A3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO
A4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO/MAÑUETA

FEBRERO 2023

Equipo redactor: Diana JURADO FERNÁNDEZ, Marta CABEZÓN PÉREZ

Nuño MARDONES Fernández de Valderrama, arquitectos

Asistencia ambiental: Jon ASEGUINOLAZA BRAGA

A3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
A4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO

EQUIPO REDACTOR: DIANA JURADO FERNÁNDEZ – MARTA CABEZÓN PÉREZ - NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA, ARQUITECTOS

ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA

FEBRERO 2023

DOCUMENTO A.3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1. CONTENIDO Y ALCANCE DE ESTE ESTUDIO

1. Tal como establece el Artº 62.2 de la Ley 2/2006, de 20 de julio, de Suelo y Urbanismo y el Artº 31.1.e) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, el Plan General de Ordenación Urbana deberá incluir el Estudio de Viabilidad Económico-Financiero de las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan.

2. A falta de un desarrollo reglamentario en relación con el contenido y alcance de este Estudio puede entenderse aplicable las previsiones del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2149/1978, de 23 de junio. Del Artº 42 de ese reglamento se pueden extraer las siguientes orientaciones:

a) El Estudio económico y financiero tiene el carácter de una evaluación económica de la ejecución de la urbanización prevista en el Plan.

b) Abarca tanto las obras correspondientes a la red de sistemas generales (el reglamento se refiere a la estructura general y orgánica del territorio, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable) como las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

c) Deberá determinarse con suficiente especificación que obras corresponden al Sector Público y cuáles al privado; y en el primer caso, a qué organismos o entidades corresponde esas obras.

3. En la evaluación que sigue se ha tenido en cuenta que el PGOU no prevé la implantación de ningún nuevo servicio que deba ser costeado por el sector privado. Por otra parte el Plan tampoco prevé actuaciones que deban ser costeadas por la Administración.

4. Por otra parte interesa subrayar que, tal como indica el reglamento citado, y tal como se desprende de la naturaleza del planeamiento, las cifras que se incluyen en este estudio son meras evaluaciones, sin que en ningún caso puedan entenderse como partidas de un presupuesto, ya que esto corresponde a los instrumentos que la legislación prevé para la ejecución del Plan General Municipal.

2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES, A CARGO DE LA ADMINISTRACIÓN, PREVISTOS

1. Como ya se ha comentado el Plan General no prevé la ejecución de ningún sistema general o local que deba ser costeado por la Administración.

3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.

1. Para comprobar la viabilidad de las actuaciones integradas, cuya ejecución corresponde a los particulares, se ha estudiado el valor residual bruto que proporciona cada una de las actuaciones, y las cargas urbanizadoras que han de sufragar. La diferencia entre esos dos valores proporciona el valor residual neto que sería el precio que la promoción de esa actuación podría ofrecer a la propiedad de las parcelas privadas incluidas en ella.

2. En todo caso en la tabla que se incluye al final de este estudio se recogen los resultados de un estudio convencional realizado tal como se enuncia en el n. 1, y que se desarrolla en los siguientes pasos:

a) Cálculo del valor residual de las distintas tipologías previstas, lo que permite fijar los coeficientes homogeneizadores de cada uso y conocer el valor residual del m2 de edificabilidad ponderada.

b) Criterios que se aplican para el cálculo de las cargas urbanizadoras, incluyendo la compensación económica que se deriva en los casos en que las características del área no permiten o dificulta gravemente el cumplimiento de las cesiones legalmente previstas.

3.1. CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO.

A METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

1. Para el cálculo del valor residual que proporciona un tipo de edificación se parte de la siguiente fórmula:

Vr = Vv / k - Vc

Donde Vr = valor residual

Vv = valor de venta

Vc = Valor de construcción

y k=1,4

2. De este modo se dispone del valor residual que deja cada m2 de un uso determinado para la compra de un solar; es decir de una parcela ya urbanizada. Además hay que tener en cuenta que el 15% del aprovechamiento le corresponde al Ayuntamiento, por tanto el valor disponible para la compra sería solo el 85 del valor residual resultante.

3. Para conocer el importe que puede destinarse a la compra de suelo bruto habrá que calcular en primer lugar el valor residual que da el conjunto de la edificación prevista en la unidad. A esa cantidad habrá que descontar el conjunto de las cargas urbanizadoras que debe sufragar cada una de las unidades; el resto será el valor que puede destinarse a la compra del suelo bruto. Con ello se obtendría la cifra que se puede pagar por cada m2 de parcela.

B CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL QUE PROPORCIONA CADA USO PARA LA COMPRA DE UN SOLAR

1. Los valores de venta de las distintas tipologías y el valor de construcción se toman del correspondiente estudio de mercado, debido a la escasa oferta existente además de los valores obtenidos de las diferentes propiedades en venta en el propio municipio se complementan con valores de otros municipios cercanos.

2. Los precios medios de venta de las diferentes tipologías que se han obtenido del estudio de mercado se han multiplicado por 1,2, en función de la relación que la ponencia establece entre las viviendas nuevas y las de más de 15 años (que son todas las que se encuentran en venta). Para los suelos industriales se han utilizado también valores de mercado de la zona.

3. En la tabla siguiente se detallan esos valores:

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICIOS	V v	C em	K	V r
	Valor en venta en € m2 construido	coste de ejecución material €/m2 construidos	coeficiente	Valor residual del suelo urbanizado
Vivienda Unifamiliar adosada	1.500,00	800,00	1,4	271,43
Vivienda Unifamiliar Aislada	1.700,00	900,00	1,4	314,29
Industrial	600	350	1,4	78,57

4. El producto de la edificabilidad urbanística prevista en cada actuación integrada por el valor residual del uso pormenorizado permitirá obtener el valor residual bruto de la actuación.

C CÁLCULO DEL COSTE MÁXIMO QUE PUEDE TENER EL SUELO BRUTO EN CADA UNIDAD.

1. Como se ha indicado exponer la metodología que se sigue en este estudio, es necesario calcular el valor residual que proporciona el conjunto de las edificaciones previstas en cada unidad de ejecución y restar las cargas urbanizadoras que le corresponden. En la tabla de la página siguiente se expone el cálculo de la viabilidad y sostenibilidad de cada unidad, y el coste máximo del suelo al que puede hacer frente su promoción.

2. Para su cálculo se tienen en cuenta los siguientes costos de urbanización distinguiendo la pavimentación de los espacios libres de las zonas verdes, así como aquellas actuaciones donde solo hay que completar la urbanización:

Pavimentación de espacios libres	110,00 €/m^2
Zonas verdes	30 €/m^2

3. En aquellas actuaciones integradas en que las características del área no permiten o dificulta gravemente el cumplimiento de las cesiones legalmente previstas se considera que es necesario adquirir también el suelo necesario para completar las dotaciones. Por tanto el valor residual neto de la actuación ha de tener en cuenta tanto el suelo con derecho a edificabilidad urbanística como el suelo necesario para alcanzar los estándares dotacionales.

D RESULTADOS ECONÓMICOS PREVISTOS EN LAS ACTUACIONES INTEGRADAS QUE RECOGE EL PLAN

1. En la tabla que se incluye en este apartado se recogen los resultados económicos que se prevén en cada una de las actuaciones integradas.

2. En la última columna se indica el precio al que podría pagarse las parcelas incluidas en la actuación. Tal como que se ha avanzado en el apartado 2, en los casos en que la ordenación no prevé el cumplimiento en el ámbito de la propia actuación, de los estándares dotacionales, o solo se prevé una parte de ellos, se considera que es necesario adquirir también el suelo necesario para completar las dotaciones. Por tanto el valor residual neto de la actuación se divide por la suma del suelo con derecho a edificabilidad urbanística incluido en la actuación y el suelo necesario para alcanzar los estándares dotacionales previstos en la legislación.

3. Como puede comprobarse, en todas las actuaciones se prevé un saldo disponible positivo correspondiente al valor del suelo privado original incluido en la unidad.

	subzona	Superficie UE	Edificabilidad urbanística	Sup. con derecho	Sup. parcela resultante	Urbanización	Parcela equip.	Zonas verdes	superficie a compensar	valor residual m2	Valor residual bruto	Cargas urbanizadoras	Valor máximo de suelo
UE-2.1	a52	755,58	294,68	755,58	446,17	137,41	0	172	0	271,428571	67.986,01	20.275,10	63,14
UE-2.2	a52	1984,95	714,58	1.899,28	1.108,14	436,1511	0	440,6589	0	271,428571	164.864,28	61.196,39	54,58
UE-4.1	a52	2834,55	850,37	2.519,17	1.887,93	351,62	0	595	0	271,428571	196.191,35	56.528,20	55,44
UE-4.2	a52	1961,45	588,44	1.724,97	1.682,65	278,8	0	0	411,9045	271,428571	135.760,36	30.668,00	60,92
UE-4.3	a52	2003,71	681,26	1.915,18	1.408,09	158,81122	0	436,80878	0	271,428571	157.176,74	30.573,50	66,11
UE-4.4	a52	2159,83	712,74	2.006,67	1.538,50	154,80672	0	466,52328	0	271,428571	164.440,20	31.024,44	66,49
UE-5.1	a61	1118,47	296,39	781,00	717,82	400,65	0	0	227,04941	314,285714	79.179,69	44.071,50	44,95
UE-5.2	a61	2048,02	757,77	2.048,02	1.381,35	207,88	0	458,79	0	314,285714	202.432,15	36.630,50	80,96
UE-5.3	a61	746,16	260,41	677,16	485,30	96,86	0	164	0	314,285714	69.566,63	15.574,60	79,73
UE-7.1	a61	1072,05	321,62	1.019,67	664,82	182,23	0	225	0	314,285714	85.917,15	26.795,30	57,98
UE-7.2	a61	968,29	300,17	933,80	676,93	86,36	0	205	0	314,285714	80.188,24	15.649,60	69,11
UE-9.1	a61	3332,9	833,23	3.124,09	2.099,67	566,66	0	666,57	0	314,285714	222.590,11	82.329,70	44,90
UE-12.1	b12	2822,47	846,74	2.447,86	2.431,13	221,99	0	169,35	423,3687	78,5714286	56.550,20	29.499,40	11,05

El equipo redactor
Febrero 2023

Diana Jurado Fernández Marta Cabezón Pérez Nuño Fernández de Valderrama

DOCUMENTO A.4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO DE ESTA MEMORIA

1. El Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece en el Artº 31.1.f) entre la documentación que debe incluir los planes urbanísticos que deben someterse a evaluación conjunta ambiental, una "Memoria de sostenibilidad económica".

2. El citado artículo al referirse a este estudio recoge y desarrolla el Artº 15.4 de la Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Decreto Legislativo 2/2008, estableciendo la necesidad de que "los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberán 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".

3. En consecuencia, la memoria debe comprobar la sostenibilidad del Plan en dos aspectos:

a) Impacto en la productividad.

b) Impacto en las haciendas públicas.

2. EN CUANTO A LA PRODUCTIVIDAD

1. En cuando al impacto en la productividad hay que tener en cuenta que el plan incrementa ligeramente el suelo urbanizable respecto a las actuales Normas Subsidiarias de planeamiento vigente. Los cambios de clasificación pueden verse en la tabla que se adjunta a continuación:

Clasificación actual	Clasificación en el PGOU	Disminución suelo rústico	Aumento de suelo rústico
No urbanizable	Urbano	23.583,00	-
Urbanizable	Urbano	-	-
Urbano	No urbanizable	-	13.299,47
Urbanizable	No urbanizable	-	36.518,65
Total		23.583,00	49.818,12

2. En concreto el PGOU supone un incremento aproximado del suelo no urbanizable de 26.235,12 m2, lo que supone un impacto positivo en cuanto a la productividad ya que existirán más suelos disponibles. Además parte de los suelos que pasan de no urbanizables a urbanos son parcelas destinada al uso bodeguero lo que incremente todavía más este impacto positivo.

3. En definitiva se garantiza que el nuevo PGOU no perjudicará la productividad agrícola del municipio al incrementar el suelo disponible.

3. METODOLOGÍA PARA EVALUAR EL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

1. Para el estudio de la sostenibilidad económica habrá que considerar aquellas partidas del presupuesto municipal en las que incidirá la ejecución de los desarrollos urbanos previstos en el Plan, al aumentar la población atendida por el Ayuntamiento. Por tanto un dato básico para este estudio será el número de nuevas viviendas previstas por el Plan, así como estimar la población que estas viviendas podrían alojar.

2. En cuanto a los ingresos, habrá que considerar el aumento de recaudación en los impuestos municipales previstos en las correspondientes legislaciones. En concreto: el Impuesto de Bienes Inmuebles, y los Impuestos sobre Actividades Económicas; sobre

Vehículos de Tracción Mecánica; sobre el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y sobre la ocupación de suelo por parte de las compañías de suministros.

3. En cuanto al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) el Artº 12 de la Norma Foral 42/1989, de 19 de julio, establece que la ponencia catastral debe modificarse cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores catastrales existentes y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas del mismo; así como cuando los terrenos de naturaleza rústica dejen de tener tal consideración.

4. Las modificaciones en la clasificación del suelo que supone el nuevo PGOU exige esa revisión de la ponencia catastral. Para estimar la variación que puede producirse en la recaudación será necesario calcular el valor de la Contribución que tienen actualmente todas las parcelas (urbanas, urbanizables o rústicas) afectadas por el desarrollo urbano previsto; y el que corresponderá a ese mismo suelo tras la aprobación del Plan General y la construcción de las viviendas y edificaciones destinadas a actividades económicas.

a) El cálculo de la contribución actual se obtendrá directamente de los valores catastrales de las parcelas a considerar y que han sido facilitados por el Ayuntamiento.

b) Tras la aprobación del plan, se modifican las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo, por tanto deberá revisarse la ponencia de valoración catastral; por otra parte, la ejecución del planeamiento y la construcción de los nuevos solares supondrá así mismo un aumento del valor catastral de los suelos que el plan incluye en actuaciones integradas y en suelo urbanizable, tanto industrial como residencial.

c) En ambos casos (a y b) a la base imponible habrá que aplicarle el gravamen establecido por el Ayuntamiento.

d) En cuanto al aumento del IBI que supondrá la construcción de la edificación prevista hay que tener en cuenta que se irán produciendo a lo largo de la vigencia del plan.

5. Para el cálculo de los nuevos valores catastrales se tendrá en cuenta los criterios que se sigue en la ponencia catastral, tal como están expuestos en la actualmente vigente.

6. Impuesto de Actividades Económicas (IAE), regulado por la Norma Foral 43/1989, de 19 de junio, tal como ha quedado modificada por la posterior normativa foral aplicable y especialmente por la Norma Foral 18/2011. En la medida en que, de acuerdo con el art. 5.1.c) de esta Norma Foral, quedan exentos las actividades que tengan un volumen de operaciones inferiores a 1.000.000 €., el aumento de población que puede venir aparejada con la construcción de las viviendas que permite el Plan no es previsible que tenga reflejo en unos mayores ingresos por IAE.

7. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) está regulado por Norma Foral 44/1989, de 19 de julio, tal como ha quedado modificada por la posterior normativa foral aplicable y especialmente por la Norma Foral 18/2017.

8. Para el cálculo del aumento de los ingresos derivados de este impuesto se parte de la recaudación de este impuesto en el año 2021, desglosada por tipos de vehículos.

a) La cuantificación residencial del Plan puede suponer un aumento de población al que estará vinculado un incremento de los vehículos existentes en el Municipio, en concreto en cuanto a turismos, camiones, motocicletas y ciclomotores. De este modo se puede estimar un ingreso medio por habitante (referido a turismos, camiones, motocicletas y ciclomotores) que será aplicado al aumento de población prevista.

b) El número de camiones, remolques y semirremolques estará relacionado con el aumento de las actividades económicas previsibles y que es difícil de cuantificar.

c) Por último, se considera que la posible variación del número de tractores no guardará ninguna relación con la ordenación urbanística que establece el Plan.

9. Ocupación del suelo por parte de compañías de suministros. Se tienen los datos de recaudación de este impuesto para el año 2021 a diferentes operadores. Teniendo en cuenta

que estos ingresos aumentarán proporcionalmente al incremento de nuevas viviendas, se puede calcular un ingreso medio por vivienda que se multiplicará por las viviendas.

10. Se podría considerar también los efectos del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) -regulado por la Norma Foral 46/1989, de 19 de julio, del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, tal como ha quedado modificada por la posterior normativa foral aplicable y especialmente por la Norma Foral 18/2017.

11. Pero teniendo en cuenta que normalmente se producirá sólo una vez con la venta del suelo al iniciarse la ejecución de la unidad, o al vender el solar o la vivienda resultante; no se computa como ingresos fijos en el cálculo de la sostenibilidad, debido precisamente a su carácter puntual.

12. En esta misma línea están los ingresos derivados del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) - Norma Foral 45/1989, de 19 de julio, del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras - en cuanto se reciben sólo en el momento de la construcción de los edificios.

13. Además del aumento de los ingresos previstos en los puntos anteriores, el desarrollo de las actuaciones previstas en el plan supondrá, previsiblemente, un aumento de los gastos municipales en las partidas referentes a personal y a bienes comunes y servicios. Para su estimación se analizan los presupuestos municipales de los años 2011, 2016 y 2021, con el objetivo de obtener una ratio de gasto por habitantes, que se adecuen a la realidad económica vigente.

4. DATOS DE PARTIDA

4.1. ESTIMACIÓN DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS

1. Se considera como año horizonte el 2030, teniendo en cuenta los 8 años que prevén las DOT para el desarrollo de los Planes Generales.

2. Tal como se recoge en la Memoria descriptiva y justificativa del Plan, la cuantificación residencial en Actuaciones Integradas del Plan se eleva a 20 viviendas.

3. En cuanto al número de habitantes Eustat nos indica que en 2021 había 309 habitantes.

4. Como Tamaño Medio Familiar (TMF) se tiene en cuenta las previsiones que contienen las DOT en cuanto a su reducción del TMF; de acuerdo con lo indicado en el apartado 1.b.2 del Anexo IV de la Normativa de las DOT la tasa anual de reducción es de 1,20%. El TMF en 2021 era 2,64. El cálculo del TMF para el año horizonte (2030) da como resultado

TMF (2030) = 1+ [2,64-1] x (1- 0,012)^9 = 2,37

5. Los últimos datos disponibles de viviendas se corresponden a 2021, en el que de las 248 viviendas existentes, había 117 principales; lo que supone un 47,18%.

6. Por tanto el incremento de población se obtiene como resultado de estimar el número de nuevas viviendas principales previstas y multiplicar ese dato por el TMF estimado para el año horizonte (2030):

Incremento de población = nº viviendas previstas x TMF x % viv. Principal= 21 x 2,37 x 47,18% = 23

4.2. INGRESOS ACTUALES

4.2.1. IMPUESTO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES

1. Las Ordenanzas fiscales vigentes fueron publicadas en el publicada en el BOTHA nº131 de 18 de noviembre de 2020 para el caso de las parcelas urbanas y en el BOTHA nº18 de 11 de febrero de 2004 para las parcelas rústicas.

2. En ellas se fijan los siguientes gravámenes,

Bienes de naturaleza urbana: 0,225%

Bienes de naturaleza rústica: 0,30%

3. Estos gravámenes se aplican a la ponencia de valoración del suelo y las construcciones aprobada por Acuerdo 294/2020, del Consejo de Gobierno Foral de 7 de julio, publicado en el BOTHA n. 88, del 7 de agosto de 2020.

4. Esta ponencia incluye los criterios que se han utilizado para realizar esta valoración; esto permite calcular el valor que alcanzarán las parcelas que tras la aprobación del Plan modifiquen su clasificación urbanística, calificación o sus condiciones de edificabilidad. Estos criterios serán pues utilizados en los cálculos que se exponen en el apartado 5.1.1.

4.2.2. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

1. Las ordenanzas fiscales correspondientes al año 2020 fueron aprobadas por el Ayuntamiento y publicadas en el BOTHA nº131 de 18 de noviembre de 2020.

2. Se parte de los ingresos, desglosados por tipo de vehículo, de este impuesto en el año 2021. A continuación, se adjuntan estos datos.

Tipo de vehículo	Número	impuesto recaudado
Turismo	183	11.981,74 €
Camión	89	5.293,95 €
Ciclomotor	8	36,80 €
Motocicleta	26	317,85 €
Autobús	0	0
Remolque y semirremolque	51	711,74 €
Tractor	46	412,33 €

3. Tal como se ha indicado en el apartado 3.8.a) se considera el ingreso medio por habitante correspondiente a los turismos, camiones ciclomotores y motocicletas. La contribución total por estos tipos de vehículos es de 17.630,34, que entre los 309 habitantes de ese año, resultan 57,06 €/hab.

4.2.3. Ocupación de Suelo de dominio público.

1. Como se ha explicado en el apartado 3.9, este impuesto variará en la medida en que se construyan las nuevas viviendas y las compañías suministradoras den servicio a nuevos usuarios. Se parte de los ingresos obtenidos en 2021, que se elevan a 3.029,09 €. El número de viviendas existentes ese año, según los datos disponibles, eran 248, por tanto los ingresos de ocupación de suelo por vivienda son 12,21 €/vivienda.

4.3. Gastos actuales

1. En los presupuestos municipales de los años 2011, 2016 y 2021 se ha estudiado la evolución de los gastos de “bienes y servicios” y de “personal”, pues son los que quedan más relacionados con el volumen de la población. Para comparar estos se han tenido en cuenta los IPC que facilita Eustat para Euskadi en enero de los siguientes años:

2011	87,86
2016	91,56
2021	97,52

2. En la siguiente tabla se detallan estas partidas, así como el gasto medio por habitante que suponen actualizados los datos al precio de consumo de 2021.

Concepto	Año	habitantes	Gasto	IPC	Gasto a IPC 2021	Gasto por hab.
Bienes y servicios	2011	327	156.961,27 €	87,86	174.218,79 €	532,78 €
	2016	318	142.448,95 €	91,56	151.721,51 €	477,11 €
	2021	309	136.616,80 €	97,52	136.616,80 €	442,13 €
Personal	2011	327	68.439,59 €	87,86	75.964,36 €	232,31 €
	2016	318	71.416,81 €	91,56	76.065,61 €	239,20 €
	2021	309	118.035,53 €	97,52	118.035,53 €	381,99 €

3. En cuanto a los gastos en bienes y servicios se puede comprobar que el actual es el menor desde el año 2011–tanto en valores absolutos, como en su cuantía por habitante-.

4. Por su parte en cuanto a los gastos de personal, a pesar de haber experimentado cambios mínimos de población, ha ido aumentando progresivamente.

5. Teniendo en cuenta estos datos consideramos que el aumento de gastos será proporcional al aumento de población, utilizando como base el mantenimiento de los niveles actuales de gasto para cada una de estas dos partidas.

Aumento del capítulo 1. Personal: 381,99 €/hab.

Aumento del capítulo 2. Bienes y servicios: 442,13 €/hab.

5. INCREMENTO DE GASTOS E INGRESOS PREVISTOS UNA VEZ EJECUTADAS LAS PREVISIONES DEL PLAN

5.1. AUMENTO DE INGRESOS EN SUELOS DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. Este estudio debería tener en cuenta las nuevas actividades económicas que puedan implantarse en los suelos calificados como industriales o de actividad económica, y cuyo desarrollo tendrá una repercusión en la hacienda municipal.

2. Como puede comprobarse en el PGOU si existen:

a) unos suelos destinados a bodega aislada, al norte del núcleo, que se encuentran ya edificados y urbanizados y que han pasado de suelo no urbanizable a urbano.

b) Unos suelos urbanos de uso agropecuario, al sur y este del núcleo, que pasan a ser suelos no urbanizables.

3. En el caso de 2a que ya están edificados no se tendrán en cuenta posibles nuevos ingresos por posibles ampliaciones de la edificación existente, lo que supone un margen de seguridad para el cálculo de este estudio

7. Respecto a los suelos de 2b) se les aplicará el valor unitario que la ponencia actual aplica al suelo no urbanizable de características similares y que es de 0,36 €/m2. En este caso existen también dos parcelas edificadas a las que se considera que no cambiarán prácticamente nada su recaudación actual y tampoco se tendrán en cuenta. Esto supone un decremento del ingreso del IBI de 186,37 € (8.850 m2 x 0,36 €/m2 x 0,3% - 195,93 €).

5.2. AUMENTO DE INGRESOS EN SUELO RESIDENCIALES

5.2.1. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

1. El PGOU modifica las previsiones de las NNSS ajustando el perímetro del suelo urbano de Baños de Ebro a la realidad existente y eliminando algunos suelos urbanizables que no parece posible que sean desarrollados. Para conocer este impacto se plantean dos escenarios, nada más aprobado el PGOU (Anexo I) y una vez ejecutadas las previsiones (Anexo II).

2. Para el primer escenario, en la tabla que se incluye como Anexo I se recogen los valores catastrales actuales y las previsiones de la NNSS. Para el cálculo de los valores catastrales futuros nos encontramos con cuatro cambios de clasificación:

a) De suelo urbano residencial a suelo no urbanizable.

b) De suelo urbanizable residencial a suelo no urbanizable.

c) De suelo no urbanizable a suelo urbano residencial ord 2.

d) De suelo urbanizable a suelo urbano residencial ord 2.

3. Correspondiente al caso 2a) se calculan los valores catastrales que resultarían de la desclasificación esos, aplicando al suelo que pasa a no urbanizable el valor de 0,36 €/m2 obtenido de la ponencia actual para las parcelas que tienen una condición similar a la que tendrán esas parcelas. Esto supone un decremento del ingreso del IBI de 18,29 € (4.449,47 m2 x 0,36 €/m2 x 0,3% - 23,10 €)

4. Para el caso 2b) nos encontramos en una situación similar a la anterior solo que por la posición de esos suelos y su uso actual se utilizará el valor unitario de 0,91 €/m2 que tienen actualmente parcelas de ese entorno que se destinan a viñedo. Sin embargo, como se puede comprobar en el Anexo I pese a que el valor catastral disminuye respecto a las NNSS, los ingresos aumentarían por la diferencia de gravamen que se aplica a los usos urbanos y rústicos. Esto supone un incremento de 11,58 € (36.518,65 m2 x 0,91 €/m2 x 0.3% - 88,12 €).

5. Para el caso 2c) se estima un valor de m2 de 75 € (100€/m2 que es en VUB para el residencial de ord 2 aislada multiplicado por 0,75 que es el coeficiente asignado para el suelo urbano sin proyecto de urbanización). Con esto tenemos unos ingresos futuros para estas parcelas de 3.201,29 € (18.970,63 m2 *75 €/m2 x 0,225%). Actualmente los ingresos son de 131,87 € por lo que tenemos un incremento de ingresos de 3.069,43 €.

6. Finalmente para el caso 2d) se estima también un valor de m2 de 75 € (100€/m2 que es en VUB para el residencial de ord 2 aislada multiplicado por 0,75 que es el coeficiente asignado para el suelo urbano sin proyecto de urbanización). Con esto tenemos unos ingresos futuros para estas parcelas de 1.907,89 € (11.306,00 m2 *75 €/m2 x 0,225%). Actualmente los ingresos son de 654,45 € por lo que tenemos un incremento de ingresos de 1.253,44 €.

7. Por tanto, en su conjunto se obtiene un incremento inicial del ingreso del IBI para los suelos que el PGOU destina a suelos residenciales de 4.147,37 €.

8. A continuación hay que calcular el incremento del IBI para el momento en que se construyan todas las viviendas previstas en el PGOU. En este caso se tendrán en cuenta exclusivamente los suelos incluidos en las unidades de ejecución previstas y cuya ejecución supondrán unos nuevos ingresos y gastos para el Ayuntamiento.

9. Para el valor catastral de la edificación se utiliza el módulo básico de la construcción (MBC), fijado para Baños de Ebro de 595,00 €/m2 construido. Este módulo corresponde a la vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (tipología constructiva 112) de calidad media (categoría 3º), valor al que deberán aplicarse los coeficientes que incluye la ponencia dependiendo de la tipología y categoría.

10. En concreto para la vivienda unifamiliar aislada o pareada tenemos los coeficientes que van de 1,97 a 0,90. Para el presente estudio se considera la categoría 2ª a la que corresponden los siguientes coeficientes y valores unitarios al multiplicar por el MBC.

Vivienda unifamiliar	coeficiente= 1,58	940,10 €/m2 construido

11. Mientras que para la vivienda unifamiliar adosada los coeficientes van de 1,87 a 0,85. Para el estudio se considera la categoría 2ª a la que corresponden los siguientes coeficientes y valores unitarios al multiplicar por el MBC.

Vivienda colectiva	coeficiente= 1,50	892,50 €/m2 construido

12. También en la tabla que se incluye en el Anexo II de esta Memoria se muestra la repercusión de la ejecución de las previsiones residenciales.

13. En consecuencia, tal como se recoge en esta tabla, la ejecución de las actuaciones previstas en el PGOU y la construcción de todas las viviendas que incluyen en las actuaciones integradas supone un aumento del valor catastral del suelo urbano de 6.032.725,42 €, que supone una recaudación por IBI de 13.573,63 €.

14. Como se ha recogido en el n. 7 de este apartado, tras la revisión de la ponencia catastral que sigue a la entrada en vigor del PGOU se produce un primer incremento de la recaudación del IBI de 4.261,64 €. En consecuencia, en el supuesto de la ejecución total de las previsiones del PGOU el aumento en el IBI total será de 17.823,28 € (13.573,63 + 4.261,64).

5.1.3. IVTM

1. Tal como se ha calculado en el apartado 4.2.2 se considera que el aumento de población repercute en un aumento del IVTM del orden de 57,06 €/habitante; y el aumento de población estimado en Baños de Ebro tal como se indica en el apartado 4.1 es de 24 habitantes.

2. Por tanto el aumento del IVTM será 57,06 X 23 = 1.338,76 €.

5.1.4. OCUPACIÓN DEL SUELO

1. Tal como se calculó en el apartado 4.2.3 la ocupación del suelo por parte de las empresas distribuidoras de electricidad, telefonía, etc. es del orden de 12,21 €/vivienda; y tal

como se recoge en el apartado 4.1 el número de viviendas que supone la ejecución completa del Plan es de 20.

2. Así se produciría un aumento en los ingresos por ocupación del suelo de 12,21 €/vivienda X 21 viviendas= 256,49 €.

5.2. AUMENTO DE GASTOS

12. Tal como se indica en el 4.3 se utiliza como hipótesis para evaluar el aumento de gastos que supone la ejecución total del PGOU, y por tanto la construcción de toda oferta residencial que contiene, un valor de 824,12 €/habitante (381,26 €/hab. en Personal, y 442,13 €/hab. en Bienes y servicios).

13. El aumento de habitantes previsible, tal como se recoge en el apartado 2.1 es de 23, por tanto el aumento de gastos del Ayuntamiento será del orden de

Personal: 23 habitantes X 381,99 €/hab. = 8.963,01 €
Bienes y servicios: 23 habitantes X 442,13 €/hab. =10.373,98 €

5.3. BALANCE FINAL DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. Como ya se ha visto en el momento inicial tras la entrada en vigor del PGOU se produce un pequeño aumento de los ingresos derivados de la variación de la contribución territorial. Posteriormente, en los años sucesivos a la construcción de todas las previsiones de desarrollo incluidas en el PGOU, el Ayuntamiento tendrá el siguiente incremento anual de ingresos y gastos

Contribución Territorial	17.835,28 €
IVTM	1.338,76 €
Ocupación de Suelo	256,49 €
INGRESO TOTAL ANUAL	19.430,52 €
Personal	8.963,01 €
Bienes y servicios;	10.373,98 €
GASTO TOTAL ANUAL	19.337,00 €
BALANCE ANUAL	**93,52 €**

2. Las estimaciones de este estudio arrojan un balance positivo que muestra la capacidad de la hacienda municipal para hacer frente a los gastos que puedan derivarse de la materialización de las previsiones del PGOU.

El equipo redactor
febrero 2023

Diana Jurado Fernández Marta Cabezón Pérez Nuño Fernández de Valderrama

NNSS				PGOU			
clasificación	superficie	valor catastral	IBI	clasificación	superficie	valor catastral	IBI
No urbanizable	18.970,63	43.955,85	131,87	Urbano	18.970,63	1.422.797,25	3.201,29
Urbanizable	11.306,00	290.866,08	654,45	Urbano	11.306,00	847.950,00	1.907,89
Urbano agropecuario	8.850,00	87.080,99	195,93	No urbanizable	8.850,00	3.186,00	9,56
Urbano residencial	4.449,47	10.266,30	23,10	No urbanizable	4.449,47	1.601,81	4,81
Urbanizable	36.518,65	39.163,43	88,12	No urbanizable	36.518,65	33.231,97	99,70
Balance		NNSS	961,60			PGOU	5.223,24
						diferencia	4.261,64

clasificación	superficie	edificabilidad	valor catastral de la construcción	incremento del IBI
UEs en suelo urbano tipología colectiva	11.700,07	3.842,06	3.429.041,67	7.715,34
UEs en suelo urbano tipología aislada	9.285,89	2.769,58	2.603.683,75	5.858,29
		TOTAL	6.032.725,42	13.573,63