

Plan General de Ordenación Urbana / Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

# ELCIEGO / ZIEKO

ÁLAVA / ARABA

## ESTUDIO DE VIABILIDAD

ECONÓMICO – FINANCIERA

## MEMORIA DE

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.  
El Secretario-Interventor,

Fdo. Armando Blanco Martínez

JUNIO/EKAINA  
2017



RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.  
URBANISMO Y ARQUITECTURA

---

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez



## INDICE

### ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA

I.- OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	5
II.- FUNCIÓN Y CONTENIDO DEL ESTUDIO. ....	5
III.- LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	6
IV- LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.....	10
V- LA INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE. ....	11
VI.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL. ....	12

### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

I.- OBJETO DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (MSE). CONSIDERACIONES PREVIAS .....	13
II.- PRESUPUESTOS MUNICIPALES.....	15
III.- ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL. ....	22
IV.- ANÁLISIS DE RESULTADOS .....	23
V. AFECCIÓN EN LA SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	24
ANEXO 1. INCREMENTO PATRIMONIAL POR CESIONES .....	27

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

---

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez



## **I.- OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

El presente estudio tiene por objeto dar respuesta al apartado f) del artículo 62.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, de acuerdo con el cual los Plan Generales de Ordenación Urbana deberán contar con un estudio de viabilidad económico-financiera.

## **II.- FUNCIÓN Y CONTENIDO DEL ESTUDIO.**

La ordenación urbanística que aborda el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Elciego, promovida por iniciativa de su Ayuntamiento con el objeto de revisar las Normas Subsidiarias Municipales que le preceden como instrumento de planeamiento general, se recoge en un documento que regula los usos del suelo introduciendo los parámetros que se han considerado apropiados desde el interés público y como resultado de un amplio proceso participativo.

El desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística propuesta en el horizonte temporal del Plan (ocho años), precisa de inversiones públicas y privadas que hagan viables las determinaciones propuestas.

Para ello, las actuaciones han de concebirse de forma que sean realizables y financiables, aspecto este cuya justificación aborda globalmente el presente documento, sin perjuicio de una mayor concreción que corresponderá abordar en fases posteriores como así se prevé expresamente en la misma Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, que prevé la inclusión de estudios de viabilidad económico-financiera más precisos con ocasión de la redacción de los programas de actuación urbanizadora correspondientes a cada una de las actuaciones integradas previstas, exigiendo en esta siguiente fase de ejecución del planeamiento la valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de cada actuación -artículo 155.e)-.

El contenido del estudio se centra básicamente en considerar la viabilidad económica-financiera de la propuesta estructural del Plan General al objeto de asegurar suficientemente la realización efectiva de la ordenación urbanística.

Independientemente de los aspectos estrictamente económico-financieros, la ejecución del Plan dependerá de la capacidad de gestión pública y privada, exigiendo el liderazgo del Ayuntamiento.

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

La diferencia fundamental entre el Estudio de Viabilidad Económico- Financiera y la Memoria de Sostenibilidad Económica radica en que mientras el primero se centra en la ejecución de la actuación urbanizadora, la Memoria lo hace de la viabilidad del mantenimiento y conservación de las infraestructuras ejecutadas, así como de la repercusión económica que tiene para el Ayuntamiento prestar y financiar el coste de los servicios obligatorios determinados en el artículo 26 de la Ley de Bases de Régimen Local.

### **III.- LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.**

La ordenación urbanística establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Elciego se ha planteado a partir de la realidad del municipio y el conocimiento de sus necesidades teniendo en cuenta por un lado una perspectiva temporal concreta y, por otro, criterios de sostenibilidad.

Con estos criterios, se han limitado las actuaciones a abordar, propiciando prioritariamente la regeneración del medio urbano preexistente, de forma que los nuevos sistemas generales que resulta preciso implementar para la ejecución del modelo se minimizan desde la fase de diseño.

La previsión total que se contempla es de 1.159.596,00 € en ocho años, cantidad perfectamente asumible por la Hacienda Municipal, teniendo en cuenta el presupuesto de inversiones de años anteriores (ver Memoria de Sostenibilidad Económica).

Así, las intervenciones que resultan preciso abordar en materia de ordenación y ejecución de sistemas generales tiene por objeto las siguientes materias y se aborda mediante las soluciones que se describen y evalúan a continuación.

#### **III.1.- Las infraestructuras de servicios.**

Con las salvedades que a continuación se precisan, las intervenciones que resulta necesario acometer en esta materia no son en general significativas ya que no hay sistemas generales nuevos que abordar, y pueden realizarse con medios y costes asumibles, incorporándose de manera normal en las pautas de intervención en el territorio, ya desde los presupuestos de las compañías que gestionan los servicios, ya desde la inversión pública o privada.

Habiéndose efectuado recientemente la ampliación y renovación del depósito de agua incrementándose la capacidad de acumulación hasta 2.000 m<sup>3</sup>, no se estima necesaria una previsión económica excepcional para el plazo de vigencia del Plan General en lo referente a

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

la infraestructura de suministro de agua. Sí se hace necesaria la implantación de una caseta de bombeo en el Barrio de Barrihuelo para solucionar los problemas de presión que existen, aspecto este que podrá ser acometido por la administración en terrenos de dominio público de dicho barrio.

La valoración de dicha actuación se puede cifrar en **12.000 euros**, cantidad esta que en cualquier caso deberá ser programada a lo largo de los próximos años, implicándose en su financiación tanto a la empresa de aguas como al propio Ayuntamiento.

El Plan, con el objeto de garantizar el suministro de agua de los nuevos desarrollos residenciales que se proponen, prevé la necesidad de completar la correspondiente red de abastecimiento en los tramos que falta. Deberán ser a cargo de las correspondientes actuaciones integradas.

También se prevé la eliminación de los tramos que quedan con tubería de fibrocemento de la red de agua, o tubería sin identificar, y la incorporación de red de saneamiento separativa en todo el municipio.

Respecto al alumbrado se prevé el cambio de luminarias al sistema LED que permitirá un importante ahorro de energía.

Los costes aproximados de estas intervenciones que se contemplan en el Plan General se estiman de acuerdo con la siguiente evaluación:

- Instalación de bombeo en el Barrio de Barrihuelo.- **12.000,00 €**
- Sustitución de tubería en la red de abastecimiento de agua en los tramos con tubería de fibrocemento (181,10 ml).- **11.771,50 €**
- Sustitución de tubería en la red de abastecimiento de agua en los tramos con tubería desconocida (1.381,57 ml).- **89.802,05 €**
- Ampliación de la red de saneamiento con red separativa de pluviales (3.098 ml) **201.370 €**
- Cambio de luminarias al sistema LED.- **200.000,00 €**

Por otra parte es necesario realizar un estudio de filtraciones de agua para minimizar las pérdidas de agua en tuberías de abastecimiento y evitar las filtraciones en bodegas y calados, permitiendo así una pronta reparación de la red de abastecimiento.

El coste asociado a este estudio se estima en **20.000 €**

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

Se prevén unos costes de ejecución asociados a la ejecución de las nuevas redes de distribución de abastecimiento o sustitución de existentes de **113.573,55** euros.

Se prevén unos costes asociados a la ejecución de las nuevas redes separativas de colectores de **201.370** euros.

Se prevén unos costes asociados a la mejora del alumbrado de **200.000,00** euros.

Estos costes son perfectamente asumibles al estar distribuidos en dos cuatrienios.

Todo ello justifica la viabilidad de la ejecución de los sistemas generales precisos en materia de infraestructuras de servicios.

### ***III.2.- Los sistemas generales de infraestructuras de comunicaciones.***

El Plan General apoya sus previsiones urbanísticas en los esquemas viarios existentes en el municipio, ya que los escasos nuevos desarrollos ordenados, tienen su punto de partida en la infraestructura ya construida.

La intervención en la red viaria motorizada es limitada ya que se encuentra en general en buen estado, proponiéndose en el horizonte del Plan la optimización y adecuación de la red preexistente y mejora de pavimentos, principalmente en el Barrio de Barrihuelo, en la misma línea de las que ya se vienen ejecutando por el Ayuntamiento y el Departamento competente de la Diputación Foral de Álava de acuerdo con sus presupuestos.

Los costes de las intervenciones singulares que se contemplan en el Plan General se estiman de acuerdo con la siguiente evaluación:

- Consolidación de la calle Senda de las Damas (237,12 ml).- **97.025,90 €**
- Mejora de pavimentaciones en el Barrio Barrihuelo (9.280,59 m<sup>2</sup>).- **417.626,55 €**

La primera intervención se trata de consolidar esta calle, mejorando su estabilidad.

La segunda intervención se adscribe a la actuación de mejora del pavimento de las calles del Barrio Barrihuelo, barrio de bodegas sitiado en zona alta, con calles con mucha pendiente y grandes diferencias de cota. Por su configuración, este barrio tiene un potencial turístico muy importante para el Municipio y la mejora de las pavimentaciones potenciará este valor.

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez



Ambas actuaciones suponen un total de 514.652,45 €

El escaso alcance de las intervenciones y la participación de la Diputación Foral de Álava en su ejecución, sin alterar las pautas de actuación de ésta en los últimos años y, en particular, en Elciego, justifican la viabilidad de la ejecución de las intervenciones propuestas para el sistema general viario motorizado.

Cabe añadir que las importantes actuaciones llevadas a cabo por la Administración pública han propiciado la disposición de un sistema general de comunicaciones viarias no motorizadas en suelo no urbanizable, vías verdes y la ruta entre-viñas entre otras, que tan sólo resulta preciso mantener y proponer mejoras en el marco de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de la culminación de las ya proyectadas de acuerdo con la financiación dispuesta al efecto desde los presupuestos de la Diputación Foral de Vitoria (Departamento de Medio Ambiente).

Finalmente la consolidación y mejora de la red de caminos de integración rural, completará el sistema general de comunicaciones proyectado. Dado que prácticamente la totalidad de los caminos incluidos en esta red se encuentran ya ejecutados, se requieren pequeñas actuaciones de apertura de tramos de pistas, cuyo montante económico se ha cifrado en **110.000 euros**.

### ***III.3.- Los sistemas generales de espacios libres.***

Gran parte de los sistemas generales de espacios libres ordenados se encuentran ya materializados, en especial los referentes a las zonas urbanas. Para el resto, se prevé que su ejecución se abordará desde la iniciativa privada por estar integrados en actuaciones integradas.

Dado que las intervenciones de mejora a proponer se asocian a actuaciones con una nula transformación del territorio, el alcance de dichas intervenciones se considera poco representativo, debiendo pautarse adecuadamente para su ejecución en el horizonte temporal del Plan General.

### ***III.4.- Los sistemas generales de equipamiento.***

La inversión municipal en materia de equipamientos tenderá a orientarse hacia la mejora de las dotaciones locales con pequeñas obras de adecuación, buscando procurar el equilibrio que el Plan plantea alcanzar en el horizonte temporal de su ejecución. Los presupuestos

---

AYUNTAMIENTO DE ELICIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

municipales permitirán abordar paulatinamente estos objetivos con la colaboración de la Administración Pública en general en atención al ejercicio de las distintas competencias.

#### **IV- LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.**

El Plan General identifica doce actuaciones integradas de muy diverso alcance. Tres de ellas corresponden unidades de ejecución dentro del casco histórico y no se cuantifican en este estudio de viabilidad económica por incluirse en el PERICH. El resto son cuatro unidades de ejecución y cinco sectores de suelo urbanizable, dos residenciales y tres industriales. Dichas actuaciones, de acuerdo con la legislación vigente, deben resolver en cada caso la urbanización de sus ámbitos correspondientes así como su integración en su entorno y en el Municipio, y, en particular, la de sus infraestructuras.

Independientemente se abordarán las obras de edificación tanto por parte de la iniciativa privada como pública.

En el presente estudio se valora estimativamente el alcance de los costes de urbanización de cada una de las actuaciones identificadas de acuerdo con el contenido propositivo del Plan General obteniéndose los siguientes valores a los efectos de su consideración en este estudio, independientemente de la evaluación realizada en relación con los sistemas generales adscritos e incluidos en dichas actuaciones integradas:

- Sector SI1:	(12.071,40 m <sup>2</sup> )	434.570,40 €.
- Sector SI2:	(21.126,49 m <sup>2</sup> )	760.553,64 €.
- Sector SI3:	(24.638,77 m <sup>2</sup> )	886.995,72 €.
- Sector SR1:	(31.850,03 m <sup>2</sup> )	1.146.601,08 €.
- Sector SR2:	(29.031,89 m <sup>2</sup> )	1.045.148,04 €.
- U.E. 4:	(6.756,13 m <sup>2</sup> )	101.341,95 €
- U.E. 5:	(24.102,42 m <sup>2</sup> )	361.536,30 €
- U.E. 6:	(2.819,59 m <sup>2</sup> )	42.293,85 €
- U.E. 7:	(1.904,92 m <sup>2</sup> )	28.573,80 €

Todas las actuaciones son intervenciones integradas en sectores o unidades de ejecución, resultando viable en atención al coste unitario que corresponde en cada caso soportar por cada m<sup>2</sup>(t) ordenado.

Estos costes incluirán en cada caso los correspondientes a las indemnizaciones, realojos y derribos que procedan para la ejecución del Plan General.

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

Estas cargas inciden precisamente en actuaciones integradas que tienen por objeto suelo urbano residencial, en las que la edificabilidad en vivienda libre de acuerdo con la legislación de aplicación es mayor que en aquellas otras intervenciones residenciales en suelo urbanizable, lo que produce un reequilibrio general que se ha completado con las pautas establecidas para la adscripción o la inclusión de los sistemas generales.

Esto da lugar a unos ratios que rondan o se sitúan por debajo de unos costes unitarios, en concepto de cargas de urbanización por vivienda libre en el caso de sectores residenciales, de 10.000 a 12.000 euros, que se consideran asumibles.

Asimismo esas cifras aproximativas dan lugar, por otra parte, a costes de urbanización inferiores a 75 euros por m<sup>2</sup> (t) con destino a actividades económicas, cantidad comúnmente aceptada en un territorio como el que nos ocupa.

Estas cargas de urbanización son compatibles con los precios de mercado e incluso con unos precios a la baja, dando lugar a la acomodación en relación con éstas del precio del suelo.

En cualquier caso, con ocasión de la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora se formularán **estudios de viabilidad económico-financiera más precisos para cada una de las actuaciones integradas** previstas de acuerdo con la legislación de aplicación, siendo posible incorporar nuevas cargas que resulten justificadamente asumibles.

#### **V- LA INTERVENCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

El Plan procura la preservación del medio limitando la intervención en el mismo a la vez que proponiendo la mejora ambiental del mismo y su puesta en valor.

Asimismo, tendrán continuidad las diversas actuaciones inversoras de la Administración en materia de agricultura, ganadería, montes, aguas, medio ambiente. etc., así como en materia de equipamientos y dotaciones: ordenación de áreas recreativas, puesta en valor del patrimonio cultural, etc.. Para ello la Administración competente en cada caso, aportará la financiación precisa para la ejecución de las iniciativas, en atención a sus presupuestos.

En la misma línea se propone dar continuidad al desarrollo del proyecto de rutas entre viñas y los itinerarios verdes.

---

AYUNTAMIENTO DE ELICIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

## **VI.- SÍNTESIS DE LA VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL.**

De acuerdo con la evaluación estimativa realizada el coste de los sistemas generales asciende a la cantidad de 1.159.596,00 euros, estimándose que su financiación corresponde al Ayuntamiento si bien éste podrá contar con la colaboración de otras Administraciones según los procedimientos establecidos. Esta cantidad es muy inferior a la capacidad de inversión y endeudamiento del Ayuntamiento.

Por otra parte las actuaciones integradas suponen del orden de 4.807.614,78 euros de inversión en cargas de ejecución y urbanización para su desarrollo, independientemente de la inversión en la edificación.

A la cantidad global resultante de la suma de las cifras precedentes a invertir en los próximos ocho años, se añadirá el coste de las intervenciones no evaluadas expresamente a cuya financiación se ha hecho asimismo referencia.

Tal y como se recoge en el apartado precedente esta evaluación permite justificar en esta fase de planeamiento la viabilidad global de la propuesta del Plan General. Como cabe observar esta justificación no reside en la capacidad inversora del Ayuntamiento sino en su capacidad de gestión, de coordinación, de impulso de la iniciativa privada y de adecuación a los tiempos oportunos de las inversiones de la Administración competente en cada caso.

Además, como resultado del Plan y de acuerdo con la legislación de aplicación, el Ayuntamiento resultará adjudicatario del 15% de la edificabilidad nueva ordenada sin costes de urbanización, de forma que podrá abordar con ello políticas adecuadas tanto en materia de vivienda como de actividades económicas, a la vez que la diversificación e implementación del sistema local de equipamientos, todos ellos compatibles con los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

## MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### **I.- OBJETO DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (MSE). CONSIDERACIONES PREVIAS**

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 establece en su artículo 22, apartado 4 establece:

*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.*

En el mismo sentido, el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco determina en su artículo 31.1, apartado f, que será preceptiva la inclusión de una Memoria de Sostenibilidad Económica en los planes de ordenación urbanística.

Por tanto, se deberán cuantificar las inversiones de implantación de la ejecución de las dotaciones públicas que deban ser financiadas directamente por los presupuestos municipales, el incremento de los gastos corrientes públicos derivados del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y urbanizaciones que se ejecuten de conformidad con lo establecido por el Plan General, y reciba el Ayuntamiento como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios, y los ingresos que supondrán estas actuaciones para la Hacienda Municipal, vía tasas e impuestos. Lógicamente, se trata de comprobar que el balance es positivo para la economía municipal, manteniendo los estándares de servicios y la presión fiscal.

Es necesario precisar en cuanto a ingresos generados al Ayuntamiento por la ejecución del PGOU, que los terrenos o las cantidades económicas correspondientes a la participación del Municipio en las plusvalías generada por la acción urbanizadora, en virtud del artículo 27, apartados 3 y 4, de la Ley del Suelo y Urbanismo, están adscritos al Patrimonio Municipal del Suelo y, por tanto, vinculados a sus fines específicos regulados en el capítulo primero del Título IV del mencionado texto legal. El artículo 112 establece:

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

*El patrimonio público de suelo de cada administración pública integra **un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio**, afecto al cumplimiento de los fines establecidos en el apartado 1 del artículo anterior, quedando prohibida la dedicación de cualquiera de sus bienes o la aplicación de cualquiera de sus recursos a finalidades o destinos distintos de los previstos en este capítulo, y en particular a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio patrimonio público del suelo (...).*

Elciego, como municipio no obligado a aplicar las reservas de suelo para viviendas protegidas según lo dispuesto por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en ámbitos de ordenación de uso predominante residencial, deberá destinar a vivienda de protección pública la edificabilidad urbanística residencial atribuida a los terrenos obtenidos por aplicación de lo dispuesto en su artículo 27.4 o, en su caso, cuando estos se sustituyan por el abono en metálico de su valor, adscribir el importe al Patrimonio Municipal del Suelo (artículo 12 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos).

El artículo 115 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece en relación a los bienes y recursos del patrimonio municipal:

1. *Los bienes no destinados a dotaciones públicas y los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y al pago de las obras de urbanización en áreas y sectores residenciales con presencia, en todo o en parte de los mismos, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública para su desarrollo en régimen de ejecución pública. Además se podrán destinar a:*
  - a) *Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos sujetos a áreas de reserva municipal de suelo y a áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto.*
  - b) *Obras de rehabilitación o construcción de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas.*
  - c) *Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas de fomento o interés público*
  - d) *Rehabilitación del patrimonio histórico y cultural*
  - e) *Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos municipales.*

Otro factor a analizar será la suficiencia y adecuación del suelo destinados a usos productivos

---

AYUNTAMIENTO DE ELICIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

**II.- PRESUPUESTOS MUNICIPALES****II.-1 PRESUPUESTO ACTUAL**

Se analiza el último presupuesto municipal liquidado que es el de 2016

**PRESUPUESTO DE GASTOS Y EJECUCIÓN**

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	IMPORTE CREDITOS TOTALES (€)	IMPORTE OBLIGACIONES RECONOCIDAS (€)	RATIO HABITANTE ACTUAL (€/hab.)	ESTADO DE EJECUCIÓN (€)
1	GASTOS DE PERSONAL	453.422,95	425.324,44	393,45	28.098,51
2	GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	782.035,15	747.497,86	691,49	34.537,29
3	GASTOS FINANCIEROS	4.843,89	2.002,21	1,85	2.841,68
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	36.914,60	29.972,45	27,73	6.942,15
5	CRÉDITO GLOBAL Y OTROS IMPREVISTOS	-	-	-	-
6	INVERSIONES REALES	1.180.051,83	158.626,89	146,74	1.021.424,94
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	-	-	-	-
8	ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	-	-
9	PASIVOS FINANCIEROS	49.903,50	49.490,15	45,78	413,35
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.507.171,92</b>	<b>1.412.914,00</b>		<b>1.094.257,92</b>

**PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EJECUCIÓN**

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	IMPORTE PREVISIONES DEFINITIVAS (€)	IMPORTE DERCECHOS NETOS(€)	RATIO HABITANTE ACTUAL (€/hab)	ESTADO DE EJECUCIÓN (€)
1	IMPUESTOS DIRECTOS	449.987,97	456.029,14	421,86	6.041,17
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	6.548,91	16.123,33	14,92	9.574,42
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	266.705,27	324.640,64	300,32	57.935,37
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	615.890,71	626.313,78	579,38	10.423,07
5	INGRESOS PATRIMONIALES	90.450,00	101.069,75	93,50	10.619,75
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	2.000,00	2.371,00	2,19	371,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	745.035,65	111.376,05	103,03	- 633.659,60
8	ACTIVOS FINANCIEROS	210.553,41			- 210.553,41
9	PASIVOS FINANCIEROS	120.000,00			- 120.000,00
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.507.171,92</b>	<b>1.637.923,69</b>		<b>- 869.248,23</b>

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

Los cinco primeros capítulos de cada cuadro corresponden a operaciones corrientes y los cuatro siguientes a operaciones de capital.

En función de los datos anteriores podemos disponer de información sobre:

#### 1. Repercusión de gasto- ingreso corriente por habitante.

Se toma esta referencia debido a que la mayor parte de los ingresos y gastos municipales de un municipio se estructuran en función de su población.

La repercusión de gasto corriente correspondiente al Capítulo 2 es de 691,49 €/habitante actual. El Capítulo 2, recoge los gastos corrientes y servicios: suministros de infraestructuras, contratos de prestación de servicios, etc. que tienen una relación directa con el incremento de la población. No se incluye el Capítulo 1 porque en el caso de un municipio de estas características la variación de los gastos de personal no es tan directa en relación al incremento de población.

En su caso, podrá verse afectado el Capítulo 6 de inversiones reales, en el que se incluyen: adquisición de terrenos, edificaciones, equipamiento, maquinaria o mobiliario.

La repercusión de los ingresos correspondiente a los Capítulos 1, 2, y 3 es de 737,09 €/habitante actual.

El Capítulo 1 recoge los impuestos que gravan directamente al contribuyente y que aumentarán en función del incremento de la población. Uno de los más importantes es el Impuesto de Bienes Inmuebles cuya recaudación se incrementará notablemente con la ejecución del PGOU. Actualmente supone unos ingresos de 248.907,40 €. Por tanto, de la ratio obtenida por vivienda equivalente (viviendas más repercusión edificabilidad industrial) será 254,51 €/viv- eq. corresponde a este impuesto.

El Capítulo 2, ingresos derivados de las nuevas instalaciones, construcciones y obras y el Capítulo 3, tasas y otros ingresos por el impacto que supondrá progresivamente el crecimiento poblacional estimado.

Una cuestión de relevancia que hay que tener en cuenta es que el coste de la prestación de la mayor parte de los servicios de infraestructuras por parte del Ayuntamiento se compensa mediante **tasas reguladas por sus correspondientes Ordenanzas Fiscales** en las que expresamente se establece que queda excluido el ánimo de lucro en la prestación del Servicio, debiendo mantenerse el **equilibrio presupuestario mediante la aplicación de tarifas autosuficientes**. Sujetos a tasas se encuentran en Elciego:

---

AYUNTAMIENTO DE ELICIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez



1. Abastecimiento de aguas
2. Alcantarillado
3. Vertidos y depuración de aguas residuales
4. Recogida de basuras
5. Aprovechamiento especial del dominio público con materiales de construcción
6. Aprovechamiento especial del dominio público municipal
7. Mantenimiento de caminos agrícolas
8. Cementerio municipal
9. Utilización de instalaciones deportivas
10. Licencias urbanísticas

En su caso, podrá verse afectado el Capítulo 6 de enajenación de inversiones reales, en el que se incluyen ingresos derivados de actuaciones urbanísticas.

## 2. Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria y endeudamiento

Como consecuencia de los datos disponibles, el presupuesto del año 2016, último liquidado, se saldó en positivo con 225.009,69 €, que por habitante supone 208,15 €. Cumple con los indicadores de estabilidad presupuestaria.

El endeudamiento por gastos corrientes tiene una evolución positiva. Su deuda viva (deuda bancaria) se va reduciendo en los últimos años a razón de 50.000 €/año. El índice de capacidad o necesidad de financiación es del 16,76 % y la autonomía fiscal del 48,65 %. El índice de dependencia de las subvenciones recibidas es del 45,04 %. El índice de ahorro bruto es del 20,95 % y el de ahorro neto del 17,71 %. En consecuencia, el Ayuntamiento de Elciego tiene una alta solvencia financiera.

## II.-2 ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La legislación exige que la Memoria de Sostenibilidad Económica incluya gastos e ingresos derivados de la **nueva** urbanización o de reforma o renovación de un ámbito de suelo urbanizado, lo que en el caso de Elciego nos centra en las actuaciones integradas previstas.

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

## II.-2.1 INVERSIÓN PÚBLICA

Se diferenciará la inversión pública según se destine a:

### 1. Ejecución de obras de urbanización

La Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco señala como deber de los propietarios el costear la totalidad de los gastos de urbanización en las actuaciones de integradas, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado y, por tanto, a la Administración Municipal no le supone coste alguno, salvo existencia de suelo patrimonial público en la actuación, caso que no se produce en las actuaciones integradas previstas.

Sin embargo, serán atribuibles a la Administración Municipal las obras de mejora necesarias para subsanar las insuficiencias de las urbanizaciones existentes, así como el mantenimiento tanto de las existentes como las nuevas que reciba.

### 2. Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales, en los que es de aplicación lo planteado en el punto anterior para actuaciones integradas. Sin embargo, serán atribuibles a la Administración Municipal las obras de mejora necesarias para subsanar las insuficiencias de las infraestructuras existentes, así como el mantenimiento tanto de las existentes como las nuevas que reciba.

### 3. Edificación de equipamientos públicos municipales. Si bien el PGOU de Elciego no prevé nuevos sistemas generales de equipamiento por considerar suficientes los ya existentes habrá que valorar su mantenimiento.

Por tanto, como carga económica para la Hacienda Municipal como consecuencia de la ejecución del PGOU habrá que valorar el mantenimiento de la urbanización ejecutada así como la prestación de servicios derivada de la existencia de un nuevo espacio urbano, que se traduce en un mayor número de habitantes, con relación a los cuales se calculará. Se realizará con cargo al Capítulo 2 y, en su caso, si la actuación necesaria cumple los requisitos, podrá realizarse con cargo al Patrimonio Municipal del Suelo.

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

## II.-2.2 INCREMENTO PATRIMONIAL

El incremento patrimonial de la Administración Municipal se producirá por la recepción de:

### 1. Parcelas destinadas a dotaciones (equipamientos y espacios libres públicos):

El Ayuntamiento percibirá las cesiones correspondientes a las actuaciones sistemáticas tanto en suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización como en suelo urbanizable. En el Anexo I se recoge la estimación pormenorizada basada en los estándares mínimos establecidos por la legislación aunque la superficie obtenida podrá ser mayor según los planes parciales o especiales. En resumen el Ayuntamiento obtendrá

Con destino a equipamiento público (sistema local):

- En suelo urbanizable residencial: 1.796,64 m<sup>2</sup> de suelo
- En suelo urbanizable industrial: 3.482,51 m<sup>2</sup> de suelo
- En suelo urbano no consolidado residencial: 2.583,55 m<sup>2</sup> de suelo

Con destino al sistema general de espacios libres públicos: 4.000 m<sup>2</sup> de suelo

Con destino al sistema local de espacios libres públicos:

- En suelo urbanizable residencial: 9.789,60 m<sup>2</sup> de suelo
- En suelo urbanizable industrial: 3.482,51 m<sup>2</sup> de suelo
- En suelo urbano no consolidado residencial: 2.227,17 m<sup>2</sup> de suelo

Asimismo también percibirá las correspondientes a actuaciones en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad aunque dada la escasa cuantía resultante de cada actuación se considera que serán compensadas económicamente destinando su importe al Patrimonio Municipal del Suelo según lo dispuesto en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. Se desestima su importe en esta Memoria. Tampoco se incluyen las cesiones correspondientes a la UR-5 puesto que está prácticamente ejecutada a falta de completar la inscripción en el Registro.

### 2. Parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Municipal por cesión obligatoria y gratuita.

Se siguen los mismos criterios establecidos en el punto 1. En resumen el Ayuntamiento obtendrá:

- En suelo urbanizable residencial: el suelo para construir 4.344,84 m<sup>2</sup> de techo

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

- En suelo urbanizable industrial: el suelo para construir 5.220,00 m<sup>2</sup> de techo
- En suelo urbano no consolidado residencial: el suelo para construir 1.937,66 m<sup>2</sup> de techo.

Estimando el valor de repercusión de suelo de la vivienda de protección oficial en 168,75 €/m<sup>2</sup> t y aplicándolo a los 6.282,50 m<sup>2</sup> que se obtendrán supondrían 1.060.171,82 € que, como ya se ha justificado anteriormente, incrementarán el Patrimonio Municipal del Suelo.

### 3. Las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal

Se siguen los mismos criterios establecidos en el punto 1. En resumen el Ayuntamiento obtendrá:

- En suelo urbanizable residencial: 11.027,52 m<sup>2</sup> de viales
- En suelo urbanizable industrial: 8.076,27 m<sup>2</sup> de viales
- En suelo urbano no consolidado residencial: 1.588,22 m<sup>2</sup> de viales

El total de viales que se prevé obtener con la ejecución del PGOU es de 21.322,02 m<sup>2</sup>. El coste de la urbanización de estos viales (sin contar el suelo) por m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta los resultados de otras actuaciones semejantes, se considera de 120 €, lo que supone un total de 2.558.642,40 euros actuales.

## II.-3 ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Se evalúa el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Municipal estimando el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes. También se cuantificarán los ingresos.

### a) Estimación de gastos corrientes

El PGOU de Elciego no supone cambio de modelo urbanístico ni modificación de servicios y/o forma de gestión, por el contrario reproduce las características básicas del modelo preexistente con una ampliación de los servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

---

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

Los servicios requeridos por la nueva ordenación son los que viene prestando actualmente el Ayuntamiento a su población. Como el número de habitantes fijos previstos para la ejecución total del PGOU es de 1.542, la estimación del gasto corriente será de 1.066.273,24 €.

#### b) Estimación de ingresos corrientes

El incremento de ingresos por tasas en los últimos 8 años ha sido del 55 %. Se estima que se seguirá produciendo un incremento semejante de ingresos de las partidas de mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Analizaremos los tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:

- Impuesto de bienes inmuebles urbanos (IBI): como ya se ha mencionado anteriormente, es un impuesto directo, que en presupuesto analizado de 2016 supone aproximadamente un 54,5 % de los impuestos directos (248.907,40 €). Es un tributo estable que se incrementará en función de las nuevas edificaciones.

En las nuevas zonas urbanizadas se ubicarán 41.883,33 m<sup>2</sup> de techo residencial y 34.800,00 m<sup>2</sup> de techo industrial. Con la ratio calculada por vivienda equivalente en el punto II.1, cuando las previsiones del PGOU estén ejecutadas el Impuesto de Bienes Inmuebles supondría 359.872,25 €.

- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): es un impuesto de naturaleza indirecta que se incluye en el Capítulo 2 de ingresos. En Elciego está establecido en el 3% del presupuesto de ejecución material de cualquier obra o construcción. La totalidad del nuevo techo residencial generaría 879.549,93 € (considerando el coste de ejecución a una media de 700 €) y la totalidad del nuevo techo industrial generaría 584.640,00 € (considerando el coste de ejecución a una media de 560 €). El total resultante es 1.464.189,93 € que se distribuirá en los ocho años de vigencia del Plan.
- Las plusvalías derivadas de las nuevas urbanizaciones las recibe el Ayuntamiento como cesión de aprovechamiento urbanístico, valorado en 1.060.171,82 €, con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

### III.- ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analizará el impacto económico sobre el Presupuesto Municipal. Tratándose de un Planeamiento General se estudiará el impacto en la Hacienda Local de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra del Plan, lo que supone que 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 servicios habituales a los nuevos habitantes.

En un escenario de ingresos y gastos semejante al del último año ejecutado, incrementado en los gastos e ingresos que supondría la total ejecución del PGOU tendríamos lo siguiente:

#### PRESUPUESTO DE GASTOS

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	RATIO HABITANTE PGOU EJECUTADO (€/hab)	OBLIGACIONES (€)
1	GASTOS DE PERSONAL	393,45	453.422,95
2	GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	691,49	1.066.277,58
3	GASTOS FINANCIEROS	1,85	2.852,70
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	27,73	42.759,66
5	CRÉDITO GLOBAL Y OTROS IMPREVISTOS		
6	INVERSIONES REALES	146,74	226.273,08
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		
8	ACTIVOS FINANCIEROS		
9	PASIVOS FINANCIEROS	45,78	70.592,76
	TOTAL PRESUPUESTO GASTOS		1.862.178,73

Las operaciones corrientes suponen 1.565.312,89 €

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	RATIO HABITANTE PGOU EJECUTADO (€/hab)	DERECHOS (€)
1	IMPUESTOS DIRECTOS	428,22	660.316,06
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	124,90	192.598,05
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	326,32	503.192,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	579,38	893.403,96
5	INGRESOS PATRIMONIALES	93,60	144.331,20
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	2,19	3.376,98
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	103,03	158.872,26
8	ACTIVOS FINANCIEROS		
9	PASIVOS FINANCIEROS		
	TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS		2.556.090,50

Las operaciones corrientes, excluidos los ingresos patrimoniales, suponen 2.249510,06 € de lo cual resulta un saldo positivo de 684.197,17 €.

#### IV.- ANÁLISIS DE RESULTADOS

En el presupuesto evaluado tras la nueva ordenación urbanística, se determina el cumplimiento de las condiciones exigibles a:

##### 1. La capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios obligatorios.

Dichos servicios están determinados en el artículo 26 de la Ley de Bases de Régimen Local. Un municipio de las características de Elciego debe prestar los servicios siguientes: alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, accesos a los núcleos de población y pavimentación de vías públicas. Además Elciego presta servicio de parque público, biblioteca pública, evaluación e información de situaciones de necesidad social e instalaciones deportivas de uso público. Son servicios que viene prestando y que podrá seguir haciendo en un escenario del PGOU totalmente ejecutado.

##### 2. El equilibrio presupuestario de las operaciones corrientes

Debe obtenerse un equilibrio entre los ingresos y gastos corrientes. Se consideran todos los gastos que deriven de la prestación de los servicios obligatorios. El resultado obtenido en este apartado es el de mayor relevancia a los efectos de examinar la evolución económica estimada en el municipio durante el periodo previsto para la implantación de la nueva ordenación

---

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

urbanística. Como se ha visto en el punto anterior, las diferencia entre ingresos y gastos corrientes es positiva incluso habiendo realizado el cálculo sin incluir los ingresos patrimoniales.

### 3. La estabilidad presupuestaria

El objeto de estabilidad presupuestaria puede definirse, con carácter general como una situación de equilibrio o de superávit. Como consecuencia de los datos resultantes, el presupuesto evaluado incluyendo la ejecución total de la nueva ordenación urbanística, se saldaría en positivo con 693.911,77 €, que por habitante supone 450,01 €. Cumple con los indicadores de estabilidad presupuestaria.

### 4. Incremento patrimonial

Como consecuencia de la ejecución de la totalidad del PGOU, el Ayuntamiento tendrá un importante incremento patrimonial según se especifica en el punto II.-2.2 INCREMENTO PATRIMONIAL de esta Memoria que, en virtud del artículo 27, apartados 3 y 4, de la Ley del Suelo y Urbanismo, está adscritos al Patrimonio Municipal del Suelo y, por tanto, vinculado a sus fines específicos regulados en el capítulo primero del Título IV del mencionado texto legal.

Este Patrimonio, como ya se ha justificado, integra **un patrimonio independiente y separado del resto del patrimonio municipal**, quedando prohibida la dedicación de cualquiera de sus bienes o la aplicación de cualquiera de sus recursos a finalidades o destinos distintos de los previstos en la legislación vigente.

## V. AFECCIÓN EN LA SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La ampliación de los suelos urbano y urbanizable, conlleva la disminución de suelos agrícolas. No obstante, el PGOU de Elciego clasifica un total de 680.500 m<sup>2</sup> de suelo urbano suponiendo un incremento de 13.634 m<sup>2</sup> respecto al clasificado en la Normas Subsidiarias vigentes, que es el 4,17% del total de la superficie del término municipal. El suelo urbanizable supone un 0.73% de la superficie del término municipal. El de tipo residencial disminuye en 553 m<sup>2</sup> y el de tipo industrial aumenta por la definición de un sector más (SI-2 de 26.413 m<sup>2</sup>).

Por tanto, los cambios en la clasificación del suelo afectan mínimamente al **sector agrícola**.

Respecto al **sector industrial**, se ha analizado la evolución urbanística del tejido industrial existente y las tendencias de ocupación e implantación en todas las clases de suelo. El suelo es suficiente para garantizar la diversidad y flexibilidad de la oferta.

---

AYUNTAMIENTO DE EL CIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez



En estas previsiones no se contemplan las pequeñas instalaciones económicas en suelos residenciales como consecuencia de su efectiva implantación, generalmente por iniciativa privada, al amparo de la compatibilidad de usos de estas zonas. Esta mezcla de usos garantiza la necesaria diversidad para garantizar una ciudad equilibrada y eficiente, y la dotación cercana de muchos servicios.

Según consta en las NNSS, el suelo industrial sin ocupar en suelo urbano constituye el 46 % del total. De este suelo, la mayor parte, estaba vinculado a grandes bodegas de fuerte implantación en Elciego, en previsión de sus necesidades de expansión e incorporación de nuevas actividades turísticas, gastronómicas, de promoción y de difusión de la cultura del vino. Dos nuevas áreas industriales se incorporaron posteriormente mediante modificación puntual, ambas vinculadas a grandes instalaciones enológicas y turísticas por lo que esto no supuso nueva oferta de suelo. Dos pequeños sectores de suelo urbanizable industrial garantizaban la oferta para instalaciones de menor tamaño.

A fecha de redacción de este PGOU, nos encontramos con que el suelo urbano industrial vacante en Elciego es de 161.371 m<sup>2</sup>. De esta superficie, 153.115 m<sup>2</sup> está vinculado a bodegas existentes, 1.796 m<sup>2</sup> corresponde a la zona de almacenes y talleres, 6.460 m<sup>2</sup> a la de bodegas tradicionales en Barrihuelo – Carretera de Laguardia. El ámbito de uso “terciario vinculado a grandes bodegas” se encuentra totalmente consolidado.

Respecto al suelo urbanizable industrial, como ya se ha pormenorizado en la Memoria Justificativa del PGOU, en el punto 1.2.2 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, se ha iniciado la ejecución de uno de los sectores aunque sin llegar a concluirla.

El suelo no urbanizable también ha acogido varias bodegas nuevas.

El PGOU, en orden a satisfacer la demanda, mantiene como suelo urbano industrial el ya clasificado en las NNSS de 2003, con pequeños reajustes en sus límites, demandados por la topografía, por la protección de espacios naturales y por las pequeñas variaciones solicitadas por las empresas existentes. No se amplía sustancialmente el suelo vinculado a bodegas existente aunque se incorporan los terrenos ocupados por bodegas colindantes con suelo urbano. El suelo vacante en las bodegas tradicionales no es relevante como nueva oferta.

Se mantienen como suelo urbanizable industrial los sectores así clasificados por las NNSS, que deberán completar su ejecución. Se clasifica un nuevo sector de 21.126 m<sup>2</sup> que completa la oferta de suelo para actividades económicas.

En el siguiente cuadro se resume la oferta de suelo para actividades económicas:

---

AYUNTAMIENTO DE ELICIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>					
<b>CLASE DE SUELO</b>		<b>SUP. BRUTA (Ha)</b>	<b>SUPERFICIE OCUPADA (Ha)</b>	<b>SUPERFICIE VACANTE (Ha)</b>	<b>SUPERFICIE NUEVO TECHO CONSTRUIBLE m<sup>2</sup></b>
<b>URBANO</b>	BODEGAS EN ASENTAMIENTOS ANTIGUOS URBANOS	1,50	1,12	0,38	7.600,00
	BODEGAS INDUSTRIALES	31,33	15,78	15,55	124.400,00
	INDUSTRIA COMÚN	0,57	0,40	0,17	1.360,00
	<b>TOTAL</b>	<b>33,40</b>	<b>17,30</b>	<b>16,10</b>	<b>133.360,00</b>
<b>URBANIZABLE</b>	SI-1. Velasquillo 1	1,21	-	1,21	7.260,00
	SI-2. Velasquillo 2	2,11	-	2,11	12.660,00
	SI-3. Camino Rehollos	2,48	-	2,48	14.880,00
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>		<b>39,20</b>	<b>-</b>	<b>21,90</b>	<b>140.620,00</b>
<b>NO URBANIZABLE</b>	<b>Nº BODEGAS TIPO CHATEAU</b>	<b>5</b>			

Elciego, junio de 2017  
POR RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.

Esperanza RABANAQUE MALLÉN  
Arquitecta

Nuria HERRANZ PASCUAL  
Abogada

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

## **ANEXO 1. INCREMENTO PATRIMONIAL POR CESIONES**

---

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.

El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez

SECTOR	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº VIV MAX	EDIF TOTAL (m2 techo)	APROV. CESIÓN (m2 techo)	SG ELP (m2)	SL.DOT. EQUIPAMIENTOS (m2)	SL.DOT. ELP (m2)	SL VIARIO (m2)
SR-1. SENDA DE LAS DAMAS	RESIDENCIAL	28.600,00	0,50	100	14.300,00	2.145,00	-	1.430,00	4.290,00	5.148,00
SR-2. SAN ROQUE	RESIDENCIAL	36.664,00	0,40	86	14.665,60	2.199,84	4.000,00	366,64	5.499,60	5.879,52
<b>TOTAL</b>		<b>65.264,00</b>			<b>28.965,60</b>	<b>4.344,84</b>		<b>1.796,64</b>	<b>9.789,60</b>	<b>11.027,52</b>
SI-1. VELASQUILLO 1	INDUSTRIAL	12.071,40	0,60	-	7.260,00	1.089,00		724,28	724,28	1.810,71
SI-2. VELASQUILLO 2	INDUSTRIAL	21.126,49	0,60	-	12.660,00	1.899,00		1.267,59	1.267,59	3.168,97
SI-3. CAMINO DE REHOLLOS	INDUSTRIAL	24.844,00	0,60	-	14.880,00	2.232,00		1.490,64	1.490,64	3.726,60
<b>TOTAL</b>		<b>58.041,89</b>			<b>34.800,00</b>	<b>5.220,00</b>		<b>3.482,51</b>	<b>3.482,51</b>	<b>8.706,28</b>
<b>TOTAL</b>		<b>123.305,89</b>		<b>186</b>			<b>4.000,00</b>	<b>5.279,15</b>	<b>13.272,11</b>	<b>19.733,80</b>

  

SECTOR	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	Nº VIV MAX	EDIF TOTAL (m2 techo)	APROV. CESIÓN (m2 techo)	SG ELP (m2)	SL.DOT. EQUIPAMIENTOS (m2)	SL.DOT. ELP (m2)	SL VIARIO (m2)
UE-1	RESIDENCIAL	1.032,60		25	1.789,33	268,40		357,87	154,89	78,43
UE-2	RESIDENCIAL	1.116,86		24	1.611,36	241,70		322,27	167,53	192,99
UE-3	RESIDENCIAL	1.217,69		15	1.570,08	235,51		314,02	182,65	323,80
UE-4	RESIDENCIAL	6.756,13		25	2.750,00	412,50		550,00	1.013,42	346,00
UE-6	RESIDENCIAL	2.819,59	1,10	16	3.101,55	465,23		620,31	422,94	472,00
UE-7	RESIDENCIAL	1.904,92	1,10	12	2.095,41	314,31		419,08	285,74	175,00
<b>TOTAL</b>		<b>14.847,79</b>		<b>117,00</b>	<b>12.917,73</b>	<b>1.937,66</b>		<b>2.583,55</b>	<b>2.227,17</b>	<b>1.588,22</b>

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego. Elciego, a 23 de junio de 2017.  
El Secretario-Interventor,

Fdo.: Armando Blanco Martínez