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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZA

MARZO 2023

Equipo redactor: Diana JURADO FERNÁNDEZ, Marta CABEZÓN PÉREZ

Nuño MARDONES Fernández de Valderrama, arquitectos

Asistencia ambiental:

Jon ASEGUINOLAZA BRAGA

JC ARQUITECTOS jurado y cabezon

NM NUÑO MARDONES ARQUITECTO

A. MEMORIA DEL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZA

APARTADOS A.3 "ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA" Y A.4 "MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"

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

ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA

MARZO 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).

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 prevé la ejecución o mejora del sistema general del tramo urbano de la A-3212 a su paso por el norte del núcleo y de un sistema local viario perpendicular a la calle Adolfo Diaz de Gereñu que serán ejecutados por la Administración mediante varias actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (AD-2.1, AD-2.2 y AD-2.3).

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. El Plan General prevé una ampliación del Sistema General de Comunicaciones (E1) que supone la A-3212, a su paso por el núcleo urbano y que queda identificado en el plano P3. Esta ampliación y mejora se realiza mediante las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas AD-2.1 y AD-2.2, tal como se grafía en el plano P6.

2. Así mismo se contempla otra actuación de ejecución de la red de sistemas locales que consiste en la ejecución de un vial peatonal con tolerancia (e.22) y que queda identificada en el plano P.6 como AD-2.3.

3. EVALUACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE LA RED DE SISTEMAS DOTACIONALES QUE DEBERÁN SER SUFRAGADOS POR EL AYUNTAMIENTO.

1. Esta evaluación tiene presente aquellas inversiones indicadas en el apartado 2 y a las que deberá hacer frente el Ayuntamiento

2. Por tanto, no se incluyen en esta evaluación aquellas previsiones de los sistemas locales de espacios libres que deberán ser costeados por las diferentes actuaciones integradas.

3. La ampliación del Sistema General de Espacios de Comunicaciones se sitúa en suelo de dominio privado; por tanto, en el Ayuntamiento deberá costear la expropiación de esos suelos (que se estiman como el valor catastral de la superficie de la parcela a expropiar multiplicado por 3), así como completar la urbanización de esos espacios que se urbanizarán como viales peatonales, con un valor de urbanización de 120 €/m2 para este tipo de viario.

Superficie estimada a expropiar	503,57 m2

Costo de la expropiación	503,57 m2 x 56,80€/m2 x3= 85.808,34 €
Superficie a urbanizar	503,57 m2
Costo urbanización	503,57 m2 X 120 €/m2= 60.428,40 €
Inversión total	146.236,74 €

1. Por su parte la ejecución del sistema local para vial peatonal con tolerancia tiene una superficie de 224,66 m2 y requiere tanto la expropiación del suelo como la urbanización del mismo; en este caso el costo de urbanización se estima en 150 €/m2. Por tanto, la evaluación total de esta actuación se estima en:

Superficie estimada a expropiar	224,66 m2
Costo de la expropiación	224,66 m2 x 56,80€/m2 x3= 38.286,03 €
Superficie a urbanizar	224,66 m2
Costo urbanización	224,66 m2 X 150 €/m2= 33.699,00 €
Inversión total	71.985,03 €

5. Por tanto la inversión total que suponen estas actuaciones será del orden de:

Ampliación y mejora del SGEL (AD-2.2 y 2.3)	146.236,74 €
AD-2.1, nuevo vial	71.985,03 €
Total	218.221,77 €

4. Valoración de la capacidad económica del Ayuntamiento de Leza para afrontar las inversiones previstas.

1. Para valorar la capacidad del Ayuntamiento para afrontar las inversiones previstas en el Plan se pueden considerar el capítulo 6, inversiones reales de los presupuestos municipales de los últimos años.

2. En la tabla que sigue se recogen los datos de los presupuestos de los años 2011, 2016 y 2020.

Evolución Cap 6: Inversiones reales	
Año	Total Presupuesto
2011	83.718,24 €
2016	27.057,60 €
2020	256.235,44 €

3. Esto supone un gasto medio de 122.337,09€ por año lo que permite considerar que la capacidad económica del Ayuntamiento es suficiente para hacer frente a estas inversiones, teniendo además en cuenta que su realización puede distribuirse entre varios ejercicios económicos.

5. 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. No obstante, tal como ha quedado de manifiesto en la preparación del Plan -en el proceso de participación ciudadana y en el trámite de alegaciones- en prácticamente todas las actuaciones integradas previstas, existe un interés por parte de los propietarios en esa previsión. En consecuencia la viabilidad queda asegurada siempre que las cargas urbanizadoras no superen el valor residual bruto de la actuación, aunque el precio que teóricamente pudiese pagarse por el suelo fuera bajo.

a) 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: 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.

5.1. 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, realizado sobre diferentes propiedades en venta en el propio municipio para el caso de las viviendas y sobre el conjunto de Rioja Alavesa para el caso de los suelos industriales

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).

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 Tradicional	1.500,00	800,00	1,4	271,43
Vivienda Unifamiliar Adosada	1.600,00	850,00	1,4	292,85
Vivienda Unifamiliar Aislada	1.700,00	900,00	1,4	314,29

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 UNA DE LAS UNIDADES.

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 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:

Pavimento 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 con el valor residual neto de la actuación (es decir, una vez reducido el valor residual bruto con el valor de las cargas urbanizadoras) ha de obtenerse tanto las parcelas privadas originales incluidas en la actuación, como la superficie de los estándares que se hayan previsto en la ordenación

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 a 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 previsto en la legislación.

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

	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-1.1	a1	350	394	350	197	153	0	0	131,3	271,42	90.901,42	16.830	211,63
UE-2.1	a61	681	231,54	464	300	233	0	148	0	314,28	61.854,25	30.070	68,50
UE-2.2	a61	776	310,4	630	362	236	0	178	0	314,28	82.921,14	31.300	81,93
UE-2.3	a61	1.238	544,72	1.105	1.105	133	0	0	294,64	314,28	145.518,05	14.630	118,45
UE-2.4	a61	812	369,46	740	605	117	0	90	105,69	314,28	98.698,6	15.570	112,33
UE-3.1	a52	3.656	1.754,88	2.924	2.322	435	0	899	0	292,85	436.839,77	74.820	110,23
UE-3.2	a52	3.567	1.705,02	3.176	2.157	534	0	876	0	292,85	424.429,68	85.020	106,86

El equipo redactor
marzo 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 disminuye gran parte de los urbanizables previstos en las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente. Respecto al suelo de actividades económicas aparece un nuevo suelo urbanizable, identificado en este PGOU como AOP 06 "Camino Berberana", que en realidad proviene en parte del sector urbanizable residencial SAUR-1 de las NNSS. En su conjunto supone el siguiente incremento del suelo no urbanizable de 2.993 m^2.

2. Por otra parte, se reduce considerablemente el suelo urbanizable residencial previsto en esas Normas. Además del SAUR-1, indicado en el apartado anterior, se elimina el sector SAUR-2 aunque parte de sus suelos se incluyen en Actuaciones Integradas del PGOU. También existen pequeñas modificaciones del perímetro urbano. El incremento del suelo no urbanizable en este caso es el que se indica a continuación:

Concejo	Disminución suelo urbano	Disminución suelo urbanizable	Aumento suelo urbano	Aumento de suelo rústico
SAUR-2		21.246,00	6.791,40	14.454,60
AI-3.1			1.874,16	-1.874,16
Polígono 6, parcela 30			2.969,00	-2.969,00
Polígono 5, parcela 31			700,72	-700,72
Polígono 5, parcela 14	403,88			403,88
Total	403,88	21.246,00	12.335.28	9.314,60

3. Como puede observarse en los puntos anteriores se garantiza que el nuevo PGOU no perjudicará la productividad agrícola del municipio en la medida en que incrementa el suelo no urbanizable en 12.307,60 m2 (2.993 + 9.314,60) respecto a los previsto en las NNSS. Por su parte en cuanto a la productividad en suelos urbanos y urbanizables no tienen especial repercusión ya que parte del suelo urbanizable residencial se destinará a actividades económicas.

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 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, por lo que será necesario formular una hipótesis sobre el ritmo de construcción, en que se deberá tener en cuenta la experiencia desde la aprobación de las NNSS y la prospectiva empleada en el cálculo de la cuantificación residencial 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. Este aumento sí que puede ser producido por algunas de las empresas que pasen ocupar las parcelas vacantes en suelo destinado a actividades económicas o por el desarrollo del suelo urbanizable, calificado por el Plan con estos usos. Sin embargo resulta muy complejo poder estimar esta cuantía.

8. 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.

9. Para el cálculo del aumento de los ingresos derivados de este impuesto se parte de la recaudación de este impuesto en el año 2020, 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, motocicletas y ciclomotores. De este modo se puede estimar un ingreso medio por habitante (referido a turismos, 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.

10. Ocupación del suelo por parte de compañías de suministros. Se tienen los datos de recaudación de este impuesto para el año 2020 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 previstas en el Plan.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 2020, con el objetivo de obtener unos ratios 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 31 viviendas.

3. En cuanto al número de habitantes Eustat nos indica que en 2020 había 226 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 2016 era 2,34. El cálculo del TMF para el año horizonte (2030) da como resultado

TMF (2030) = 1+ [2,34-1] x (1- 0,012)^14 = 2,13

5. De acuerdo de las instrucciones de las DOT (apartado 1.a.5 del citado Anexo IV) para la estimación del número de viviendas destinadas a segunda residencia se considera que no habrá variación en la proporción entre viviendas de segunda residencia y el total de viviendas familiares. Los últimos datos disponibles corresponden a 2011, en el que de las 286 viviendas existentes, había 91 secundarias; lo que supone un 31,82%.

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):

nº nuevas viviendas principales = 31 x (1 – 31,82%) = 22
Incremento de población = 22 x 2,13 = 47.

4.2. INGRESOS ACTUALES

4.2.1. IMPUESTO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES

1. Las Ordenanzas fiscales vigentes fueron publicadas en el publicada en BOTHA nº41 de 7 de abril de 2004, y modificadas y publicadas, en cuanto al tipo impositivo del suelo urbano, en el BOTHA nº42 de 8 de abril de 2009.

2. En ellas se fijan los siguientes gravámenes,

Bienes de naturaleza urbana: 0,3%

Bienes de naturaleza rústica: 0,7%

3. Estos gravámenes se aplican a la ponencia de valoración del suelo y las construcciones aprobada por Acuerdo 22/2020, del Consejo de Gobierno Foral de 28 de enero, publicado en el BOTHA n. 21, del 21 de febrero 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, o sus condiciones de edificabilidad; los suelos urbanizables que sean desarrollados, así como los solares que se construyan. 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, del que se disponen los datos, fueron aprobadas por el Ayuntamiento y publicadas en el BOTHA nº41 de 7 de abril de 2004. Para el ejercicio 2021 se han modificado las cuotas, siendo publicadas en el BOTHA nº148, de 30 de diciembre de 2020.

2. Se parte de los ingresos, desglosados por tipo de vehículo, de este impuesto en el año 2020. A continuación se adjuntan estos datos.

Tipo de vehículo	Número	impuesto recaudado
Turismo	118	9.836,78
Camión	10	951,30
Ciclomotor	7	56,70
Motocicleta	7	121,80
Remolque y semirremolque	20	54,60
Tractor	17	21

3. Tal como se ha indicado en el apartado 3.8.a) se considera el ingreso medio por habitante correspondiente a los turismos, ciclomotores y motocicletas. La contribución total por estos tipos de vehículos es de 10.015,28, que entre los 226 habitantes de ese año, resultan 44,32 €/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 2020, que se elevan a 4.124,04 €. El número de viviendas existentes ese año, según los datos disponibles, eran 296, por tanto los ingresos de ocupación de suelo por vivienda son 13,94 €/vivienda.

4.3. GASTOS ACTUALES

1. En los presupuestos municipales de los años 2011, 2016 y 2020 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 estos años, que son los siguientes:

2011	96,30
2016	100,00
2019	105,83

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 2019.

Concepto	Año	habitantes	Gasto	IPC	Gasto a IPC 2019	Gasto por hab.
Bienes y servicios	2011	217	151.041,83 €	96,30	165.989,17 €	764,93 €
	2016	216	111.278,47 €	100,00	117.766,00 €	545,21 €
	2020	226	81.435,27 €	105,83	81.435,27 €	360,33 €
Personal	2011	217	68.798,19 €	96,30	75.606,57 €	348,42 €
	2016	216	55.074,81 €	100,00	58.285,67 €	269,84 €
	2020	226	98.979,76 €	105,83	98.979,76 €	437,96 €

3. En cuanto a los gastos en bienes y servicios se puede comprobar que ha ido disminuyendo su importe 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 sufrido una relativa fluctuación, siendo los mayoreas los del año 2020.

5. Teniendo en cuenta estos datos consideramos que el aumento de gastos será proporcional al aumento de población, utilizando como base los datos del año 2020

Aumento del capítulo 1. Personal: 437,96 €/hab.

Aumento del capítulo 2. Bienes y servicios: 360,30 €/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. Atendiendo a cuantificación residencial del PGOU y su repercusión en la hacienda municipal, el presente capítulo estudia la variación de ingresos y gastos que supone la ejecución de las previsiones residenciales del Plan.

2. Por otra parte las nuevas actividades económicas que puedan implantarse en los suelos calificados como industriales o de actividad económica, tendrán repercusión de la hacienda municipal. En concreto esto sucederá en los siguientes casos:

a) Naves industriales existentes, actualmente sin actividad.

b) Solares sin construir

c) Suelo urbanizable, sin desarrollar.

3. Estas nuevas actividades económicas repercutirían positivamente en los ingresos por IAE e IVTM; y –salvo en el caso de las naves ya existentes, en el IBI. Por lo demás solo en los casos que se reflejan en 2.c) supondría un aumento de gastos en el mantenimiento de la urbanización e infraestructuras.

4. En consecuencia, en el cálculo de la memoria la sostenibilidad del PGOU estudia la repercusión que tendrán en cuanto al incremento del IBI tal como se refleja en el Anexo II. Para su cálculo se ha estimado una relación de 0,25 entre el valor catastral del suelo urbanizable industrial y residencial como resultado de los VUB incluidos en la ponencia de valoración catastral; donde al suelo residencial le corresponde 200 €/m2 y al industrial 50€/m2. Esta cuantía aplicada a los suelos urbanizables residenciales que pasarán a suelo urbanizable industrial, supone un nuevo valor catastral de 28.357,55€ (113.430,00€ x 0,25). En el momento en que se apruebe en PGOU supone un ingreso de IBI de 85,07€ que se traduce en un decremento de 255,22€.

5. Por otro lado el suelo no urbanizable que pasa a ser urbanizable industrial supone un incremento de los ingresos del IBI de 89,86 €, una vez se apruebe el PGOU

6. Por tanto en su conjunto se obtiene un decremento inicial del ingreso del IBI para los suelos que el PGOU destina a actividades económicas de 165,36 €.

5.2. AUMENTO DE INGRESOS EN SUELO RESIDENCIALES

5.1.2. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

1. El PGOU desclasifica los dos sectores de suelo urbanizable residencial, pasando uno de ellos, parcialmente, a actividades económicas y manteniendo en el otro unos suelos urbanos residenciales. También se ajustan los perímetros de suelo urbano de Leza para dar respuesta a la realidad existente.

2. En la tabla que se incluye como Anexo I de esta Memoria, se recogen los valores catastrales actuales, de acuerdo con la ponencia catastral de 2020 y las previsiones de la NNSS. Se calculan los valores catastrales que resultarían de la desclasificación de suelos que opera el PGOU, aplicando al suelo que pasa a no urbanizable los valores del suelo rústico de su mismo uso; y al que pasa a clasificarse como urbano un valor de 52,22€, calculado a partir del valor catastral del suelo urbanizable residencial actual (19,43€/m2), pero teniendo en cuenta que la edificabilidad baja de 0,6 a 0,43 m2/m2 y que, según la ponencia, el coeficiente de suelo urbanizable sin plan parcial es 0,2, mientras que el de suelo urbano sin proyecto de urbanización es 0,75.

3. Por otro lado para el caso del sector urbanizable industrial se estiman los valores de la ponencia catastral, tenido en cuenta una relación de 0,25 entre el valor catastral del suelo urbanizable industrial y residencial como resultado de los VUB incluidos en la ponencia de valoración catastral; donde al suelo residencial le corresponde 200 €/m2 y al industrial 50€/m2.

4. Como puede comprobarse en la citada tabla 1 el conjunto de cambios en los suelos residenciales reducirá inicialmente el ingreso por IBI en unos 1.051,66 €, si bien en el momento de actualizar la ponencia con la aprobación definitiva del PGOU es muy probable que el incremento del IPC haga que aumenten la recaudación total de este impuesto neutralizando esta posible pérdida de ingresos.

5. Para calcular los ingresos por IBI que se generarán como consecuencia de la ejecución de las previsiones del PGOU hay que tener en cuenta la variación del valor catastral del suelo al ser urbanizado y el valor catastral de las construcciones.

6. La ponencia de valoración catastral de 2020 recoge los valores de repercusión básico (VRB) de cada zona fiscal; esto permite obtener el valor catastral de solares resultantes tras la urbanización del suelo, resultado de multiplicar la edificabilidad que establece el PGOU por el VRB de la correspondiente zona fiscal. 190€/m2 para suelo residencial y una estimación de 47,5€/m2 para el industrial, teniendo en cuenta la relación que la ponencia establece a través del Valor Unitario de Parcela (VUP) que para el uso residencial es de 200€/m2 y el industrial de 50€/m2.

7. Para el valor catastral de la edificación se utiliza el módulo básico de la construcción (MBC), fijado para Leza 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.

8. 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

9. Para el caso de las naves industriales se utiliza la tipología de nave industria de 3ª categoría que da el siguiente valor:

Nave industrial	coeficiente= 0,62	368,90 €/m2 construido

10. En la tabla que se incluye en el Anexo II de esta Memoria se desglosan en las distintas filas la repercusión que la ejecución de las actuaciones integradas y del sector de suelo urbanizable tiene en los valores catastrales de los solares resultantes y en el IBI correspondientes. En las primeras columnas se identifican las actuaciones previstas y en las restantes columnas los siguientes datos.

(columna A) Valor catastral del suelo tras la entrada en vigor del PGOU.
(columna B) Del suelo ya construido, por tanto del valor de repercusión del suelo.
(columna C) El valor de la construcción.
(columna D) Valor catastral de la parcela una vez construida: (D) = (B) + (C).

11. 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 esas actuaciones supone un aumento del valor catastral del suelo urbano de 13.463.207,48 €, que supone una recaudación por IBI de 40.389,62 €.

12. Como se ha recogido en el n. 3 de este apartado, tras la revisión de la ponencia catastral que sigue a la entrada en vigor del PGOU se produce una disminución del IBI de 1.217,02 €. En consecuencia, en el supuesto de la ejecución total de las previsiones del PGOU el aumento en el IBI, respecto a los que se ingresan en el momento de la aprobación del Plan será de 39.172,60 €.

5.1.3. IVTM

1. Tal como se ha calculado den el apartado 4.2.2 se considera que el aumento de población repercute en un aumento del IVTM del orden de 44,32 €/habitante; y el aumento de población estimado en Leza tal como se indica en el apartado 4.1 es de 47 habitantes.

2. Por tanto el aumento del IVTM será 44,32 X 47 = 2.082,82 €.

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 13,93 €/vivienda; y tal como se recoge en el apartado 4.1 el número de viviendas que supone la ejecución completa del Plan es de 31.

2. Por tanto se produciría un aumento en los ingresos por ocupación del suelo de
13,93 €/vivienda X 31 viviendas= 431,91 €.

5.2. AUMENTO DE GASTOS

1. 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 798,30 €/habitante (437,96 €/hab. en Personal, y 360,30 €/hab. en Bienes y servicios).

2. El aumento de habitantes previsible, tal como se recoge en el apartado 2.1 es de 47, por tanto el aumento de gastos del Ayuntamiento será del orden de
Personal: 47 habitantes X 437,96 €/hab. = 20.584,29 €
Bienes y servicios: 47 habitantes X 360,30 €/hab. =16.935,65 €

5.3. BALANCE FINAL DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. En los años sucesivos a la construcción de todas las previsiones de desarrollo incluidas en el PGM, el Ayuntamiento tendrá el siguiente incremento anual de ingresos y gastos

Contribución Territorial	39.172,60 €
IVTM	2.082,82 €
Ocupación de Suelo	431,91 €
INGRESO TOTAL ANUAL	41.687,34 €

Personal	20.584,29 €
Bienes y servicios;	16.935,65 €
GASTO TOTAL ANUAL	37.519,94 €
BALANCE ANUAL	**4.167,40 €**

2. El balance es pues positivo y muestra la capacidad de la hacienda municipal para hacer frente a los gastos que puedan derivarse de la materialización de las previsiones del PGOU.

3. Por otra parte hay que tener en cuenta que no se ha considerado el aumento de ingresos que pueden producir nuevas empresas que se sitúen en los suelos calificados como industriales o de actividades económicas; en concreto en naves industriales existentes sin actividad, solares sin construir, y suelo urbano no consolidado por la urbanización y urbanizable, pendiente de desarrollo y ejecución.

El equipo redactor
marzo 2023

Diana Jurado Fernández | Marta Cabezón Pérez | Nuño Fernández de Valderrama

NNSS				PGOU			
clasificación	superficie	valor catastral	IBI	clasificación	superficie	valor catastral	IBI
Urbanizable residencial	35.501,00	653.752,35	1.961,26	No urbanizable	31.500,54	17.010,29	119,07
				Urbano	4.000,46	197.984,54	593,95
Urbanizable residencial	6.862,00	113.430,19	340,29	Urbanizable industrial	6.862,00	28.357,55	85,07
Urbano	403,88	21.954,10	65,86	No urbanizable	403,88	634,09	4,44
No urbanizable	9.995,00	4.865,06	34,06	Urbanizable industrial	9.995,00	41.304,82	123,91
No urbanizable	1.875,00	2.912,53	20,39	Urbano	1.875,00	92.984,12	278,95
Balance		NNSS	2.445,84			PGOU	1.204,84
						diferencia	-1.217,02

clasificación	superficie	edificabilidad	Valores catastrales				
			(A) suelo antes ejecutar	(B) Suelo urbanizado	(C) construcción	(D) total solar construido	(E) aumento de valor catastral
Urbanizable residencial a industrial	6.862,00	4.803,40	28.357,55	228.161,50	1.771.974,26	2.000.135,76	1.971.778,21
No urbanizable a urbanizable industrial	9.995,00	14.418,60	41.304,82	684.883,50	5.319.021,54	6.003.905,04	5.962.600,22
Urbanizable a urbano residencial	4.000,46	5.149,64	290.779,12	978.431,60	4.841.176,56	5.819.608,16	5.528.829,05
No urbanizable a urbano residencial	1.875,00						
Urbanas en Ais	4.855,54						
Valores catastrales			360.441,49	1.891.476,60	11.932.172,36	13.823.648,96	13.463.207,48
				Aumento de IBI tras construcción			40.389,62