

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

## C. ANEXOS

### 1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 2.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se 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 o la puesta en marcha de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

La intención de este documento es analizar los condicionantes económicos derivados de la actuación urbanística y determinar si la implantación y mantenimiento de las infraestructuras producen unos costes económicos asumibles o no por las Haciendas públicas.

#### 2.2. OBJETIVOS

La Memoria de Sostenibilidad Económica se estructura en 2 apartados:

##### 2.2.1. Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

Indicar cuáles son las Haciendas Públicas afectadas.

Determinar que infraestructuras implantadas precisan de un mantenimiento para valorar el coste económico de su implantación y mantenimiento:

Establecer los previsible ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación.

Conclusión que determine el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

##### 2.2.2. Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Establecer la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

##### 2.2.1. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS.

El Plan Parcial contempla la ejecución de Equipamiento y Espacio Libre de Uso Público (ELUP) correspondientes a las cesiones obligadas por la Ley del Suelo, Suelo Industrial, y Urbanización. La ubicación de las cesiones indicadas por la ficha del Plan General al sur del Sector permite concentrar las zonas verdes y Equipamiento y conectarlas con las existentes, concentrando por lo tanto los servicios urbanos.

El Ayuntamiento de Camargo es la Administración Pública más afectada. En la actuación urbanística podemos distinguir tres fases: *Obtención del suelo*, *Costes de Urbanización* y *Costes de Mantenimiento*.

#### A. OBTENCIÓN DEL SUELO

Los terrenos ya han sido obtenidos para su desarrollo y pertenecen al promotor del Plan Parcial por lo que no debe aplicarse repercusión alguna.

Hay que señalar que el Ayuntamiento va a obtener en virtud del aprovechamiento asignado (654,00 m<sup>2</sup>) y la cesión obligatoria del 15% del aprovechamiento del Sector

De la Fuente  
arquitectes

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

89

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

un aprovechamiento total de 5.616,15 m<sup>2</sup> que se traduce en unos terrenos de superficie 5.984,90 m<sup>2</sup>.

Superficie por disponer de aprovechamiento en el Sector	592,40 m <sup>2</sup>
Superficie derivada del 15 % del Aprovechamiento	5.532,500 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5.984,90 m<sup>2</sup></b>

Estos terrenos han de valorarse ya que pasarán a formar parte del patrimonio municipal.

También hay que indicar que el Ayuntamiento va a obtener unos terrenos destinados a Equipamiento y Espacio Libre de uso Público de 2.773 m<sup>2</sup> y 6.746 m<sup>2</sup> de superficie respectivamente que formarán parte del patrimonio municipal.

<b>Equipamiento</b>	<b>2.773,00 m<sup>2</sup></b>
<b>ELUP</b>	<b>6.746,00 m<sup>2</sup></b>

El valor de repercusión calculado, más adelante (apartado IBI), es de 721,43 €/m<sup>2</sup> por lo que resulta una valoración de los terrenos con aprovechamiento de 4.317.686,40 €.

**- Proyecto y Obra:**

Como ya hemos visto, el Ayuntamiento de Camargo dispone de un aprovechamiento total de 5.616,15 m<sup>2</sup>. Supone un coste en ejecución de 1.965.652,50 € en caso de llevar a cabo la construcción de las naves. Por otro lado si la intención es la de vender esas instalaciones, a un precio estimado de 1.500 €/m<sup>2</sup>, se obtendría un ingreso de 8.424.225,00 €.

**B. COSTES de URBANIZACIÓN**

El Ayuntamiento de Camargo dispone de un aprovechamiento en el Sector de 654,00 m<sup>2</sup> que le obliga a soportar las cargas derivadas del desarrollo urbanístico.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.523.038,00 €
13% GASTOS GENERALES	197.995,00 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	91.383,00 €

<b>TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (sin IVA)</b>	<b>1.812.416,00 €</b>
<b>IVA (21%)</b>	<b>380.607,36 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>2.193.024,36 €</b>

El Presupuesto de Contrata asciende a la cantidad de **2.193.024,36 €**  
**2.193.024,36 € X 0.01938 (1,938 %) = 42.500,79 €**

El coste de Urbanización para el Ayuntamiento es de 42.500,79 € (CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS Y SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO)

Se estima que el coste de Urbanización para el Ayuntamiento es asumible más aún si se tiene en cuenta el beneficio que pudiera obtenerse del alquiler o venta de los terrenos para uso industrial que se han obtenido.

**C. MANTENIMIENTO**

El Ayuntamiento de Camargo será el agente que soportará los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

zonas de equipamientos públicos de carácter local, etc. que podrá recuperar en forma de tasas a las empresas que se instalen en el Sector.

En particular, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento de Camargo serán:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Alumbrado público
- Limpieza viaria
- Recogida de basuras
- Mantenimiento de espacios libres públicos y plantaciones
- Mantenimiento de la señalización

El mantenimiento de estas infraestructuras supone un impacto negativo sobre la Hacienda Pública.

**- Espacios libres de uso público o zonas verdes:**

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este plan totaliza una superficie de 6.746,00 m<sup>2</sup>. El coste de mantenimiento por metros cuadrados de zona verde se encuentra en torno a los 1,5/ m<sup>2</sup>/año. Lo que supone un coste de 10.119,00 euros anuales.

ELUP	6.746,00 m <sup>2</sup>
Coste mantenimiento	1,5/ m <sup>2</sup> /año
Total coste anual E.L.U.P.	10.119,00 €

**- Alumbrado**

El alumbrado se estudiará por punto de luz, teniendo en cuenta la vida de la lámpara y el precio.

a. Vida de la lámpara

La vida útil de una lámpara es de 16.000 horas que equivale a 4 años.

b. Precio

- lámpara estándar de 250 vatios	45,50 €
- El coste de cambio de la lámpara es de:	
1. Mano de obra (electricista)	12 €/hora
2. Camión cesta	45 €/hora
3. Tiempo estimado de cambio de lámpara	0,25 horas

Por lo tanto la previsión del coste de cada lámpara cada cuatro años será de 60,00 €. El coste anual de mantenimiento por lámpara será de 15,00 €. En este Plan Parcial tenemos 21 puntos de luz, por lo que sería un total de 315,00 €/año.

Total coste anual mantenimiento alumbrado 315,00 €/año

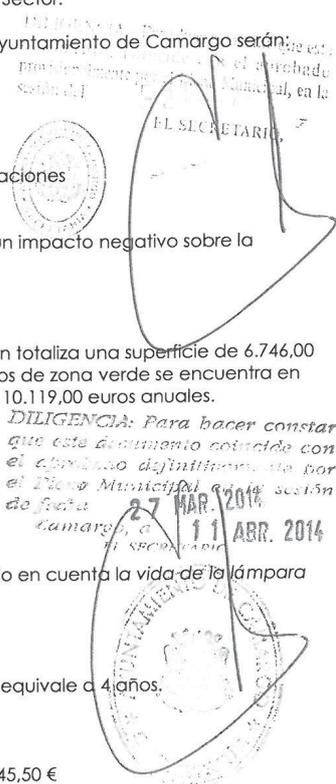
**- Urbanización**

En cuanto a las tareas de conservación de la urbanización, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, una vez recepcionada. Se trata de un sector industrial con un vial público para tráfico rodado. Las aceras, prácticamente no van a tener uso por la actividad que se va a desarrollar en el sector. Se utilizará el vehículo para acceder a las parcelas privadas y el tráfico peatonal se restringe casi en su totalidad al que discurre por esas parcela privadas.

De la Fuente  
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

91



JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

Por lo tanto se trata de un gasto de escasa incidencia que dependerá del deterioro que pueda sufrir la urbanización en casos puntuales y aislados por lo que es difícil su valoración. Se tiene por contrato un año de garantía en la conservación, por la empresa que se encargue de la urbanización,  
En cualquier caso se estima 2.000 € en concepto de material y maquinaria necesaria.

**GASTOS derivados de los servicios de las redes urbanas.**

Abastecimiento de agua	2.205,00 €/año
Saneamiento	3.675,00 €/año
Alumbrado público	315,00 €/año
Limpieza viaria	4.410,00 €/año
Recogida de basuras	3.675,00 €/año
Mantenimiento de espacios libres públicos	9.800,00 €/año
Mantenimiento de la señalización	612,50 €/año
Urbanización	2.000 €/año
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>26.692,50 €/año</b>

*DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en la sesión celebrada el día 2 de ABR. 2014*  
Camacho, J. M.  
EL SECRETARIO

**INGRESOS por Impuestos y tasas del Ayuntamiento**

Impuesto sobre bienes inmuebles	0,585 % del Valor Catastral
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	4% del PEM
Impuesto sobre actividades económicas:	
Tasa por recogida de basuras	
Tasa por licencia urbanística	1,62% del PEM
Tarifas del servicio de alcantarillado	
Tarifas de suministro de agua	
Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche	

A continuación se analizan los Ingresos por Impuestos y Tasas de mayor cuantía:

**Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se calcula a partir del valor catastral y hasta la construcción de las edificaciones no se podrá realizar una valoración exacta. En cualquier caso se realiza la siguiente aproximación calculando el Valor de Repercusión del Suelo para utilizarlo como base imponible:

$$Vv = 1,4 (Vr + Vc) Fl$$

Donde:

Vv = valor de venta del producto inmobiliario, en €/ m <sup>2</sup>	1.500 €/ m <sup>2</sup>
Vr = valor de repercusión de suelo, en €/m <sup>2</sup>	a determinar
Vc = valor de la construcción, en €/m <sup>2</sup> construido	350 €/ m <sup>2</sup>
FL = factor de localización	1

$$Vv = 1,4 (Vr + Vc) Fl$$

$$Vr = Vv / (1,4 \times Fl) - Vc; Vr = 1.500 / (1,4 \times 1,0) - 350,00 Vr = 721,43 €/ m^2 \text{ de repercusión básico}$$

De la Fuente  
arquitectos

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

92

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

Se van a materializar 33.734,00 m<sup>2</sup> por lo que resulta (x 721,43) la cantidad de 24.336.671,42 que se utilizará como base para el cálculo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El Ayuntamiento de Camargo, en sus Ordenanzas Fiscales establece que el importe para el pago del I.B.I. será el 0,585 % del Valor Catastral, en este caso el Valor de repercusión.

Resulta,  
24.336.671,42 x 0,585 % = 142.369,53 €

La cantidad previsible de ingreso por concepto de I.B.I. será de 142.369,53 €/año

#### Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y Tasas por expedición de Licencias

El Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se liquida al realizar cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia. Igualmente, quedan incluidas en el hecho imponible las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública por las empresas suministradoras de servicios públicos.

Superficie construida industrial	33.735,00 m <sup>2</sup> construidos
Presupuesto de ejecución material	11.807.250,00 €
Impuesto Construcciones, Instalaciones y Obras	4%
Tasas licencias	1,62 %
Total impuestos y tasas licencia y obras	663.567,45 €

La cantidad previsible de ingreso en concepto de I.C.I.O. y Tasas será de 663.567,45 €

#### Impuesto sobre Actividades Económicas

El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en el término municipal de la actividad empresarial.

El análisis de este ingreso es complejo por la cantidad de actividades que se pueden desarrollar en el Sector. Para simplificar tomaremos como uso general el industrial que establece el propio Plan General y utilizaremos datos obtenidos de otras actividades similares.

Para una nave de 1.200 m<sup>2</sup> construidos, con 4 operarios que desarrolla la actividad de almacén y pequeño taller, la cantidad abonada en concepto de I.A.E. es de 630 €/año.

En el sector, de 33.735 m<sup>2</sup> construidos se podrán establecer 28 actividades similares a la estudiada que supondría un ingreso en la Hacienda Local de 17.640 € anuales.

La cantidad previsible de ingreso en concepto de I.A.E. será de 17.640,00 €.

#### Otros ingresos

Se cobrará la tasa por recogida de basuras, se consideran basuras, los residuos sólidos urbanos y se excluye de tal concepto los residuos de tipo industrial, escombros de obras, contaminados, corrosivos, peligrosos o cuya recogida o vertido exija la adopción de especiales medidas higiénicas, profilácticas o de seguridad. Se cobrará una tarifa por el servicio de agua, además de por la instalación del contador. Al igual que también por el servicio de alcantarillado

De la Fuente  
arquitectos

93

Luis de la Fuente, J. Manuel Echevarría, Blanca de la Fuente, Ana de la Fuente, Víctor Coll Baldrich

CVE-2014-6025

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

Como vemos sólo con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles se recupera el gasto producido por el mantenimiento. En concreto la cantidad presumiblemente a ingresar por IBI quintuplica el gasto.  
Podemos decir, que la implantación de las infraestructuras urbanas y el servicio y mantenimiento de las mismas produce un gasto asumible por el Ayuntamiento de Camargo. Incluso se puede hablar de obtener beneficio económico. Por consiguiente se considera que el desarrollo urbanístico del sector es totalmente viable y económicamente sostenible.

### 2.2.2. ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

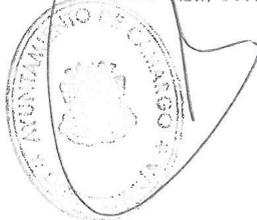
Además de valorarse el grado de afección en la Hacienda Pública de las Administraciones afectadas se ha de evaluar si la implantación de las edificaciones satisface las necesidades del Municipio.

El uso Genérico en el Sector es el Industrial siendo uso compatible el Uso Comercial que se adecua mejor a las necesidades del Municipio. Dentro del Uso Industrial se permite desarrollar actividades de mayor impacto medioambiental al generar mayor contaminación: acústica, emisiones de gases... que la que se desarrolla bajo un Uso Comercial.

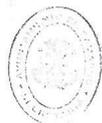
Ya existe Zona Comercial de grandes superficies en los terrenos colindantes. La implantación de estas grandes superficies comerciales genera gran densidad de tráfico por lo que se estima conveniente su situación, alejada del núcleo urbano.

Se estima que el uso planteado satisface las necesidades de Municipales.

*DIFERENCIA: Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en la sesión de fecha:*  
**27 MAR. 2014**  
Camargo  
**EL SECRETARIO 01 ABR. 2014**



*Para hacer constar que este documento coincide con el aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en la sesión del:*



**01 ABR. 2014**  
**EL SECRETARIO**

JUEVES, 7 DE AGOSTO DE 2014 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 39

PP2-Plan Parcial Sector nº 2 Alday-Maliaño

2. ACUERDO FEVE

Se incorpora acuerdo adoptado en Pleno de fecha 30 de agosto de 2012

AYUNTAMIENTO DE CAMARGO

Negociado y Funcionario  
LIC- Urbanismo  
Z.- I.U.F.

Código de Verificación  
4V165C2E18426R280XA5

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE CAMARGO

IBICX10R2 LIC473/2007 25-03-13 12:45

Asunto  
CERTIFICADO



D. JOSE LUIS DE VICENTE GONZÁLEZ, EL SECRETARIO del Ilmo. Ayuntamiento de Camargo (Cantabria).

CERTIFICO:

Que el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Camargo en sesión celebrada con fecha 30 de agosto de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar el compromiso propuesto por FEVE mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2012 y relativo al desarrollo del Plan Parcial del Sector SUP-2 (Alday), y a tal efecto manifestar el compromiso municipal de que en caso de que los terrenos recogidos en el plano adjunto al escrito de FEVE anteriormente citado, sean necesarios para la duplicación de la vía de FEVE entre los pp.kk 536/505 y 536/629, se procederá por el Ayuntamiento a:

- a.- Tramitar expediente con destino a la desafectación del bien municipal y resolver el mismo en el plazo oportuno, declaración la desafectación del bien salvo que por causas legalmente tasadas se impida dicha resolución.
- b.- A efectuar la cesión de uso, o enajenación, en los términos que corresponda con el uso pretendido, una vez efectuada la desafectación del bien.

Segundo.- Autorizar igualmente la inscripción en el Registro de la Propiedad del presente acuerdo, en los términos establecidos en los artículos 51 y ss del RD Leg 2/2008.

Tercero.- Recoger en el Plan Parcial del Sector SUP-2 (Alday) el presente acuerdo con previsión expresa de la posible mutación demanial subjetiva y objetiva en el caso de ser preciso dichos terrenos para duplicación de la vía de FEVE entre los pp.kk 536/505 y 536/629

IB162

Ayuntamiento de Camargo \* Pedro Velarte 13 \* 39600 \* Murielidas - Camargo \* www.sytocamargo.es  
Puede verificar la validez de este documento en https://www.sytocamargo.es/siactPrivado/Validacion/ValidarDocumento.aspx

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento coincide con el original depositado por el Ayuntamiento de Camargo, a las 17:00 horas del día 27 MAR. 2014. Camargo, a 17 ABR. 2014. EL SECRETARIO

