.-€, al que deberá de añadirse el IVA correspondiente de 5.226,41.-€**

c).- Levantamiento de la carga dotacional

El planeamiento vigente no prevé levantamiento de la carga dotacional para esta actuación.

d).- Cesión de suelo

No hay prevista ninguna cesión de suelo, conforme al planeamiento vigente, siendo igual el solar inicial al previsto por el planeamiento

II.- Por lo expuesto, a la vista del citado informe, se especifican a continuación los deberes previos.

1.- Participación de la comunidad en las plusvalías:

La participación de la comunidad en las plusvalías, se calcula por aplicación del 15% sobre el incremento de edificabilidad atribuido por el planeamiento sobre lo preexistente, de conformidad con lo dispuesto por el art. 27 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.

En este caso, correspondería al Ayuntamiento el 15% s 11.285,70 Uas - 3.876,66 Uas = **7.409,04 Uas y la participación municipal en plusvalías** 1.111,36 Uas y siendo el valor unitario de la Ua 1.198,25.-€, de acuerdo con la ficha adjunta, tiene un valor de **1.331.687,12.-€**. (15% s 7.409,04 Uas x 1.198,25.-€) que deberá ser abonado al mismo.

2.- Ajustes de aprovechamiento:

Conforme informa el Jefe de la Subárea de Gestión Urbanística, el aprovechamiento que corresponde al suelo es de 11.285,70 Uas (2.033,46 m² x 5,5 Uas/m²) y el consumido por el Proyecto presentado para la obtención de licencia es de 11.306,47 Uas, de vivienda colectiva en manzana en situación 1.

Por tanto, siendo este último superior respecto a los derechos del suelo en 20,77 Uas a materializar, sí precisa adquirir aprovechamiento con carácter previo a la concesión de la licencia.

Cantidad total de aprovechamiento, a adquirir por los solicitantes de la licencia, que según el informe se cifra en un valor de **24.887,65.-€** (20,77 Uas x 1.198,25.- €/Ua) **al que habrá de añadirse el IVA correspondiente** y que según legislación vigente permite que el mismo o bien, se obtenga o bien, se abone al Ayuntamiento con carácter de intermediación o bien, se adquiera de quien lo tenga inscrito en el Registro de Transferencias o bien, se aporten terrenos destinados a sistemas generales o dotaciones locales.

Respecto a la valoración del aprovechamiento a adquirir, hay que señalar que el Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Bizkaia resolvió en fecha 3 de marzo de 2003, una consulta vinculante realizada por este Ayuntamiento en el sentido de indicar que *"En virtud de los artículos 4 y 5 de la Normativa Foral 7/1994 de 9 de noviembre, la transmisión del exceso de aprovechamiento, propiedad del Ayuntamiento, **está en todo caso, sujeta a IVA**"*.

3.- Cesión de suelo:

Conforme a lo señalado en el informe citado, no existe cesión de suelo, al no preverlo el planeamiento vigente.

4.- Levantamiento de la carga dotacional:

No existe levantamiento de la carga dotacional según el planeamiento vigente para esta actuación.

III.- En consecuencia, en cuanto al modo de cumplimiento de los deberes señalados en el apartado 1 y 2 anterior, el solicitante deberá:

a).- **Adquirir el aprovechamiento correspondiente a las 1.111,36 Uas, de participación municipal en plusvalía**, mediante compra a la propia Administración. Para ello, deberá personarse en las oficinas municipales del Área de Hacienda (Plaza Ernesto Erkoreka nº 12-bajo, Edificio San Agustín), con la notificación de la presente resolución, donde se le expedirá un recibo, en concepto de participación municipal en plusvalías por la cantidad de **1.331.687,12.-€**, debiendo aportar justificante del pago ante la Subárea de Gestión Urbanística del Área de Obras y Planificación Urbana, para su incorporación al expediente 2020-028195.

b).- **En lo que concierne a las 20,77 Uas de exceso de aprovechamiento, con una valoración en euros de 24.887,65.-€, a lo que habría que añadir el 21% de IVA (5.226,41.-€)** indicar, que esta adquisición podrá realizarse por cualquiera de las modalidades previstas en la Disposición Adicional 2ª de la Ley vasca 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana. En caso de optar por su adquisición a este Ayuntamiento, deberá personarse en las oficinas del Área de Hacienda (Plaza Ernesto Erkoreka nº 12-bajo, Edificio San Agustín) con la notificación de la presente resolución, donde se le expedirá un recibo, en concepto de adquisición de aprovechamiento urbanístico por el importe de **24.887,65.-€**, a la cual se le deberá añadir el IVA correspondiente (que asciende a **5.226,41.-€**) debiendo aportar justificante de su abono ante esta Subárea de Gestión, para su incorporación al expediente 2020-028195

Se hace constar que antes de acudir a las oficinas del Área de Hacienda, a los efectos indicados en los apartados a) y b) que preceden, deberá solicitar cita previa on line en: www.bilbao.eus/citaprevia, servicio de impuesto de construcciones obras/tasas.

Bilbao, a 16 de julio de 2020

La Jefa de la Sección Jurídico Administrativa de Gestión



Firmado
digitalmente por
MARIA CARMEN
LANDECHO DE
MIGUEL

M^a Carmen Landecho de Miguel