



Ayuntamiento de IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAko Udala



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUÑA DE OCA TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA y  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
NOVIEMBRE 2023





## TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE IRUÑA DE OCA

### DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

- TOMO I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA  
ANEXO I. Informe de impacto en función del género  
ANEXO II. Evaluación del impacto lingüístico
- **TOMO II ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA y  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- TOMO III NORMATIVA URBANÍSTICA  
ANEXO I Normas particulares de los Ámbitos de Ordenación  
Pormenorizada (AOP)
- TOMO IV CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
- TOMO V EXTRACTO AMBIENTAL (Artículo 26 de la Ley 21/2013)

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- PLANOS DE GESTIÓN
- PLANOS DE REDES
- PLANOS DE CATÁLOGO



Ayuntamiento de  
IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO  
Udala

**P G O U D E I R U Ñ A D E O C A**

TEXTO REFUNDIDO



Ayuntamiento de  
IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO  
Udala

PGOU DE IRUÑA DE OCA

TEXTO REFUNDIDO

## TOMO II

# ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA TEXTO REFUNDIDO. NOVIEMBRE 2023.



## ÍNDICE

1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA .....	1
1.1.- INSTRUMENTOS PARA LA ELABORACIÓN .....	1
1.2.- REQUERIMIENTOS .....	4
1.3.-LOS COEFICIENTES DE PONDERACIONES DE USO .....	5
1.4.- ACTUACIONES ESTRUCTURALES PREVISTAS EN EL PGOU .....	8
1.4.1.- Obras de carácter supramunicipal.....	11
1.4.2.- Obras de carácter municipal.....	12
1.5.- RESULTADOS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PGOU DE IRUÑA DE OCA .....	29
1.5.1. Premisas iniciales .....	29
1.5.2. Resultados estimados .....	34
2-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA.....	36
2.1. REQUERIMIENTOS .....	36
2.2. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL .....	37
2.2.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial .....	37
2.2.2. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal .....	38
2.2.3. Estudio de los gastos e ingresos generados por el plan. ....	49
2.2.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Municipal. EL HORIZONTE 2019-2022 .....	63
2.3. ANÁLISIS EN LAS HACIENDAS SUPRAMUNICIPALES .....	73
2.4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO PARA USO PRODUCTIVO. ....	73



Ayuntamiento de  
IRUÑA DE OCA

IRUÑA OKAKO  
Udala

## PGOU DE IRUÑA DE OCA

TEXTO REFUNDIDO



## 1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

### 1.1.- INSTRUMENTOS PARA LA ELABORACIÓN

La entrada en vigor de la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes que desarrolla la anterior, supone, a efectos de lo que era el Estudio Económico Financiero Tradicional, la introducción de “nuevos” requerimientos emanados de la “vigente” Ley, aunque también dejan al albur algunos aspectos -no delimita específicamente contenidos en algunos ámbitos- pero sí enfatiza en el cumplimiento de algunas actividades e introduce nuevos elementos y definiciones que vienen a completar el marco más amplio de compromiso y definición con la Viabilidad Económico-Financiera del Plan.

Los principales artículos donde se definen y mencionan elementos del Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica se materializan en los siguientes:

- **Art. 62** de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo. Documentación.

1.- El contenido de los planes generales se formalizará con **carácter mínimo** en los siguientes documentos:

*f) Estudio de viabilidad económico-financiera.*

- **Art. 31** del Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

- Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbana.

1.- *Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA) ... deberán contener al menos, la siguiente documentación.*

*e) Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.*





*f) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación del suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido al suelo objeto de urbanización.*

También los artículos 56 y 93 de la Ley 2/2006 hacen mención a estos ámbitos al determinar *la Ordenación Urbanística pormenorizada* en su párrafo *f* (artículo 56.f) y al hablar sobre la *Autorización previa a la formulación del plan de sectorización* (Artículo 93.2).

La carencia de una normativa más desarrollada respecto a estos temas obliga, en cierto modo, a justificar de la forma más completa posible las Propuestas del Plan General de Ordenación Urbana.

Así, y desde el ámbito, tanto del Estudio Económico Financiero como de la Viabilidad y Sostenibilidad Económica, habrá que exponer con la garantía suficiente:

- El impacto en la Hacienda Pública municipal de la actuación urbanística. Entiéndase ésta como la puesta en marcha y el mantenimiento de infraestructuras necesarias de los servicios que resultaren de la actuación (también habrá de tenerse en cuenta el impacto en la superficie y adecuación del suelo que se considere para su destino a usos productivos).
- Justificación del conjunto de las Propuestas del Plan General.

La conjunción y complementariedad de ambos aspectos significa “adecuar” las propuestas de ordenación urbanística que se plantean en el PGOU con la ejecución de las mismas desde el punto de vista económico y las previsiones que alrededor de las mismas se definan.

El presente análisis debe profundizar en el llamado “coste de construcción del municipio” que se plantee en el PGOU, con especial relevancia en relación a las nuevas propuestas y en especial a las de carácter estructural. En definitiva, el estudio debe verificar “la viabilidad económica de



los desarrollos urbanísticos planteados” (no se debe olvidar el determinar qué “responsabilidad” corresponde a cada uno de los agentes intervinientes: organismos públicos y agentes privados).

- El reajuste legal con la nueva Ley 02/2006 redefine el papel de los “instrumentos urbanísticos”, otorgando a la Ordenación Urbanística y a los Programas de Actuación Urbanística un protagonismo directo en el Estudio de Viabilidad Económico-Financiero de los Planes Generales, al estar más relacionados con “el grado de ejecución” de la ordenación urbanística que con las fases iniciales y anteriores del establecimiento de sus determinaciones.
- El horizonte temporal también adquiere protagonismo. La dificultad de encajar en un “corsé” predeterminado una evaluación concreta en un período de tiempo ahora no es un impedimento transcendente, ya que se opina que esta evaluación debe ser considerada “abierta” y que no puede ser juzgada como un cálculo o resultado definitivo en relación a la viabilidad de las propuestas planteadas.

Deberá contemplarse, por tanto, como una “aproximación” a la evaluación económica, tanto en lo que concierne a actuaciones específicas y singulares de carácter estructural como en las referidas a las propuestas de ordenación y ejecución.

La idea es que este documento pueda proyectarse en un proceso a posteriori donde se concreten a través de programas, proyectos, planes, .... las decisiones que se tomen, evaluando de forma más precisa los costes económicos de cada una de las intervenciones previstas.

Su ejecución podrá extenderse a lo largo de todo el periodo, considerando la dificultad que supone comprometer programaciones con carácter bienal o a mayor plazo. El problema se puede acentuar si hubiera actuaciones cuya ejecución se supeditara a otras que debieran realizarse previamente y, además, que jerárquicamente dependieran de administraciones de carácter supramunicipal.

No se trata, en definitiva, de determinar una programación que sea rígida. Lo que realmente interesa es que la totalidad de las acciones previstas sean viables económicamente y encajen en la capacidad presupuestaria de las diversas administraciones participantes, y en especial de la



administración local afectada, de tal forma que el reparto de las actuaciones y sus responsabilidades económicas en el horizonte temporal sean factibles.

En el caso del PGOU de Iruña de Oca se contempla una programación en la que el plazo de inicio se establece a partir de la entrada en vigor del Plan, conteniendo todas las determinaciones que sean necesarias para poder evaluar el “acomodo” de las diferentes propuestas. Se incluyen los ámbitos de ejecución remitidos de las NNSS vigentes y los nuevos ámbitos propuestos.

## 1.2.- REQUERIMIENTOS

El estudio de Viabilidad Económico-Financiera contiene las determinaciones necesarias para conocer si el conjunto de actuaciones urbanísticas que se plantean en el PGOU son verosímiles desde el punto de vista económico, cumpliendo de esta forma el art. 62 de la (Ley 2/2006 del 30 de junio) Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco. Se presenta como un instrumento complementario para justificar la existencia del grado de coordinación y capacidad entre las actuaciones infraestructurales y dotacionales del nuevo PGOU y el nivel de inversiones necesarias para su desarrollo.

Las valoraciones que se han elaborado se centran en analizar “el coste de renovación del municipio”, organizándose alrededor de las propuestas consideradas. El análisis debe manifestar que son viables económicamente los desarrollos propuestos, contemplando todo tipo de costes, cargas de urbanización, coeficientes, etc., aplicados al suelo del que se trate, además de todos aquellos donde aparecen las edificabilidades urbanísticas ponderadas para los ámbitos de gestión.

En segundo lugar, otro de los cometidos fundamentales del Estudio de Viabilidad Económico-Financiero es “depurar” las responsabilidades entre los distintos organismos y entidades de carácter público - municipal, local, autonómico o estatal - y los agentes privados en la ejecución y el desarrollo de las propuestas planteadas, incluyendo su participación en los costes de las mismas (costes previstos). La elaboración del PGOU debe propiciar, al mismo tiempo, la adscripción y compromiso de los diferentes organismos en sus correspondientes ámbitos de ejecución y/o su asignación a los organismos competentes.



Se considera imprescindible la evaluación económica de los costes de ejecución de las propuestas, aspecto fundamental que debe garantizar la viabilidad del conjunto de las propuestas del PGOU, es decir, que haya, al menos, un equilibrio entre los Ingresos y Gastos previstos, de tal forma que garanticen su ejecución, determinando los criterios en base a los cuales se han delimitado los correspondientes ámbitos de ejecución urbanística.

No obstante, la evaluación económica hecha en “este momento” no debe ser considerada como definitiva, sino como una primera estimación o aproximación.

La ordenación urbanística del municipio es la labor principal del PGOU, entendida ésta, al menos, en la ordenación estructural. Es un proceso que se debe considerar en etapas coordinadas en función de la elaboración de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, PAU (Programas de Actuación Urbanizadora), Proyectos de Urbanización), Proyectos de Reparcelación o Expropiación, Proyectos de Construcción.

En una gran parte de la ordenación estructural no es posible disponer de información precisa y rigurosa en el momento de la redacción del PGOU.

### **1.3.-LOS COEFICIENTES DE PONDERACIONES DE USO**

La Ley del suelo y Urbanismo del 30 de junio de 2006 en su artículo 56.1.f establece la obligatoriedad de incluir en los Planes los coeficientes de ponderación de usos en las determinaciones de ordenación pormenorizada que incluya el Plan.

Estos coeficientes indican la relación económica existente entre los valores de repercusión dentro de suelo urbanizado y el urbanizable sectorizado. Para establecer esa relación se determina una tipología como base y en función de ella se elaboran los coeficientes. Estos valores constituyen el referente económico de los mismos.

Para establecer los coeficientes de ponderación se deben haber establecido los valores de repercusión del suelo de los diferentes ámbitos.

El Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo del 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011) establece que la fijación del valor de repercusión del suelo debe llevarse a cabo de acuerdo con el método residual estático a través de la siguiente fórmula:



$$VRS = (Vv:K) - Vc$$

Donde:

- VRS es el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado
- Vv es el valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado teniendo en cuenta el producto inmobiliario acabado.
- K es un coeficiente de ponderación de los gastos generales incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. En general este coeficiente se establece en 1,40.

Este coeficiente puede reducirse hasta 1,20:

-Terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios de escasa dinámica inmobiliaria.

-Viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta.

-Naves industriales u otras construcciones vinculadas a explotaciones económicas.

O incrementarse hasta un máximo de 1,50 en terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

- Vc es el valor de la construcción en euros por metro cuadrado del uso considerado.

Para determinar el valor de venta se ha tenido en cuenta el valor medio en los últimos años de otros inmuebles de la zona, de modo que posibles fluctuaciones en los precios debido a circunstancias temporales no determinen una errónea estimación de los mismos. En este caso para las viviendas de protección social que tomaremos como base para determinar los coeficientes de ponderación se establece en 1.317,23€/m<sup>2</sup> construido.

El valor de construcción se determina, en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, por la siguiente fórmula:



Vc= El coste de ejecución (CEM)\*(1+ El % del beneficio Industrial y gastos generales del contratista (19%) + Los honorarios por proyecto y dirección de obra, control de calidad, seguridad y salud, tributos municipales, etc (15%))

Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos residenciales determinados en el Plan asignan el coeficiente 1 a la edificabilidad vinculada al uso de vivienda de protección social (VPO) por las siguientes razones:

- El valor de repercusión del suelo urbanizado referente a este uso es o podrá ser un parámetro económico válido tanto para este Plan General, como para los planes de ordenación pormenorizada y los proyectos de equidistribución que se promuevan en su desarrollo. El uso en ese contexto de un mismo uso como característico o de referencia de los restantes facilita el tratamiento global de los citados coeficientes en el marco de dicho Plan.
- El precio de venta de esa tipología de vivienda, y como consecuencia de ello, también el valor de repercusión del suelo urbanizado sobre ella, es o podrá ser objeto de la correspondiente actualización periódica, con las afecciones que eso pueda conllevar en lo referente a la actualización del valor de repercusión referente a los restantes usos.

Los coeficientes de ponderación de usos referentes a los nuevos desarrollos industriales y terciarios determinados en el Plan, asignan el coeficiente 1 vinculado al uso del industrial, y 0,43 al destinado al uso terciario.

Los criterios de ponderación de usos para el cálculo de la edificabilidad media en ámbitos de ordenación pormenorizada y unidades de ejecución en todos los ámbitos del PGOU, excepto aquellos en los que se especifican otras condiciones en su ordenación pormenorizada, son las siguientes:

- a). La edificabilidad en cada ámbito (área, sector o subzona) será la resultante de las determinaciones establecidas en el PGOU.
- b). En los ámbitos en los que sólo exista un uso, la edificabilidad media se entenderá referida a dicho uso, por lo que no será necesario establecer coeficientes de ponderación.



c). En los ámbitos en los que existan varios usos, la edificabilidad media se calculará mediante la ponderación de los distintos usos lucrativos privados de acuerdo con los siguientes coeficientes de ponderación:

#### VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso y régimen jurídico-económico. Tipología	Vv	Coefficiente K	Vc	Valor repercusión suelo urbanizado. e/m2(t)	Coefficiente ponderación usos
Vivienda libre (VL) aislada	1.801,91	1,45	1.118,90	123,80	1,645
Vivienda libre bloque	1470,78	1,4	938	112,56	1,496
Vivienda protección social (VPS)	1.317,23	1,3	938	75,25	1,000
Vivienda tasada (VT)	1.400	1,35	938	99,04	1,316
Trastero VL	608,70	1,4	402	32,78	0,436
Trastero VPP	495,31	1,3	402	-20,99	-0,279
Garaje VL	636,36	1,4	402	52,55	0,698
Garaje VPP	517,83	1,3	402	-3,67	-0,049
Local Comercial	869,57	1,4	402	219,12	2,912
Industria	772,738	1,4	515,9	36,05	0,479
Terciario	809,52	1,4	562,8	15,43	0,205

Fuente: Elaboración propia

#### 1.4.- ACTUACIONES ESTRUCTURALES PREVISTAS EN EL PGOU

A efectos de aportar soluciones a las necesidades planteadas en Iruña de Oca, el PGOU formula una ordenación urbanística cuya ejecución implica el desarrollo de una pluralidad y diversidad de actuaciones que, a su vez, requerirán una coordinación para su ejecución.

En el Programa de Actuación del presente PGOU ya se definen las cuestiones fundamentales:

- Objetos, directrices y estrategias.
- Previsiones concernientes a la realización de los sistemas generales.
- Etapas y plazos.



Cada ámbito de actuación (Ámbitos de Ordenación Diferida, Actuaciones Integradas, Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas – AEDP) tiene sus fichas correspondientes donde se pormenorizan todos los aspectos relevantes. Por tanto, en este estudio económico-financiero de viabilidad se evaluarán aquéllos donde el Ayuntamiento de Iruña de Oca tenga una posición relevante, siendo la administración promotora.

Las fichas de cada ámbito de actuación recogen los resultados de la operación, basados en los datos disponibles.

Así, en cada una de ellas aparecen:

- Ventas.
- Cargas urbanísticas:
  - Dotaciones mínimas de estándares urbanísticos según la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.
  - La calificación pormenorizada.
  - Las monetizaciones.
  - Los realojos.
  - Las cargas de indemnización.
  - Las cargas de contaminación.
  - Obras de urbanización.
  - Gastos de construcción.
  - Otros gastos.

Y, como resultado:

- Gastos totales del promotor.
- Ventas totales del promotor.
- Valor total del suelo.
- Valor del suelo x m<sup>2</sup> aport.
- Beneficio total de la operación.
- 15% Aprovechamiento del Ayuntamiento (suelo).
- Resultados.





Las operaciones realizadas para comprobar la viabilidad de cada una de las actuaciones es el resultado de restar al total de la cantidad obtenida por la venta todos los gastos asociados a la urbanización y construcción consistentes en las cantidades destinadas a monetizaciones, realojos, cargas de indemnización cargas de descontaminación, obras de urbanización, gastos de construcción y otros gastos y el valor total del suelo.

**Los criterios generales** seguidos para establecer para cada uno de los ámbitos su viabilidad son los siguientes:

Las **indemnizaciones** correspondientes a las viviendas, actividades, edificaciones e incompatibilidades con la ordenación planteada. El coste de las indemnizaciones se realiza según lo establecido en el artículo 44.7 de la Ley 2/220 que recoge que debe ser indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave.

Así vemos que, en función del valor residual del suelo, las indemnizaciones, en los casos en los que hay que realizarlas, oscilan entre 26 y 154 €/m<sup>2</sup>.

**Realojos.** Se estima un gasto de 585€ al mes o 7.000€ al año con un máximo de 2 años.

**Cargas de descontaminación.** Se estima el 50€/m<sup>3</sup>.

**Obras de urbanización.** Incluyen las obras de urbanización previstas en el conjunto formado por, en cada caso: el ámbito o subámbito urbanístico afectado; los terrenos destinados a espacios libres generales y locales situados fuera de esos ámbitos o subámbitos pero incluido o adscritos a ellos a los efectos de su ejecución. Así, con carácter general, estimamos un coste en €/m<sup>2</sup> de:

- Urbanización dura:
  - Rodado: 90-140 €/m<sup>2</sup>
  - Aceras: 90-140 €/m<sup>2</sup>
- Urbanización blanda:
  - Semi verde: 60 €/m<sup>2</sup>
  - Verde: 40 €/m<sup>2</sup>



El coste será diferente según el tipo de elemento presente en la urbanización: aceras, espacios verdes, aparcamientos.

**Costes de construcción.** En ellos se incluyen aquellos referidos a la construcción de los distintos tipos de edificación diferentes según la tipología:

- Viviendas libres, Viviendas de protección social y viviendas tasadas. 700€/m<sup>2</sup>
  - Trasteros, Garajes, Locales comerciales. 300€/m<sup>2</sup>.
- Equipamientos en bajos. 350€/m<sup>2</sup>.
- Aparcamientos. 90€/m<sup>2</sup>.
- Plaza privada. 70€/m<sup>2</sup>.
- Verde privado. 60€/m<sup>2</sup>.
- Excavaciones. 15€/m<sup>2</sup>. Otros gastos. En este epígrafe se incluyen los gastos por conceptos derivados de los honorarios técnicos para realizar los estudios de impacto ambiental de investigación de suelos contaminados, proyectos de topografía, restauración, gastos de notaría...

En general consideramos el 10% de los costes de descontaminación, urbanización y construcción para los proyectos y estudios técnicos y el 5% para los gastos financieros, notario, y otros.

#### 1.4.1.- OBRAS DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

Las inversiones más relevantes dentro del municipio de este carácter corresponden a Sistemas Generales de Transporte, y son las siguientes:

- Plan de Compatibilización. Terminal Intermodal.
- Plan Especial Variante Ferroviaria.

En ambas, la asignación general de Costes del Plan claramente tiene dos entes financiadores, el Gobierno Vasco, en la primera, y el Ministerio de Fomento en la segunda.

Por tanto, su viabilidad no tiene que ser determinada en este caso al asumir su financiación y mantenimiento entidades y administraciones superiores al ámbito municipal.



**PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL  
(SISTEMAS GENERAL DE COMUNICACIONES: FERROVIARIAS Y PEATONALES Y CICLABLES)**

NOMBRE	Objetivo	Superficie (Has)	Coste (€)	Financiación (Distribución)	Coste a Cargo Ayuntamiento
PLAN DE COMPATIBILIZACIÓN. TERMINAL INTERMODAL	Terminal intermodal para actividades logísticas	30,73	---	100% Gobierno Vasco	---
PLAN ESPECIAL. TRAZADO TAV	Tramo ferroviario de Alta Velocidad Madrid-País Vasco-Frontera Francesa	---	---	100% MINISTERIO DE FOMENTO	---
PLAN ESPECIAL. VÍA VERDE DEL ZADORRA	Itinerario Vía Verde del Zadorra (PTSV CIV)	---	---	100% DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA	---

Fuente: Elaboración propia.

#### 1.4.2.- OBRAS DE CARÁCTER MUNICIPAL

Los desarrollos urbanísticos propuestos por el Plan General se derivan de una serie de Ámbitos de Planeamiento, algunos provenientes de las vigentes NNSS, con lo cual deberían considerarse en grado de ejecución. Otros, por el contrario, pueden no haber iniciado siquiera su tramitación, y otros serán propuestos por primera vez.

Los Ámbitos de Planeamiento acogen todas estas propuestas de ordenación que llevan aparejadas todos los factores relacionados entre sí: cesiones, obras de urbanización y materialización del aprovechamiento, ... con las consiguientes edificabilidades urbanísticas previstas, así como las aproximaciones más fiables a los costes de las obras de urbanización y gastos de indemnización necesarios para su ejecución; evaluándose así inicialmente los costes y los beneficios.

Se tratarán de forma separada los ingresos en suelo urbano y suelo urbanizable con el fin de ordenar los gastos que debe asumir el Ayuntamiento, tanto para realizar las actuaciones de



ejecución de dotaciones públicas como para definir los ingresos que se deriven del 15% del aprovechamiento urbanístico de las unidades de ejecución que desarrollen en el período de vigencia del Plan.

En los cuadros que aparece a continuación se delimitan todos aquellos ámbitos de actuación propuestos en el Plan, con sus datos más relevantes. El análisis de viabilidad económica de los desarrollos necesita la evaluación de las edificabilidades previstas, la identificación de las obras de urbanización, gastos de indemnización, etc.

Los datos económicos que se presentan, aunque lo más realistas posible, no dejan de ser estimaciones por lo cual su relevancia cuantitativa no debe ser tomada como algo inamovible. Lo verdaderamente importante es que cada ámbito de actuación sea viable de forma suficiente, por sí y en el conjunto.



**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO RESIDENCIAL. SUELO URBANO**

DENOMINACIÓN	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad total s/rasante (m <sup>2</sup> )	*Edificabilidad s/rasante (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Nº Viviendas			TOTAL VIVIENDAS	Densidad (Viv/Ha)
				V. Libre	V.T.	V.P.S		
AOP-N1 La Razuela	7.537	4.824	0,64	23	10	10	43	57
AOP-N2 Milagros González	2.767	2.656	0,96	9	6	6	21	76
AOP-N3 El Molino	9.491	5.097	1,01	43	7	0	50	53
AOP-N4 El Calero	4.358	4.949	1,59	0	11	29	40	92
AOP-N8 Bolen	1.128	451	0,40	2	0	0	2	18
<b>TOTAL</b>	<b>25.281</b>	<b>17.977</b>	-	<b>77</b>	<b>34</b>	<b>45</b>	<b>156</b>	<b>62</b>

\*La edificabilidad se calcula en relación a la superficie del ámbito descontando los Sistemas Generales en su caso.

Fuente: Elaboración propia.



DENOMINACIÓN ÁMBITO	Edificabilidad urbanística de cada uso m <sup>2</sup>					Edificabilidad ponderada			
	VL.	VT.	VPS.	I.	T.	TOTAL (UAS)	15% (UAS)	85% (UAS)	VALOR EN € DEL 85%
AOP-N1 La Razuela	2.701,89	900,63	900,63	-	320,57	8.194,10	1.229,12	6.964,99	954.169
AOP-N2 Milagros González	1.216,54	405,52	405,52	-	628,64	4.976,11	746,42	4.229,69	474.336
AOP-N3 El Molino	3.426,48	522,39	-	-	923	8.501,26	1.275,19	7.226,07	666.916
AOP-N4 El Calero	-	1.068	2.621	-	1.260	7.695,61	1.154,34	6.541,27	803.035
AOP-N8 Bolen	451,20	-	-	-	-	867,86	130,18	737,68	100.022
<b>TOTAL</b>	<b>7.796,11</b>	<b>2.896,54</b>	<b>3.927,15</b>	<b>-</b>	<b>3.132,21</b>	<b>30.234,94</b>	<b>4.535,24</b>	<b>25.699,70</b>	<b>2.998.478</b>

Fuente: Elaboración propia.



**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO**

**USO RESIDENCIAL. SUELO URBANO**

	Moneti- zaciones	Realojos	Cargas indemniza- ción	Cargas descon- tamina- ción	Obras urbaniza- ción	Gastos construc- ción	10% Estudios, Proyecto, Do, Geotécnico	5% Gastos Financieros, Notario, Otros	Otros gastos	Valor Total suelo	Valor suelo / m2 apor- tado	15% Aprov Ayto. (suelo)	% Bene- ficio Opera- ción
AOP-N1: La Razueta	0	0	14.799	0	507.841	5.089.459	559.730	279.865	839.595	476.073	82	358.069	15,67
AOP-N2: Milagros González	101.978	0	0	0	264.567	2.484.427	274.899	137.450	412.349	217.379	82	193.755	15,54
AOP-N3: El Molino	13.718	84.000	64.079	0	477.447	3.699.245	417.669	208.835	626.504	707.108	82	367.921	13,25
AOP-N4: El Calero	175.824	42.000	33.790	0	362.402	3.522.757	388.516	194.258	582.774	221.908	82	298.821	18,53
AOP-N8: Bolen	12.208	0	0	0	69.916	535.660	60.557,53	30.278,76	90.836	72.193	64	46.734	14,53
<b>TOTAL</b>	<b>303.728</b>	<b>126.000</b>	<b>112.668</b>	<b>-</b>	<b>1.682.173</b>	<b>15.331.548</b>	<b>1.701.372</b>	<b>850.687</b>	<b>2.552.058</b>	<b>1.694.661</b>	<b>67,03</b>	<b>1.265.300</b>	<b>15,62</b>

Fuente: Elaboración propia.



**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: CUADRO RESUMEN DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO RESIDENCIAL. SUELO URBANO**

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>G.T. Promotor (€)</b>	<b>Ventas totales Promotor (€)</b>	<b>15% Aprov. Ayto. Suelos (€)</b>	<b>Resultados (%)</b>
AOP-N1 La Razuela	5.612.757	7.004.004	358.069	15,67
AOP-N2 Milagros González	2.834.758	3.526.473	193.755	15,54
AOP-N3 El Molino	4.326.873	5.700.897	367.921	13,25
AOP-N4 El Calero	4.111.872	5.136.815	298.821	18,53
AOP-N8 Bolen	616.218	788.432	46.734	14,53
<b>TOTAL</b>	<b>17.502.478</b>	<b>22.156.621</b>	<b>1.265.300</b>	<b>15,62</b>

Fuente: Elaboración propia.





**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO RESIDENCIAL. SUELO URBANIZABLE.**

DENOMINACIÓN	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad total s/rasante (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad s/rasante (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Nº Viviendas			TOTAL VIVIENDAS	Densidad (Viv/Ha)
				V. Libre	V.T.	V.P.S		
AOP-N5 Langraiz Norte	26.786	18.750	0,70	39	35	106	180	67
AOP-N6 El Torco	34.339	11.103	0,35	25	27	27	79	23
AOP-N7 Escuelas	43.456	25.329	0,73	17	64	180	261	60
<b>TOTAL</b>	<b>104.581</b>	<b>55.182</b>	-	<b>81</b>	<b>126</b>	<b>313</b>	<b>520</b>	<b>50</b>

Fuente: Elaboración propia.



DENOMINACIÓN ÁMBITO	Edificabilidad urbanística de cada uso m <sup>2</sup>					Edificabilidad ponderada			
	VL.	VT.	VPS.	I.	T.	TOTAL (UAS)	15% (UAS)	85% (UAS)	VALOR EN € DEL 85%
AOP-N5 Langraiz Norte	3.683	3.352	9.869	-	1.846	25.890,87	3.883,63	22.007,24	3.226.653
AOP-N6: El Torco	6.013	2.519	2.571	-	-	17.219,93	2.582,99	14.636,94	2.100.037
AOP-N7: Escuelas	1.823,71	6.167,67	17.337,86	-	-	28.876,52	4.331,48	24.545,04	4.162.840
<b>TOTAL</b>	<b>11.520</b>	<b>12.039</b>	<b>29.778</b>		<b>1.846</b>	<b>71.987,33</b>	<b>10.798,10</b>	<b>61.189,23</b>	<b>9.489.530</b>

Fuente: Elaboración propia.

**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO RESIDENCIAL. SUELO URBANIZABLE**

	Moneti- zaciones	Realojos	Cargas indem- nizació n	Cargas desconta- minación	Obras urbaniza- ción	Gastos de construcción	10% Estudios, Proyecto, Do, Geotécnico	5% Gastos Financieros, Notario, Otros	Otros gastos	Valor Total suelo	Valor suelo / m2 aportado	15% Aprob Ayto. (suelo)	% Beneficio Opera- ción
AOP-N5: Langraiz Norte	0	0	22.548	0	1.479.469	18.963.620	2.044.309	1.022.154	3.066.463	1.701.113	67	1.173.830	14,69
AOP-N6: El Torco	0	14.000	31.552	0	1.284.868	12.486.495	1.377.136	688.568	2.065.704	1.744.786	55	938.582	13,57
AOP-N7: Escuelas	0	0	0	0	1.767.397	26.378.916	2.814.631	1.407.316	4.221.947	2.647.921	64	1.527.306	13,66
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>14.000</b>	<b>54.100</b>	<b>-</b>	<b>4.531.734</b>	<b>57.829.031</b>	<b>6.236.076</b>	<b>3.118.038</b>	<b>9.354.114</b>	<b>6.093.820</b>	<b>58,27</b>	<b>3.639.718</b>	<b>13,98</b>

Fuente: Elaboración propia.



**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: CUADRO RESUMEN DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO RESIDENCIAL. SUELO URBANIZABLE**

DENOMINACIÓN	G.T. Promotor (€)	Ventas totales Promotor (€)	15% Aprov. Ayto. Suelos (€)	Resultados (%)
AOP-N5 Langraiz Norte	20.260.875	25.188.642	1.173.830	14,69
AOP-N6 El Torco	13.728.699	17.524.182	938.582	13,57
AOP-N7 Escuelas	27.817.898	34.440.127	1.527.306	13,66
<b>TOTAL</b>	<b>61.807.472</b>	<b>77.152.951</b>	<b>3.639.718</b>	<b>13,98</b>

Fuente: Elaboración propia.



**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO RESIDENCIAL. SUELO URBANO (JJ.AA-CONCEJOS)**

DENOMINACIÓN	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad total s/rasante (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad s/rasante (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Nº Viviendas			TOTAL VIVIENDAS	Densidad (Viv/Ha)
				V. Libre	V.T.	V.P.S		
AOP-M1 Montevite	2.867	860	0,30	4	0	0	4	14
AOP-V1 Víllodas Oeste	8.734	3.494	0,40	17	0	0	17	19
AOP-V2 Víllodas-Terciario	32.565	9.722	0,44	16	0	0	16	5
<b>TOTAL</b>	<b>44.166</b>	<b>14.076</b>	<b>0,32</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>8</b>

Fuente: Elaboración propia.

DENOMINACIÓN ÁMBITO	Edificabilidad urbanística de cada uso m <sup>2</sup>					Edificabilidad ponderada			
	VL.	VT.	VPS.	I.	T.	TOTAL (UAS)	15% (UAS)	85% (UAS)	VALOR EN € DEL 85%
AOP-M1 Montevite	860,12	-	-	-	-	1.642,39	246,36	1.396,03	246.090
AOP-V1 Víllodas Oeste	3.493,51	-	-	-	-	7.032,89	1.054,93	5.977,96	1.298.748
AOP-V2 Víllodas-Terciario	3.072,00	-	-	-	6.650,43	7.274,48	1.091,17	6.183,31	1.142.467
<b>TOTAL</b>	<b>7.425,63</b>				<b>6.650,43</b>	<b>15.949,76</b>	<b>2.392,46</b>	<b>13.557,30</b>	<b>2.687.305</b>

Fuente: Elaboración propia.



**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO RESIDENCIAL. SUELO URBANO (JJ.AA-CONCEJOS)**

	Monetizaciones	Realojos	Cargas indemnización	Cargas descontaminación	Obras urbanización	Gastos de construcción	10% Estudios, Proyecto, Do, Geotécnico	5% Gastos Financieros, Notario, Otros	Otros gastos	Valor Total suelo	Valor suelo / m2 aportado	15% Aprov Ayto. (suelo)	% Beneficio Operación
AOP-M1: Montevite	17.202	0	0	0	118.197	1.030.878	114.907,50	57.453,75	172.361	86.012	30	84.943	19,80
AOP-V1: Villodas Oeste	60.457	0	0	0	201.473	4.272.360	447.383	223.692	671.075	524.027	60	373.222	26,01
AOP-V2: Villodas Terciario	0	0	1.275.675	0	1.063.925	6.114.121	717.805	358.902	1.076.707	323.654	10	699.761	12,98
<b>TOTAL</b>	<b>77.659</b>	<b>-</b>	<b>1.275.675</b>	<b>-</b>	<b>1.383.595</b>	<b>11.417.359</b>	<b>1.280.096</b>	<b>640.048</b>	<b>1.920.143</b>	<b>933.693</b>	<b>21,14</b>	<b>1.157.926</b>	<b>17,87</b>

Fuente: Elaboración propia.

**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: CUADRO RESUMEN DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO RESIDENCIAL. SUELO URBANO (JJ.AA-CONCEJOS)**

DENOMINACIÓN	G.T. Promotor (€)	Ventas totales Promotor (€)	15% Aprov. Ayto. Suelos (€)	Resultados (%)
AOP-M1 Montevite	1.156.926	1.751.798	84.943	19,80
AOP-V1 Villodas Oeste	4.468.383	6.291.158	373.222	26,01
AOP-V2 Villodas-Terciario	8.475.742	9.941.863	699.761	12,98
<b>TOTAL</b>	<b>14.101.051</b>	<b>17.984.819</b>	<b>1.157.926</b>	<b>17,87</b>

Fuente: Elaboración propia.



**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO RESIDENCIAL. SUELO URBANIZABLE (JJ.AA-CONCEJOS)**

DENOMINACIÓN	G.T. Promotor (€)	Ventas totales Promotor (€)	15% Aprov. Ayto. Suelos (€)	Resultados (%)
AOP-T1 Trespuentes* <sup>1</sup>	3.525.463	4.576.262	244.538	18,56

Fuente: Elaboración propia.

\*<sup>1</sup>Ver página 28

**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO INDUSTRIAL. SUELO URBANO (JJ.AA-CONCEJO)**

NOMBRE	Superficie Ámbito (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad s/rasante (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad Total s/rasante (m <sup>2</sup> )
AOP-I1 EXPLOSIVOS	838.288	0,118	85.519
<b>TOTAL</b>	<b>838.288</b>	<b>0,118</b>	<b>85.519</b>

Fuente: Elaboración propia.



DENOMINACIÓN ÁMBITO	Edificabilidad urbanística de cada uso m <sup>2</sup>	Edificabilidad ponderada			
	I.	TOTAL (UAS)	15% (UAS)	85% (UAS)	VALOR EN € DEL 85%
AOP-I1 EXPLOSIVOS	85.518,98	40.963,59	6.144,54	34.819,05	4.121.785
<b>TOTAL</b>	<b>85.518,98</b>	<b>40.963,59</b>	<b>6.144,54</b>	<b>34.819,05</b>	<b>4.121.785</b>

Fuente: Elaboración propia.

**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO INDUSTRIAL. SUELO URBANO (JJ.AA-CONCEJOS)**

	Moneti- zaciones	Realojos	Cargas indem- nización	Cargas des- contami- nación	Obras urbaniza- ción	Gastos de construcción	10% Estudios, Proyecto, Do, Geotécnico	5% Gastos Financieros, Notario, Otros	Otros gastos	Valor Total suelo	Valor suelo / m2 aportado	15% Aprov Ayto. (suelo)	% Beneficio Opera- ción
AOP-I1 EXPLOSIVOS	0	0	0	0	582.418	18.728.645	1.931.106	965.553	2.896.659	5.029.726	6	1.733.169	17,17
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>582.418</b>	<b>18.728.645</b>	<b>1.931.106</b>	<b>965.553</b>	<b>2.896.659</b>	<b>5.029.726</b>	<b>6</b>	<b>1.733.169</b>	<b>17,17</b>

Fuente: Elaboración propia.



**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO INDUSTRIAL. SUELO URBANIZABLE (JJ.AA-CONCEJOS)**

<b>NOMBRE</b>	<b>Superficie Ámbito (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Edificabilidad s/rasante (m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Edificabilidad Total s/rasante (m<sup>2</sup>)</b>
AOP-I2 Los Llanos II	428.535	0,57	240.642
AOP-I3 Subillabide II	542.961	0,57	301.763
<b>TOTAL</b>	<b>971.496</b>	<b>0,57</b>	<b>542.405</b>

Fuente: Elaboración propia.

<b>DENOMINACIÓN ÁMBITO</b>	<b>Edificabilidad urbanística de cada uso m<sup>2</sup></b>		<b>Edificabilidad ponderada</b>			
	<b>I.</b>	<b>T.</b>	<b>TOTAL (UAS)</b>	<b>15% (UAS)</b>	<b>85% (UAS)</b>	<b>VALOR EN € DEL 85%</b>
AOP-I2 Los Llanos II	183.637,14	57.004,83	99.648,18	14.947,23	84.700,95	17.306.678
AOP-I3 Subillabide II	268.574,86	33.187,91	135.450,88	20.317,63	115.133,25	21.821.529
<b>TOTAL</b>	<b>452.212,00</b>	<b>90.192,74</b>	<b>235.099,06</b>	<b>35.264,86</b>	<b>199.834,20</b>	<b>39.128.207</b>

Fuente: Elaboración propia.





**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO INDUSTRIAL. SUELO URBANIZABLE (JJ.AA-CONCEJOS)**

	Moneti- zaciones	Realojos	Cargas indem- nización	Cargas descon- tamina- ción	Obras urbaniza- ción	Gastos de construcción	10% Estudios, Proyecto, Do, Geotécnico	5% Gastos Financieros, Notario, Otros	Otros gastos	Valor Total suelo	Valor suelo / m2 aportado	15% Aprov Ayto. (suelo)	% Beneficio Opera- ción
AOP-I2 Los Llanos II	0	0	0	0	8.405.762	119.571.240	12.797.700	6.398.850	19.196.550	15.427.260	36	7.581.508	12,14
AOP-I3 Subillabide II	0	0	0	0	13.291.712	149.585.955	16.287.767	8.143.883	24.431.650	15.916.823	30	9.357.145	12,30
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.697.474</b>	<b>269.157.195</b>	<b>29.085.467</b>	<b>14.542.733</b>	<b>43.628.200</b>	<b>31.344.083</b>	<b>32,26</b>	<b>16.938.653</b>	<b>12,23</b>

Fuente: Elaboración propia.

**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: CUADRO RESUMEN DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO INDUSTRIAL. SUELO URBANIZABLE (JJ.AA-CONCEJOS)**

DENOMINACIÓN	G.T. Promotor (€)	Ventas totales Promotor (€)	15% Aprov. Ayto. Suelos (€)	Resultados (%)
AOP-I2 Los Llanos II	127.108.829	159.842.767	7.581.508	12,14
AOP-I3 Subillabide II	161.505.739	199.244.092	9.357.145	12,30
<b>TOTAL</b>	<b>288.614.568</b>	<b>359.086.859</b>	<b>16.938.653</b>	<b>12,23</b>

Fuente: Elaboración propia.



**PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS (AEDP) Y OTRAS ACTUACIONES PÚBLICAS (SISTEMAS GENERALES Y LOCALES)**

<b>NOMBRE</b>	<b>OBJETIVO</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coste (€)</b>	<b>Financiación</b>
Montevite-Mejoras accesibil. calles	Mejoras accesibilidad calles en torno a parada autobús	418	37.500	100% AYTO-CONCEJOS
Trespuentes-Parada de autobuses (AEDP)	Mejoras gestión de servicios (transporte, residuos, etc.)	2.441,65	200.000	100% AYTO-CONCEJOS
Trespuentes-Casa del Maestro	Ampliación del Equipamiento existente en c/Santa Catalina y reurbanización de su entorno	560	320.000	100% AYTO-CONCEJOS
Nanclares de la Oca-Parque fluvial (AEDP)	Protección de entorno natural	2.247	150.000	100% AYTO-CONCEJOS
Urbanización del Sistema General en AOP-N4 y parque Tres de Marzo	Ejecución de una plaza frente al centro cívico de Nanclares	2.050	327.989	100% AYTO-CONCEJOS
Polígono Industrial Los Llanos-Sector 1	Ejecución de acera para mejora de accesibilidad	866	103.500	100% AYTO-CONCEJOS
<b>TOTAL</b>		<b>8.582,65</b>	<b>1.138.989</b>	

Fuente: Elaboración propia.



\*<sup>1</sup> Los ámbitos:

AOP-T1 Trespuentes

AOP-01 Ollávarre,

vienen del planeamiento vigente de las NNSS. Han desarrollado parte de su gestión, sin embargo, como se ha descrito en la Memoria de justificación (Tomo I) y se especifica en la ficha del ámbito correspondiente, el ámbito AOP-T1 verá modificada su ordenación pormenorizada respecto al Plan Parcial aprobado, es por ello, por lo que se incluye en la tabla de viabilidad como propuesta del plan.

El ámbito AOP-G1 GÁRABO es un ámbito residencial sin aumento de edificabilidad, donde no se calcula su rentabilidad porque no se evalúa la misma, sino que se busca una solución a una situación conflictiva, en la que se está desarrollando un uso residencial sin los servicios mínimos de un suelo urbano consolidado. El objetivo es pasar de Suelo Urbano no Consolidado a Suelo Urbano Consolidado a través de la ejecución de la urbanización, financiada en gran parte por Contribuciones Especiales.



## 1.5.- RESULTADOS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PGOU DE IRUÑA DE OCA

A continuación, se plasman los resultados obtenidos para todas las actuaciones que el Plan tiene previstas.

Los Ingresos y Gastos derivados de las operaciones, - tanto aquéllas en las que el Ayuntamiento tiene el 15% de Aprovechamiento como en las que corre con todas las cargas - se incluyen en un horizonte temporal previsto, aunque no se define un calendario rígido que delimite con exactitud los períodos de ejecución de cada uno de los ámbitos propuestos.

Lo relevante, en este caso, es comprobar cómo las diversas propuestas del Plan son viables económicamente en su conjunto (los Ingresos mayores que los Gastos). No tendría lógica considerar espacios estancos en la ejecución de las Obras propuestas debido a la incertidumbre que habitualmente acarrea la gestión. Además, algunas de las actuaciones propuestas están vinculadas a otras previas cuya administración responsable es diferente al ámbito municipal.

### 1.5.1. PREMISAS INICIALES

Se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- Los datos económicos son estimaciones realizadas que se han aproximado lo más posible a la realidad del momento. Lo relevante, realmente, es el resultado “relativo” de la actuación (la viabilidad económica de la propuesta evaluada desde el punto de vista Ingresos-Gastos como de su medición porcentual para calibrar la estimación del 15% del Aprovechamiento medio para el Ayuntamiento).

No todas las obras, evidentemente, serán “económicamente” viables ya que algunas de ellas generan, por ser Sistemas Generales, etc., cargas a las que únicamente debe hacer frente el Ayuntamiento; sin embargo habrá que comprobar si los ingresos obtenidos por el Ayuntamiento en el desarrollo del suelo residencial, principalmente, son capaces de financiar aquéllas que sólo generan gastos, además de observar si el Ayuntamiento dispone de otros recursos económicos que vendrían a paliar una eventual incapacidad de los ingresos obtenidos vía desarrollo del Plan.



Por todo ello, habrá que esperar al Análisis de Sostenibilidad Económica del Ayuntamiento de Iruña de Oca para comprobar que su situación económica le va a permitir hacer frente a todos los costes que genere la ejecución del Plan y que sean de su responsabilidad. El mencionado Plan de Sostenibilidad nos informará de los recursos con que cuenta el Ayuntamiento para hacer frente a los costes.

- En los cuadros adjuntos aparecen los períodos de ejecución previstos de las diversas propuestas planteadas y se especifican aquellas que tienen vinculación a otras de carácter supramunicipal.



**SUELO URBANO RESIDENCIAL (PROGRAMACIÓN EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
AOP-N1 La Razuela	PRIMER CUATRIENIO	2 AÑOS POSTERIOR AL PAU	NINGUNA
AOP-N2 Milagros González	PRIMER CUATRIENIO	2 AÑOS POSTERIOR AL PAU	NINGUNA
AOP-N3 El Molino	PRIMER CUATRIENIO	2 AÑOS POSTERIOR AL PAU	NINGUNA
AOP-N4 El Calero	PRIMER CUATRIENIO	2 AÑOS POSTERIOR AL PAU	NINGUNA
AOP-N8 Bolen	PRIMER CUATRIENIO	2 AÑOS POSTERIOR AL PAU	NINGUNA

Fuente: Elaboración propia.

**SUELO URBANO RESIDENCIAL (JJ.AA-CONCEJOS) (PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
AOP-M1 Montevite	DURANTE VIGENCIA PGOU	8 AÑOS DESARROLLO PGOU	NINGUNA
AOP-V1 Víllodas-Oeste	DURANTE VIGENCIA PGOU	8 AÑOS DESARROLLO PGOU	NINGUNA
AOP-V2 Víllodas-Terciario	DURANTE VIGENCIA PGOU	8 AÑOS DESARROLLO PGOU	NINGUNA
AOP-T1 Trespuentes	DURANTE VIGENCIA PGOU	8 AÑOS DESARROLLO PGOU	NINGUNA

Fuente: Elaboración propia.



**SUELO URBANO INDUSTRIAL (PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
AOP-I1 Explosivos	DURANTE VIGENCIA PGOU	8 AÑOS DESARROLLO PGOU	NINGUNA

Fuente: Elaboración propia.

**SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL (PROGRAMACIÓN EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
AOP-N5 Langraiz Norte	PRIMER CUATRIENIO	2 AÑOS POSTERIOR AL PAU	NINGUNA
AOP-N6 El torco	SEGUNDO CUATRIENIO	2 AÑOS POSTERIOR AL PAU	NINGUNA
AOP-N7 Escuelas	SEGUNDO CUATRIENIO	2 AÑOS POSTERIOR AL PAU	NINGUNA

Fuente: Elaboración propia.

**SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL (PROGRAMACIÓN EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
AOP-I2 Los Llanos II	TRAS DEFINICIÓN DEL TRAZADO DEL TAV	---	TREN ALTA VELOCIDAD
AOP- I3 Subillabide II	TRAS DEFINICIÓN DEL TRAZADO DEL TAV	---	TREN ALTA VELOCIDAD

Fuente: Elaboración propia.



**DOTACIONES PÚBLICAS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
Montevite-Mejora accesib. calles	DURANTE VIGENCIA PGOU	8 AÑOS DESARROLLO PLAN ESPECIAL	NINGUNA
Trespuentes-Parada de autobuses	DURANTE VIGENCIA PGOU	8 AÑOS DESARROLLO PLAN ESPECIAL	NINGUNA
Trespuentes-Casa del Maestro	DURANTE VIGENCIA PGOU	POR EXPROPIACIÓN	NINGUNA
Nanclares de la Oca-Parque fluvial	DURANTE VIGENCIA PGOU	8 AÑOS DESARROLLO PLAN ESPECIAL	NINGUNA
Sistema General en AOP-N4	PRIMER CUATRIENIO	POR OCUPACION ANTICIPADA	AOP-N4
Acera en P.I. Los Llanos	PRIMER CUATRIENIO	POR EXPROPIACIÓN	NINGUNA

Fuente: Elaboración propia.





### 1.5.2. RESULTADOS ESTIMADOS

La presentación de estos resultados está sujeta a las premisas iniciales del apartado anterior y a todas aquellas cuestiones comentadas a la hora de redactar el documento (son estimaciones, que en algunos casos están sujetas al funcionamiento de administraciones supramunicipales cuyo comportamiento no tiene por qué estar sujeto a las necesidades de Iruña de Oca, etc.).

En estas condiciones:

1. Todas las Propuestas individuales del Plan General en Suelo Urbano son viables económicamente (los Ingresos son superiores a los Gastos), así como en su conjunto. El resultado global se sitúa en un 15,62% de Beneficio Medio de las Operaciones, en suelo urbano, y del 13,98% en suelo urbanizable en las actuaciones del núcleo de Iruña de Oca. En las actuaciones en las JJ.AA. el Beneficio Medio de las Operaciones en suelo urbano es el 17,87% y del 18,56% en suelo urbanizable.

En este sentido, se observa, que las operaciones son viables y el resultado de las mismas ofrece valores consistentes.

Esto es debido a que, además de las cargas propias de cada ámbito, no existen otras cargas externas excesivas que limiten la viabilidad de las operaciones.

Se considera que estas operaciones tienen margen suficiente para que salgan adelante con garantías.

2. Independientemente del horizonte temporal, la materialización del 15% del Aprovechamiento del Suelo Residencial para el Ayuntamiento supondría un ingreso de 2.423.226 € por el conjunto de todas las propuestas en suelo urbano. Si a ella unimos la relativa al Suelo Urbanizable: 3.884.256 €, harían un total de 6.307.482€.
3. De la misma forma, también independientemente del horizonte temporal, las Actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas de Sistemas Generales y Locales no incluidos ni adscritos a Actuaciones Integradas supondrían para el Ayuntamiento de Iruña de Oca unos costes estimados de 1.138.989 €, con lo cual se observa que con lo obtenido con el 15% de Aprovechamiento podría financiarse en su totalidad el coste de los Sistemas Generales.



En este caso la incertidumbre de los plazos no tiene ninguna relevancia y no generará desequilibrios, ya que está garantizada la viabilidad de las Propuestas independientemente del período de ejecución, puesto que el total de las mismas no alcanza el 20% de las inversiones de un cuatrienio.

4. Los datos anteriores, avalan la viabilidad económico-financiera de los proyectos previstos. El Ayuntamiento dispone, también, de posibilidades económicas que complementen, en caso de necesidad, los recursos anteriores, como son el Endeudamiento, Remanente de Tesorería, etc.

Al analizar la Sostenibilidad Económica se observarán con datos concretos las posibilidades del Ayuntamiento evaluando el abanico de recursos a los que pudiera acudir.



## 2-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

### 2.1. REQUERIMIENTOS

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el artículo 22.4 expone en los siguientes términos la obligatoriedad de realizar el informe de sostenibilidad económica financiera de los Planes Generales:

**Artículo 22.4. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.**

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.

El Informe de Sostenibilidad Económica deberá analizar tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios. También debe evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, en relación al uso residencial, para favorecer la sostenibilidad ambiental del modelo urbano.

Desde la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicada por el Ministerio de Fomento se propone el análisis abarcando:

- a. **Análisis del impacto en la Hacienda Pública Municipal.** Se centra en el análisis de los Presupuestos de la Hacienda Municipal, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras



y el mantenimiento de la misma. También se analizarán los ingresos que generarán las nuevas actuaciones.

**b. Análisis en las Haciendas supramunicipales.**

- c. Suficiencia y adecuación de suelo para uso productivo.** Estudio de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y análisis de la suficiencia de la reserva de suelo para usos productivos para atender las demandas de la población.

## 2.2. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

En este apartado analizaremos el impacto que las actuaciones del Plan tienen en la Hacienda del Ayuntamiento de Iruña de Oca haciendo una descripción de los siguientes temas:

- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.
- Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
- Estudio de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de la urbanización.
- Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Municipal.

### 2.2.1. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL

#### **Inversión pública:**

- En relación a las obras necesarias para la transformación del suelo.

El Sistema Urbanístico español asigna a los propietarios de los terrenos el deber de financiar la totalidad de los gastos de producción para la disposición de suelo edificable y como compensación por ello reciben el aprovechamiento urbanístico o plusvalías derivadas de la acción urbanística. Por tanto, en general, la Administración Municipal no participa en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización.

- En relación a la ejecución de los espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.



Estos elementos prestan un servicio a escala de ciudad o a un ámbito superior al de la actuación urbanizadora o incluso, en un ámbito supramunicipal. En general, el suelo donde se asientan estas infraestructuras o espacios libres, se obtiene con cargo a las actuaciones urbanizadoras. Sin embargo, la ejecución de las obras se financia con cargo a las Administraciones Públicas que les compete.

El Plan establece las siguientes obras de las que debe sufragar el 100% de su costo, estimado en 1.138.989 €.

- Montevite-Mejoras accesibilidad calle
- Trespuentes-Parada de autobuses
- Trespuentes-Casa del Maestro
- Nanclares de la Oca- Parque Fluvial
- Sistema General el AOP-N4 y parque Tres de Marzo
- Polígono Industrial Los Llanos Sector 1

#### **Incremento patrimonial:**

En este apartado tenemos que incluir el incremento patrimonial obtenido por parte del Ayuntamiento derivado de las parcelas destinadas a equipamientos, las parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico y las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que reciba el Ayuntamiento. En este caso el aprovechamiento urbanístico se contabilizará en las cantidades económicas que recibe el Ayuntamiento de las obras, no habiendo incremento físico del patrimonio.

#### **2.2.2. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL**

En el análisis del presupuesto municipal se va a realizar un análisis retrospectivo presupuestario (período 2013-2017) con el objeto de obtener la información desde una perspectiva dinámica que sea el resultado de la evolución de una serie de ejercicios. El análisis evolutivo permite adquirir una información añadida que, básicamente consiste en obtener una explicación de las causas que han originado el resultado final que conformará la base numérica de la estimación.



El análisis retrospectivo nos va a indicar de dónde partimos y cuál ha sido la situación presupuestaria de este Ayuntamiento en los últimos años.

Fundamentalmente es conveniente conocer la tendencia experimentada por los tres apartados de ingresos-gastos referidos a: corriente, inversión y financiero, así como a posibles desviaciones que se hayan producido entre ellas. Se determinarán los “índices” y “ratios” más característicos en este período de tiempo (Margen de Ahorro Neto, Ingresos Autónomos, Grado de Autofinanciación, Grado de Endeudamiento, etc.) y se realizará un análisis específico del Capítulo VI de Gastos (Inversiones), ya que es el elemento más relevante de nuestro análisis.

Para estos análisis se toma como referencia la información reflejada en los presupuestos liquidados, ya que estos permiten contrastar la información referida a derechos y obligaciones, en función del principio de devengo, con los cobros y pagos, según el principio de caja. Los “Derechos Liquidados”, en el caso de los Ingresos y las “Obligaciones Reconocidas” en el caso de los Gastos. Ambos representan la realidad presupuestaria del año de referencia ya que reflejan las cantidades devengadas en ese año (lo que realmente se ha ejecutado) independientemente de que se haya cobrado o pagado ya que este es un problema más de gestión que de actuaciones presupuestarias.

En los cuadros que aparecen a continuación se analiza la evolución de los Presupuestos de Iruña de Oca bajo las premisas comentadas anteriormente.

La evolución de los presupuestos, entre 2013 hasta 2017 apenas ha sufrido modificaciones (muy levemente al alza en Ingresos y ligeramente a la baja en Gastos), concretamente un crecimiento medio interanual en Ingresos del 0,05% en el período analizado y un decrecimiento del 0,39% en Gastos.

No obstante lo anterior, sí hay que destacar el comportamiento tan diferente que ha tenido en los años intermedios del período de análisis, con crecimientos y decrecimientos muy destacados.



**EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS LIQUIDADOS DEL AYUNTAMIENTO DE IRUÑA DE OCA  
(Miles de euros)**

AÑOS	INGRESOS		GASTOS	
	DERECHOS LIQUIDADOS	CRECIMIENTO S/AÑO ANTERIOR (%)	OBLIGACIONES RECONOCIDAS	CRECIMIENTO S/AÑO ANTERIOR (%)
2013	3.309,7	---	2.884,3	--
2014	4.985,5	+50,6	5.014,2	+73,8
2015	4.921,0	-1,1	4.669,8	-6,6
2016	3.948,1	-19,8	4.384,0	-6,1
2017	3.316,9	-16,-	2.839,4	-35,2

Fuente: Elaboración propia en base a los datos facilitados por el Ayuntamiento de Iruña de Oca.

El dato presupuestario representado por el ratio **€/Habitante** nos proporciona otro de los elementos de análisis. En el cuadro que se incluye seguidamente se puede observar globalmente cómo en el período analizado la evolución media ha ido en franco retroceso en los años intermedios. Comparando los años extremos (2013 y 2017), ambos incluyen las cifras más bajas del período analizado, bajando de Mil/€ habitante en 2017.

**PRESUPUESTO LIQUIDADADO: € / HABITANTE**

AÑOS	€/HABITANTE
2.013	1.035,3
2.014	1.565,3
2.015	1.519,3
2.016	1.184,2
2.017	980,8

Fuente: Elaboración propia.



Estos datos globales sobre la evolución general de los Presupuestos facilitan la posibilidad de realizar el análisis presupuestario en sí, a través de la evolución por Capítulos, de los Ingresos y los Gastos, que se presentan en los cuadros siguientes.

La observación de los diversos Capítulos, en el caso de los **Ingresos Liquidados**, determina las siguientes características de carácter global que a continuación referimos:

a) Las variaciones más destacadas, en el período 2.013-2017, se han producido, fundamentalmente, en los Ingresos de Capital; a pesar de que los Ingresos Corrientes también han tenido movimientos de cierta relevancia, los de éstos los han sido de forma más acompasada y regular.

b) Por lo que se refiere a la Imposición Autónoma, es decir los Capítulos I, II y III, se ha producido un crecimiento porcentual continuo y moderado durante el período analizado, principalmente en el C I, que es el que muestra mayor capacidad recaudatoria.

c) El Capítulo IV, (Transferencias Corrientes), sigue siendo el más influyente dentro de la participación presupuestaria, creciendo su participación, tanto absoluta como relativa, en el período de análisis, para situarse en 2017 en el 45,4% significándose, este año, como el porcentaje más alto de todos los estudiados.

d) Los desfases y las mayores variaciones en los años intermedios se han debido al “desajuste” fundamental que se produce en el Capítulo VII –Transferencias de Capital- que se incrementa drásticamente entre 2013 y 2016 para disminuir de forma sobresaliente en 2017. Teniendo en cuenta que estas Transferencias tienen un carácter finalista -fundamentalmente para la ejecución de inversiones- serán éstas quienes más se resentirán, ya que tradicionalmente tienen un carácter más fluctuante que los Ingresos Corrientes.

e) El análisis general, y especialmente en el de 2017, último del análisis, se observa lo saneado que está el Capítulo de Ingresos del Ayuntamiento, donde casi el 98% son Ingresos Corrientes, es decir, Ingresos cuya variabilidad es moderada a lo largo de los años y se caracterizan por su estabilidad.





**EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS POR CAPÍTULOS**  
**(Miles de euros)**

CAPÍTULOS	2013		2014		2015		2016		2017	
	Total	% S/Total	Total	% S/Total	Total	% S/Total	Total	% S/Total	Total	% S/Total
<b>I. IMP. DIRECTOS</b>	1.259,7	38,1	1.281,7	25,7	1.498,1	30,5	1.423,5	36,1	1.415,8	42,7
<b>II. IMP. INDIRECTOS</b>	0,1	0,-	15,9	0,3	151,4	3,1	92,1	2,3	81,8	2,5
<b>III. TASAS Y OTROS INGRESOS</b>	282,7	8,6	318,2	6,4	314,9	6,4	216,2	5,5	238,5	7,2
<b>IV. TRANSF. CORRIENTES</b>	1.325,5	40,-	1.412,8	28,4	1.399,1	28,4	1.434,4	36,3	1.506,2	45,4
<b>V. INGR. PATRIMONIALES</b>	13,9	0,4	20,3	0,4	39,8	0,8	20,4	0,5	19,8	0,6
<b>VI. ENAJ. INVERSIÓN REALES</b>	49,8	1,5	40,9	0,8	40,9	0,8	40,9	1,1	0,-	0,-
<b>VII. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL</b>	377,4	11,4	1.889,6	379,-	1.475,8	30,0	719,5	18,2	54,2	1,6
<b>VIII. VAR. ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0,6	---	6,1	0,1	1,-	---	1,1	---	0,6	---
<b>IX. VAR. PASIVOS FINANCIEROS</b>	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-
<b>TOTAL</b>	3.309,7	100,0	4.985,5	100,-	4.921,0	100,-	3.948,1	100,-	3.316,9	100,-

Fuente: Elaboración propia en base a los Presupuestos de Iruña de Oca.



Para los **Gastos Liquidados** las consideraciones más relevantes son las siguientes:

a) El comportamiento general del Presupuesto de Gastos ha sido irregular, como en los Ingresos, y también en los años intermedios.

b) Al igual que ocurre con los Ingresos, los Capítulos de Gastos Corrientes (I, II y IV) son quienes han tenido un comportamiento más regular en el período.

c) Por la importancia que representa, el Capítulo VI, -Inversiones Reales-, es quien ha mantenido el comportamiento más irregular de todos, con un crecimiento desmesurado durante los años centrales del análisis. Entre otras causas, ello puede ser achacado al criterio de "residual" que en muchas ocasiones se otorga a este Capítulo, ya que depende del Ahorro Neto que se genera entre Ingresos Corrientes y Gastos Corrientes, del endeudamiento que pueda y quiera permitirse el Ayuntamiento y del nivel de Capítulo VI de Ingresos, Transferencias de Capital.

d) Por último, es interesante comentar la casi nula entidad que tienen los Capítulos que forman la Carga Financiera del Ayuntamiento, como son el III y el IX, que para el período analizado es muy favorable.

En general, comparando internamente los datos entre los diversos Capítulos, se comprueba que los movimientos de las Inversiones son quienes han tenido los comportamientos más irregulares y, por su magnitud, son los principales responsables del funcionamiento irregular de los Presupuestos de Gastos. Como se ha visto, aunque sea genéricamente y sin mayores profundidades, el endeudamiento no ha sido requerido, lo cual puede revelar la existencia de otro tipo de causas, no explícitas sobre la evolución errática de las inversiones.

Los análisis previos nos han conducido a un tipo de resultados que pueden ser considerados como globales.



**EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR CAPÍTULOS**  
(Miles de euros)

CAPÍTULOS	2013		2014		2015		2016		2017	
	Total	% S/Total	Total	% S/Total	Total	% S/Total	Total	% S/Total	Total	% S/Total
<b>I. PERSONAL</b>	643,6	22,3	643,5	12,8	648,5	13,9	662,2	15,1	651,8	23,0
<b>II. COMPRAS DE BIENES</b>	1.404,2	48,7	1.350,3	26,9	1.470,2	31,5	1.592,7	36,3	1.490,6	52,5
<b>III. INTERESES</b>	0,1	0,-	0,-	0,-	0,1	0,-	0,1	0,-	0,1	0,-
<b>IV. TRANSF. CORRIENTES</b>	449,3	15,6	444,6	8,9	441,6	9,5	492,3	11,2	451,5	15,9
<b>VI. INVERSIONES</b>	323,4	11,2	2.524,7	50,4	2.062,1	44,1	1.352,5	30,9	199,8	7,-
<b>VII. TRANSF. CAPITAL</b>	63,1	2,2	4,-	0,9	46,3	1,-	283,1	6,5	45,-	1,6
<b>VIII. VAR. ACTIVOS FINANCIEROS</b>	0,6	---	6,1	0,1	1,-	---	1,1	---	0,6	---
<b>IX. VAR. PASIVOS FINANCIEROS</b>	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-
<b>TOTAL</b>	2.884,3	100,-	5.014,2	100,-	4.669,8	100,-	4.384,0	100	2.839,4	100,-

Fuente: Elaboración propia en base a los Presupuestos de Iruña de Oca



Es necesario realizar estudios más específicos y parciales sobre la estructura interna de los Presupuestos para conocer más pormenorizadamente la composición y calidad de los datos y su agrupación, teniendo en cuenta el destino de este análisis.

En las páginas siguientes se detallarán diversos ratios (tanto de ingresos como de gastos) que vendrán a explicar algunos de los aspectos que analizados de forma global no es posible llegar al conocimiento tan profundo que si se hace de forma desglosada.

A continuación, determinamos aquellos índices y ratios que mejor nos pueden explicar los análisis que requieren un mayor nivel de pormenorización, de acuerdo con el esquema de trabajo.

En el cuadro que presenta el análisis de la evolución de los Ingresos Autónomos, es decir aquellos Ingresos que provienen de la propia actividad que realiza la Hacienda Municipal (Capítulos I, II, III y V), se puede comprobar cómo éstos han evolucionado al alza de forma irregular. No obstante, se advierte una fortaleza de la evolución de los ingresos autónomos en el período analizado, creciendo tanto en términos absolutos, como relativos. Si la comparación se hace con los Ingresos Corrientes se produce una robustez de sus valores, lo cual es un buen síntoma de salud para la Hacienda Municipal. Así, en 2013, los Ingresos Autónomos suponían el 47,1% de los Ingresos Corrientes y en 2017 el 53%.

#### **EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS AUTÓNOMOS DE IRUÑA DE OCA (Miles de euros)**

AÑOS	I. AUTÓNOMOS	I. AUTÓNOMOS S/PPTO. TOTAL (%)
2013	1.556,4	47,1
2014	1.636,1	32,8
2015	2.004,2	40,8
2016	1.752,2	44,4
2017	1.755,9	53,-

Fuente: Elaboración propia en base a los Presupuestos de Iruña de Oca.



En el estudio pormenorizado de los Gastos, en el cuadro que se adjunta aparecen, compartimentados, los Gastos por la tipología de destino de los mismos: Gastos Corrientes, Gastos de Capital y Operaciones Financieras, con la participación de cada uno dentro del global.

**EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR TIPOLOGÍA**  
**(Miles de euros)**

AÑOS	G. CORRIENTES	% S/TOTAL	G. CAPITAL (*)	% S/TOTAL	OPERAC. FINANCIERAS	% S/TOTAL
2013	2.497,1	86,6	387,1	13,4	0,1	0,-
2014	2.438,4	48,6	2.534,8	51,4	0,0	0,-
2015	2.560,3	54,9	2.109,4	45,1	0,1	0,-
2016	2.747,2	62,6	1.636,7	37,4	0,1	0,-
2017	2.593,9	91,4	245,4	8,6	0,1	0,-

(\*) Incluye Inversiones.

Fuente: Elaboración propia en base a los Presupuestos de Iruña de Oca

El examen de los mismos presenta importantes aspectos a los que es necesario atender desde el punto de vista explicativo. Cada una de las columnas representadas en el cuadro anterior aporta importantes reflexiones:

- a) En relación al Gasto Corriente, se ha mantenido bastante estable en el período desde el punto de vista de valores absolutos. En valores relativos la variabilidad es enorme, debido, sobre todo, a las Inversiones. El G.C. se ha elevado entre 2013 y 2017 un 3,9%, mientras que de forma relativa, ha pasado de significar un 86,6% del total del Presupuesto en 2013 a ser un 91,4% en 2017. Evidentemente, la significación de estos datos está relacionada con la evolución del resto de Capítulos, coincidiendo para los últimos años con un decrecimiento notable del efecto inversor, por tanto, este último dato sobre su participación relativa es necesario que sea considerado en su justa medida.
- b) Los Gastos Financieros son, como puede verse, inexistentes. El Ayuntamiento no está endeudado.



- c) Por último, los Gastos de Capital, son quienes presentan unos datos más variables durante el período analizado. De forma habitual, existe una relación inversa entre la relevancia de los Gastos Corrientes y los Gastos de Capital (reflejados, sobre todo, en las Inversiones). Es de interés observar cómo el Ayuntamiento no ha recurrido, al endeudamiento para satisfacer las inversiones previstas, sino que lo ha hecho con el Ahorro Neto generado en la actividad habitual del Ayuntamiento. Si desde el punto de vista del funcionamiento es una forma buena –se evita el endeudamiento–, también es cierto que podrían perderse, en caso de necesidad, oportunidades de elevar el nivel inversor municipal.

Se completa el análisis con la inclusión de algunos ratios sobre datos significativos en la relación Ingresos-Gastos.

Los dos ratios e índices que se presentan a continuación son interesantes desde el momento que reflejan, de alguna forma, el “margen de maniobra” del Ayuntamiento.

En el cuadro adjunto aparece reflejado el Grado de Autofinanciación, que evidencia la capacidad de los Ingresos Autónomos para financiar los Gastos Corrientes. Es importante porque manifiesta la mayor o menor dependencia respecto del Capítulo IV de Ingresos (Transferencias Corrientes).

La explicación que puede ofrecerse analizando el cuadro refleja la relativa normalidad de la que viene hablándose en los comentarios previos sobre el análisis de los diversos datos. La mayor relevancia del mismo es que el Grado de Autofinanciación, es del 67,7% para 2017 (las Transferencias Corrientes, en su mayor parte, cubrirían el resto de los Ingresos para financiar los Gastos Corrientes). Este dato es bastante positivo a la hora de evaluar la situación del Ayuntamiento.



**GRADO DE AUTOFINANCIACIÓN  
(Miles de euros)**

AÑOS	I. AUTÓNOMOS	GASTOS CORRIENTES	I. A./G.C. (%)
2013	1.606,2	2.497,1	64,3
2014	1.677,0	2.438,4	68,8
2015	2.045,1	2.560,3	79,9
2016	1.793,1	2.747,2	65,3
2017	1.755,9	2.593,9	67,7

Fuente: Elaboración propia en base a los Presupuestos de Iruña de Oca.

Los resultados de la tabla del Ahorro Bruto inciden en los comentarios positivos anteriores.

Sin establecer ningún tipo de comparación con otros Ayuntamientos, en principio el dato no es nada preocupante para la estructura presupuestaria del Ayuntamiento de Iruña de Oca. Sus Transferencias Corrientes de Ingresos son el 45,4% del Presupuesto de Ingresos en 2017 y, además, no está endeudado. No obstante, hay que tener presente que no se debe caer en crecimientos desmesurados del Gasto Corriente ya que al ser bastante estables y asentados son muy difíciles de atajar en su crecimiento, pudiendo ser una fuente de desequilibrios presupuestarios de gran calado si éstos no se integran en un proceso general de contención.

A nivel general, y como conclusión del análisis de la Hacienda Municipal, cabe hablar de una economía municipal saneada, con capacidad de maniobra para su nivel presupuestario, en buena disposición de cara al futuro, y con posibilidades de seguir interviniendo eficazmente en el desarrollo de Iruña de Oca.

**AHORRO BRUTO  
(Miles de euros)**

AÑOS	I.C.	G.C.	AHORRO BRUTO	%A. B. S/I. C.
2013	2.881,9	2.497,1	384,8	13,4
2014	3.048,9	2.438,4	610,5	20,-
2015	3.403,3	2.560,3	843,-	24,8
2016	3.186,6	2.747,2	439,4	13,8
2017	3.262,1	2.593,9	668,2	20,5

Fuente: Elaboración propia en base a los Presupuestos de Iruña de Oca

**2.2.3. ESTUDIO DE LOS GASTOS E INGRESOS GENERADOS POR EL PLAN.**

En este apartado analizaremos la sostenibilidad propiamente generada por las actuaciones urbanísticas detalladas en el nuevo Plan. Estamos hablando tanto de nuevos ingresos como de nuevos gastos generados por las siguientes actuaciones cuya propia viabilidad ha sido ya descrita en el Informe de viabilidad económica financiera.

En cuanto a uso residencial:

		Superficie (m <sup>2</sup> )	V. libres	V. tasadas	V. Protección social	Total viviendas
Uso residencial. S. Urbano						
AOP-N1	La	7.537	23	10	10	43
Razuela						
AOP-N2		2.767	9	6	6	21
Milagros González						
AOP-N3	El	9.491	43	7	0	50
Molino						
AOP.N4	El	4.358	0	11	29	40
Calero						
AOP-N8	Bolen	1.128	2	0	0	2





		Uso residencial. S. Urbanizable				
	AOP-N5 Langraiz Norte	26.786	39	35	106	180
	AOP-N6 El Torco	34.339	25	27	27	79
	AOP-N7 Las Escuelas	43.456	17	64	180	261
			Uso residencial. S. Urbano			
JJAA Concejos	AOP M1 Montevite	2.867	4	0	0	4
	AOP V1 Villodas Oeste	8.734	17	0	0	17
	AOP V2 Villodas Terciario	32.565	16	0	0	16

En cuanto a uso industrial:

Uso industrial. Suelo Urbano (JJAA-Concejo)	Superficie (m <sup>2</sup> )
AOP-I1 Explosivos	838.288
Uso industrial. Suelo Urbanizable (JJAA-Concejo)	Superficie (m <sup>2</sup> )
AOP-I2 Los Llanos II	428.535
AOP-I3 Subillabide II	542.961

El ejercicio de aproximación a la realidad se realizará desde la máxima prudencia y contención de los potenciales ingresos y la estimación al alza en la suposición de los posibles gastos. Con estas premisas se tratará de ofrecer una imagen de como afectarán las nuevas actuaciones al presupuesto municipal, siempre teniendo en cuenta que se deberán introducir los ajustes necesarios que compensen las posibles desviaciones de los objetivos prefijados que pudieran darse en el transcurso del tiempo si fuera necesario.

Por otro lado, una mayor sofisticación en la elaboración de los supuestos y en la inclusión de mayor número de variables y técnicas matemáticas y estadísticas no son garantía de unos



mejores resultados en la estimación. Se ha optado como criterio pragmático tomar como referencia los datos de los presupuestos liquidados de 2017 y desde ellos, junto con las proyecciones de población estimar los ingresos y gastos que generan las nuevas actuaciones.

En el ámbito temporal, se estudiará el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución del íntegra del Plan. Es decir, suponemos que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

Se tendrán en cuenta los ingresos y gastos generados por los desarrollos urbanísticos de las nuevas viviendas previstas en el nuevo Plan y las necesidades y obligaciones de sus propietarios para con el Ayuntamiento.

Tanto en el análisis de los ingresos como de los gastos diferenciaremos entre aquellos que son puntuales de los que tienen un carácter periódico. Los primeros se producen una única vez y están asociados principalmente al propio hecho constructivo. En este tipo podemos incluir el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento (15%), el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, la tasa de licencia de obras...

Los ingresos y gastos permanentes o periódicos son aquellos que se producen de manera constante y que se pueden considerar de carácter anual a efectos de su computo.

Para realizar las estimaciones realizaremos los siguientes supuestos:

- El número medio de personas que viven en cada vivienda en el municipio es de 2,03 (ratio obtenido con los datos actuales de población y vivienda)
- Las nuevas viviendas proyectas son 713, lo que supone 1447 nuevos habitantes.
- Los nuevos habitantes tendrán unos perfiles similares de gasto y consumo a los actuales.

### **Nuevos ingresos y gastos periódicos.**



### a- Nuevos ingresos

En esta modalidad, los capítulos que consideramos están afectados en mayor medida son los ingresos derivados de:

#### -Capítulo I. Impuestos directos

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)

El IBI es un impuesto de exacción obligatoria, de titularidad municipal que grava el valor de los bienes inmuebles. La cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es el resultado de multiplicar la base imponible por el tipo impositivo fijado. A esta cuota tributaria se le restará el importe de las bonificaciones que le correspondan legalmente.

Cuota = base imponible x tipo impositivo – bonificaciones.

La Base imponible es el valor catastral total o el precio máximo de venta fijado cada año por la Diputación Foral de Álava para cada una de las referencias catastrales según la ponencia de valores. Actualmente está vigente la Ponencia de Valoración de Suelo y Construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, realizada para el término municipal de Iruña de Oca aprobada con carácter provisional el 25 de octubre, por Orden Foral 631/2018.

Tipo de gravamen Porcentaje

- Bienes de naturaleza urbana 0,40 %
- Bienes de naturaleza rústica 0,30%
- Bienes inmuebles de características especiales 0,72%

El cálculo de la estimación de los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento de Iruña de Oca por este concepto de las nuevas edificaciones, lo haremos en base la cantidad media por vivienda que actualmente obtiene el Ayuntamiento y lo multiplicaremos por el número de nuevas viviendas que resultarán tras la ejecución del Plan. De este modo simplificaremos los cálculos que pueden llegar a ser muy engorrosos (y no aportarán en el conjunto grandes diferencias) si diferenciamos por ámbitos, tipo de vivienda...

Ingresos IBI 2017=948.732,37€

Ingresos IBI por vivienda=591,11€

Ingresos IBI de las 713 nuevas viviendas contempladas en el Plan= 421.461,43 €

- Impuesto sobre vehículos tracción mecánica.



Es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esa naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría.

El importe que debe abonarse por el impuesto de vehículos depende de la clase y características del vehículo. La cuota anual se exige a la persona titular del vehículo a 1 de enero y se calcula de forma proporcional en los supuestos de alta y baja del vehículo.

La Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del Ayuntamiento de Iruña de Oca recoge las siguientes cuotas para turismos de clase A:

- A.1. De menos de 8 caballos fiscales: 13,15 €.
  - A.2. De 8 hasta 11,99 caballos fiscales: 35,52 €.
  - A.3. De 12 hasta 15,99 caballos fiscales: 74,99 €.
  - A.4. De 16 hasta 19,99 caballos fiscales: 112,09 €.
  - A.5 De 20 caballos fiscales en adelante: 145,97€.
- 
- Tomaremos como referencia para la distribución de la potencia fiscal de los vehículos la obtenida desde los datos del informe “El parque de vehículos en Vitoria-Gasteiz Perspectivas sociales y ambientales 2018” (Informe de publicado en la web del Ayuntamiento de Vitoria)
  - Turismos de menos de 8 caballos fiscales—3,1% sobre el total.
  - Turismos de 8 a 11,99 caballos fiscales—44,3% sobre el total.
  - Turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales ---45,4% sobre el total.
  - Turismos de 16 hasta 19,99 c. fiscales ---6,1% sobre el total.
  - Turismos de 20 c. fiscales en adelante—1% sobre el total.

Para estimar el número de nuevos vehículos originarios de la población de las 713 nuevas viviendas, se tendrá en cuenta el siguientes supuesto:

El número medio de vehículos por vivienda para municipios de menos de 10.000 habitantes en Euskadi según los datos de EUSTAT en 2015 es de 1,6.

El resultado es de 66.720,40 € de nuevos ingresos derivados de este impuesto.

- Impuesto sobre actividades económicas

Los ingresos relacionados con el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) así como otros tributos (impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana,



contribuciones especiales; tasa por prestación de servicios por actividades e instalaciones y apertura de establecimientos locales; tasa por utilización privativa y aprovechamiento especial del dominio público municipal; etc.) son de difícil estimación en atención a .la complejidad del hecho imponible objeto de atención en cada caso y de los condicionantes y de la casuística inherentes a dicho hecho. De ahí que esos ingresos no sean objeto de consideración en este documento. En todo caso, son y serán ingresos que, en el balance general, contribuirán positivamente a la sostenibilidad económica de los desarrollos analizados en este epígrafe.

-Capítulo II. Impuestos indirectos.

- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. Lo trataremos como ingreso puntual derivado de las nuevas construcciones.

-Capítulo III: Tasas y otros ingresos.

Recoge los ingresos derivados de las tasas, precios públicos, contribuciones especiales, reintegros de ejercicios anteriores, multas, recargos de apremio, intereses de demora, etc. El aumento de las tasas se considerará proporcional al aumento de habitantes. En relación a los presupuestos del 2017 y teniendo en cuenta la población para ese año y la que estimamos con las nuevas edificaciones, consideramos una partida de 105.760,78 € debida a este tipo de ingresos.

-Capítulo IV: Transferencias corrientes.

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias de otras Administraciones, y suelen depender su cuantía del número de habitantes. Dado el importante incremento previsto de población en relación a la existente tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria, es previsible que los ingresos provenientes por esta partida aumenten de forma importante. No obstante, no determinaremos su cuantía, dejándola como un plus en la contabilidad de los ingresos.

Vamos a considerar que el resto de los capítulos del presupuesto de ingresos no se va a ver influenciado por nuevos ingresos periódicos derivado de los nuevos ámbitos y que, en todo caso, esa influencia será positiva y por criterios de prudencia no se tendrán en cuenta.

Con estas consideraciones podemos estimar que la suma de los resultados de los nuevos ingresos periódicos es de 593.942,61 €.



#### b-Nuevos gastos.

Los gastos periódicos, y que de forma sistemática darán lugar a desembolsos por parte de Ayuntamiento se han estimado a través del análisis de del presupuesto funcional por programas de 2017, que nos indica la naturaleza de cada gasto y a través de la cual podemos diferenciar aquellos gastos independientes de los dependientes del número de personas usuarias. Es decir, los gastos a los que el Ayuntamiento tendrá que hacer frente no son solo los derivados de mantenimiento de las urbanizaciones y servicios asociados sino también del incremento de aquellas partidas presupuestarias que dependen del número de habitantes

- Dependientes:
  - Existe una importante relación entre los costes finales del servicio u el número de personas usuarias que lo demandan.
  - Los costes estructurales o fijos, pese a su estabilidad inicial, evolucionan con facilidad en función del número de personas usuarias.
  - Hay un alto grado de necesidad de hacer uso de los mismos
  - Existen pocas o ninguna alternativa en el mercado frente a la prestación que realiza la administración.
- Independientes:
  - No existe una importante relación entre los costes finales y el número de personas usuarias que lo demandan.
  - Los costes estructurales o fijos, resultan estables con independencia del número de personas usuarias que hagan uso de los mismos.
  - No resultan vitales para los potenciales usuarios.
  - Existen bastantes alternativas, frente a la prestación que realiza el Ayuntamiento, en el sector privado.
  - Tienen un carácter genérico o de soporte.

En la siguiente tabla se presenta el presupuesto de 2017, con la clasificación funcional por programas y su gasto obligado asociado, así como la determinación de cada uno de los programas entre dependiente e independientes.



Programa	Descripción	Obligaciones reconocidas	Tipo de gasto
130	Administración general de la seguridad y protección civil	15.154,63	I
132	Seguridad y orden público	19.885,83	D
150	Administración general de vivienda y urbanismo	51.674,72	I
151	Urbanismo: Planeamiento y rehabilitación de la edificación	14.961,84	D
1522	Conservación y rehabilitación de la edificación	3.798,67	D
1532	Pavimentación de vías públicas	-	
163	Limpieza viaria	165.487,84	D
165	Alumbrado público	181.590,42	D
166	Evacuación y tratamiento de aguas residuales	-	
171	Parques y jardines	-	
1720	Protección y mejora del medio ambiente	-	
1721	Protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica	122.734,31	I
211	Pensiones	12.739,58	D
230	Administración general de servicios sociales	186.664,45	I
241	Fomento del empleo	22.451,43	I
312	Hospitales. Servicios asistenciales y centros de salud	32.550,46	D
320	Administración general de educación	38.810,90	I
323	Funcionamiento de centros de enseñanza preescolar y primaria	168.067,92	D
326	Servicios complementarios de educación	7.000,00	I
330	Administración general de cultura	90.867,48	I
3321	Bibliotecas públicas	49.449,67	D
3322	Archivos	1.708,70	I
333	Equipamientos culturales y museos	25.936,32	I
334	Promoción cultural	344.069,16	I
336	Protección y gestión del patrimonio histórico-artístico	-	
337	Instalaciones de ocupación del tiempo libre	-	
338	Fiestas populares y festejos	2.254,00	I
340	Administración general de deportes	-	
341	Promoción y fomento del deporte	23.483,44	I
342	Instalaciones deportivas	287.818,86	D
432	Información y promoción turística	2.420,00	I
4411	Transporte colectivo urbano de viajeros	49.015,32	I
450	Administración general de infraestructuras	47.011,50	I
451	Subvención SOS Veleia	-	



<b>452</b>	Recursos hidráulicos	11.168,66	I
<b>454</b>	Caminos vecinales	-	
<b>511</b>	Reparación de camino	-	
<b>750</b>	Plan de comunicación y difusión	-	
<b>910</b>	Transferencias a Administraciones públicas	-	
<b>912</b>	Órganos de gobierno	128.973,89	I
<b>920</b>	Administración general	595.728,68	I
<b>931</b>	Política económica y fiscal	30.082,83	I
<b>932</b>	Gestión del sistema tributario	24.485,19	I
<b>942</b>	Transferencias a entidades locales territoriales	42.457,71	I
<b>943</b>	Transferencias a otras entidades	45.000,00	I

El resultado de establecer el total de los gastos dependientes por habitante y extrapolarlo al gasto derivado de las 1.447 personas que se ha estimado provenientes de las nuevas construcciones da un resultado de 415.104,18 €.

### **Nuevos ingresos y gastos puntuales**

#### a-Ingresos puntuales

Son aquellos que se abonan el momento concreto en se materializa la acción. En este caso tienen que ver con el hecho concreto de las nuevas actuaciones urbanísticas y son:

- El 15% de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes.

En la Ley del Suelo se fijan una serie de cesiones al Ayuntamiento tanto en dotaciones públicas como en el 15% del aprovechamiento que se genere con el planeamiento. Este último concepto, se aplica sobre lo que el nuevo Plan genera con respecto al planeamiento vigente. Es decir, se paga el 15% de lo que se incrementa con respecto a lo establecido a fecha de hoy. Tal y como se recoge en el Estudio de Viabilidad Económica Financiera esta cantidad asciende a 2.423.226 € para el conjunto de las propuestas de suelo urbano y a 3.639.718 € para el suelo urbanizable, lo que hace una cantidad total de 6.062.944 €, sin tener en cuenta los ámbitos industriales. Incluyendo los mismos, las plusvalías ascienden a 23.001.597 €.

- Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos.





Es un impuesto que grava el incremento del valor que haya experimentado un terreno durante el tiempo que una persona ha sido propietaria de un piso, local o terreno. Se liquida cuando se transmite la propiedad (compra-venta, herencias, donaciones). Las empresas promotoras y constructoras tienen que declarar que existe un edificio a través de la escritura pública de obra nueva. También tienen que realizar la escritura pública de declaración de obra nueva (alta en la Plusvalía) aquellos particulares que construyen su vivienda.

Las cantidades a abonar dependen no solo del valor catastral del terreno, sino también del número de años que hayan transcurrido entre la adquisición y la transmisión del bien y las bonificaciones. En este caso es muy difícil estimar estos datos y no vamos a considerar ingresos con origen en este impuesto, lo que lejos de restar validez al análisis de conjunto aumenta el margen y nos da una cierta holgura en los cálculos totales de sostenibilidad.

- El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Siempre que se realice cualquier construcción, instalación u obra en el municipio y que se requiera para su ejecución la preceptiva licencia de obras o urbanística, hay que pagar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Las ampliaciones o modificaciones de los proyectos exigen la declaración del incremento del coste inicialmente presupuestado. El Ayuntamiento emite una liquidación provisional, según el coste previsto tras la solicitud de la licencia o el inicio de la obra. Una vez finalizada, emite la correspondiente liquidación de acuerdo con el coste final de la obra.

Para la estimación de la cantidad resultante de la aplicación del impuesto a los nuevos desarrollos urbanísticos tomaremos como referencia el coste de la construcción de los ámbitos y le aplicaremos el tipo general del 3% que está vigente en el municipio. Esto nos da como resultado 2.537.338,14 € para los ámbitos de carácter residencial o mixto; para el conjunto de los ámbitos recogidos en el plan, 11.173.913 €.

El conjunto de la estimación de los ingresos puntuales supone un total de 8.600.282 €, sin considerar los ámbitos industriales y sin contar con los ingresos provenientes del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos que por las razones expuestas anteriormente no se ha



incluido pero que supondrá un añadido a estos ingresos y que permiten dar mayor confianza a las previsiones al proporcionar un margen de ajuste.

#### b. Gastos puntuales.

Son aquellos que se producen en un momento concreto y no se vuelven a tener que realizar. En este caso tienen que ver con las propuestas del Plan general de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (sistemas generales y locales) a cargo del Ayuntamiento:

- Montevite-Mejoras accesibilidad calle
- Trespuentes-Parada de autobuses
- Trespuentes-Casa del Maestro
- Nanclares de la Oca- Parque Fluvial
- Sistema General el AOP-N4 y parque Tres de Marzo
- Polígono Industrial Los Llanos Sector 1

En conjunto suponen un gasto para las arcas municipales de 1.138.989 €.

#### **Balance**

El resultado de la diferencia entre los ingresos y los gastos periódicos que se derivaran del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y de los servicios que requieran las personas que residan en las nuevas viviendas es positivo, con una diferencia de 178.839 €.

Estas estimaciones hay que tenerlas en cuenta con la máxima prudencia, dado que no dejan de ser intentos de aproximarse a lo que pudiera ser la realidad en el futuro cuando se materialicen las actuaciones. Siempre es arriesgado hacer estimaciones de cara al futuro, pero en estos tiempos de máxima incertidumbre el riesgo aumenta. Es por ello que siempre se parte en los supuestos de las estimaciones de cierto margen de holgura en los gastos y de contención en los posibles ingresos.

Además, hay que tener en cuenta los ingresos y gastos puntuales, por la parte de los ingresos estos suponen 8.600.282 € provenientes de 15% de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. Los gastos puntuales supondrán al Ayuntamiento 1.138.989 €. la diferencia por tanto arroja un saldo positivo de 7.461.293 €.



	<b>Puntuales</b>	<b>Corrientes</b>
Ingresos	8.600.282	593.943
Gastos	1.138.989	415.104
Resultado	7.461.293	178.839

Estos resultados hay que tomarlos en consideración como un análisis basado en los datos y circunstancias que se dan actualmente y por tanto en cuanto a que son producto de actuaciones que se deben ir completando en el futuro, con reserva. Es decir, es importante que el resultado sea positivo a priori, pero las magnitudes indican no cifras inamovibles sino sostenibilidad de las actuaciones en su conjunto.

El factor tiempo, que aquí se ha mantenido como estático, en el sentido de que los cálculos se han realizado teniendo en cuenta que todas las actuaciones se realizaran en el mismo momento y se ha analizado su sostenibilidad para ese momento ideal en el que todo esté completado, en la práctica no ocurrirá así. Hay múltiples factores que influirán en los plazos de ejecución, pero parece que por las cifras obtenidas en el balance hay margen de ajuste suficiente entre ingresos y gastos para que surjan problemas de importancia.

#### **Análisis de la sostenibilidad económica de los nuevos ámbitos.**

Con carácter complementario al análisis general, realizaremos un estudio de la sostenibilidad económica de cada uno de los ámbitos viendo la relación entre los ingresos generados por los impuestos que tendrán que soportar los nuevos vecinos y los gastos que para el ayuntamiento supondrá el mantenimiento y la limpieza de esas nuevas zonas del municipio.

El análisis se realizará sobre los ámbitos de uso residencial, al considerar que los de uso industrial tienen, en cuanto a los gastos, una forma de gestionar el mantenimiento diferente. Actualmente, de los dos polígonos existentes uno se mantiene por medio de una Junta de Conservación y el otro acaban de firmar un convenio entre Ayuntamiento y AAD (promotora del polígono) para su mantenimiento. Con este criterio lo suyo es que los nuevos polígonos constituyan a su vez sus correspondientes Juntas de Conservación.

En cuanto a los ingresos para el municipio de los ámbitos industriales, hacer una estimación de los ingresos del IAE sería muy arriesgado, y en todo caso además de esos ingresos tendrían los ingresos del ICIO y del IBI.



Para la realización de las siguientes tablas en cuanto a los ingresos se han tenido en cuenta los mismos supuestos que para el análisis global anterior. Para los gastos se han utilizado datos proporcionados por el Ayuntamiento de Iruña de Oca, concretamente de la estimación resultan las siguientes ratios:

- Servicios de limpieza y jardinería 0,24 €/m<sup>2</sup> sobre la superficie total.
- Agua regadío y alumbrado público 0,026€/m<sup>2</sup> sobre la superficie total.



Estimación Ingresos y gastos corrientes anuales

	Gastos mantenimiento (€/año)				Estimación ingresos (€/año)				Balance
	Superficie total m <sup>2</sup>	Limpieza y jardinería €	Suministro alumbrado y agua	Coste Total Anual	IBI	ITVM	Tasas y otros ingresos	Total	
Suelo Urbano									
<b>AOP-N1: La Razuela</b>	7.537	1.808,88	195,96	2.004,84	25.417,73 €	4.023,81 €	6.378,28 €	35.819,82 €	33.814,98 €
<b>AOP-N2: Milagros González</b>	2.767	664,08	71,94	736,02	12.413,31 €	1.965,12 €	3.114,97 €	17.493,40 €	16.757,38 €
<b>AOP-N3: El Molino</b>	9.491	2.277,84	246,77	2.524,61	29.555,50 €	4.678,85 €	7.416,60 €	41.650,95 €	39.126,34 €
<b>AOP-N4: El Calero</b>	4.358	1.045,92	113,31	1.159,23	23.644,40 €	3.743,08 €	5.933,28 €	33.320,76 €	32.161,53 €
<b>AOP-N8: Bolen</b>	1.128	270,72	29,33	300,05	1.182,22 €	187,15 €	296,66 €	1.666,03 €	1.365,98 €
Suelo Urbanizable									
<b>AOP-N5: Langraiz Norte</b>	26.786	6.428,64	696,44	7.125,08	106.399,80 €	16.843,86 €	26.699,78 €	149.943,44 €	142.818,36 €
<b>AOP-N6: El Torco</b>	34.339	8.241,36	892,81	9.134,17	46.697,69 €	7.392,58 €	11.718,24 €	65.808,51 €	56.674,34 €
<b>AOP-N7: Escuelas</b>	43.456	10.429,44	1.129,86	11.559,30	154.279,71 €	24.423,60 €	38.714,68 €	217.417,99 €	205.858,69 €
Suelo Urbano JJ.AA- Concejos									
<b>AOP -M1: MONTEVITE</b>	2.867	688,08	74,54	762,62	2.364,44 €	374,31 €	593,33 €	3.332,08 €	2.569,46 €
<b>AOP -V1: VILLODAS Oeste</b>	8.734	2.096,16	227,08	2.323,24	10.048,87 €	1.590,81€	2.521,65 €	14.161,33 €	11.838,09 €
<b>AOP -V2: VILLODAS Terciario</b>	32.565	7.815,60	846,69	8.662,29	9.457,76 €	1.497,23 €	2.373,31 €	13.328,30 €	4.666,01 €
<b>Total</b>	174.028	41.766,72	4524,73	46.291,45	421.461,43 €	66.720,40 €	105.760,78 €	593.942,61 €	547.651,16 €



Además, incluimos el desglose por ámbito que supondrán el 15% de aprovechamiento y el ICIO.

Estimación Ingresos puntuales por ámbito

	15% Aprovechamiento	ICIO	Total
Suelo Urbano			
AOP-N1: La Razuela	358.069	152.683,77	510.753
AOP-N2: Milagros González	193.755	74.532,81	268.288
AOP-N3: El Molino	367.921	110.977,35	478.898
AOP-N4: El Calero	298.821	105.682,71	404.504
AOP-N8: Bolen	46.734	16.069,80	62.804
Suelo Urbanizable			
AOP-N5: Langraiz Norte	1.173.830	568.908,60	1.742.739
AOP-N6: El Torco	938.582	374.594,85	1.313.177
AOP-N7: Escuelas	1.527.306	791.367,48	2.318.673
Suelo Urbano JJ.AA- Concejos			
AOP-M1: MONTEVITE	84.943	30.926,34	115.869
AOP-V1: VILLODAS Oeste	373.222	128.170,80	501.393
AOP-V2: VILLODAS Terciario	699.761	183.423,63	883.185
Total	6.062.944	2.537.338,14	8.600.282

#### 2.2.4. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL. EL HORIZONTE 2019-2022

En este capítulo analizaremos el presupuesto aprobado para el 2018, como año en el que se aprobará el Plan y como quedarán afectados los presupuestos futuros con las acciones determinadas en él.

El presupuesto aprobado para el 2018 respecto al aprobado en su momento para el 2017 es un 10,5% mayor.

Como se puede ver en las tablas siguientes, el presupuesto para 2018 mantiene el equilibrio financiero en los términos del artículo 2 de la Norma Foral 3/2004, de 9 de febrero: “Los ingresos



por operaciones corrientes deberán ser como mínimo, iguales a los gastos de igual naturaleza más los gastos de amortización del endeudamiento”.

### **Presupuestos generales de ingresos 2018**

<b>Ingresos</b>	<b>(miles de euros)</b>
<b>I. Impuestos directos</b>	1.394,9
<b>I. Impuestos indirectos</b>	115,0
<b>III. Tasas y otros ingresos</b>	246,7
<b>IV. Transferencias corrientes</b>	1.531,0
<b>V. Ingresos patrimoniales</b>	28,5
<b>VI. Enajenación de inversiones</b>	0
<b>VII. Transferencias de capital</b>	534,2
<b>VIII. Activos financieros</b>	15,0
<b>IX. Pasivos financieros</b>	0
<b>Total</b>	<b>3.865,3</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos facilitados por el Ayuntamiento de Iruña de Oca

### **Presupuestos generales de gastos 2018**

<b>Gastos</b>	<b>(miles de euros)</b>
<b>I. Gastos de personal</b>	718,5
<b>II. Compra de bienes corrientes y servicios</b>	1.583,9
<b>III. Gastos financieros</b>	10,1
<b>IV. Transferencias corrientes</b>	437,7
<b>V. Gastos patrimoniales</b>	0
<b>VI. Inversiones reales</b>	1.055,1
<b>VII. Transferencias de capital</b>	55,0
<b>VIII. Activos financieros</b>	15,0
<b>IX. Pasivos financieros</b>	0
<b>Total</b>	<b>3.865,3</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos facilitados por el Ayuntamiento de Iruña de Oca

En base al análisis realizado al presupuesto aprobado de 2018, que no aporta diferencias sustanciales con los de otros años y viendo la estimación realizada de los ingresos y gastos tanto



periódicos como puntuales, parece que el efecto económico generado por las actuaciones del Plan podrá encajar sin grandes sobresaltos en los presupuestos futuros, sin hipotecar o desestabilizar la economía municipal.

La evolución histórica puesta en antecedentes en los epígrafes anteriores no tiene otra misión que mostrar cómo han ido evolucionando los distintos Capítulos de Ingresos y Gastos que conforman el Presupuesto Municipal. Su análisis demuestra, en principio, que la evolución interna no ha sido totalmente homogénea, aunque tampoco ha sufrido vaivenes relevantes que hayan afectado de forma trascendente el funcionamiento presupuestario. Los datos más interesantes muestran una estabilidad y fortaleza que induce a mirar el horizonte con cierta tranquilidad.

El riesgo de hacer futurismo es elevado; evidentemente los cambios se producen de forma muy acelerada, y en muchas ocasiones, a pesar de las pretendidas dosis de crecimientos moderados, etc., siempre surgen elementos que distorsionan gravemente cualquier evolución.

Existen capítulos (tanto en Ingresos como en Gastos) que tienen movimientos bastante controlados y que es relativamente fácil su predicción, como por ejemplo el de Transferencias Corrientes (Capítulo IV de Ingresos), sin embargo, el Capítulo VI de Gastos (el de Inversiones) que es, en cierto modo, nuestro principal objetivo dentro del PGOU, suele presentar evoluciones erráticas y escasamente uniformes. Este Capítulo, en muchas ocasiones, se considera como un elemento residual que hay que llenar de contenido una vez evaluada la diferencia Ingreso Corriente-Gasto Corriente. En no pocas ocasiones se establecen unas previsiones de inversión que superan bastante a la realidad final de la liquidación, lo que provoca unas grandes variaciones en el resultado de este Capítulo y, en general, en el resultado final del Presupuesto.

En toda esta incertidumbre influyen, como es conocido, decisiones de carácter político que, en casi todos los casos, el/la técnico es incapaz de prever, por lo que modificaciones derivadas de ese tipo de cuestiones resultan totalmente imposibles de determinar en un buen porcentaje de las que ocurren.

Por último, cabe decir que estamos ante previsiones que abarcan un período de 8 años, por lo que las variaciones respecto a las iniciales pueden ser de importancia y aún más con los convulsos momentos económicos que se han vivido recientemente y se están viviendo (en general cada vez es más impredecible la evolución económica al estar sujeta a un mayor número





de variables). En este sentido, se ha tomado la decisión de estimar únicamente los Presupuestos de Ingresos y Gastos en el período 2019-2022 (un cuatrienio), ya que al no haber previsiones estancas de inversiones y, en segundo lugar, por lo erráticas que pueden ser las predicciones, consideramos que es lo más adecuado, aspecto que no debe crear excesivas complicaciones ya que una vez determinados los Presupuestos de los primeros cuatro años, y visto su encaje en el Plan de Inversiones, no tiene por qué haber muchas diferencias en el resto.

En esta pluralidad de incertidumbres hay un hecho cierto en todo ello, y es que habitualmente las estimaciones que se realizan "pecan" de excesivo conservadurismo, lo cual favorece la posibilidad de subsanar los errores de forma más aceptable; peor hubiese sido que las previsiones se hubieran definido de forma muy expansiva y realmente se hubieran producido crecimientos escasos. En definitiva, si algo caracteriza a quienes realizan predicciones en este campo es su "contención", situándose siempre, generalmente, por debajo de la realidad.

Si en las previsiones económico-financieras que elaboremos encajan las inversiones a realizar en el período que se analiza, es señal de que, con los argumentos esgrimidos, éstas van a poder realizarse.

Con todas estas prevenciones que hemos puesto de manifiesto en los párrafos anteriores, a continuación, vamos a establecer los criterios de crecimiento para los próximos años de los diversos Capítulos de Ingresos y Gastos del Presupuesto. A pesar de que las estimaciones sobre la evolución presupuestaria se han consultado con el personal técnico del Ayuntamiento de Iruña de Oca, no podemos tener total seguridad de que sean acertadas conociendo el grado de incertidumbre habitual que suelen llevar aparejadas, aunque sea en un horizonte cortoplacista; además hay que tener en cuenta los cambios inesperados que suelen producirse en determinadas ocasiones (crecimientos o decrecimientos de recaudaciones de Organismos Supramunicipales, compromisos de inversión no previstos, etc.).

Por tanto, el verdadero interés del análisis reside en la coherencia de las estimaciones previstas y el encaje que el Programa de Actuación (inversiones) tiene en los Presupuestos, sin forzar los resultados.

En relación a los **Ingresos y Gastos Presupuestarios**, las previsiones de crecimiento son las que aparecen en los cuadros siguientes (como criterio general tomaremos como datos de partida los referidos a 2018 a través de los Presupuestos aprobados en el Ayuntamiento).



Las estimaciones, tanto para los Ingresos como para los Gastos, se harán en un marco de contención.

A continuación, después de las estimaciones porcentuales de crecimiento de los Capítulos de Ingresos y Gastos (los 2 primeros cuadros) aparecen las previsiones de los Presupuestos del Ayuntamiento para el período 2019-2022 en valores absolutos (los dos últimos cuadros).

Con las premisas anteriores se ha realizado la aproximación a los futuros Presupuestos del Ayuntamiento de Iruña de Oca (2019-2022). Por tanto, dentro de este ámbito de mínimos en la capacidad de movimiento, estableceremos el encaje o viabilidad de las Propuestas del Plan.

Estas estimaciones, dentro de un carácter coherente, podrían ser modificadas, estableciendo evoluciones diferentes a las que se han previsto; sin embargo, y después de analizarlo con detenimiento, consideramos que están dentro de lo correcto.

Lo verdaderamente interesante es que puedan encajar todas las piezas dentro de un modelo estimativo, aunque se produzcan desajustes internos entre los diversos Capítulos presupuestarios.

A nivel global, tanto los Ingresos como los Gastos estimados crecen muy levemente en el período considerado (2019-2022), acorde con los años precedentes. Así, el Presupuesto de Ingresos aumentaría un 0,98% de media interanual y los Gastos un 1,80%.



### EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS (ESTIMACIONES DE CRECIMIENTO) (%)

CAPÍTULOS	AÑOS			
	2019	2020	2021	2022
I	+ 5	+ 3	+ 1	+ 1
II	+ 5	+ 1	+ 1	+ 1
III	+ 0,5	+ 0,5	--	--
IV	+ 2,5	+ 2,5	--	--
V	--	--	--	--
VI	--	--	--	--
VII	--	--	--	--
VIII	--	--	--	--
IX (*)	--	--	--	--

(\*) El signo -- significa que para ese año no hay crecimiento/decrecimiento respecto del año anterior.

(\*) En 2019 se dispondrá de un préstamo del Ministerio de Energía por importe de 900.000€ a devolver en 10 años a tipo de interés "0" (90.000€ anuales).

Fuente: Elaboración propia.

### EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS (ESTIMACIONES DE CRECIMIENTO) (%)

CAPÍTULOS	AÑOS			
	2019	2020	2021	2022
I	+ 5	+ 2	+ 2	+ 2
II	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5
III	--	--	--	--
IV	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,5
VI	--	--	--	--
VII	--	--	--	--
VIII	--	--	--	--
IX (*)	90.000	90.000	90.000	90.000

(\*) El signo -- significa que para ese año no hay crecimiento/decrecimiento respecto del año anterior.

(\*) Amortización del préstamo de 900.000€.

Fuente: Elaboración propia.

En valores absolutos los Presupuestos de Ingresos y Gastos se muestran en los cuadros siguientes.



### ESTIMACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS (2019-2022)

(Miles de €)

CAPÍTULOS	2018	2019	2020	2021	2022
I. Imp. Directos	1.394,9	1.464,6	1.508,6	1.523,7	1.538,9
II. Imp. Indirectos	115,-	120,8	122,-	123,2	124,4
III. Tasas y Otros Ing.	246,7	247,9	249,2	249,2	249,2
IV. Transf. Corrient.	1.531,-	1.569,3	1.608,5	1.608,5	1.608,5
V. Ingr. Patrimoniales	28,5	28,5	28,5	28,5	28,5
VI. Enaj. Inversión real	0,-	0,-	0,-	0,-	0
VII. Transf. de Capital	534,2	534,2	534,2	534,2	534,2
VIII. Var. Activ. Financ.	15,-	15,-	15,-	15,-	15,-
IX. Var. Pasiv. Financ.	0,-	900,-	0,-	0,-	0,-
TOTAL	3.865,3	4.880,3	4.066,-	4.082,3	4.098,7

(\*) Para la estimación se han utilizado como punto de partida los Presupuestos Generales aprobados por el Ayuntamiento de Iruña de Oca para 2018.

Fuente: Elaboración propia en base a los datos facilitados por el Ayuntamiento de Iruña de

### ESTIMACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE GASTOS (2019-2022)

(Miles de €)

CAPÍTULOS	2018	2019	2020	2021	2022
I. Personal	718,5	754,4	769,5	784,9	800,6
II. Compras de Bienes	1.583,9	1.607,7	1.631,8	1.656,2	1.681,1
III. Intereses	10,1	0,-	0,-	0,-	0,-
IV. Tranf. Corrientes	437,7	439,9	442,1	444,3	446,5
VI. Inversiones	1.055,1	1.055,1	1.055,1	1.055,1	1.055,1
VII Trans. Capital	55,-	55,-	55,-	55,-	55,-
VIII. Var. Activ. Financ.	15,-	15,-	15,-	15,-	15,-
IX. Var. Pasiv. Financ. (*)(* )	0,-	0,-	90,-	90,-	90,-
TOTAL	3.865,3	3.927,1	4.058,5	4.100,5	4.143,3

(\*) Para la estimación se han utilizado como punto de partida los Presupuestos Generales aprobados por el Ayuntamiento de Iruña de Oca para 2018.

(\*)(\*) Devolución anual del préstamo del Ministerio de Energía.

Fuente: Elaboración propia en base a los datos facilitados por el Ayuntamiento de Iruña de Oca.

La determinación de los Presupuestos Estimados de Iruña de Oca nos permite afinar a la hora de establecer las consideraciones sobre la Sostenibilidad Económica del Plan. Para profundizar en los mismos son necesarios establecer índices y ratios, que definan más adecuadamente la



estructura presupuestaria. En los cuadros que se presentan, a través de un análisis interno se trata de reflejar el estado de suficiencia teórica que pueden tener, o no, los Presupuestos Estimados del Ayuntamiento de Iruña de Oca de cara a la financiación de las Inversiones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana.

En el primero de ellos se determinan las cantidades que pueden destinarse a inversión una vez cubiertos los Gastos Corrientes y haciendo frente a la amortización del endeudamiento en vigor del Ayuntamiento de Iruña de Oca.

En el segundo de los cuadros, y siguiendo en el plano hipotético, se estudian las posibilidades de inversión (estimada en los Presupuestos) sin hacer frente a otro tipo de ingresos que no sean los derivados del normal funcionamiento del Presupuesto (se incluye el recurso al endeudamiento ya comentado y unos mayores Ingresos derivados del 15% de Aprovechamiento). Como puede comprobarse las posibilidades de financiación son reales y el Ayuntamiento presenta datos que le permitirían realizar inversiones en una cuantía importante ya que el Ayuntamiento podría endeudarse, en las condiciones más favorables, con préstamos por un montante de 8.500.000€.



### MARGEN OPERATIVO DEL PRESUPUESTO (Miles de euros)

AÑOS	I. AUTÓNOMOS	I. AUTÓNOMOS S/PPTO. TOTAL (%)
2019	629,1	629,1
2020	673,4	583,4
2021	647,7	557,7
2022	621,3	531,3

(\*) Ahorro Bruto: Ingresos Corrientes-Gastos Corrientes.

(\*)(\*) Ahorro Neto Disponible: Ahorro Bruto – Amortización Deuda L.P.

Fuente: Elaboración Propia.

### SITUACIÓN PRESUPUESTARIA PREVISTA (Miles de euros)

AÑOS	AHORRO NETO DISPONIBLE	OTROS INGRESOS
2019	629,1	8.500.000 (*)
2020	583,4	
2021	557,7	
2022	531,3	+6.400.000 (*) (*)

(\*) Hipotético nivel máximo de Endeudamiento a través de Préstamo.

(\*)(\*) Incluye los Ingresos estimados por el 15% de Aprovechamiento Medio.

Fuente: Elaboración Propia.

Lo que se ha intentado reflejar es que el Ayuntamiento de Iruña de Oca tiene recursos suficientes, actuales y futuros, como para hacer frente a las obligaciones inversoras derivadas del PGOU, así como para las inversiones habituales a las que deberá hacer frente en su actividad ordinaria.

Las limitaciones puestas de manifiesto a través del cumplimiento de la:

\* La Estabilidad Presupuestaria.

\* La Sostenibilidad Financiera.



\* Límite del Gasto.

no afectan al Ayuntamiento de Iruña de Oca tal como queda de manifiesto a través de un Informe de la Liquidación del Presupuesto General de Iruña de Oca para el cierre del Ejercicio de 2017 donde se observa el cumplimiento de la Norma Foral 38/2013 referida a estos aspectos.

En cualquier caso, la suficiencia del Ayuntamiento para cumplir los mandatos del PGOU en materia inversora son reales.

\* El Remanente de Tesorería para 2017 también es positivo.

\* Además, habría que tener en cuenta los ingresos derivados de Impuestos tales como: IBI, Tasas, etc., cuya estabilidad es muy alta.

\* Mayores Ingresos por Transferencias Corrientes, derivados de un mayor nivel demográfico.

En Gastos, y en la situación actual, el Capítulo más afectado de Gastos Corrientes sería el II, cuya repercusión no alcanzaría más allá de un 10% de crecimiento del Capítulo.

Con estos datos estimativos, lo verdaderamente interesante es que, aunque no se haga una evaluación pormenorizada de Ingresos y Gastos, puede afirmarse que la situación generada por la ejecución del PGOU no presenta dificultad alguna de carácter económico para el Ayuntamiento de Iruña de Oca, siendo sostenible económicamente.

En general, el único problema de llevar adelante los mandatos del PGOU dependerán de la capacidad de gestión del Ayuntamiento, no del nivel de su inversión.

En definitiva, y en lo que afecta a las inversiones derivadas del desarrollo del PGOU, se puede decir que éstas son posibles, ya que son actuaciones autónomas, autogestionables y no dependen del desarrollo del urbanismo.



### 2.3. ANÁLISIS EN LAS HACIENDAS SUPRAMUNICIPALES

Al margen del efecto sobre los ingresos y gastos municipales de la actuación urbanística contemplada, la actividad económica inducida por la operación genera importantes ingresos por los principales impuestos que gravan las actuaciones de urbanización, venta de parcelas, promoción y construcción de la edificación proyectada, ventas de viviendas y locales, fundamentalmente. Estos ingresos se reparten entre el Estado, la Comunidad Autónoma del País Vasco y la Diputación Foral de Álava.

Al margen de los efectos positivos generados por el aumento de la renta derivado de la actividad constructora hay que tener en cuenta la mejora en las comunicaciones a nivel regional y estatal que vendrá derivado del Tren de Alta Velocidad. Las mejoras en el transporte suponen una mayor riqueza al hacer más fácil no solo el transporte de bienes y servicios, sino que además supone un impulso al turismo y a la mayor accesibilidad del municipio.

Por todo ello y de forma general, se considera positivo el efecto del nuevo Plan en las Haciendas supramunicipales.

### 2.4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO PARA USO PRODUCTIVO.

Uno de los objetivos de este informe de sostenibilidad económica es la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos determinado por el Plan, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones legales vigentes. Los citados usos productivos se consideran equivalentes, fundamentalmente, a los que este Plan denomina usos de actividades económicas (productivos, terciarios, etc.), sin olvidarnos de las actividades propias del sector primario.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 3 sobre el principio de desarrollo cultural y urbano sostenible, en el punto 3,

*Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y*





*complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.*

*En particular,*

*Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.*

Uno de los objetivos principales del Plan se centra en desarrollar el crecimiento poblacional de Iruña de Oca y el desarrollo de equipamientos suficiente que convierta al municipio en cabecera de comarca, constituyendo uno de los municipios de segundo nivel que conformen un Álava menos concentrada en su capital, equilibrando población, actividades económicas y servicios.

El Plan Territorial Parcial (PTP) de Álava Central, fue aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 2004 y es el instrumento de desarrollo de las DOT en el área Funcional de Álava Central. Este comprende los términos municipales de Alegría-Dulantzi, Armiñón, Arraia- Maeztu, Arratzua- Ubarrundia, Asparrena; Barrundia, Berantevilla; Bernedo, Campezo, Zigoitia, Kuartango, Elburgo, Iruña de Oca, Iruraiz-Gauna, Lagrán, Lantarón, Legutio, Otxandio, Peñacerrada-Urizaharra, Ribera Alta, Ribera Baja, Añana, Salvatierra, San Millán, Ubide, Urkabustaiz, Valdegovía, Valle de Arana, Vitoria-Gasteiz, Zaldondo, Zambrana y Zuia.

Este Plan Territorial Parcial, plantea entre otras, una Operación Estratégica con incidencia directa en Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz. Concretamente, se trata de la Operación Estratégica OE-3: “Arco de la Innovación Sur Puerta de Álava-Jundiz.”, la cual es una determinación vinculante.

El arco de innovación es una actuación compleja con dos objetivos básicos:

- integrar piezas territoriales existentes, indicios de un proceso de transformación ya en marcha, de forma tal que puedan actuar como germen de una operación atractiva,



- por otro lado, introducir nuevas actividades “tractoras” aprovechando las potencialidades diferenciales de Álava Central mediante actuaciones que sean atractivo y emblema de la nueva etapa de desarrollo alavés.

Pretende impulsar la construcción de la “nueva puerta de acceso a Álava”, actuación de fuerte contenido simbólico que persigue alcanzar una gran significación territorial al configurarse como el punto de confluencia de las conexiones de estructura de los Valles y la Llanada sur, del acceso a la ciudad de Vitoria-Gasteiz y de la cabecera sur del “Arco de la Innovación”.

Esta operación estratégica plantea determinaciones en lo que se refiriere a usos destinados a actividades productivas:

- En el Ámbito delimitado entre el trazado del TAV y la red ferroviaria existente, de Ancho Ibérico, se destinará a actividades logísticas y de transporte y se dispondrá la Terminal Intermodal de Transferencia de Mercancías.
- El lateral occidental se destinará a actividades productivas, en base a las implantaciones existentes y a las previsiones de planeamiento.
- El espacio productivo occidental debería contemplar la implantación de servicios o industria escaparate conformando la fachada N-1.
- Valorar el asentamiento de usos terciarios frente a la intersección de la N-1 y N-102.

Estas actuaciones propician el encabezamiento de Iruña de Oca, y más concretamente de Nanclares de Oca como núcleo de segundo nivel en el Territorio Histórico.

Entre otros grandes objetivos generales para lograrlo se encuentran

- la búsqueda de un cosido del tejido urbano preexistente para lograr la unificación del territorio
- previsión de suelo destinado a actividades económicas, necesario para seguir el crecimiento demográfico,

con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El Documento de Avance y de Aprobación Inicial de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) plantea un Eje de Transformación en el Área Funcional de Álava Central apoyándose en la



A1 desde Iruña de Oca y en dirección hacia Agurain- Salvatierra, situándose en el centro de gravedad de la Llanada Alavesa.

Este eje permitirá localizar espacios productivos y zonas logísticas con vocación regional, como es el caso de la Terminal Intermodal de Jundiz, todo ello sin comprometer la continuidad ecológica de los importantes espacios naturales que circundan el área.

Entre las directrices que se proponen para este eje de transformación se encuentra la de desarrollar un eje lineal al este y al oeste de Vitoria-Gasteiz, hasta Nanclares-Iruña de Oca por el oeste, y hasta Salvatierra/Agurain por el este, siguiendo el eje del ferrocarril de ADIF e incluyendo núcleos como Elburgo y Alegría-Dulantzi, estudiando la posibilidad de extender el área de influencia de este eje desde Armiñón hasta Araia, especialmente en lo relativo a movilidad y recorridos blandos.

Este eje de transformación se entiende desde el modelo logístico planteado para la CAPV, ya que su situación geográfica la convierte en uno de los pasos obligados dentro de los grandes ejes Transeuropeos de infraestructuras terrestres; el País Vasco es así una puerta de acceso hacia la unión europea para diferentes comunidades autónomas y Portugal.

La situación actual de los sectores económicos en el municipio y los desarrollos que se pretenden llevar a cabo en busca de esa nueva identidad, muestran suficiencia en los suelos destinados a uso productivo, entendido como aquel destinado a actividad económica, ya sea industrial, terciario o para el sector primario.

**Sector agrario**, Tanto las explotaciones agropecuarias como las forestales han sido la base de la economía del municipio hasta mediados del siglo pasado, y, a pesar de que los demás sectores lo están desplazando como actividad principal, a día de hoy el 28% de su superficie se dedica a desarrollos agrícolas, existiendo 60 explotaciones agroganaderas, y cuenta con una superficie forestal de 23.897.523 m<sup>2</sup>.

**Sector Industrial y Servicios**. A día de hoy, Iruña de Oca basa su economía en la Industria y el comercio. Las DOT proponen la creación de Áreas de Actividad Industrial en zonas compatibles en el eje Puerta de Álava-Jundiz, para que acojan algunas industrias básicas. Estas áreas no llegarán a conectar con el casco urbano y se dispondrán de forma que no produzcan impactos negativos sobre la imagen urbana de este municipio, proponiendo la zona de Subillabide y la de



Jundiz Foronda por su ubicación privilegiada para la intermodalidad ferroviaria de alta velocidad y de ancho ibérico, por carretera y aeroportuaria.

Los principales focos de este cambio en Iruña de Oca son los polígonos industriales de San José de los Llanos y Subillabide, por su inmejorable ubicación.

El primero de ellos alberga a las empresas que más tiempo llevan en el municipio. El polígono de Subillabide responde a un tipo de empresa más innovador, caracterizado por una intensa relación entre empresas industriales y de servicios. Tiende a ser destino de empresas de nueva creación y unidades de I+D de las empresas.

Los ámbitos de actuación previstos en el PGOU que se centran en estos polígonos industriales son estos:

Actuaciones previstas de uso industrial y terciario en suelo urbano.

Denominación	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )		
	Industrial m <sup>2</sup>	Terciario m <sup>2</sup>	Total, m <sup>2</sup>
<b>AOP – I1 Explosivos</b>	85.518,98	-	85.518,98

Actuaciones previstas de uso industrial y terciario en suelo urbanizable.

Denominación	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )		
	Industrial m <sup>2</sup>	Terciario m <sup>2</sup>	Total, m <sup>2</sup>
<b>AOP - I2 Los Llanos II</b>	183.637,14	57.004,83	240.641,97
<b>AOP - I3 Subillabide II</b>	268.574,86	33.187,91	301.762,77

**Comercio y Turismo.** Iruña de Oca, y sobre todo su capital es un municipio provisto de todo tipo de comercio de alimentación, restauración y servicios como farmacia, taxi o Correos. La actividad económica ya cuenta con servicios terciarios necesarios para el impulso y desarrollo de la vida actual y próxima del municipio.



Además, se está comenzando a poner en valor el potencial turístico, necesario porque incide positivamente en el incremento del sector servicios, y necesario para fomentar su identidad de municipio de mayor rango, aumentando su atractivo.