

**DATOS FACILITADOS POR EL SERVICIO DE
GESTIÓN TRIBUTARIA RELATIVOS AL IBI**

INFORME

Asunto: Valoración catastral a efectos de cálculo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Desarrollo urbanístico de las unidades de ejecución UE-4 y UE-5 del AR 1 del PGM-96 (ÁMBITO 1) conforme a proyecto promovido por Hnos. Piñeiro GIL.

M^a Teresa Herreros Ezquerro, Responsable del área de Gestión Tributaria, en ejercicio de las funciones que tengo atribuidas, en relación al asunto de referencia y a solicitud del servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento, emito el siguiente informe:

1. De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, *la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación 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.*

Así pues, con el fin de aportar un dato más que pueda concretar que efectos económicos puede tener para las arcas municipales el desarrollo del ÁMBITO 1 al que se refiere el Proyecto presentado por los interesados (unidades de ejecución UE-4 y UE-5 del AR-1), se realiza el presente informe, dirigido a calcular el valor catastral de los inmuebles previstos y lo que ello supondría en términos de ingresos en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, todo ello sobre la base de la información aportada por los interesados, de acuerdo con la cual el Proyecto de modificación puntual del PGM de Calahorra para las unidades de ejecución indicadas tiene por objeto redelimitar tales unidades de ejecución del Casco Histórico, constituyendo una única unidad de ejecución de Suelo Urbano No consolidado y la reordenación de los volúmenes previstos para dichas unidades de ejecución en el planeamiento vigente :

- 10.273 m². destinados a 102 viviendas de tamaño medio de venta libre.
- 2.835 m² destinados a garajes, cocheras y trasteros en planta baja.

2. El valor catastral de los inmuebles que puedan resultar del desarrollo del Sector indicado debe calcularse en función de la Ponencia de Valores aprobada para Calahorra en 2005. Dicho valor catastral, que vendrá determinado por la suma de los valores del suelo y de las construcciones, corregida mediante la aplicación de determinados coeficientes, se calcula según las siguientes fórmulas, recogidas en la propia Ponencia de Valores que atiende a lo dispuesto en el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana:

$$V_{cat} = (G+B) [V_R + V_c] F_L \cdot RM$$

- V_{cat}: Valor catastral
- G+B: Coeficiente de Gastos y Beneficios
- V_R = Valor suelo
- V_c = Valor construcción
- F_L = Factor Localización
- RM = Coeficiente relación mercado

Valor suelo: (m² . VRB)

- VRB: Valor de Repercusión Básico según zonas de valor en las que se divide a estos efectos el municipio.

Valor construcción: (MBC . Coef. Valor construcción . m²)

- MBC: Módulo Básico de Construcción

3. De acuerdo con la Ponencia de 2005, los valores aprobados para los distintos factores de las fórmulas indicadas en el apartado anterior son los siguientes:

- Gastos y Beneficios (G+B): 1,40
- Factor de Localización (F_L): 1,00
- Coeficiente relación mercado: 0,50

- Valor de Repercusión Básico: para la determinación de los valores de repercusión básicos, se considera la zona valor R47, en la que están incluidas las unidades de ejecución UE-4 y UE-5 del AR-1. Tales valores son los siguientes:

- . Viviendas y locales comerciales: 160,00 €/m²
- . Garajes: 50,00 €/m²

- Módulo Básico de Construcción: Según la Ponencia a Calahorra le corresponde el MBC₃, que equivale a 550,00 €/m² (Orden de 26 de abril de 2005).

- Coeficiente Valor Construcción: previstos en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones recogidos en la Ponencia en función de tipologías constructivas y categoría de las mismas. A efectos de este informe se consideran categorías medias, de forma que para el suelo destinado a residencial se parte de viviendas colectivas de carácter urbano, edificación abierta, de categoría 5 (1.1.1.5) a las que se asigna un coeficiente de 0,95 y para los garajes, trasteros y locales en estructura (cocheras) en planta baja se considera los garajes, de categoría 5 (1.1.1.3) a los que se asigna un coeficiente de 0,46.

4. A la vista de lo expuesto, resulta:

A) Valor suelo: (m² . VRB)

Residencial: $10.273 \cdot 160,00 = 1.643.680,00 \text{ €}$

Garajes, trasteros y locales en estructura: $2.835 \cdot 50,00 = 141.750,00 \text{ €}$

B) Valor construcción: (MBC . Coef. Valor construcción . m²)

Residencial: $550,00 \cdot 0,95 \cdot 10.273 = 5.367.642,50 \text{ €}$

Garajes, trasteros y locales en estructura: $550,00 \cdot 0,46 \cdot 2.835 = 717.255,00$

Valor catastral: (1,40 [Vs + Vc] F_L . RM) (F_L= 1)

Residencial:

$1,40 \cdot [1.643.680,00 + 5.367.642,50] \cdot 0,50 = 4.907.925,75 \text{ €}$

Garajes, trasteros y locales en estructura:

$1,40 \cdot [141.750,00 + 717.255,00] \cdot 0,50 = 601.303,50 \text{ €}$

Los valores catastrales del conjunto de las construcciones así calculados responderían a los de 2006, por lo que actualizándolos de acuerdo con lo previsto en las leyes de PGE para 2007, 2008, 2009 y 2010 resultarían para 2015 los siguientes valores (incremento del 2% anual correspondiente a los años 2007, 2008 y 2009 y del 1% correspondiente a 2010):

Residencial: $4.907.925,75 + 7\% = 5.251.480,55 \text{ €}$

Garajes, trasteros y locales en estructura: $601.303,50 + 7\% = 643.394,75 \text{ €}$

En 2013 con efectos para 2014, el Ayuntamiento de Calahorra, de acuerdo con lo previsto en el artículo 32.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, solicitó la actualización de los valores catastrales de los inmuebles de naturaleza urbana mediante la aplicación del coeficiente previsto al efecto en la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de Estado para el año 2014. El coeficiente aplicable fue del 0,85, lo que supuso una rebaja en los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del 15 por ciento. Así, los valores indicados anteriormente resultaría ser los siguientes una vez aplicado el coeficiente de actualización indicado:

Residencial: $5.251.480,55 \cdot 0,85 = 4.463.758,47 \text{ €}$

Garajes, trasteros y locales en estructura: $643.394,75 \cdot 0,85 = 546.885,54 \text{ €}$

Valor IBI, ejercicio 2015:

El valor del IBI para 2015, se calcula aplicando el tipo establecido por el Ayuntamiento para los bienes inmuebles de naturaleza urbana sobre la base imponible que, transcurridos 10 años desde la entrada en vigor de la última ponencia de valores (1 de enero de 2006), se equipara al valor catastral.

De acuerdo con la Ordenanza fiscal vigente reguladora del Impuestos sobre Bienes Inmuebles, el coeficiente aplicable a los de naturaleza urbana es del 0,60 por ciento.

IBI RESIDENCIAL: $4.463.758,47 \cdot 0,60 \% = 26.782,55 \text{ €}$

Considerando la cantidad calculada, y el número de viviendas proyectadas (102), resultarían cuotas medias de 265,57 € por vivienda.

IBI GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA: $546.885,54 \cdot 0,60 \% = 3.281,31 \text{ €}$

Por tanto, el total del IBI calculado para 2015 (IBI correspondiente a viviendas más IBI correspondiente a garajes, trasteros y locales en estructura) sumaría 30.063,86 €.

Los valores así calculados quedan algo por debajo de las cuotas del Padrón 2015 correspondientes a edificios de la calle José María Adán, si bien, se parte de una valoración base que podría verse afectada por coeficientes de corrección de la valoración tanto del suelo como de la construcción que pueden afectar individualmente a cada inmueble.

En todo caso téngase en cuenta que la valoración catastral realizada no deja de ser una estimación, siendo tal valoración competencia de la Dirección General del Catastro.

Calahorra, 3 de noviembre de 2015

TECNICO DE GESTION TRIBUTARIA

Fdo: M^a Teresa Herreros Ezquerro

**INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
CALIDAD AMBIENTAL Y AGUA**

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y AGUA
Sección de Evaluación de Planes y Programas
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE LA RIOJA

D. Jesús M^a Andía Ustarroz, Arquitecto, DNI 15.767.195-M, con domicilio a efecto de notificaciones en c/ Vara de Rey 9, 1º L. 26002 Logroño (La Rioja), como miembro del Equipo Redactor de la Modificación en el ámbito de las UE4-UE5 del PGM de Calahorra, ante esa Dirección General de Calidad Ambiental y Agua y

EXPONE

1. Que se ha redactado el documento de modificación del PGM de Calahorra en el ámbito de las UE4 y UE5 del AR-1 en el SUNC entorno de calles José María Adán, Cavas y Teatro, para su tramitación municipal. Se acompañan planos de situación, planeamiento vigente y propuesta de modificación.
2. El planeamiento en vigor, no ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, dado que la obligatoriedad de este sometimiento viene impuesto por la entrada en vigor de la derogada Ley 9/2006, de 28 de abril de 2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y actual Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
3. A la vista de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación sobre los planes y sus modificaciones que deban ser objeto de evaluación ambiental estratégica

SOLICITO de esa **DIRECCIÓN GENERAL de CALIDAD AMBIENTAL y AGUA**, que tenga por presentada CONSULTA PREVIA a los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, sobre la necesidad de someter a evaluación ambiental estratégica la modificación puntual en el ámbito de las UE4 y UE5 del PGM de Calahorra.

En Logroño, a 22 de junio de 2016

Fdo.: Jesús M^a Andía Ustarroz, como miembro del Equipo Redactor.

DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL y AGUA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE
Prado Viejo 62 bis
26071 LOGROÑO (LA RIOJA)

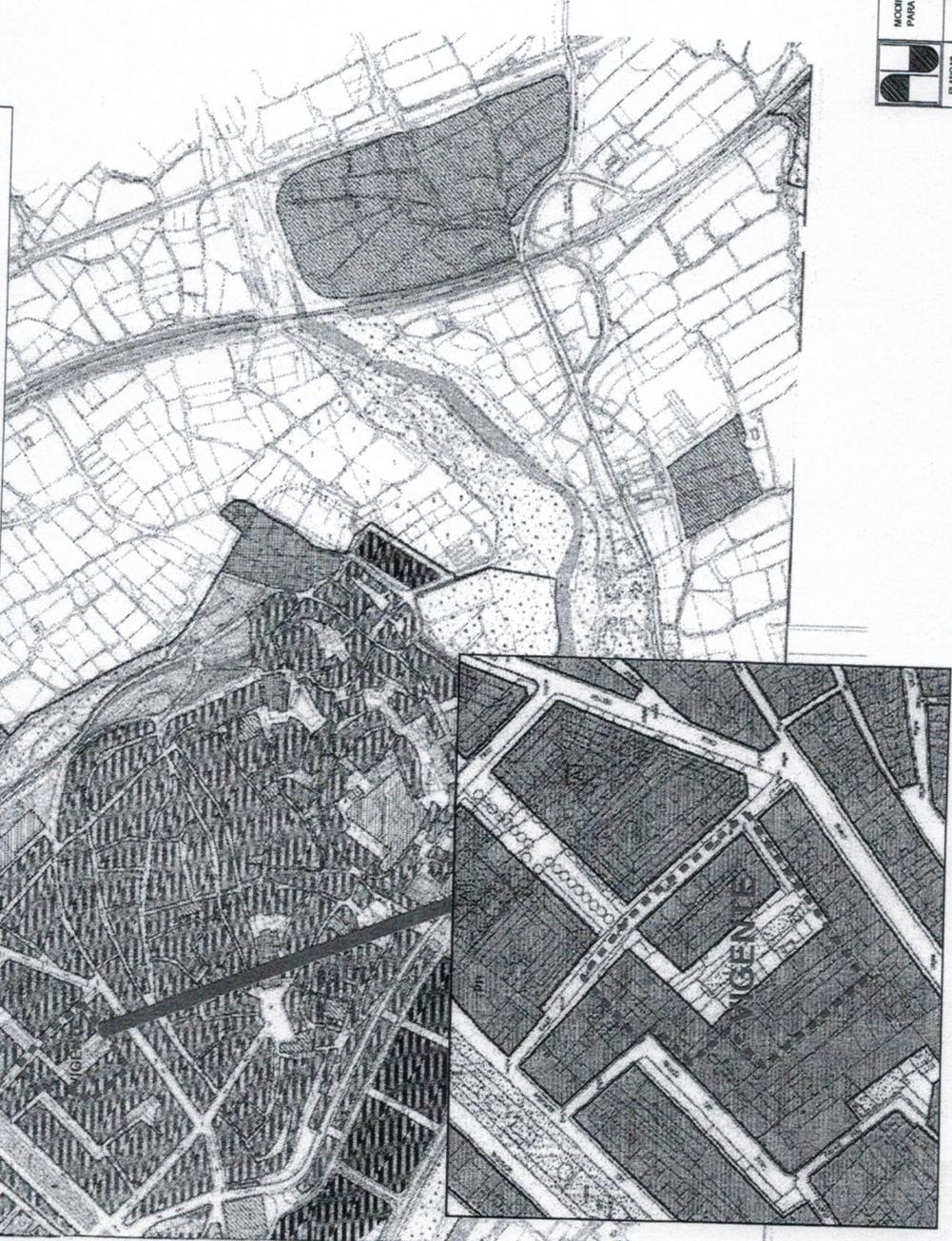
GOBIERNO DE LA RIOJA
Oficina General de Estadística

Fecha: 22 JUN. 2016

Hora: 13:54

Número: E- 216358

PLANO VIGENTE EN EL ÁMBITO AFECTADO POR LA SENTENCIA DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2012 DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO PLANO INFORMATIVO Nº 7- O- 3.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA



- VIVIENDA COLECTIVA
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VIVIENDA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA
- SERVICIOS TERCIARIOS
- USOS DOTACIONALES
- USOS COMERCIALES
- INSTITUCIONAL
- INDUSTRIAL
- USOS RESIDUALES
- ZONA VERDE
- ZONAS DE ACEROS
- APARCAMIENTOS EN SUBSUELO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAHORRA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TEXTO REPLINDEO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1:5000 0-3.4

	PLANO Nº	CONTENIDO DE LA PROPUESTA
	INF 02	PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN PORMENORIZADA
MODIFICACIÓN PARCIAL DEL P.G.M. DE CALAHORRA PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN U54 Y U55 DEL AP-1 DEL P.G.M. 98	"OFICINA DE PROYECTOS DE ORDENACIÓN URBANA Y URBANISMO MUNICIPALIZADA 2003 S.L." C/O. 100100004	PLANTELÓN EJECUCIÓN ESCALA MET. PERÍODO "PERMANENTE" C/Príncipe de Juan 2º nº 1 50100718 CALAHORRA (LA RIOJA)



**Gobierno
de La Rioja**

Agricultura, Ganadería y
Medio Ambiente

Calidad Ambiental y
Agua

Prado Viejo, 62 bis
26071-Logroño. La Rioja.
Teléfono: 941 291 100
Fax: 941 291 705

Jesús M^a Andía Ustarroz
C/ Vara de Rey, 9 1º L
26002 – Logroño

Expediente: Modificación puntual del Plan General Municipal para las unidades de ejecución EU- 4 y UE- 5 del
AR- 1

Promotor: Hermanos Piñeiro Gil

Referencia: E- 216358/ E.C.F.

Fecha: 27/06/16

En relación con la consulta efectuada a esta Dirección General con fecha 22 de junio de 2016 acerca del expediente de referencia, adjunto remito el informe elaborado por los técnicos de esta Dirección General.

En Logroño, a 28 de junio de 2016

José M^a Infante Olarte

Director General de Calidad Ambiental y Agua



**Gobierno
de La Rioja**
Agricultura, Ganadería y
Medio Ambiente
Dirección General de
Calidad Ambiental y Agua

Gobierno de La Rioja
Oficina Auxiliar de Registro
Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente

Fecha:

28 JUN. 2016

Hora:

Número:

5-135939



**Gobierno
de La Rioja**

Agricultura, Ganadería y
Medio Ambiente

Calidad Ambiental y
Agua

Prado Viejo, 62 bis
26071-Logroño. La Rioja.
Teléfono: 941 291 100
Fax: 941 291 705

Expediente: Modificación puntual del Plan General Municipal para las unidades de ejecución EU- 4 y UE- 5 del AR- 1

Promotor: Hermanos Piñeiro Gil

Referencia: E- 216358/ E.C.F.

Fecha: 27/06/16

ASUNTO: INFORME SOBRE LA NECESIDAD DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EU- 4 Y UE- 5 DEL AR- 1

En relación con la consulta efectuada a esta Dirección General con fecha 22 de junio de 2016 acerca de la Modificación de referencia, se informa de lo siguiente:

- El objeto de este documento es la modificación del ámbito de las UE- 4 y UE- 5 del AR- 1 en el entorno de las calles José M^a Adán, Cavas y Teatro, en suelo urbano no consolidado.
- Se considera que esta Modificación no se encuentra en el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ya que no cumple con la definición de modificaciones menores recogida en su artículo 5. De este modo, no producirá diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, por lo que no supondrá la aparición de efectos ambientales significativos que deban ser evaluados.

En Logroño, a 27 de junio de 2016

Estela Carnero Fuente

Jefa de Sección de Evaluación de Planes y Programas

Vº Bº- Jesús Ruiz Tutor

Jefe de Servicio de Integración Ambiental

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME
DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA U.E. 4-5 DEL PGM DE CALAHORRA

1- OBJETO Y CONTENIDO

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ y RU), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Este artículo 22 del TRLRURJ y RU determina en sus apartados 22.4 y 22.5:

22.4: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, deben 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”.

22.5: “La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una Memoria que asegure su Viabilidad Económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

Se incluyen a continuación la Memoria de Viabilidad Económica de la actuación, y el Informe de Sostenibilidad Económica donde se recogen y desarrollan sus conclusiones.

2 - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Se desarrolla a continuación el análisis de viabilidad económica de la actuación.

A) ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS:

El ámbito objeto de análisis económico es la suma del incluido en las UE-4 y UE-5 del AR-1 del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General Municipal de Calahorra. La superficie delimitada asciende a 7.298 m².

De esa superficie total señalada (7.298 m²), la superficie de un vial público, incluido en el ámbito de actuación como parcela s/n, Travesía de José M^a Adán (342 m²) obtenido por cesión gratuita, no computa a efectos de cálculo de aprovechamiento (art. 133 LOTUR 5/06), por lo que la superficie con derecho a aprovechamiento es de 6.956 m².

Se trata de un ámbito, ubicado dentro de un entorno ya urbanizado y edificado, y ocupado actualmente por edificaciones de uso residencial. Los objetivos de la modificación son los siguientes:

- Unificar las dos unidades en una sola, al objeto de evitar la duplicidad de expedientes de compensación, cesiones de aprovechamiento, ejecución de las obras de urbanización, derribos, etc... con el ahorro de tiempo y dinero que ello supone.
- Redelimitar las Unidades de Ejecución U.E.-4 y U.E.-5 del Casco Histórico y ajustando la ordenación de este ámbito con la consiguiente definición de superficie de la unidad y de parcelas aportadas.
- Manteniendo el aprovechamiento medio o tipo asignado por el PGM, se pretende ubicar en la propia Unidad, el aprovechamiento que le corresponde, sin que el aprovechamiento lucrativo total produzca ningún exceso, ni defecto, respecto al aprovechamiento medio o tipo.
- Reducir la edificación en Planta Baja (que es excesiva), incrementando la edificación residencial con el consiguiente incremento de Z.V. establecido por la LOTUR para el diferencial de la densidad de población que se produzca.
- Reajustar las Unidades Básicas resultantes, de tal manera que el aprovechamiento lucrativo resultante pueda encajarse en edificaciones con un número máximo de 5 plantas (B+4), tal y como estaba previsto en el PGM-96.
- Establecer las alineaciones de las Unidades Básicas de tal manera que pueda preverse una Z.V. conformando un espacio público abierto que tenga función de plaza ajardinada.
- Generar el suelo destinado a viales, con una circulación rodada que permita el acceso a garajes y radios de giro, conforme a la legislación de la normativa de accesibilidad contra incendios.

Por sentencia judicial, el planeamiento a modificar se remite al PGM del año 1996.

En el ámbito de actuación de la Modificación se refunden las dos Unidades de Ejecución del planeamiento vigente U.E.-4 y U.E.-5 en una única Unidad de Ejecución U.E.-4/5. Se ajustan mínimamente los límites de esta Unidad de Ejecución de manera que la superficie conjunta de las unidades previstas en el planeamiento vigente que era de 7.056 m² pasa a ser de 7.298 m² con la nueva delimitación y la superficie de parcelas aportadas por los propietarios con derecho a aprovechamiento, que era de 5.890 m² pasa a ser ahora de 6.956 m², según datos del catastro municipal.

La propuesta de la Modificación mantiene en sus líneas generales la ordenación prevista en cuanto a la trama viaria, con la singularidad de mantener los bloques que se adosan a las edificaciones consolidadas en la calle Jose M^a Adán y al pasaje. La principal modificación es que se reduce sustancialmente la edificación en planta baja, trasladándola a plantas elevadas. Esto supone un incremento de la densidad de población que a su vez conlleva el incremento de superficie en la Zona Verde, según los estándares establecidos de la LOTUR.

La ordenación de las Unidades Básicas resultantes, se ha resuelto de tal manera que las UB-1, 2, 3 y 4 conforman un espacio central en el que se ubica la Zona Verde del SGZV, con la superficie suficiente requerida por la LOTUR.

La Zona Verde prevista en el PGM era de 604 m² y ahora en la modificación es de 1.136 m²

Se ordena el ámbito afectado, manteniendo la red viaria perimetral, ya urbanizada, en su estado actual, al margen de las ampliaciones de aceras e implantación o renovación de servicios que exija su urbanización.

Resultan las siguientes superficies:

- Red viaria =	2.918 m ²
- Zonas libres públicas =	1.136 m ²
- Ocupación de edificaciones =	3.244 m ²
- TOTAL ÁMBITO	7.298 m ²

No se afectan las redes públicas existentes, y las cesiones se ajustan en superficie a las exigidas en el plan vigente, por lo que no se superan las mínimas actuaciones en usos públicos que impliquen deberes y gastos de conservación.

Se incluye a continuación un cuadro comparativo entre los parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

PARAMETRO COMPARADO	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA ORDENACIÓN
Superficie afectada	7.056 m ²	7.298 m ²
Suelo público afectado Z.V.	604 m ²	1.136 m ²
Suelo público afectado viales	2.223 m ²	2.918 m ²
Uso característico	residencial	residencial
Altura reguladora	PB+2 y PB+3	PB+4
Aprovechamiento total	9.996 UAs	11.805 UAs
Aprovechamiento medio	1,697177077 UA/m ²	1,697177077 UA/m ²

En conclusión, la ordenación propuesta modifica los parámetros fijados respecto al ámbito y aprovechamiento total, pero también incrementa el suelo público destinado a viales y zonas verdes, manteniendo el uso residencial y unificando el número de plantas en las edificaciones a planta baja más cuatro alturas. Este aumento de alturas permite ubicar el aprovechamiento resultante del nuevo ámbito en una superficie inferior de ocupación de edificación y ampliar de este modo las zonas verdes públicas, lo que permite garantizar el ratio de reserva de este espacio libre para la nueva densidad de población resultante de ese aumento del aprovechamiento residencial.

B) DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS:

Estado actual y objeto de la actuación.

Actualmente el ámbito está ocupado por edificación, espacios libres privados y espacio viario.

Se prevé la demolición de la construcción existente.

El objeto de la ordenación es la creación de unos nuevos viales públicos, edificios residenciales para viviendas y una área de espacio libre público destinado a zonas verdes.

Se trata de una promoción inmobiliaria privada realizada a riesgo y ventura del promotor, sin ningún tipo de ayuda pública directa, a ejecutar íntegramente con fondos propios del promotor y propietario del suelo, financiados con la venta del producto resultante y, en su caso, mediante préstamos de entidades de crédito inmobiliario.

Coste de repercusión de suelo:

Se considera un valor de repercusión de suelo de 300 € por metro cuadrado edificable, resultando un valor total:

$$VR_{\text{total}} = A_{\text{rea}} \times 300 \text{ €/m}^2 = 6.956 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 2.086.800 \text{ €}$$

Coste de urbanización:

A. OBRAS DE URBANIZACION	COSTE (€)
Movimiento de Tierras	61.200
Pavimentación	289.189
Jardinería	27.000
Mobiliario Urbano	16.200
Abastecimiento	50.400
Saneamiento de Fecales	64.800
Saneamiento de Pluviales	70.200
Energía Eléctrica	104.400
Alumbrado Público	27.000
Gas	32.400
Telecomunicaciones	25.200
Seguridad y Salud	4.000
Gestión de Residuos	7.200
Total	779.189
15 % GG y BI	116.879
TOTAL	892.068

Coste de construcción:

Se considera un coste de construcción de locales en PB de 292 €/m² y un coste de construcción de viviendas de 550 €/m². Según esta estimación el coste de construcción del edificio es:

$$VE_{\text{total}} = \text{Area}_{\text{viviendas}} \times 550 \text{ €/m}^2 + \text{Area}_{\text{locales}} \times 292 \text{ €/m}^2 =$$

$$= 10.485 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 + 2.269 \text{ m}^2 \times 292 \text{ €/m}^2 = 5.766.750 \text{ €} + 662.548 \text{ €} = 6.429.298 \text{ €}$$

Coste de honorarios de notaría, registro, planeamiento, urbanización y edificación:

C. HONORARIOS	
Modificación PGM	58.700
Proyecto de Reparcelación	52.980
Proyecto de Urbanización	63.900
Dirección de Obras Urbanización	33.100
Proyecto de Edificación	251.581
Dirección de Obras de Edificación	251.581
Gestión Urbanística	55.648
Notaría y Registro	30.868
TOTAL	798.258

Importe de la Inversión privada:

Se estima en los siguientes costes:

- Suelo	2.086.800 €
- Urbanización	892.068 €
- Demolición	139.120 €
- Edificación	6.429.298 €
- Honorarios	798.258 €
TOTAL	10.345.644 €

Ayudas públicas directas o indirectas:

El coste de la inversión se asumirá por la iniciativa privada, los propietarios del ámbito afectado y de la parcela resultante de aprovechamiento privado, no previéndose ningún tipo de ayuda pública directa o indirecta.

Ejecución de la urbanización y sujeto responsable de costear la misma:

Las actuaciones de urbanización comprenden las obras de formación de los nuevos viales diseñados y las zonas verdes y espacios libres públicos incluidos, según el detalle indicado.

Construcción de equipamientos públicos:

No se plantean cesiones de suelo para equipamientos públicos, por lo que la inversión no está afectada por el coste de su ejecución y mantenimiento.

C) ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Análisis de Ingresos y Gastos:

Se consideran unos ingresos de venta del producto inmobiliario construible de 1.460 € por metro cuadrado edificable, resultando:

$$\begin{aligned} \text{Ingresos} &= 10.485 \text{ m}^2_{\text{viviendas}} \times 1.460 \text{ €/m}^2 + 2.269 \text{ m}^2_{\text{locales}} \times 750 \text{ €/m}^2 = \\ &= 15.308.100 \text{ €} + 1.701.750 \text{ €} = 17.009.850 \text{ €} \end{aligned}$$

Resulta el siguiente resumen de Ingresos y Gastos:

TOTAL INGRESOS	17.009.850 €
- Gastos solar, urbanización, derribo y construcción	10.345.644 €
- Gastos indirectos = 20% s/ 10.345.644 €=	2.069.129 €
- TOTAL GASTOS	12.414.773 €
- BENEFICIOS ESTIMADOS	4.595.077 €

La ordenación propuesta busca la promoción del producto inmobiliario más atractivo con base a la demanda de suelo para la implantación de viviendas de tamaño medio. De este análisis de la inversión se deduce la viabilidad económica de la misma y la consecución de una rentabilidad adecuada.

No se prevé la participación, integrándose en su gestión y la financiación, de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, abastecimiento de agua o telecomunicaciones.

D) HORIZONTE TEMPORAL PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LA OPERACIÓN

A efectos de garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se considera un horizonte temporal para la operación, de dos años en el caso de construcción y venta y de 25 años en el caso de construcción y alquiler.

E) EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA NECESARIA PARA ASEGURAR LA FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS

Se analizan los gastos que va a suponer para la Administración local, la ejecución y el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios. En el Informe de Sostenibilidad se comparan estos gastos con los ingresos que se van a obtener, para deducir si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y, en su caso, de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público. (No existentes en esta actuación).

IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito, no supone gasto para la administración, al costearse por los particulares.

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria estimada en 2.918 m² asciende a: 2.918,00 €/año.

Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes estimado en 1.136 m² asciende a 1.136 €/año.

Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tasas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

EDAR e infraestructuras de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de las tasas de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone carga alguna al Ayuntamiento.

Infraestructuras suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios.

Infraestructuras telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

RESUMEN DE GASTOS:

- Mantenimiento infraestructuras viarias	2.918,00 €/año
- Mantenimiento zonas verdes públicas	1.136,00 €/año
- TOTAL	4.054,00 €/año

INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Impuesto de actividades económicas (IAE).

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Impuesto de vados.

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Se estima considerando unos valores de suelo y edificación, según valoración catastral, de 4.463.758,47 €. Aplicando un tipo del 0,60 % resulta: $IBI = 4.463.758,47 \times 0,60\% = 26.782,55 \text{ €}$.

Impuesto de actividades económicas (IAE)

Como se trata de edificios residenciales con garajes en la planta baja y en los que no está prevista la actividad comercial ni otro tipo de actividades productivas, no se percibirán ingresos por IAE.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Este ingreso supone una cantidad importante al estar regulado en el 3,07% del Presupuesto de Ejecución Material de las obras sometidas a licencia de construcción. Se estima que el beneficio industrial del constructor y sus gastos generales serán del 15% por lo que de la estimación del coste de construcción y demoliciones se deduce el coste de la ejecución material sobre la que se aplica el ICIO más las tasas de licencia

- Demolición	139.120 € / 1,15 =	120.974 €
- Edificación	6.429.298 € / 1,15 =	5.590.694 €
- TOTAL ejecución material		5.711.668 €

$ICIO = 5.711.668 \text{ €} \times 3,7\% = 211.331,72 \text{ €}$

Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

No se considera debido al desconocimiento, a priori, de la posible existencia de vehículos ligados a la actividad y al CIF en este domicilio.

Impuesto de vados

Se considera la necesidad de al menos un vado para acceso de once a veinticinco vehículos al aparcamiento en cada uno de los 5 edificios previstos.

Considerando el coste actual de 405,51 €/vado, los ingresos obtenidos a través de ese servicio asciende a 2.027,55 €/año.

RESUMEN DE INGRESOS:

- IBI suelo y edificación	26.782,55 €/año	
- IAE actividad	0 €/año	
- ICIO		211.331,72€
- Vados	2.027,55 €/año	
TOTAL ANUAL	28.810,10 €/año	
TOTAL extraordinario		211.331,72 €

BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de la diferencia entre el incremento de los gastos y los ingresos.

GASTOS	4.054,00 €/año
INGRESOS (anuales)	28.810,10 €/año
INGRESOS (extraordinarios)	211.331,72 €

El balance es de 24.756,10 €/año, más un ingreso único extraordinario de 211.331,72 €, POSITIVO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

3- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas

Como se ha desarrollado en la Memoria de Viabilidad Económica, se trata de una actuación en el ámbito privado donde se ordena el mismo y se crean y urbanizan los espacios libres públicos que exigen la legislación de afección y el Plan General Municipal de Calahorra.

Todos los gastos de ejecución y puesta en funcionamiento de las infraestructuras se costean por los propietarios del suelo afectado, no suponiendo más gasto a las administraciones que el mantenimiento de las mismas.

En consecuencia, el análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas resulta de la comparación entre los ingresos que genera en impuestos directos y tasas, y los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y redes.

Ingresos por Impuestos Directos – Haciendas Generales

IVA, Sociedades, IRPF (de la actividad constructiva y los agentes relacionados).

AJDS (obra nueva).

Ingresos por Impuestos y Tasas – Hacienda Local

IBI – sobre bienes inmuebles resultantes.

IAE – sobre la actividad económica si su volumen supera 1.000.000 € anuales

ICIO – de la actividad constructiva (demolición y nueva construcción).

Vados – sobre vados de aparcamiento y carga y descarga.

Gastos de mantenimiento

Mantenimiento de infraestructuras viarias.

Mantenimiento de zonas verdes públicas.

Balance de Ingresos y Gastos

En la Memoria de Viabilidad Económica se analizan y estiman los ingresos y gastos que se producirán debido a la nueva actividad urbanizadora y de edificación.

Se incluye a continuación la estimación de todos estos ingresos y gastos, desglosando los que se generan en una sola operación, de los que se repiten con periodicidad, así como

los correspondientes a la Hacienda General (Estado y Comunidad Autónoma) y la Hacienda Local (Ayuntamiento de Calahorra).

INGRESOS – I	PUNTUAL	ANUAL
HACIENDA GENERAL		
IVA 10% s/15.308.100 €	1.530.810,00 €	0,00 €
IVA 21% s/1.701.750 €	357.367,50 €	0,00 €
AJDS construcción 1% s/ 5.711.668 €	57.116,68 €	0,00 €
TOTAL HACIENDA GENERAL	1.945.294,18 €	0,00 €
HACIENDA LOCAL		
IBI 0,60 % s/ 4.463.758,47	0,00 €	26.782,55 €
IAE	0,00 €	0,00 €
ICIO 3,70 % s/5.711.668 €	211.331,72 €	0,00€
VADOS	0,00 €	2.027,55 €
TOTAL HACIENDA LOCAL	211.331,72€	28.810,10 €
TOTAL INGRESOS	2.156.625,90 €	28.810,10 €
GASTOS - G		
HACIENDA LOCAL		
Mantenimiento Infraestructuras Viarias	0,00 €	2.918,00 €
Mantenimiento Zonas Verdes Públicas	0,00 €	1.136,00 €
TOTAL HACIENDA LOCAL	0,00 €	4.054,00 €
BALANCE (I-G)		
Hacienda General (Puntual)	1.945.294,18 €	
Hacienda Local (Puntual)	211.331,72 €	
Hacienda Local (Anual)		24.756,10€
TOTAL	2.156.625,90 €	24.756,10€

Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación a la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan Especial, están orientados a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General, planteándose un uso residencial ya previsto en él para esa zona y el aumento del aprovechamiento, y por tanto de la densidad de población, está compensado con la mayor cesión de las zonas verdes públicas.

CONCLUSIÓN

El Informe sobre sostenibilidad económica de la Modificación Puntual del PGM de Calahorra para las Unidades de Ejecución UE 4 y 5 es **FAVORABLE**, tanto para las haciendas generales (Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja) como para la hacienda local (Ayuntamiento de Calahorra).

En el caso de las haciendas generales se estiman unos ingresos puntuales a través de impuestos de 1.945.294,18 €.

En el caso de la hacienda local del Ayuntamiento de Calahorra, se estima un ingreso puntual extraordinario del impuesto ICIO de 211.331,72 € y un balance positivo anual, entre los ingresos a obtener vía impuestos y tasas, y los gastos, de 24.756,10€/año.

Por lo tanto se estima que la actuación generará unos ingresos extraordinarios puntuales vía impuestos de 2.156.625,90 €, de los cuales 211.331,72 € serán para la hacienda local, y unos ingresos netos anuales de 24.756,10€ para la hacienda local, correspondientes a la diferencia entre los nuevos ingresos por impuestos y tasas y los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización.

Este ahorro bruto podrá destinarse, en el caso de Calahorra, a otros gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, la modificación presentada en las Unidades de Ejecución UE 4 y 5 es económicamente sostenible en las hipótesis y estimaciones económicas consideradas en esta memoria.

AUTORIZACIÓN PARA GESTIONES ADMINISTRATIVAS

DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN PARA GESTIONES ADMINISTRATIVAS

En Pamplona, Febrero 2016

La abajo firmante, M^a Antonia Piñeiro Gil, DNI. 16.512.522-V y domicilio a estos efectos en Pamplona, Paseo Premín de Iruña nº 2, Bajo, CP: 31008.

AUTORIZA

A D. Jesús M^a Andía Ustarroz, Arquitecto, DNI. 15.767.195 M para que realice las Gestiones Administrativas necesarias para tramitar una Modificación Puntual del PGM de Calahorra (La Rioja), para la apertura de la Travesía Calle Teatro en el suelo urbano consolidado (SUC) de su propiedad.

Y para que conste donde proceda, así lo firmo en el lugar y fecha indicados al encabezamiento.

Fdo. M^a Antonia Piñeiro Gil

DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN PARA GESTIONES ADMINISTRATIVAS

En Pamplona, Febrero 2016

El abajo firmante, José Luis Piñeiro Gil, DNI. 72.775.962-Y y domicilio a estos efectos en Pamplona, Paseo Premín de Iruña nº 2, Bajo, CP: 31008.

AUTORIZA

A D. Jesús M^a Andía Ustarroz, Arquitecto, DNI. 15.767.195 M para que realice las Gestiones Administrativas necesarias para tramitar una Modificación Puntual del PGM de Calahorra (La Rioja), para la apertura de la Travesía Calle Teatro en el suelo urbano consolidado (SUC) de su propiedad.

Y para que conste donde proceda, así lo firmo en el lugar y fecha indicados al encabezamiento.

Fdo. M^a José Luis Piñeiro Gil

DOCUMENTO DE AUTORIZACIÓN PARA GESTIONES ADMINISTRATIVAS

En Pamplona, Febrero 2016

La abajo firmante, M^a Elena Piñeiro Gil, DNI. 16.525.979-L y domicilio a estos efectos en Pamplona, Paseo Premín de Iruña nº 2, Bajo, CP: 31008.

AUTORIZA

A D. Jesús M^a Andía Ustarroz, Arquitecto, DNI. 15.767.195 M para que realice las Gestiones Administrativas necesarias para tramitar una Modificación Puntual del PGM de Calahorra (La Rioja), para la apertura de la Travesía Calle Teatro en el suelo urbano consolidado (SUC) de su propiedad.

Y para que conste donde proceda, así lo firmo en el lugar y fecha indicados al encabezamiento.

Fdo. M^a Elena Piñeiro Gil