

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 “BODEGA” DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL

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

BODEGAS MARQUÉS DE REINOSA, S. COOP.

Noviembre – 2020

ÍNDICE

1. Objeto	3
2. Descripción del ámbito	3
3. Memoria de viabilidad económica	6
4. Informe de sostenibilidad económica	14

1. OBJETO

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 (TRLRDU 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 TRLRDU 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, en relación con la propuesta del Plan Parcial del Sector S-5 "Bodega" de Autol, realizado de acuerdo con las condiciones establecidas en el Plan General Municipal de Autol (PGM), RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU), la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), así como del resto de normativa y legislación sectorial que resulten de aplicación.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5 "Bodega" se ubica al este del término municipal de Autol junto a la carretera de Autol a Aldeanueva de Ebro.

Tiene los siguientes límites:

- Norte, con camino de Autol a Aldeanueva
- Sur, con la carretera LR-115 y parcelas catastrales 673, 674 y 675 del Polígono 24
- Este, con barranco de Peñasolvas, clasificado como suelo no urbanizable
- Oeste, con la carretera LR-115

El Sector tiene una forma irregular, con una superficie de 78.750,88 m²

La mayor parte de los terrenos se encuentra sin edificar.

No obstante, se encuentran en el ámbito del Sector S-5 "Bodega" las siguientes edificaciones,

todas ellas en la parcela catastral 26021A024006850000OG, según Datos de Catastro, compatibles con la nueva ordenación:

- Edificio destinado a bodega construido en el año 2000.
- Nave subterránea para crianza de vino Doca Rioja, que cuenta con licencia ambiental y de obras provisional, otorgada en sesión celebrada en fecha 27 de diciembre de 2019 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Autol.
- Almacén de producto terminado anexo a edificio principal de bodega, construido en 2015.
- Plataforma de recogida de residuos sólidos, principalmente derivados de la actividad destinada al cultivo de champiñón.
- Depósito y estación de servicio en la parcela catastral en parcela catastral 26021A024006850000OG.

Infraestructuras existentes

El artículo 60.1.f de la LOTUR establece dentro de los deberes de los propietarios en suelo urbanizable el de costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las obras necesarias para su ampliación o refuerzo.

Al encontrarse las infraestructuras realizadas en el Sector S-2 colindante con el S-5 "Bodega", sólo es necesario completar las instalaciones existentes o realizar los entronques pertinentes según la infraestructura de la que se trate, completando la urbanización con la realización de la conexión del vial al noroeste del ámbito de actuación.

- Infraestructura viaria: El Sector S-5 "Bodega" limita al sur con la carretera LR-115 de Autol a Aldeanueva; al norte con Camino de Autol a Aldeanueva y al oeste con vial del Sector S-2.

- Infraestructura de abastecimiento de agua:

Existente por el camino de Autol a Aldeanueva la infraestructura de abastecimiento de agua.

La tubería existente es de diámetro HF Ø 090 mm. en hierro fundido.

El trazado básico es el reflejado en el plano I-6.

- Infraestructura de saneamiento fecales:

Del edificio actual de la Cooperativa Marqués de Reinosá discurre una tubería de diámetro Ø125 mm. de Edar a Yasa.

- Infraestructura de saneamiento pluviales:

No existe red de pluviales cercana en el ámbito de actuación.

- Infraestructuras alumbrado público:

No existe.

- Infraestructuras energía eléctrica:

Línea de Alta Tensión que discurre por el ámbito de suroeste a noroeste.

Existe un transformador (Compañía 630 Kva) y contrato con la Bodega de 400 Kva.

- Infraestructuras de telecomunicaciones:

Existe un poste junto al edificio actual de la Cooperativa.

- Infraestructuras de riego:

No existe.

- Infraestructuras de gas:

No existe.

- Infraestructuras Contra-incendios:

No existe.

- Infraestructuras Carretera autonómica:

Se encuentra en el ámbito del Plan Parcial el nuevo trazado de la LR-115.

Todas las infraestructuras se han reflejado en plano I-6 "Infraestructuras existentes"

Estructura de la Propiedad

La mayor parte de los terrenos pertenecen a un único propietario, la Mercantil Bodegas Marqués de Reinoso, S. Coop., promotora del presente Plan Parcial, tal y como se establece en el Plano I-4 "Estado actual. Parcelario catastral".

En cualquier caso, esta estructura deberá ser modificada con la urbanización, puesto que su configuración no resulta adaptable para una ordenación urbana de carácter industrial.

Las parcelas incluidas en el ámbito del Sector S-5 "Bodega" tienen las siguientes referencias catastrales:

Parcela 1	26021A024006730000OE
Parcela 2	26021A024006740000OS
Parcela 3	26021A024006750000OZ
Parcela 4	26021A024006850000OG

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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

A) ESTUDIO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS:

El objeto del Plan Parcial es definir la ordenación urbanística para el desarrollo del ámbito determinado como Sector S-5 "Bodega" del suelo urbanizable delimitado del PGM de Autol.

El ámbito objeto de análisis económico es el descrito en el apartado anterior.

La superficie total del ámbito ordenado es de 78.750,88 m² y el aprovechamiento urbanístico total del Sector es de 63.000,70 m²t. De esa superficie total señalada, la superficie destinada a los diferentes usos se ordena del siguiente modo:

PARCELA DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO:	3.957,49 m ²
PARCELA DOTACIONAL - ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO:	7.890,90 m ²
PARCELA DE USO INDUSTRIAL:	43.373,48 m ²
SUPERFICIE EN VIARIO Y AJARDINAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO:	23.529,01 m ²

Se trata de un ámbito, ubicado al este del término municipal de Autol junto a la carretera de Autol a Aldeanueva de Ebro, parcialmente ocupado por una bodega en producción.

Se ordena el ámbito afectado, utilizando los recursos existentes para conexiones y acometidas, procedentes del vecino Sector S-2 ya urbanizado.

Como se puede ver, la ordenación propuesta modifica totalmente el carácter de esos terrenos, originalmente rústicos o con actividad industrial en suelo rústico, creando el nuevo sistema viario y de espacios públicos y generando nuevas parcelas para actividad productiva y dotación de equipamientos.

B) DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS:

Estado actual y objeto de la actuación:

Actualmente el ámbito está parcialmente ocupado por la bodega y sus edificaciones complementarias.

El objeto de la ordenación es la creación de un nuevo sistema viario, la cesión y urbanización de los espacios libres de usos y dominio públicos correspondientes, la cesión de la parcela dotacional para equipamiento del ámbito y la implantación de los servicios e infraestructuras necesarios.

El Plan Parcial está promovido por un propietario mayoritario que asume el riesgo y ventura de los efectos de esta actuación, sin ningún tipo de ayuda pública directa, por lo que la ejecución se realizará íntegramente con los fondos propios de ese promotor y propietario del

suelo, financiados con los réditos de su actividad mercantil y, en su caso, mediante préstamos de entidades de crédito inmobiliario.

Valor del suelo:

Se ha acudido al sistema ORIA PMM de valoraciones de la Comunidad Autónoma de La Rioja para la valoración de las fincas, partiendo de los datos catastrales de cada una de ellas. De ese modo, el valor resultante es el siguiente:

PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE m2	VALOR ORIA €
1	26021A024006730000OE	381	30,48
2	26021A024006740000OS	550	44,00
3	26021A024006750000OZ	1.174	21,92
4	26021A024006850000OG	63.315	4.849,20
TOTAL		65.420	4.945,60

VS = 4.945,60 €

Coste de urbanización:

OBRAS DE URBANIZACIÓN			
CONCEPTO	UNIDADES	PRECIO UNITARIO	TOTAL
m ² viales	11.861,45 m ²	40,00€/m ²	474.458,00 €
m ² aparcamiento	2.010,55 m ²	30,00 €/m ²	60.316,50 €
m ² zonas ajardinadas no computadas en Uso y dominio público	7.646,46 m ²	15,00 €/m ²	114.696,90 €
m ² Espacio Libre de uso y dominio público	7.890,90 m ²	20,00 €/m ²	157.818,00 €
ml. Red de Abastecimiento	869,00 ml	62,00 €/ml	53.878,00 €
ml. Red de Saneamiento	433,00 ml	115,00 €/ml	49.795,00 €
m.l. Red de pluviales	581,00 ml	115,00 €/ml	66.815,00 €
ml. Red de Teléfono	427,00 ml	60,00 €/ml	25.620,00 €
ud. Luminaria de brazo, incluso p.p. instalación	28 ud	800,00 €/ud	22.400,00 €
ml. Red de Alumbrado	940,00 ml	40,00 €/ml	37.600,00 €
ud. Centro de Transformación	1 ud	42.000,00 €/ud	42.000,00 €
ml. Línea de Media Tensión	291,00 ml	41,00 €/ml	11.931,00 €
m.l. Línea de Baja Tensión	380,00 ml	35,00 €/ml	13.300,00 €
Ud. Mobiliario Urbano	1 ud	4.000,00 €/ud	4.000,00 €
Subtotal			1.134.628,40 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)		19%	215.579,39 €
Subtotal			1.350.207,79 €
Honorarios Proyecto y Dirección de Obra			70.000,00 €
Total			1.420.207,79 €

Como se indica en la tabla, en el coste anterior se han incluido los gastos de honorarios técnicos de la urbanización.

CU = 1.420.207,79 €

Coste de construcción:

El coste de la construcción se obtiene del sistema de costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja para instalaciones industriales con un valor medio estimado de 315 €/m² construido, de ejecución material. Este coste debe ser incrementado con el beneficio industrial y los gastos generales del constructor, estimados en el 19% de ese valor, lo que supone una repercusión de 374,85 €/m². Según esta estimación el coste de construcción correspondiente al aprovechamiento, coincidente con la superficie edificable del ámbito, es el siguiente:

$$\text{CC} = \text{Aprovechamiento} \times 374,85 \text{ €/m}^2 = 63.000,70 \text{ m}^2 \times 374,85 \text{ €/m}^2 = \mathbf{23.615.812,40 \text{ €}}$$

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

Se estima un coste de honorarios de notaría, registro, tasas de la construcción y demás gastos adicionales añadidos a la tramitación de los expedientes del 4% sobre el coste de construcción de la edificación y la urbanización.

$$\text{CH} = 4\% \times (1.420.207,79 \text{ €} + 23.615.812,40 \text{ €}) = 4\% \times 25.036.020,19 \text{ €} = \mathbf{1.001.440,81 \text{ €}}$$

Importe de la Inversión privada:

Según lo anterior, la inversión privada se estima en el siguiente coste:

- Suelo - VS	4.945,60 €
- Urbanización - CU	1.420.207,79 €
- Edificación - CC	23.615.812,40 €
- Honorarios y tasas - CH	1.001.440,81 €
- TOTAL	26.042.406,60 €

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.

Construcción de equipamientos públicos:

En este estudio no se considera el coste de la construcción del equipamiento público previsto, aún no definido, pero sí los gastos de la urbanización proporcional al suelo cedido, incluidos en los anteriores costes mostrados.

C) ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Análisis de Ingresos y Gastos:

Para la valoración del valor de venta de la edificación prevista, en uso industrial genérico, sin tener en cuenta el valor de explotación de las actividades, se ha acudido de nuevo al sistema ORIA PMM de la C.A. de La Rioja. Según ello, teniendo en cuenta la edificabilidad

máxima del Sector, se consideran unos ingresos de venta del producto inmobiliario construible de 503,18 € por metro cuadrado edificable, resultando:

$$\text{Ingresos} = 63.000,70 \text{ m}^2 \times 503,18 \text{ €/m}^2 = 31.700.692,23 \text{ €}$$

Según todo lo anterior, resulta el siguiente resumen de Ingresos y Gastos:

INGRESOS:

TOTAL INGRESOS 31.700.692,23 €

GASTOS:

TOTAL GASTOS 26.042.406,60 €

BENEFICIOS:

TOTAL BENEFICIOS 5.658.285,63 €

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.

En las zonas de jardines y espacios libres públicos se tienen en cuenta el mantenimiento del sistema de riego y el cuidado de las plantaciones y la jardinería.

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

La superficie prevista en el sistema viario y de zonas verdes públicas es:

$$21.518,46 \text{ m}^2 + 7.890,90 \text{ m}^2 = 29.409,36 \text{ m}^2$$

Por tanto el coste anual de este mantenimiento, aplicando el valor anterior, al dato de la superficie de red viaria estimada en 29.409,36 m² asciende a: 29.409,36 €/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. La imposición de la obligación de crear plantas propias de depuración en cada parcela industrial también evita este gasto 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 les 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	29.409,36 €/año
- TOTAL	29.409,36 €/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).

Otras tasas municipales

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Se estima considerando unos valores de suelo y edificación, según valoración catastral estimada, de 31.700.692,23 €. Aplicando un tipo del 0,75 % resulta:

$$\text{IBI} = 31.700.692,23 \text{ €} \times 0,75\% = 237.755,19 \text{ €}.$$

Impuesto de actividades económicas (IAE)

Se estima el IAE en función de la superficie de los locales que admite el planeamiento y el uso previsto de bodega (División 4, grupo 425), considerando el coeficiente de superficie municipal para municipio inferior a 5.000 Hb. (0,030051 €/m² hasta 10.000 m² y 0,024040

€/m² cada 10.000 m² más), aplicando el coeficiente de ponderación 1,31, por desconocer la cifra de negocio, e incrementado el resultado con el recargo provincial.

$$(10.000 \text{ m}^2 \times 0,030051 \text{ €/m}^2 + 53.000,70 \text{ m}^2 \times 0,024040 \text{ €/m}^2) \times 1,31 \times 1,12 = 2.310,32 \text{ €}$$

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Este ingreso supone una cantidad importante al estar regulado en el 2% del Presupuesto de Ejecución Material de las obras sometidas a licencia de construcción. Se ha estimado que el beneficio industrial del constructor y sus gastos generales serán del 19% por lo que del coste de construcción se deduce el coste de la ejecución material sobre la que se aplica el ICIO más las tasas de licencia, estimándose un 3% sobre ese PEM

- PEM	23.615.812,40 €/ 1,19 =	19.845.220,50 €
- ICIO + tasas	19.845.220,50 € x 3 % =	595.356,62 €

Tasas de alcantarillado y vertidos

Se estima en 1.500 €

Tasas de recogida de basuras y residuos urbanos

Basuras y residuos 399,51 €

Tasas de suministro de agua potable

Se estima en 100 €

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.

Tasa de vados

Se considera la necesidad de al menos un vado para acceso de vehículos al aparcamiento interior.

Considerando el coste actual de 302,91 €/vado, los ingresos obtenidos a través de ese servicio asciende a 302,91 €/año.

RESUMEN DE INGRESOS

INGRESO	ANUAL €/año	ÚNICO €
IBI suelo y edificación	237.755,19	
IAE actividad	2.310,32	
ICIO		595.356,62
Alcantarillado y vertidos	1.500	
Recogida de basuras	399,51	
Suministro agua potable	100,00	
Vados	405,51	
TOTAL ANUAL	242.470,53	
TOTAL EXTRAORDINARIO		595.356,62

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	29.409,36 €/año
INGRESOS (anuales)	242.470,53 €/año
INGRESOS (extraordinarios)	595.356,62 €

El balance es de 213.061,17 €/año, más un ingreso único extraordinario de 595.356,62 €, POSITIVO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

4. 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 Autol.

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 (Estatal y Autonómica)

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

ICIO – de la actividad constructiva

Tasas municipales – alcantarillado, basuras, abastecimiento

Vados – sobre vados de aparcamiento y carga y descarga

Gastos de mantenimiento

Mantenimiento de infraestructuras viarias y 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 Autol).

INGRESOS - (I)

(VALOR INMOBILIARIO 31.700.692,23 €)

HACIENDA GENERAL

INGRESO	ANUAL €/año	ÚNICO €
IVA 21% s/ 26.042.406,60 €		5.468.905,39
AJDS construcción 1% s/ 31.700.692,23 €		317.006,92
TOTAL ANUAL		
TOTAL EXTRAORDINARIO		5.785.912,31

HACIENDA LOCAL

INGRESO	ANUAL €/año	ÚNICO €
IBI suelo y edificación	237.755,19	
IAE actividad	2.310,32	
ICIO		595.356,62
Alcantarillado y vertidos	1.500	
Recogida de basuras	399,51	
Suministro agua potable	100,00	
Vados	405,51	
TOTAL ANUAL	242.470,53	
TOTAL EXTRAORDINARIO		595.356,62

TOTAL INGRESOS

242.470,53 €/año

6.381.268,93 € ingreso único

GASTOS - (G)

HACIENDA LOCAL

Mantenimiento Infraestructuras Viarias 29.409,36 €/año

TOTAL HACIENDA LOCAL 29.409,36 €/año

BALANCE - (I-G)

ANUAL

INGRESO	ANUAL €/año	ÚNICO €
HACIENDA GENERAL		5.785.912,31
HACIENDA LOCAL	242.470,53	595.356,62
Total ingresos	242.470,53	6.381.268,93
GASTOS		
HACIENDA GENERAL		
HACIENDA LOCAL	29.409,36	
Total gastos	29.409,36	0
BALANCE	213.061,17	6.381.268,93

CONCLUSIÓN

El Informe sobre sostenibilidad económica de la propuesta de Plan Parcial para el desarrollo del Sector S-5 "Bodega" del suelo urbanizable delimitado del PGM de Autol es **FAVORABLE**, tanto para las Haciendas Generales (Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja) como para la Hacienda Local (Ayuntamiento de Autol).

En el caso de las haciendas generales se estiman unos ingresos puntuales a través de impuestos de 5.785.912,31€.

En el caso de la Hacienda Local del Ayuntamiento de Autol, se estima un ingreso puntual extraordinario del impuesto ICIO de 595.356,62€ y un balance positivo anual, entre los ingresos a obtener vía impuestos y tasas, y los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización, de 213.061,17 €/año.

Este ahorro bruto podrá destinarse a otros gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, por lo que el Plan Parcial propuesto para el desarrollo del Sector S-5 "Bodega" es económicamente sostenible en las hipótesis y estimaciones económicas consideradas en esta memoria.