



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana para redefinir los parámetros urbanísticos de las parcelas 158 y 166 del polígono 37 de Vitoria-Gasteiz (Mercedes-Benz)

Septiembre 2021

Documento para Aprobación Inicial

ÍNDICE

1	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	3
1.1	Identificación de las Haciendas afectadas.....	3
1.2	Determinación de las nuevas infraestructuras de servicios y financiación de las mismas	3
1.3	Previsión de ingresos para la Administración	3
1.4	Previsión de costes para la Administración	4
1.5	Conclusiones	5

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este informe tiene el objeto de señalar el impacto de las actuaciones 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, de acuerdo con el artículo 22.4 del Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se establece la obligación de un informe o memoria de sostenibilidad económica.

No es objeto de este informe el hacer un presupuesto exhaustivo de cantidades concretas, sino que se limita a indicar los posibles impuestos y tasas en consideración por motivo de la ejecución de la Modificación.

1.1 Identificación de las Haciendas afectadas

- a) Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- b) Hacienda Foral de Álava.
- c) Hacienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- d) Hacienda estatal.

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

Las actuaciones planteadas en la modificación se realizan sobre suelo urbano consolidado y no se requerirán de nuevas infraestructuras de servicios urbanos, aunque se ejecute la edificabilidad y ocupación máxima atribuida por la presente modificación.

Sin embargo, si se incurriese en costos de urbanización relativos a nuevas infraestructuras de servicios urbanos o refuerzo de las existentes, estos costes serán asumidos por los promotores de la modificación.

1.3 Previsión de ingresos para la Administración

Ingresos de la Administración Local:

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

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

- **Tasa del servicio de recogida de basuras:** el hecho imponible es la prestación de los servicios o la actividad municipal desarrollada con motivo de la recogida y eliminación de basuras y residuos sólidos urbanos.
- **Tasa de abastecimiento de agua:** en este caso la tasa grava la disponibilidad de las redes de abastecimiento y consumo de agua desde las mismas.
- **Tasa de alcantarillado y toma de agua:** se devenga el vertido real o potencial de aguas provenientes del suministro público o privado a las redes de saneamiento.

Además de los ingresos anteriores, que se efectuarían anualmente, se producirán ingresos extraordinarios correspondientes a los siguientes conceptos:

- **Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO):** se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra; por lo tanto, se integra con el presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado.
- **Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística:** de acuerdo con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, los propietarios de suelo urbano consolidado (en este caso, por el incremento de la edificabilidad urbanística) tienen la obligación de ceder el 15% del incremento de la edificabilidad urbanística (esta cesión se podrá abonar en metálico conforme al valor de repercusión del suelo urbanizado).

Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal:

La administración Foral, Autonómica y/o Estatal podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:

- El IVA derivado de la compra de los servicios y costes de materiales y ejecución de las obras de construcción.
- El gravamen de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos.

1.4 Previsión de costes para la Administración

Dado que no se prevé la construcción de nuevas infraestructuras públicas, ni el aumento significativo de los costes de mantenimiento de los servicios ya establecidos (por tratarse de suelo urbano ya consolidado), no se hacen necesarias nuevas inversiones a realizar por el ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz (administración local), la Diputación Foral de Álava, el Gobierno Vasco, ni el Estado.

1.5 Conclusiones

La sostenibilidad económica se obtiene como un balance económico del conjunto, dado por la diferencia entre los ingresos (en este caso claramente positivos) y gastos regulares (igual a cero, por no mostrar un aumento de los gastos públicos existentes) una vez completada la ejecución. Los ingresos extraordinarios y patrimoniales (ICIO, participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística) contribuirán a reforzar la solvencia económica en su conjunto.

Así, el impacto de la actuación, desde el punto de vista de sostenibilidad económica, se califica como positivo, dado que la ejecución se financia vía promoción privada, no se prevé la implantación de nuevas infraestructuras públicas y se generan nuevos ingresos en las haciendas públicas por medio de impuestos y tasas (ordinarios y extraordinarios), los cuales irán aumentando a medida que se realizan las nuevas construcciones, sin afectar significativamente los costes de mantenimiento de los servicios urbanos ya existentes.