



## ÍNDICE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
2.	INFORMACIÓN SOBRE O PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	2
3.	INFORMACIÓN SOBRE O CONCELLO: POBOACIÓN, VIVENDAS, NÚMERO DE VEHÍCULOS .....	3
4.	SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS.....	3
5.	OS ORZAMENTOS MUNICIPAIS: ESTRUCTURA DOS GASTOS E INGRESOS CORRENTES4	
6.	ANÁLISE DO IMPACTO ORZAMENTARIO DOS NOVOS DESENVOLVEMENTOS.....	7
6.1.	Proxección de gastos correntes en novo escenario .....	7
6.2.	Estimación de ingresos correntes .....	7
7.	RESULTADO DO ORZAMENTO DE INGRESOS E GASTOS CORRENTES.....	15

## 1. INTRODUCCIÓN

Este informe emítase conforme o sinalado no artigo 61 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística do medio rural e artigo 15 do Texto Refundido da Lei do Solo que determina “ A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de nova urbanización, de reforma ou renovación da urbanización e das actuacións de dotación deberá incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no que se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.”

Esta nova esixencia da Lei pretende mellorar a información previa necesaria para a toma de decisións públicas de carácter territorial e urbanístico. Este documento, a diferenza dos Estudos Económico-Financeiros do plan (cuxa finalidade é a avaliación dos recursos económicos e técnicos para garantir a execución das determinacións do Plan nos ritmos e prazos previstos ), ademais do anterior, ten unha perspectiva temporal superior, pois expón unha análise que transcende a fase de execución urbanizadora e preocúpase do custo público do mantemento e conservación das novas áreas unha vez urbanizadas e recibidas pola Administración Pública.

O Informe de Sustentabilidade Económica debe, por tanto, ponderar o impacto da actuación urbanizadora en: i) as Facendas Públicas afectadas pola implantación; ii) o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes; e iii) a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

No caso que nos ocupa, a análise circunscríbese ao Plan Xeral de Ordenación Municipal de Baiona, documento de plan que deberá estudar a suficiencia de solo destinado a usos produtivos, como medio para garantir a oferta de implantación deses usos en relación á correspondente de solo Residencial e Terciario, derivados do incremento de emprego e poboación que aqueles levan.

Unha segunda cuestión a analizar é a relativa ao impacto económico para as Facendas Públicas da implantación das infraestruturas necesarias para o desenvolvemento urbanístico dos Solos Urbanos e Urbanizables previstos polo Plan Xeral. Cabe destacar que nos solos urbanos non consolidados desenvolvidos por Plans Especiais de Reforma Interior e solos urbanizables a desenvolver mediante Plan parcial as obras de urbanización realízanse con cargo a financiamento privado incluíndo todos os custos necesarios para a implantación e posta en marcha das infraestruturas e servizos urbanísticos do ámbito, así como a conexión e integración cos servizos preexistentes. Por tanto, non parece necesario analizar o impacto para a Facenda Pública do custo de implantación de Infraestruturas pois o seu financiamento está garantida coa programación urbanística.

O estudo centrarase, pois, na avaliación do impacto económico para a Facenda Local, analizando os custos de mantemento, a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes e estimando a

contía dos ingresos municipais derivados dos principais tributos locais, así como a análise da suficiencia de solo para usos produtivos. No entanto, cabe destacar que na maioría dos PERIS e Plan parcial prevese, unha vez desenvolvidos, a constitución dunha entidade urbanística de conservación urbanística ao amparo do artigo 110 da LOUG e que recolle o artigo 54 da normativa urbanística “Aos efectos de esixir ou cumprimento do deber de conservación en urbanizacións particulares, en urbanizacións non recibidas provisionalmente polo Concello e naquelas nas que a conservación corresponda legal ou contractualmente aos propietarios, aplicaranse as seguintes normas:

- Correrá a cargo do conxunto dos propietarios a conservación de calzadas, beirarrúas, redes de distribución e servizo, alumeadado, xardinería, mobiliario exterior, e demais elementos que configuren a urbanización.
- Cada propietario individual ou comunidade de propietarios responderá das acometidas de augas, gas, electricidade, teléfono, rede de sumidoiros e demais redes de servizo.
- Nos desenvolvementos urbanísticos aprobados e unha vez recibidas as obras de urbanización a ficha correspondente determinará a obriga, de constituír unha entidade urbanística de conservación que garanta a conservación das urbanizacións.”

## 2. INFORMACIÓN SOBRE O PLAN XERAL DE ORDENACIÓN URBANA

O Informe de Sustentabilidade Económica realízase no marco da Revisión do Plan Xeral Municipal de Baiona. Tal e como se sinala na memoria xustificativa prevese un incremento da capacidade residencial de 3.146 habitantes nun horizonte temporal de 15 anos fronte aos 12.035 habitantes en 2013, de maneira que en 2028 cóntese con 15.181 habitantes

A clasificación de novo solo urbanizable, mediante este Plan Xeral, impulsará o crecemento da contorna do centro urbano para dar acollida á maior poboación estable que, previsiblemente, residirá no municipio como consecuencia das novas oportunidades de emprego e actividade económica xerada polo potente desenvolvemento turístico previsto no municipio.

A clasificación de solo urbano non consolidado ten por obxecto o desenvolvemento de procesos de urbanización e renovación urbana en solos vacantes ao obxecto de colmatar o centro urbano.

Tanto nos novos solos urbanizables como no solo urbano non consolidado prevense a obtención de dotacións urbanísticas necesarias para o municipio en consonancia co crecemento previsto.

Ademais, prevese a ampliación da superficie de solo de uso industrial previsto na PXOM do 1994 e que nunca chegou a desenvolverse, o que contribuirá ao desenvolvemento económico do municipio, do mesmo xeito que o Plan especial As Costeiras onde se prevé un equipamento deportivo que constituirá sen dúbida un atractivo turístico e un Plan Especial de Batería de Cabo Silleiro con destino turístico que contribuirá á creación de emprego e desenvolvemento económico do concello.

A nova delimitación dos núcleos rurais contribúe a que unha masa poboacional hoxe en día desprazada por motivos laborais a outros lugares, poida instalarse nas proximidades do núcleo familiar, e un atractivo para a segunda vivenda que co tempo e dada a mellora dos medios de comunicación, servizos e calidade de vida do municipio convértanse co paso do tempo en vivenda habitual.

### 3. INFORMACIÓN SOBRE O CONCELLO: POBOACIÓN, VIVENDAS, NÚMERO DE VEHÍCULOS

Segundo datos correspondentes a 2011 resulta o seguinte

Número de habitantes INE 2011	12.258	Habitantes
Número de vivendas 2011	8.727	Unidades
Número de vehículos 2011	8.369	Unidades

### 4. SUFICIENCIA E ADECUACIÓN DO SOLO DESTINADO A USOS PRODUTIVOS

Dentro do Informe de Sustentabilidade Económica segundo o sinalado no artigo 15 do TRLS inclúese o estudo da "suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos".

Debemos entender que, a falta de maior desenvolvemento expositivo, o lexislador pretende que as propostas de ordenación urbanística incorporen unha previsión de solo para o desenvolvemento de actividade económica no Municipio, perseguindo un desenvolvemento territorial máis compacto, equilibrado economicamente e favorecendo a proximidade ou proximidade entre a residencia e o posto de traballo, coa consecuente redución de desprazamentos, e os efectos positivos para o medio ambiente e a calidade de vida.

O Plan Xeral de Ordenación Municipal de Baiona, tal como sinalouse, prevé un crecemento residencial equilibrado, á vez que ampla a superficie de solo para uso industrial, engadindo aos solos urbanizables xa previstos no anterior Plan unha superficie adicional do devandito solo con uso residencial e terciario para atender as maiores necesidades derivadas do crecemento urbano e da actividade previsible turística.

A superficie neta total de solo urbanizable industrial clasifícase como urbanizable no Plan xeral é de 100.959 m<sup>2</sup>, o que permitirá satisfacer máis que folgadoamente a previsible demanda deste tipo de usos.

Convén destacar que se prevé solos destinados á actividade turística como os desenvolvidos polo Plan Especial da batería Cabo Silleiro e o equipamento deportivo Plan Especial As Costeiras

Esta importante oferta de solo de usos produtivos permitirá dotar ao municipio dunha actividade económica diversificada.

Entendemos que a proposta de clasificación e cualificación de solo para os usos produtivos é suficiente para as futuras necesidades locais e adecuadas ás previsións de crecemento socioeconómico de Baiona..

### 5. OS ORZAMENTOS MUNICIPAIS: ESTRUCTURA DOS GASTOS E INGRESOS CORRENTES

Neste apartado analízanse os orzamentos Municipais de Baiona, tomando como referencia o orzamento liquidado do exercicio 2011. A información orzamentaria que se utiliza neste documento obtívose do Concello de Baiona

De maneira previa realízase unha análise das principais magnitudes que ofrecen a evolución dos Orzamentos nos últimos exercicios:

MAGNITUDE	2009	2010	2011	2012
Créditos definitivos Presuposto Xeral	13.358.570,96 €	12.037.990,66 €	11.827.024,58 €	10.234.213,11 €
Resultado económico - patrimonial	3.464.493,28 €	2.830.407,16 €	1.615.250,47 €	1.673.144,10 €
Resultado orzamentario	826.169,55 €	671.675,94 €	918.649,08 €	940.263,28 €
Remanente de Tesorería	391.405,15 €	786.925,85 €	751.013,41 €	1.322.089,74 €

Os dereitos recoñecidos netos e as obrigacións recoñecidas netas, segundo os distintos capítulos orzamentarios, presentan a seguinte descomposición no orzamento liquidado de 2011:

#### ESTADO DE GASTOS:

Capítulo	Denominación	Créditos Definitivos (€)	Obrigas Recoñecidas Netas (€)	%O.R.N./C.D	Pagos (€)	% P.R./O.R.N.
1	Gastos de persoal	4.678.808,08	4.280.207,39	91,48%	4.216.887,88	98,52%
2	Gastos en bens correntes y servizos	3.726.221,60	3.456.061,23	92,75%	3.045.492,14	88,12%
3	Gastos financeiros	21.257,25	21.213,86	99,80%	15.399,11	72,59%
4	Transferencias correntes	386.537,67	336.352,54	87,02%	250.985,70	74,62%
Total operacións correntes		8.812.824,60	8.093.835,02	91,84%	7.528.764,83	93,02 %

6	Inversións Reais	2.649.166,33	1.828.644,35	69,03%	1.598.685,83	87,42%
8	Activos financeiros	9.000,00	4.970,31	55,23%	4.970,31	100,00%
9	Pasivos financeiros	356.033,65	277.858,23	78,04%	227.999,65	82,06%
Total operacións de capital		3.014.199,98	2.111.472,89	70,05%	1.831.655,79	86,75 %
TOTAL		11.827.024,58	10.205.307,91	86,29%	9.360.420,62	91,72 %

### **ESTADO DE INGRESOS:**

CONCEPTO	Definitivas (€)	Dereitos Recoñecidos Netos (€)	Recadación Neta (€)
Impostos Directos	3.282.399,82	3.408.331,05	3.279.872,97
Impostos Indirectos	79.830,56	176.216,06	141.607,44
Taxas, Prezos Públicos Y Outros Ingresos	1.564.337,44	1.725.922,01	632.792,10
Transferencia Correntes	3.852.706,36	3.565.244,41	3.398.568,10
Ingresos Patrimoniais	690.635,10	703.657,21	495.791,86
<b>TOTAL INGRESOS CORRENTES</b>	<b>9.469.909,28</b>	<b>9.579.370,74</b>	<b>7.948.632,47</b>
Enaxenación de Inversións Reais	2.334,05	2.334,05	2.334,05
Transferencias De Capital	557.614,61	227.148,52	214.424,89
Activos Financeiros	1.079.594,47	4.970,31	2.752,29
Pasivos Financeiros	717.572,17	313.616,52	313.616,52
<b>TOTAL INGRESOS DE CAPITAL</b>	<b>2.357.115,30</b>	<b>548.069,40</b>	<b>533.127,75</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11.827.024,58</b>	<b>10.127.440,14</b>	<b>8.481.760,22</b>

Centrando a análise nos orzamentos de gastos e ingresos correntes, obsérvase que a participación de cada un dos capítulos sobre os totais gastos ou ingresos correntes, así como o importe unitario, por habitante, é, tomando como cifra de habitantes a prevista no Real Decreto 1782/2011 de 16 de

decembro, polo que se declaran as cifras oficiais poboación a 01/01/2011, e que establece para Baiona unha poboación oficial de 12.258 habitantes, dar os seguintes indicadores de gasto e ingreso corrente por habitante:

- Gasto Corrente por habitante:  $8.093.835,02 / 12.258 = 660,29 \text{ €/hab.}$
- Ingreso corrente por habitante:  $9.579.370,74 / 12.258 = 781,48 \text{ €/hab.}$

Aínda que se debe ter en conta, segundo os datos facilitados polo Concello de Baiona, que no exercicio 2011 houbo un incremento do gasto corrente respecto de exercicios anteriores, como consecuencia da concesión dun Obradoiro de Emprego que supuxo un incremento das ORN en 673.955,08 €, polo que si se exclúe ese gasto "atípico" diminuiría a cifra do gasto corrente, até chegar á cantidade de 7.419.879,94 €. Ademais débense ter presentes as políticas de contención do gasto público (conxelación dos salarios dos empregados públicos, entre outras), que arroxaron unha diminución do gasto corrente no exercicio 2012, segundo dedúcese dos estados demostrativos da liquidación do orzamento do devandito exercicio, e que ofrece os seguintes datos:

- Gasto Corrente por habitante:  $6.811.955,52 / 12.063 = 564,70 \text{ €/hab.}$
- Ingreso corrente por habitante:  $8.696.697,67 / 12.063 = 720,94 \text{ €/hab.}$

Dado que as actuais políticas orzamentarias tenden a unha contención do gasto corrente, considérase adecuado realizar unha media dos dous últimos exercicios liquidados: 2011 e 2012, o que supón un cociente de custo corrente por habitante, que ascende a 612,50 €/habitante por ano.

A análise de sustentabilidade económica do Plan Xeral de Ordenación Urbana realízase empregando o cociente gasto corrente por habitante (612,50 €/hab por ano) como referencia dos custos unitarios que deberá asumir a Facenda Local pola acollida da maior poboación prevista polo Plan Xeral de Ordenación Urbana. Desta maneira, obtérase o impacto económico nos gastos correntes municipais polo mantemento e conservación dos novos ámbitos de crecemento urbano, así como os novos servizos públicos municipais a prestar á maior poboación de Baiona.

Dun lado, debe sinalarse que a expansión urbana prevista no Plan Xeral, sen contar cos desenvolvementos turísticos-residenciais, supón a clasificación de novo solo urbanizable para o uso residencial e industrial. Debe terse en conta que a variable "poboación" incide máis no gasto municipal que a actividade industrial, pois é máis consumidora de recursos e servizos municipais.

Doutra banda, podería aducirse que as novas urbanizacións contan cunhas maiores superficies de zonas verdes e viarios que a cidade consolidada e que, por tanto, o custo de conservación e mantemento, é superior. Desta maneira, tamén se podería argüír que o cociente de gasto por unidade poboacional podería distorsionar a análise, pois estaría infra-ponderando os gastos reais en que incorrería o Concello tras a recepción da nova urbanización.

No entanto, consideramos que a maior superficie de solo dotacional público (viario e zonas verdes) por habitante, co seu correspondente custo de mantemento compénsase co menor custo unitario derivado das mellores calidades de execución urbanizadora e a aplicación das modernas tecnoloxías para o mantemento, xunto cun menor custo de reposición, por tratarse de infraestruturas e servizos de nova construción. A isto debemos engadir como se sinalou anteriormente a previsión de constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación en solos urbanizables e solo urbano non consolidado polo que o Concello non tería que asumir o mantemento dos devanditos custos.

Por tanto, aos efectos deste Informe de Sustentabilidade Económica, considérase o calculado como un bo indicador de custo municipal o gasto corrente orzamentario, por habitante.

## 6. ANÁLISE DO IMPACTO ORZAMENTARIO DOS NOVOS DESENVOLVEMENTOS

Neste apartado estímase os gastos e ingresos correntes que levará a "posta en carga" das infraestruturas e servizos dos novos Sectores de Solo Urbanizado ou PERIS, unha vez urbanizados e fosen recepcionados polo Concello de Baiona.

Para iso realizarase, en primeiro lugar, unha proxección dos gastos correntes ao novo escenario poboacional e, a continuación, estimarase a contía dos ingresos correntes producidos polo novo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias correntes e outros ingresos derivados do maior tamaño poboacional.

Estimados os gastos e ingresos, comprobarase a Sustentabilidade económica do Plan Xeral e, no seu caso, proporanse as medidas correctoras ou compensatorias.

### 6.1. Proxección de gastos correntes en novo escenario

Como se indicou anteriormente, o maior custo orzamentario da expansión urbana prevista no Plan estimarase a partir do cociente de gasto corrente por habitante, extrapolando ao maior número de habitantes previstos na PXOM que ascende a 15.181 habitantes, é dicir iso supón un crecemento de 3.146 habitantes respecto da cifra de 2014.

3.146 habitantes x 612,50 €/habitante por ano = 1.926.925 €/ano de incremento do gasto corrente como consecuencia do desenvolvemento urbanístico operado pola PXOM.

É dicir, o mantemento e conservación das novas infraestruturas e a prestación de servizos públicos municipais polos novos desenvolvementos previstos, pódense estimar razoablemente nun custo anual para o Concello de 1.926.925 €, e tendo en conta que tómase o caso mais desfavorable pois este incremento poboacional darase no ano 2028 segundo as estimacións do Plan.

### 6.2. Estimación de ingresos correntes

Neste apartado realízase unha estimación dos ingresos do Concello de Baiona, derivados dos seguintes conceptos:

- a) Imposto de Bens Inmóbles das novas unidades inmobiliarias: vivendas, prazas de aparcadoiro, locais comerciais e edificios industriais.
- b) Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terreos de Natureza Urbana.
- e) Imposto de Construcións Instalacións e Obras.
- d) Imposto de Vehículos de Tracción Mecánica.
- e) Transferencias correntes.
- f) Taxas e Outros Ingresos.

Para a determinación das Bases Impoñibles dos distintos impostos terase en consideración a información contida no Relatorio de Valores Catastrais de Baiona que entrou en vigor en 1998. No entanto, os valores serán actualizados pola aplicación dos vixentes Módulos Básicos de Repercusión e Construción (Orde EHA/1213/2005, de 26 de abril, pola que se aproba o modulo de valor M para a determinación dos valores de solo e construción dos bens inmóbles de natureza urbana nas valoracións catastrais.)

Segundo a Ponencia de Valores Catastrais, o Municipio de Baiona intégrase na área Económica Homoxénea definida polos Módulos Básicos MBC-2 e MBR-3.

Os valores de repercusión do solo e das construcións vixentes son:

Módulo Básico de Construción MBC-2: (335,365 €/m<sup>2</sup>)

Módulo Básico de Repercusión MBR-3: (170,086 €/m<sup>2</sup>)

#### a) Imposto de Bens Inmóbles:

A Base Impoñible do IBI é o 0,5% do Valor Catastral (VC) dos bens inmóbles e, actualmente, a referencia ao mercado (RM) é do 50%.

Valor Catastral = RM x Valor en Venda

Valor en Venda = 1,4 (Valor de Solo + Valor de Construción) x FI

O Factor de Localización que se aplica é a unidade.

#### Estimación do Valor do Solo

O Valor de Solo de referencia é o Módulo Básico de Repercusión da área Homoxénea 3, corrixido para o uso industrial e as prazas de aparcadoiro por aplicación dun coeficiente reductor do valor do solo (Norma 18 de RD 1 020/1993), de 0,60.

O Módulo MBR3 é o aplicado para o uso residencial e o comercial, 170,086 €/m<sup>2</sup>

Segundo a Normativa Catastral, o valor do solo destinado a Vivenda Protexida ha de ser corrixido mediante a aplicación dun coeficiente corrector, o coeficiente G, regulado no Anexo do Real Decreto 1020/1993 de Normas Técnicas de Valoración:

Coeficiente G). Afección a solos destinados a construcción de viviendas sometidas a réximes de protección pública. Nos terreos sen edificar cualificados no plan con destino ou a construción de viviendas de protección oficial ou outro réxime de protección pública, aplicarase un coeficiente corrector de 0,70.

Desta maneira, a efectos de determinación do Valor Catastral das Vivendas Protexidas, o valor de repercusión do solo será o 70% do Valor Básico de Repercusión da Zona de Valor en que está incluído o inmueble:

$$VR VPP = 0,7 \times 170,086 \text{ €/m}^2 = 119,06 \text{ €/m}^2$$

Debe sinalarse que a Valoración Catastral é unha valoración administrativa e, como tal, realízase seguindo as normas establecidas no RD 1020/1993. O valor do solo destinado a Vivenda Protexida ou o Valor en Venda deste tipo de Vivendas non ten por que coincidir cos prezos máximos establecidos na normativa sectorial de Vivendas con Protección Pública. Aquel é un valor estimado cunha finalidade fiscal e este ten por finalidade limitar o prezo de venda das vivendas para favorecer o acceso das persoas e as familias.

O seguinte Cadro mostra os Valores de Repercusión para cada un dos usos e tipoloxías edificatorias previstas no Plan Xeral:

Aproveitamento obxectivo	Valor de repercusión del solo €/m2
Residencial libre	170,086
Residencial protexido	119,06
Industrial	102,05
Comercial	170,086
Prazas de aparcamento	102,05

En relación co Valor da Construción, o Módulo Básico aplicable no Municipio fai referencia á tipoloxía recollida no Cadro de Valor das Construcións, identificada cos díxitos 1.1 .2.4., construción de uso residencial, de calidade media, en vivendas colectivas, en mazá pechada.

No caso que nos ocupa, o plan urbanístico prevé, maioritariamente, os usos residencial e comercial en tipoloxía de vivenda colectiva, edificación aberta, de calidades medias e media-alta, con locais comerciais en planta baixa.

Estas tipoloxías construtivas identifícanse no Cadro de Valor das Construcións regulado na Norma 20 do RD 1 020/1993, cos díxitos seguintes:

Vivendas Plurifamiliares: 1.1.1.3

Garaxes: 1.1.3.3

Locais comerciais: 4.1.1.4

Uso industrial: 2.1.1.3

USO	TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORIA									
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55	
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20	
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
	INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
			2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20	
2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05	
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
		3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35	
		3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50	
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05	
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25	
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc..	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
5.4.2 HIPODROMOS, CANODROMOS, VELODROMOS, etc..	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90			

Definido o Custo de Construción para cada un dos usos e tipoloxías edificatorias como o produto do Módulo Básico de Construción aplicable á Área homoxénea no que se adscribe Baiona (MBC-3) polo mencionado Coeficiente de Valor de uso e tipoloxía, os Valores de construción aplicables, a estes efectos, nos novos desenvolvementos urbanísticos previstos polo Plan serán:

Aproveitamento obxectivo	Valor de repercusión de la construcción: €/m2
Residencial libre	402,44
Residencial protexido	402,44
Industrial	251,52
Comercial	402,44
Prazas de aparcamento	207,93

Cuantificados o Valor do chan e o da construción, a aplicación da expresión contida na Norma 16 do Real Decreto 1020/1993, sobre Normas Técnicas de Valoración Catastral, obtense o Valor de mercado ou Valor en Venda (Vv) do produto inmobiliario correspondente:

$$Vv = 1,40 ( Vr + Vc) FI$$

Vv: Valor en venda

Vr: Valor de repercusión do chan en €/m2 construídos

Vc: Valor da construción en €/m2 construídos

FI: Factor de localización: 1

O seguinte cadro mostra os valores de repercusión do chan e da construción para cada un dos usos e tipoloxías edificatorias previstos no Plan, así como o Valor en Venda do Produto inmobiliario calculado coa expresión da Norma 16.

Aproveitamento obxectivo	Valor de repercusión del solo €/m2	Valor de repercusión de la construción: €/m2	Valor en venda €/m2 edificado
Residencial libre	170,086	402,44	801,54
Residencial protexido	119,06	402,44	730,10
Industrial	102,05	251,52	495
Comercial	170,086	402,44	801,54
Prazas de aparcamento	102,05	207,93	433,97

#### Estimación do Valor Catastral

Como se expuxo con anterioridade, a Base Imponible do Imposto de Bens Inmóbles está constituída polo Valor Catastral que, en virtude do establecido na Orde do Ministerio de Economía e Facenda de 14 de outubro de 1998, a Referencia ao Mercado é do 50%, é dicir, o valor catastral calcularase como o 50% do Valor en Venda dos distintos produtos inmobiliarios, estimado segundo a metodoloxía contida nas Normas Técnicas de Valoración RD 1020/1993.

Tendo en consideración a edificabilidade prevista polo plan urbanístico para cada uso e tipoloxías edificatorias e o Valor Catastral unitario, a Base Imponible media dos distintos Bens Inmóbles que se edificarán no ámbito de actuación será:

Aproveitamento obxectivo	Valor catastral: €/m2
Residencial libre	400,77
Residencial protexido	365,05
Industrial	247,50
Comercial	400,77
Prazas de aparcamento	216,99

#### Estimación da Cota Líquida:

A Ordenanza Fiscal reguladora do Imposto sobre Bens Inmóbles aprobada polo Concello de Baiona, fixa o tipo de gravame dos bens de natureza urbana en 0,50%:

A Cota íntegra do Imposto de Bens Inmóbles resultará de aplicar á Base Liquidable o tipo de gravame. A Cota Líquida obtense tras a aplicación das bonificacións previstas legalmente e que minoran a Cota Íntegra.

Aplicando o tipo de gravame á base liquidable, obteremos a cota íntegra do imposto, tendo en conta que a Ordenanza Fiscal do Concello de Baiona unicamente prevé bonificacións para os suxeitos

pasivos que ostenten a condición de titulares de familia numerosa, pero dado o carácter tan específico da devandita bonificación, non se ten en consideración, polo que se estima que coincide a Cota Líquida con íntegra.

A partir dos datos anteriores e tendo en conta as edificabilidades, a porcentaxe de inmóbles que se esperan levar a cabo e supondo unha media de metros construídos de 95 m2 para cada vivenda e 18 m2 para os garaxes, obtemos os seguintes ingresos asociados ao imposto estudado:

Aproveitamento obxectivo	m2 edificables	Valor catastral: €/m2	Tipo impositivo %	Cota líquida (€)
Residencial libre / comercial	300.421	400,77	0,50%	601.999,32
Residencial protexido	31.694	365,05	0,50%	57.849,86
Industrial	60.575	247,5	0,50%	74.961,56
Prazas de aparcamento	89.671	216,99	0,50%	97.288,55
			TOTAL	832.099,29

Os anteriores ingresos só se producirán o último ano do período analizado, dado que será nese ano cando estean construídos o total de inmóbles proxectados.

Obsérvase que os ingresos anuais previsibles polo Imposto de Bens Inmóbles é de 832.099,29 € anuais.

#### b) Imposto sobre o Incremento do Valor dos Terreos de Natureza Urbana: IVTNU

O feito imponible deste imposto está constituído polo incremento de valor que experimenten os terreos de natureza urbana e pónase de manifesto como consecuencia da transmisión da propiedade.

Aplicando as normas para a determinación do incremento de valor do chan establecidas na Ordenanza Fiscal reguladora do Imposto sobre o Incremento de Valor dos terreos de Natureza Urbana do Concello de Baiona así como a porcentaxe para cada intervalo de tempo e o tipo de gravame (27%) regulado nas devanditas Ordenanzas, obtense o seguinte Cadro que permite calcular con facilidade a Cota íntegra:

- a) Período de 1 a 5 anos: 2,8 %
- b) Período de ata 10 anos: 2,6 %
- c) Período de ata 15 anos: 2,4 %
- d) Período de ata 20 anos: 2,3%

Dado que as estimacións tanto da evolución do valor do solo como do número de transaccións de terreos que se realizarán nos próximos anos son de difícil estimación, decidense calcular os ingresos asociados a este tributo baseándose no cociente de dereitos recoñecidos netos por habitante derivados deste imposto.

No ano 2011 os DRN por habitante en euros constantes foi de 11,12 e en 2012 foi de 15,34 €/habitante, polo que adoptando un criterio conservador consideraremos que o cociente se mantén



nunha media de 13,23 €/habitante. Iso suporía tendo en conta o incremento poboacional derivado da PGOU de 3.146 habitantes, uns incrementos de ingresos anuais de 41.621,58 €.

**c) Imposto de Construcións, Instalacións e Obras. ICIO**

A Base Imponible deste imposto está constituída polo Custo real e efectivo da Construción, entendendo por tal, aos efectos deste Imposto, o Custo de Execución Material.

Considerarase, a estes efectos, o Custo de Construción definido polo Módulo Básico de Construción empregado na valoración catastral, unha vez detraído o importe correspondente a Gastos Xerais e Beneficio do Construtor, que se estima nun 19%.

Aproveitamento obxectivo	m2 edificables	PEM edificación: €/m2
Residencial libre / comercial	300.421	338,18
Residencial protexido	31.694	338,18
Industrial	60.575	211,36
Prazas de aparcamento	89.671	174,73

A Ordenanza Fiscal vixente en Baiona, reguladora do Imposto sobre Construcións Instalacións e Obras, establece o tipo de gravame no 3% para construcións suxeitas a obtención de licenza de obra maior. Así, a Cota do Imposto será a resultante de aplicar o mencionado tipo de gravame á Base Imponible:

Cota ICIO = B1 x 3%

Aproveitamento obxectivo	m2 edificables	PEM edificación: €/m2	Tipo impositivo %	Cota (€)
Residencial libre / comercial	300.421	338,18	3,00%	3.047.894,76
Residencial protexido	31.694	338,18	3,00%	321.550,44
Industrial	60.575	211,36	3,00%	384.093,96
Prazas de aparcamento	89.671	174,73	3,00%	470.046,41
			TOTAL	4.223.585,58

**d) Imposto sobre Vehículos de Tracción Mecánica. IVTM**

Para estimar os ingresos que puidese ter o Concello por este concepto, considérase que o número de vehículos incrementárase por efecto tanto do maior número de habitantes como pola maior actividade económica previsible no Chan Urbanizable Industrial.

A evolución do número de vehículos é a seguinte,

ANO	VEHÍCULOS	HABITANTES	Proporción
2011	8.327	12.258	0,68
2012	8.369	12.063	0,69

Neste sentido, considérase que o parque de vehículos de Baiona aumentará en 2.148 automóbiles:, a razón de 0,68 vehículos por cada nova vivenda (3.159 vivendas desde 2014 a 2028)

A ordenanza Fiscal vixente en Baiona establece as cotas do imposto aplicables segundo a clase de vehículo e a potencia fiscal.

Turismos:	
De menos de oito cabalos fiscais	16,07
De 8 ata 11,99 cabalos fiscais	46,30
De 12 ata 15,99 cabalos fiscais	99,10
De 16 ata 19,99 cabalos fiscais	138,15
De 20 cabalos fiscais en diante	172,65

Supoñendo a aplicación dunha tarifa media para turismos de 46,30 €, a recadación previsible será de: 99.452,40 €

IVTM = (2.148 vehículos x 46,30 €/vehículo) = 99.452,40 €

**e) Transferencias correntes**

A estimación da contía por este concepto realízase a partir do cociente Ingreso por habitante, extrapolando ao maior número de habitantes, previsto tras as actuacións urbanizadora e edificatoria.

O orzamento de 2011 liquidado indica que o capítulo 4 de "ingresos por transferencias correntes" representa uns DRN por habitante de 290,85 €/habitante. No Orzamento de 2012 esta cifra ascendeu a 245,11 €/habitante. Por un principio conservador considérase unha media de 267,98 €/habitante. Tendo en conta que o aumento poboacional previsto no Plan Xeral é de 3.146 habitantes, desta maneira, os ingresos previsible por este concepto suporán: 843.065,08 €/ano.

#### f) **Taxas e Outros Ingresos e Ingresos Patrimoniais**

Do mesmo xeito que no anterior apartado, esta contía estimarase por aplicación do cociente orzamentaria aplicable ao maior tamaño poboacional.

Segundo a liquidación orzamentaria do exercicio 2011, as "taxas e outros ingresos" foron de 140,80 €/habitante e os "ingresos patrimoniais" 57,40 €/habitante. Do mesmo xeito que no caso anterior e co fin de realizar unha estimación máis fidedigna téñense en conta tamén os datos derivados da liquidación do exercicio 2012 que supoñen, que as "taxas e outros ingresos" foron de 123,20 €/habitante e os "ingresos patrimoniais" 54,83 €/habitante.

Por un principio conservador considérase unha media de 132 €/habitante e 56,12 €/habitante para taxas e ingresos patrimoniais, respectivamente. Tendo en conta que o aumento poboacional previsto no Plan Xeral é de 3.146 habitantes, desta maneira, os ingresos previsibles por este concepto suporán: 591.825,52 €/ano

#### 7. **RESULTADO DO ORZAMENTO DE INGRESOS E GASTOS CORRENTES**

Como resultado da análise realizada no anterior apartado, pódese obter o saldo resultante dos incrementos de ingresos e gastos correntes no orzamento Municipal tras a recepción da urbanización e edificación dos distintos produtos inmobiliarios previstos polo plan xeral de Baiona.

Gastos correntes municipais (€/ano)	1.926.925,00
Ingresos por IBI (€/ano)	832.099,29
Ingresos por I/VTNU (€/ano)	41.621,58
Ingresos por IVTM (€/ano)	6.630,16
Ingresos taxas e ingresos patrimoniais (€/ano)	591.825,52
Ingresos por transferencias correntes (€/ano)	843.065,08
Ingresos por ICIO (€/ano)	4.223.585,58
<b>TOTAL INGRESOS CORRENTES ANUAIS</b>	<b>6.538.827,21</b>

Do resultado anterior deberase desagregar o importe dos ingresos de carácter periódico e os que se producirán unha única vez, tales como o Imposto de Construcións, Instalacións e Obras e o Imposto sobre o Incremento do valor dos terreos.

Así, os ingresos que se producirán anualmente serán:

Ingresos por IBI (€/ano)	832.099,29
Ingresos por IVTM (€/ano)	6.630,16
Ingresos taxas e ingresos patrimoniais (€/ano)	591.825,52
Ingresos por transferencias correntes (€/ano)	843.065,08
<b>TOTAL INGRESOS CORRENTES ANUAIS</b>	<b>2.273.620,05</b>

Como se pode observar, o saldo orzamentario da expansión urbana prevista no Plan Xeral, resulta positivo, desde a perspectiva dos gastos e ingresos correntes xornais do Concello de Baiona, cunha diferenza positiva de 351.193,16 €/ano (2.278.118,16 € - 1.926.925,00) tendo en conta que nos desenvolvementos urbanísticos en solo urbanizable e solos urbanos non consolidados prevese a constitución de entidades urbanísticas de conservación que leva a minoración dos gastos correntes,

O excedente de ingresos correntes sobre os gastos permite abordar solventemente os investimentos en equipamentos que tivese que realizar o Concello para prestar novos servizos á maior poboación. Constátase, en definitiva, que o crecemento da cidade previsto polo Plan Xeral é sustentable economicamente, pois é capaz de xerar os recursos necesarios para o mantemento e conservación das novas infraestruturas e servizos derivados da creación do novo espazo urbano.