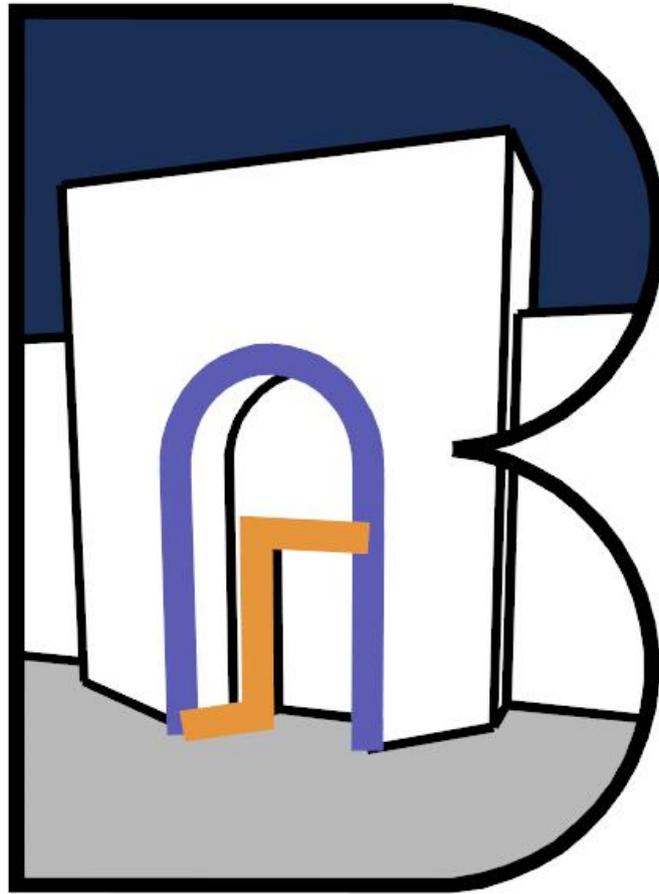


PLAN BEREZIA



BERMEOKO  
ALDE ZAHARRA

**DOCUMENTO D**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y  
ESTUDIO ECONÓMICO**

**Sustatzailea**  
**Promotor**



BERMEOKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE BERMEO

**Erredaktore-taldea**  
**Equipo redactor**



**Javier Martínez Callejo**  
**Dr. Arquitecto**

**Markel Bollar Arrate**  
**Abogado Urbanista**

**Paula Amuchastegui Moreno**  
**Arquitecta**

**Pablo Maguregui López**  
**Arquitecto**

**Jon Ajuria Delgado**  
**Arquitecto**

**Jesús Sola Jiménez**  
**Ldo. Geografía e Historia**

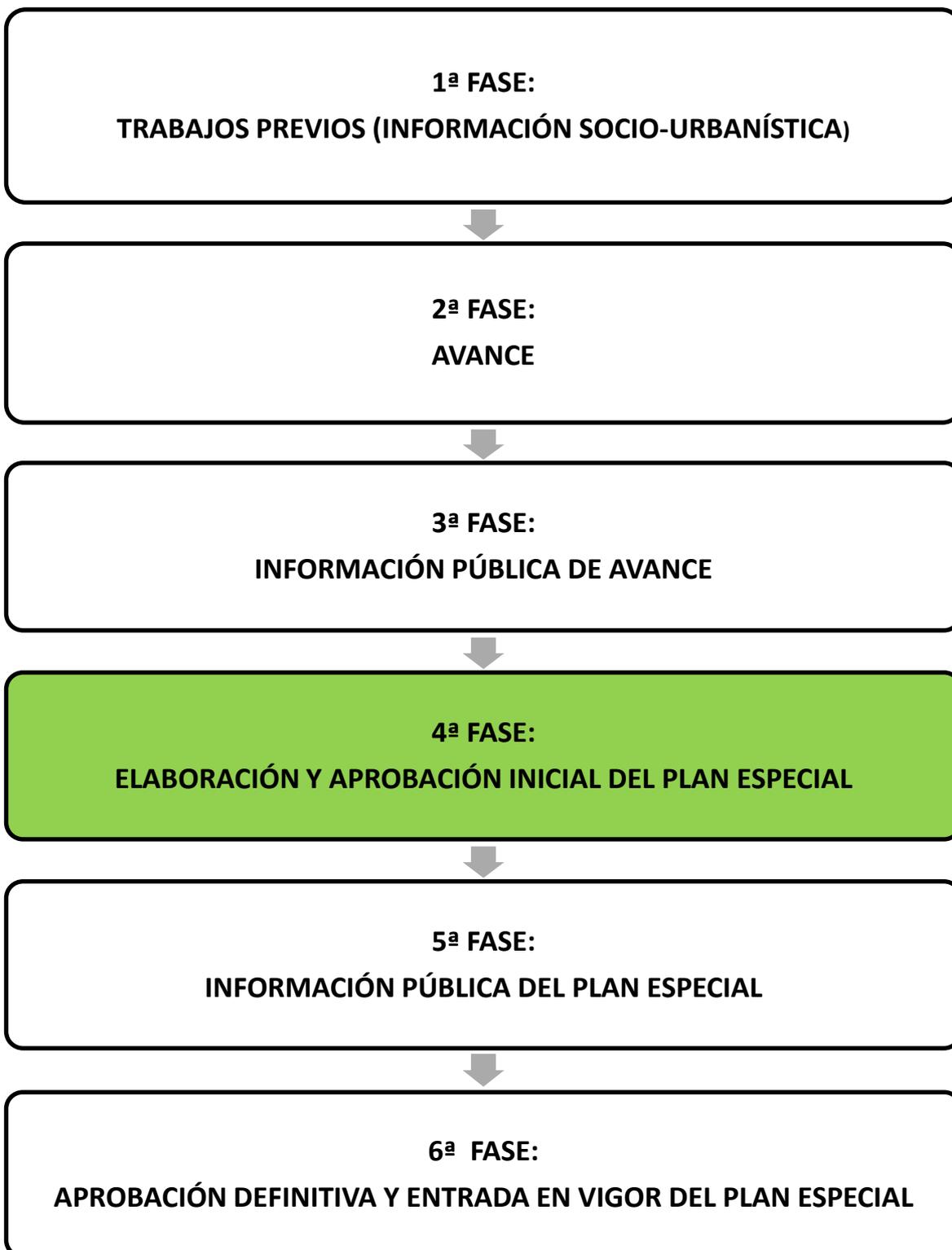


**Pilar Barraketa**  
**Bióloga**

**Mirari Elósegui**  
**Geóloga**

<b>PROGRAMA DE ACTUACIONES .....</b>	<b>3</b>
<b>DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. ....</b>	<b>3</b>
1.- Introducción. ....	3
2.- Programa de desarrollo y ejecución previsto. ....	3
2.1.- Prioridades, plazos y fases de ejecución. ....	4
<b>ESTUDIO ECONÓMICO Y DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA.....</b>	<b>5</b>
<b>VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES. ....</b>	<b>5</b>
1.- Cuestiones generales. ....	5
1.1.- Objeto y fin del estudio económico-financiero. ....	5
1.2.- Criterios para la realización del estudio. ....	5
2.- Estimación económica. ....	6
2.1.- Gastos municipales.....	6
2.2.- Sostenibilidad económica. ....	7
2.3.- Conclusiones. ....	9

UBICACIÓN DE ESTA FASE EN EL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PGOU  
(RESALTADO EN COLOR VERDE)



## PROGRAMA DE ACTUACIONES

---

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

#### 1.- Introducción.

La legislación urbanística vigente aplicable está constituida por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, desarrollada por los Decretos de carácter urbanístico correspondientes y en materia de rehabilitación por el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Ambos textos legales establecen y precisan el alcance y contenido del Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero de los planes especiales.

En concreto, el art. 69.3 de la Ley 2/2006 establece que las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto. Por otro lado, la vinculación en la zona delimitada por la declaración de Área de Rehabilitación Integrada a la legislación sobre rehabilitación, se tendrán en cuenta lo establecido en los artículos 14 y 15 del Decreto 317/2002 antes mencionado.

En consecuencia, integran también el Plan Especial los documentos del Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero.

#### 2.- Programa de desarrollo y ejecución previsto.

Se recoge a continuación el resumen de las actuaciones proyectadas y para las que el Plan fija un plazo para de ejecución. Corresponde con las actuaciones previstas en la ordenación pormenorizada del Plan y descritas en su memoria justificativa.

En este sentido, no se incluyen, por su escala limitada, las actuaciones aisladas generales de rehabilitación y nueva edificación que dentro del marco regulatorio del Plan Especial puedan plantarse en desarrollo de este a iniciativa privada sino únicamente las relevantes a nivel estructural.

Estableciéndose desde la normativa el plazo de vigencia indefinido del Plan Especial, las actuaciones se organizan de acuerdo a un planteamiento de prioridades en el desarrollo y plazos de ejecución, encadenando y vinculando estas en función de una secuencia temporal de acuerdo con los siguientes criterios:

- Para el orden de prelación de las actuaciones, prevalece el criterio de la necesidad y conveniencia del desarrollo de determinados ámbitos por el interés urbanístico en que se renueven y/o reformen.
- Una vez iniciada una actuación, independientemente del orden en el que se haya programado, el Plan Especial establece el máximo interés en que esta se desarrolle en un tiempo razonable y no se demore.

Las fechas previstas en las fases de ejecución de la edificación y en su caso urbanización se han estimado adoptando como fecha de entrada en vigor del Plan Especial el año 2022. En el caso de que el año de entrada en vigor sea diferente, se deberán adaptar las fechas previstas de acuerdo con el criterio temporal expresado.

El cuadro adjunto incluye el detalle de las actuaciones y su programación temporal de acuerdo con los siguientes parámetros:

Prioridad: Se establecen dos niveles de prioridad:

- Prioridad 1. Actuaciones a las que el Plan Especial les confiere un interés y preferencia en cuanto a su ejecución. Las actuaciones se encuadran en el primer cuatrienio de desarrollo del Plan Especial.
- Prioridad 2. Actuaciones previstas sin un plazo expresamente establecido y que se posibilitan a lo largo de la vigencia del Plan Especial.

### **2.1.- Prioridades, plazos y fases de ejecución.**

<b>ACTUACIÓN PREVISTA</b>	<b>PRIORIDAD</b>	<b>PLAZOS</b>
Habilitación de zona de coexistencia (calles Intxausti, Nardiz tar Jon, Eskinarruaga-Etxebarria tar Kresentzi)	1	Primer cuatrienio de vigencia del Plan.
Reurbanización Arresi-Ongintza	2	A lo largo de la vigencia del Plan.
Conexión puerto-zona este Casco	1	Primer cuatrienio de vigencia del Plan.

La delimitación de las actuaciones puede verse en el plano O.8\_PROPUUESTAS.

# ESTUDIO ECONÓMICO Y DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA

---

## VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES.

### 1.- Cuestiones generales.

#### 1.1.- Objeto y fin del estudio económico-financiero.

Las actuaciones previstas en el Plan Especial se recogen en el Programa de Actuaciones que establece el momento temporal en el que serán realizadas. Ahora, partiendo del mencionado programa, procede realizar su valoración económica.

El estudio económico pretende evaluar la viabilidad de las actuaciones del Plan desde el punto de vista de la generación de ingresos para el Ayuntamiento y su contraste con los gastos e inversiones que este deberá realizar para llevarlo a la práctica.

El estudio económico y financiero no es un estudio de viabilidad de inversión desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria privada. No tiene como objetivo avalar la viabilidad económica empresarial de las actuaciones propuestas, dado que, por definición, no todas las actuaciones que proponga el Plan deben o pueden ser viables desde un punto de vista meramente economicista. Pueden ser otras cuestiones las que motivan y justifican su planteamiento. En este sentido, debe recordarse que la legislación urbanística vigente establece que las actividades en materia de ordenación del territorio y urbanismo (es decir, entre otros, el planeamiento general) tienen por finalidad el desarrollo territorial sostenible, garantizando en cumplimiento de los principios constitucionales, el derecho a disfrutar del medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada a la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

En definitiva, el estudio económico y financiero evalúa económicamente las actuaciones propuestas en el Programa de cuya ejecución es responsable el Ayuntamiento.

#### 1.2.- Criterios para la realización del estudio.

##### Actuaciones que se valoran.

La naturaleza de las actuaciones propuestas por el Plan es diversa, aunque afectan prácticamente sólo al suelo urbano consolidado. En consecuencia, resulta necesario discriminar las actuaciones que se valoran de aquellas otras que por su naturaleza no precisan de tal valoración dado que no tienen transcendencia a los efectos de la generación de imputaciones económicas sea como ingresos o como gastos.

Así, se valoran las actuaciones del programa que suponen una variación patrimonial en cuanto a ingresos o gasto/inversión para el Ayuntamiento.

También influye en las actuaciones a valorar, el grado de desarrollo de la ordenación urbanística establecida. Así, aquellas remitidas a su desarrollo o concreción en proyecto y que, de acuerdo con las determinaciones de este Plan Especial, no es posible valorar por falta de concreción. Es el caso, por ejemplo, de la conexión entre el puerto y la zona este

del Casco, en la que el Plan Especial determina la construcción de un edificio multiusos transitable que quedan a su concreción y determinación final en el momento del proyecto.

Tampoco son objeto de valoración las actuaciones del Plan fuera de programa y las actuaciones dependientes de la iniciativa privada que no tienen tasado el plazo de ejecución, como sucede con la actividad edificatoria (intervenciones de rehabilitación, sustitución y edificación de solares, implantación de actividades, etc.).

### Estimación de baremos y costes.

En cuanto a los baremos y costes a imputar para la valoración económica de las actuaciones se ha barajado adoptar como criterio las cuantificaciones y precios utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General de Ordenación Urbana de Bermeo, aprobado definitivamente a finales del año 2011. Esta opción tenía la ventaja de establecer un paralelismo directo para la comparación de actuaciones y situaciones entre ambos documentos a la vez que da uniformidad a los documentos urbanísticos y criterios utilizados. No obstante, su desventaja estribaba en que sus datos más recientes correspondían al año 2009 y su escala era a nivel de municipio. Dada la naturaleza esencialmente pública y limitada de las actuaciones previstas en este Plan Especial, se ha optado por hacer un análisis más sencillo y con valores adaptados al momento presente.

## **2.- Estimación económica.**

### **2.1.- Gastos municipales.**

#### Baremos y precios.

Con respecto a los gastos municipales, derivan de las siguientes actuaciones:

#### *Expropiaciones*

En los casos en que no se trata de suelos municipales se trata de suelo que en teoría debería obtenerse por expropiación. Debe señalarse no obstante que se trata en su gran mayoría de suelos de otras administraciones con las que sería factible llegar a acuerdos.

El baremo de coste por metro cuadrado de suelo adoptado es de 150 euros dada su condición de suelo urbano consolidado en una zona de alta densidad.

#### *Actuaciones de urbanización*

Se estima con carácter general un precio de 200 € de coste medio para la ejecución de viarios y espacios libres duros. En la cuantía indicada, se estima la ejecución ex novo del vial. No es el caso de las actuaciones planteadas por el Plan Especial que tiene un carácter de remodelación básicamente de las condiciones de acabado y formales. En consecuencia y a los efectos de una equiparación razonable de las actuaciones, se estima que el coste de urbanización será un 40% menor que el planteado ex novo. Así resulta un costo por metro cuadrado urbanizado de 120 euros.

#### *Actuaciones de edificación*

Se plantea un edificio transitable multiusos público en la conexión entre el puerto y la zona este del Casco. El Plan, siguiendo el criterio recogido en la Ley 2/2006 de no considerar edificabilidad a computar como ordenación estructural la destinada a dotaciones públicas, ha optado por estimar una superficie orientativa (1.200 m<sup>2</sup> construidos en una parcela de 900 m<sup>2</sup>) dejando la flexibilidad suficiente para que en el futuro pueda acomodarse la ejecución del edificio a las necesidades y disponibilidades presupuestarias del momento. Se estima un costo por metro cuadrado construido de 1.000 euros.

Valoración de las actuaciones.

Actuación	Sup. actuación m <sup>2</sup>	Sup. a obtener m <sup>2</sup>	Coste suelo € <sup>1</sup>	Coste urb./edif. € <sup>2</sup>
Habilitación de zona de coexistencia (calles Intxausti, Nardiz tar Jon, Eskinarruaga-Etxebarria tar Kresentzi)	3.057	0	0	366.840
Reurbanización Arresi-Ongintza	2.884	1.629	244.350	346.080
Conexión puerto-zona este Casco	-	2.020	303.000	
- Urbanización	1.120	-	-	224.000
- Edificación (1.200 m <sup>2</sup> construidos)	900	-	-	1.200.000
<b>TOTAL</b>	<b>7.961</b>	<b>3.649</b>	<b>547.350</b>	<b>2.136.920</b>

## 2.2.- Sostenibilidad económica.

Identificación de las Haciendas afectadas.

- Tesorería del Ayuntamiento de Bermeo.
- Hacienda Foral de Bizkaia.
- Hacienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Hacienda estatal.

Determinación de las nuevas infraestructuras de servicios y financiación de las mismas.

Las nuevas infraestructuras consisten en el refuerzo y/o renovación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento de pluviales y fecales, energía eléctrica y telecomunicaciones, recogida de residuos y alumbrado público. También se incluye la reurbanización de viales, aceras y espacios libres.

En las actuaciones privadas, todas estas infraestructuras serán financiadas a costa de la operación, como carga de urbanización de los promotores.

En las actuaciones de ejecución de dotación, serán financiadas por el Ayuntamiento.

Previsión de ingresos para la Administración.

*Ingresos de la Administración Local.*

En el presente estudio se recoge como ingresos los recursos obtenidos a través de las siguientes tasas e impuestos (directos e indirectos) locales relacionados con la implantación de los usos previstos en el Plan General.

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): se trata de un impuesto anual que grava el valor de la titularidad dominial y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio.

- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM): se trata de un impuesto anual que grava la titularidad de vehículos de tracción mecánica aptos para circular por la vía pública,

<sup>1</sup> Se calcula a coste estimado de suelo urbano consolidado: 150 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Se calcula a razón de 200 €/m<sup>2</sup> para la nueva urbanización dura, 120 €/m<sup>2</sup> para la reurbanización dura y 1.000 €/m<sup>2</sup> construido para el edificio multiusos.

con independencia de su clase y categoría. Para el cálculo del IVTM se parte de un cuadro de tarifas en el que se asigna a cada clase de vehículo en función de su "factor tributario" (potencia, número de plazas, capacidad de carga útil o cilindrada) una cantidad o cuota en euros.

- Tasa del servicio de recogida de basuras: el hecho imponible es la prestación de los servicios o la actividad municipal desarrollada con motivo de la recogida y eliminación de basuras y residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas y de alojamientos y locales.

- Tasa de abastecimiento de agua: en este caso la tasa grava la disponibilidad de las redes de abastecimiento y consumo de agua desde las mismas.

- Tasa de alcantarillado y toma de agua: se devenga el vertido real o potencial de aguas provenientes del suministro público o privado a las redes de saneamiento.

- Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO): se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra; por lo tanto, se integra, tan sólo, con el presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado. Como estimación de cálculo, en el presente informe, al PEM de las obras de construcción se le aplica el tipo de gravamen de 5% para los usos libres y 3% para los protegidos (VPP y VPO).

- Licencia de primera ocupación de vivienda: La licencia de primera ocupación es un documento administrativo que acredita que la vivienda ha cumplido las condiciones establecidas en la licencia de edificación. La licencia de primera ocupación se expide por el Ayuntamiento de Bermeo. En el presente informe se ha estimado en un 0,43% del presupuesto de ejecución material de la obra.

Se debe precisar que durante el periodo de ejecución de la ordenación se producen unos ingresos, llamados extraordinarios (que en este caso se corresponden con el ICIO y la licencia de primera ocupación), a los que se añadirán los regulares u ordinarios, que se irán incrementando hasta la finalización de las edificaciones generadoras de ingresos fijos anuales por impuestos municipales.

-Para la estimación de los ingresos ordinarios se ha acudido a los datos del presupuesto municipal de 2022. Así, considerando el número de habitantes de Bermeo (16.839 habitantes en 2021, según los datos del Eustat, de los que se estima que habitan en el Casco 3.265, es decir, un 19,39 %), se ha podido obtener unos ratios, de tal manera que se podrán determinar los ingresos por estos conceptos:

Ingresos	Presupuesto 2022 (€)	Imputable al Casco (19,39 %)	Ratio (€/hab)
Impuestos directos	4.718.708,68	914.957,61	280,23
Impuestos indirectos	785.000,00	152.211,50	46,62
Tasas y otros ingresos	5.061.490,33	981.422,97	300,59

Además, debe mencionarse la práctica presupuestaria usual (sobre todo en Ayuntamientos de pequeño y mediano tamaño) de complementar los ingresos por vía de transferencias corrientes (no se han tenido en cuenta las transferencias de capital), que en el caso de Bermeo para 2022 da la siguiente cantidad:

Ingresos	Presupuesto 2022 (€)	Imputable al Casco (19,39 %)	Ratio (€/hab)
Transferencias corrientes	13.283.365,61	2.575.644,59	788,87

### *Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal.*

La Administración Foral podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:

- El IVA derivado de la compra del suelo por parte del promotor, así como de los costes de materiales y ejecución de las posteriores obras de construcción.
- El gravamen de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, como consecuencia de la adquisición de los inmuebles.

Las Administraciones autonómica y estatal recibirán la parte que les corresponda de estos ingresos en virtud de las transferencias que reciban de la Administración Foral en virtud de los mecanismos de compensación tributarios.

### Previsión de costes para la Administración.

#### *Previsión de costes para la Administración local.*

Se ha optado por englobar los posibles costes en el concepto de gastos por bienes corrientes y servicios, aun cuando habría que matizar cuáles exactamente de esos gastos serían de directa aplicación a las zonas objeto de nuevo desarrollo:

Concepto	Presupuesto 2022 (€)	Imputable al Casco (19,39 %)	Ratio (€/hab)
Gastos por bienes corrientes y servicios	6.841.837,13	1.326.632,22	406,32

#### *Previsión de costes para la Administración Foral y Autonómica.*

Puesto que la totalidad de las infraestructuras previstas se imputa a la iniciativa municipal, en principio no se prevén inversiones a realizar por la Diputación Foral de Bizkaia y el Gobierno Vasco, aunque dado que se actúa en zonas lindantes con su competencia (puerto, en el caso del GV), puede esperarse la obtención de cofinanciación por su parte.

#### *Previsión de costes para la Administración Estatal.*

Como en el caso anterior, no se prevén inversiones a realizar por el Estado, aunque dado que se actúa en zonas lindantes con su competencia (costas), puede esperarse la obtención de cofinanciación por su parte.

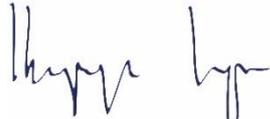
### **2.3.- Conclusiones.**

Como se puede observar, comparando ingresos y gastos el proyecto resulta deficitario en lo económico. No obstante, debe recordarse lo siguiente:

- Por un lado, el ámbito del Plan Especial es suelo urbano consolidado donde la ejecución de actuaciones es en su mayor parte de iniciativa y competencia pública por lo que la acción privada en cuanto a cesiones y ejecución de obras es muy limitada.
- Desde el punto de vista de la iniciativa privada, el Plan Especial, dado que hablamos de un ámbito consolidado desde el punto de vista urbanístico, no genera apenas nuevas plusvalías urbanísticas lo que reduce radicalmente los ingresos por cesiones de aprovechamiento, dotaciones públicas y obra ejecutada, derivando la partida de ingresos prácticamente en su totalidad a los derivados por ICIO y tasas aplicables, así como transferencias.
- Finalmente, y respecto a los ingresos por ICIO y tasas, no debe incluirse en su cómputo la acción urbanizadora pública, que no genera ingresos fiscales, lo que obliga a su financiación vía ingresos propios o transferencias de otras administraciones.

Bilbao, junio de 2022.

En nombre del equipo redactor:



Pablo Maguregui López  
Arkitektoa  
4440 COAVN



Markel Bollar Arrate  
Hirigintza Abokatua  
4453 ICAB