



**PLAN GENERAL DE EL BOALO (MADRID)
(EL BOALO, CERCEDA Y MATAELPINO)
DOCUMENTO DE AVANCE. DIC 2016**

VOLUMEN 1. PLANEAMIENTO

DOCUMENTO 2: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE

| | | |
|------|---|----|
| 1. | INTRODUCCIÓN Y OBJETO | 3 |
| 2. | ALCANCE Y PROCEDIMIENTO | 5 |
| 3. | RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO | 6 |
| 3.1. | DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE..... | 6 |
| 4. | ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL | 8 |
| | DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS. | 8 |
| | CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR IMPUESTOS MUNICIPALES..... | 10 |
| | RESULTADOS..... | 13 |
| 5. | SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS..... | 14 |
| 6. | CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES..... | 15 |

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

Introducción

El artículo 22.4. del TRLS 7/2015 establece lo siguiente: "*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*"

Si bien no se considera estrictamente exigible la redacción del presente documento, ya que de la lectura del referido artículo del TRLS 7/2015 se desprende la obligatoriedad de redacción del informe únicamente en los instrumentos de ordenación de los ámbitos de desarrollo, se redacta el mismo a fin de que el PG incluya un apartado de sostenibilidad económica global que sirva de marco de referencia para el conjunto de los ámbitos que delimita y por tanto del desarrollo íntegro del PG.

Con independencia del presente informe de sostenibilidad, en la redacción de las figuras de ordenación (plan parcial o plan especial) de cada uno de los ámbitos de planeamiento de suelo urbano y urbanizable, deberá incluirse el oportuno ISE, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLS 7/2015.

Objeto del documento

Se redacta el presente ISE a nivel de planeamiento general con el objeto de analizar el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra de las determinaciones del nuevo PG. Es decir, se considera que las previsiones urbanísticas previstas en el nuevo planeamiento se han realizado y 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 nuevos servicios.

En los Informes de Sostenibilidad de planeamientos con grandes crecimientos, el ISE debe realizarse analizando los ingresos y gastos de los capítulos del presupuesto municipal, principalmente los capítulos 1 a 4, así como distintos horizontes de desarrollo y considerando el incremento poblacional, el del personal a cargo del Ayuntamiento y otros factores pormenorizados. Por el contrario estos cálculos profusos se consideran poco realistas en el caso de municipios como el que nos ocupa, de reducido tamaño, con crecimientos moderados y con programación temporal de difícil concreción.

Por tanto consideramos más operativo y realista analizar únicamente los factores realmente determinantes que intervienen en el impacto de las actuaciones en la administración local, que son los siguientes:

Para la estimación de gastos:

- Superficie de las nuevas redes viarias y de zonas verdes cuyo mantenimiento es imputable al Ayuntamiento:
 - o Red general de infraestructura viaria o local cuyo mantenimiento es imputable al Ayuntamiento: nuevos ámbitos y suelos ya consolidados que anteriormente conservaban los particulares.
 - o Red de conexiones de las urbanizaciones (RCU) que actualmente conservan los particulares.
 - o Red de espacios libres de conservación municipal: nuevos ámbitos y suelos ya consolidados que anteriormente conservaban los particulares.

Para la estimación de ingresos:

- Superficies construidas y netas de los nuevos desarrollos, tanto de uso residencial como de uso terciario, afectos de determinar el IBI de las nuevas parcelas.
- Estimación de dotación de vehículos demandados por los nuevos desarrollos, a los efectos de determinar el impuesto de vehículos y el de vados.
- Cuotas de las tasas municipales consideradas:
 - o Cuota media impuesto de vehículos: 79 € / vehículo
 - o Cuota IBI: 0,5820

2. ALCANCE Y PROCEDIMIENTO

Alcance del documento

Se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de los ámbitos de planeamiento previstos en el nuevo plan general de ordenación urbana, que en parte incluye desarrollos del PG vigente cuya urbanización y/o edificación aun no se han llevado a cabo.

El ámbito de aplicación se refiere únicamente a la administración municipal, considerándose que el posible impacto sobre las administraciones supramunicipales será en su caso analizado por dichas administraciones, no siendo por tanto objeto del presente documento.

Procedimiento.

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Análisis de las principales características del planeamiento general considerando como punto de partida el desarrollo actual del municipio y como estado final el desarrollo completo del planeamiento.

- b) Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal.

Cálculo de gastos e ingresos de acuerdo con lo señalado en el anterior capítulo, determinando si el balance fiscal es positivo (informe de sostenibilidad económica favorable) o bien negativo (informe de sostenibilidad económica favorable).

La proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realiza sin incorporar condiciones temporales, considerando únicamente el supuesto del completo desarrollo del PG.

3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO

3.1. DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

El desarrollo del PG se concreta en el siguiente cuadro:

CUADRO DE PARÁMETROS

TABLA RESUMEN SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

| Nombre | Uso Predominante | Superficie total (m2s) | Superficie lucrativa | Superficie edificable (m2c) | | | Densidad (Viv/Ha) | Nº aprox. Viviendas | | |
|--------|------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------|---------|-------------------|---------------------|---------------|---------|
| | | | | Libre | Protegida | Total | | Libres | Protegidas(*) | Totales |
| AU-1B | RESIDENCIAL | 5.694 | 3.456 | 1.225 | 136 | 1.361 | 15 | 8 | 1 | 9 |
| AU-4M | RESIDENCIAL | 47.309 | 0 | 15.626 | 1.736 | 17.362 | 15 | 79 | 9 | 88 |
| S-2B | RESIDENCIAL | 67.165 | 25.533 | 14.924 | 6.396 | 21.321 | 15 | 72 | 30 | 102 |
| S-5B | RESIDENCIAL | 109.520 | 45.742 | 24.997 | 10.713 | 35.710 | 16 | 120 | 51 | 171 |
| S-4C | RESIDENCIAL | 47.339 | 7.727 | 8.866 | 3.800 | 12.665 | 13 | 43 | 18 | 61 |
| S-6C | RESIDENCIAL | 31.733 | 4.636 | 5.855 | 2.509 | 8.365 | 13 | 28 | 12 | 40 |
| S-7C | RESIDENCIAL | 23.135 | 3.091 | 4.222 | 1.810 | 6.032 | 12 | 20 | 9 | 29 |
| S-3M | RESIDENCIAL | 24.020 | 5.893 | 4.816 | 2.064 | 6.880 | 14 | 23 | 12 | 35 |
| S-8M | RESIDENCIAL | 49.457 | 13.751 | 10.176 | 4.361 | 14.538 | 14 | 49 | 23 | 72 |
| S-9M | RESIDENCIAL | 45.930 | 0 | 4.688 | 2.009 | 6.698 | 11 | 22 | 31 | 53 |
| S-10C | ACTIVIDADES | 43.862 | 5.054 | 11.984 | 5.136 | 17.120 | - | 0 | 0 | 0 |
| S-11C | ACTIVIDADES | 45.772 | 5.054 | 12.452 | 5.337 | 17.789 | - | 0 | 0 | 0 |
| SUMA | | 540.936 | 119.935 | 119.833 | 46.008 | 165.841 | | 464 | 196 | 660 |

4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.

Los nuevos desarrollos del PG prevén la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudian únicamente aquellas redes que gestiona el Ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tienen en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al Ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Iberdrola.
- Red de gas natural: Gas Natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria (red local y red general).
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano (red local y general de espacios libres).

En la siguiente tabla se definen los gastos de mantenimiento correspondientes a las infraestructuras de los nuevos desarrollos, así como los gastos de mantenimiento de los espacios libres públicos. Los importes unitarios adoptados se refieren a gastos de mantenimiento medios estimados para las diferentes partidas.

DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN GENERAL DE EL BOALO-CERCEDA-MATAELPINO

| | Datos generales | | | | Red viaria general | | | Espacios libres | | | | | |
|--------------------|-----------------|------------------|------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------|--|-------------------------|--|----------------|
| | Nombre | Uso Predominante | Superficie total (m2s) | Superficie lucrativa (m2s) | Red viaria general | Trabajos de pavimentación | Alumbrado Público | Red de Saneamiento | zonas verdes | Jardinería, Alumbrado, mobiliario urbano, etc. | Espacios agroecológicos | Jardinería, Alumbrado, mobiliario urbano, etc. | |
| | | | | | | 0,27 €/m2c | 0,28 €/m2c | 0,22 €/m2 | | 3 €/m2 | | 0,5 €/m2 | |
| Nuevos ámbitos | AU-1B | RESIDENCIAL | 5.694 | 1.361 | 623 | | | | | | | | |
| | AU-4M | RESIDENCIAL | 47.309 | 17362,403 | 3.846 | | | | 4000 | | | | |
| | S-2B | RESIDENCIAL | 67.165 | 21.321 | 4.625 | | | | | | 22.763 | | |
| | S-5B | RESIDENCIAL | 109.520 | 35.710 | 10.000 | | | | | | 35.456 | | |
| | S-4C | RESIDENCIAL | 47.339 | 12.665 | 500 | | | | 2.250 | | 7.727 | | |
| | S-6C | RESIDENCIAL | 31.733 | 8.365 | 5.000 | | | | | | 4.636 | | |
| | S-7C | RESIDENCIAL | 23.135 | 6.032 | | | | | | | 3.091 | | |
| | S-3M | RESIDENCIAL | 24.020 | 6.880 | | | | | | | 7959 | | |
| | S-8M | RESIDENCIAL | 49.457 | 14.538 | | | | | | | 15918 | | |
| | S-9M | RESIDENCIAL | 45.930 | 6.698 | | | | | | | 2.653 | | |
| | S-10C | ACTIVIDADES | 43.862 | 17.120 | | | | | | | 5.054 | | |
| | S-11C | ACTIVIDADES | 45.772 | 17.789 | | | | | | | 5.054 | | |
| | SUMA | | 540.936 | 165.841 | 24.594 | 6.640 | 6.886 | 5.411 | 6.250 | 18.750 | 110.311 | 55.156 | |
| Urbanizaciones | U-1B | | | | 1.400 | | | | | | | | |
| | U-2B | | | | 1.500 | | | | | | | | |
| | U-3B | | | | 5.800 | | | | | | | | |
| | U-4B | | | | 5.000 | | | | | | | | |
| | U-1C | | | | 17.760 | | | | | | | | |
| | U-2C | | | | 7.768 | | | | | | | | |
| | U-3C | | | | 3.840 | | | | | | | | |
| | U-M1 | | | | 3.000 | | | | | | | | |
| | U-M2 | | | | | | | | | | | | |
| | U-M3 | | | | 2.720 | | | | | | | | |
| | U-M4 | | | | 5.000 | | | | | | | | |
| | U-M5 | | | | 6.000 | | | | | | | | |
| | | TOTAL | | | 59.788 | 16.143 | 16.741 | 13.153 | | | | | |
| Resto suelo urbano | | | | | 68.626 | 18.529 | 19.215 | 15.098 | | | | | |
| TOTAL | | | | | | 41.312 | 42.842 | 33.662 | | 18.750 | | 55.156 | 191.722 |

CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR IMPUESTOS MUNICIPALES.

A continuación se identifican los ingresos que obtiene la administración y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, la puesta en marcha y la prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo de los ámbitos, desde la perspectiva de la Administración Local, se consideran únicamente los permanentes, o de cobro periódico (IBI y IVM).

Para la estimación de los ingresos que por este concepto percibirá el Ayuntamiento se considera lo establecido en las ordenanzas fiscales municipales así como en la ponencia de valores vigente del catastro, del año 2016.

El cálculo de valor catastral se realiza de la siguiente forma::

- Impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana (IBI). Se considera únicamente el periodo tras la edificación de las parcelas previstas en los nuevos desarrollos. El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción, que de acuerdo con la ponencia de valores, se hallará con la siguiente fórmula:
 - VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión V_{rep} o unitario V_{unit} (€/m^{2c} o €/m², en función del polígono o zona de valor y la ordenanza de aplicación) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
 - VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

En los casos en que el polígono o zona de valor no recoja los valores de repercusión o unitarios por ordenanza (suelos urbanizables sin desarrollar) se adoptan valores de polígonos ya desarrollados de características similares.

Por tanto los importes a ingresar por el Ayuntamiento serán los reflejados en las dos tablas siguientes:

Tabla 1. Ingresos por IBI

DATOS DE LA PONENCIA DE VALORES DEL MUNICIPIO DE 2016

| SECTOR: | ZONA DE VALOR | VALOR UNIT. Inicial (VU_i) | VALORES DE REPERCUSION POR USOS (Vrep) | | (G+B) | MBC | Coef. Mercado (CM) |
|---------|---------------|----------------------------|--|-----------------|-------|-----|--------------------|
| | | | Vivienda | Com. - Oficinas | | | |
| AU-1B | R31 | | 433,00 | | 1,35 | 650 | 0,50 |
| AU-4M | U37 | 117,00 | | | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-2B | U33 | 177,00 | | | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-5B | U33 | 177,00 | | | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-4C | U33 | 177,00 | | | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-6C | U33 | 177,00 | | | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-7C | U31 | 214,00 | | | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-3M | U34 | 160,00 | | | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-8M | U31 | 214,00 | | | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-9M | U31 | 214,00 | | | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-10C | R45 | | | 125,00 | 1,25 | 650 | 0,50 |
| S-11C | R45 | | | 125,00 | 1,25 | 650 | 0,50 |

COEFICIENTES EN FUNCION DE LA EDIFICACIÓN (Coef. Edif) (SE CONSIDERA LA CATEGORIA MEDIA: 5)

| | |
|---|------|
| Viviendas unifamiliares agrupadas | 1,05 |
| Actividades productivas edif. Exclusivo | 1,3 |

| | |
|-------------------------------------|-------|
| GRAVAMEN IBI S/ ORDENANZAS FISCALES | 0,58% |
|-------------------------------------|-------|

| | |
|-------------------------------|---|
| CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL: | VALOR CATASTRAL (Vcat): $Vcat = V_s$ (suelo) + V_c (construcción) |
| SECTORES AU-1B, S-10C y S-11C | $V_s = \text{Sup. Suelo} \times Vrep \times (G+B) \times \text{CM}$ $V_c = \text{Sup. Edif.} \times \text{MBC} \times \text{Coef. Edif.} \times (1,4) \times \text{CM}$ |
| RESTO DE SECTORES | $V_s = \text{Sup. Suelo} \times Vunit \times (G+B) \times \text{CM}$ $V_c = \text{Sup. Edif.} \times \text{MBC} \times \text{Coef. Edif.} \times (1,4) \times \text{CM}$ |

CÁLCULO DEL IBI:

| SECTOR: | Uso Predominante | Tipología predominante | Superficie SUELO (m2s) | Superficie edificable (m2c) | Vs | Vc | Vcat | IBI A PERCIBIR |
|---------|------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|-------------------|------------------|
| AU-1B | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 5.694,0 | 1.360,9 | 1.664.213,9 | 650.153,7 | 2.314.367,6 | 13.469,6 |
| AU-4M | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 47.309,0 | 17.362,4 | 3.459.470,6 | 8.294.888,0 | 11.754.358,7 | 68.410,4 |
| S-2B | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 67.165,0 | 21.320,6 | 7.430.128,1 | 10.185.915,5 | 17.616.043,6 | 102.525,4 |
| S-5B | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 109.520,0 | 35.710,2 | 12.115.650,0 | 17.060.549,2 | 29.176.199,2 | 169.805,5 |
| S-4C | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 47.339,0 | 12.665,1 | 5.236.876,9 | 6.050.734,8 | 11.287.611,7 | 65.693,9 |
| S-6C | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 31.733,0 | 8.364,8 | 3.510.463,1 | 3.996.305,7 | 7.506.768,8 | 43.689,4 |
| S-7C | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 23.135,0 | 6.031,9 | 3.094.306,3 | 2.881.734,5 | 5.976.040,7 | 34.780,6 |
| S-3M | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 24.020,0 | 6.880,0 | 2.402.000,0 | 3.286.937,2 | 5.688.937,2 | 33.109,6 |
| S-8M | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 49.457,0 | 14.537,8 | 6.614.873,8 | 6.945.431,1 | 13.560.304,8 | 78.921,0 |
| S-9M | RESIDENCIAL | EDIF. AGRUPADA | 45.930,0 | 6.697,6 | 6.143.137,5 | 3.199.778,4 | 9.342.915,9 | 54.375,8 |
| S-10C | ACTIVIDADES | EDIF. AISLADA | 43.862,0 | 17.120,4 | 3.426.718,8 | 10.126.731,4 | 13.553.450,1 | 78.881,1 |
| S-11C | ACTIVIDADES | EDIF. AISLADA | 45.772,0 | 17.788,9 | 3.575.937,5 | 10.522.149,1 | 14.098.086,6 | 82.050,9 |
| | | | | | | | TOTAL IBI: | 825.713,0 |

Tabla 1. Ingresos por IVTM

| Nombre | Uso Predominant | Superficie total (m2s) | Superficie lucrativa (m2s) | Superficie edificable (m2c) | | | Densidad (Viv/Ha) | Nº aprox. Viviendas | | | Nº de plazas estimado | Cuota IVM |
|--------|-----------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------|---------|-------------------|---------------------|---------------|---------|-----------------------|----------------|
| | | | | Libre | Protegida | Total | | Libres | Protegidas(*) | Totales | | |
| AU-1B | RESIDENCIAL | 5.694 | 3.456 | 1.225 | 136 | 1.361 | 15 | 8 | 1 | 9 | 18 | 1.422 |
| AU-4M | RESIDENCIAL | 47.309 | 0 | 15.626 | 1.736 | 17.362 | 15 | 79 | 9 | 88 | 176 | 13.904 |
| S-2B | RESIDENCIAL | 67.165 | 25.533 | 14.924 | 6.396 | 21.321 | 15 | 72 | 30 | 102 | 204 | 16.116 |
| S-5B | RESIDENCIAL | 109.520 | 45.742 | 24.997 | 10.713 | 35.710 | 16 | 120 | 51 | 171 | 342 | 27.018 |
| S-4C | RESIDENCIAL | 47.339 | 7.727 | 8.866 | 3.800 | 12.665 | 13 | 43 | 18 | 61 | 122 | 9.638 |
| S-6C | RESIDENCIAL | 31.733 | 4.636 | 5.855 | 2.509 | 8.365 | 13 | 28 | 12 | 40 | 80 | 6.320 |
| S-7C | RESIDENCIAL | 23.135 | 3.091 | 4.222 | 1.810 | 6.032 | 12 | 20 | 9 | 29 | 58 | 4.582 |
| S-3M | RESIDENCIAL | 24.020 | 5.893 | 4.816 | 2.064 | 6.880 | 14 | 23 | 12 | 35 | 70 | 5.530 |
| S-8M | RESIDENCIAL | 49.457 | 13.751 | 10.176 | 4.361 | 14.538 | 14 | 49 | 23 | 72 | 144 | 11.376 |
| S-9M | RESIDENCIAL | 45.930 | 0 | 4.688 | 2.009 | 6.698 | 11 | 22 | 31 | 53 | 106 | 8.374 |
| S-10C | ACTIVIDADES | 43.862 | 5.054 | 11.984 | 5.136 | 17.120 | - | 0 | 0 | 0 | 171 | 13.509 |
| S-11C | ACTIVIDADES | 45.772 | 5.054 | 12.452 | 5.337 | 17.789 | - | 0 | 0 | 0 | 178 | 14.062 |
| SUMA | | 540.936 | 119.935 | 119.833 | 46.008 | 165.841 | | 464 | 196 | 660 | 1.669 | 131.851 |

RESULTADOS

Tal como se señaló en los primeros capítulos el presente ISE, al redactarse a nivel de planeamiento general, contempla únicamente el escenario teórico final, es decir, aquel en el que se ha producido el desarrollo completo de todos los ámbitos de desarrollo en él previstos.

El resultado final, de acuerdo con el análisis de gastos e ingresos desarrollado en los capítulos anteriores, es el siguiente:

BALANCE INFORME SOTENIBILIDAD ECONÓMICA PGBCM

| | |
|--|-------------------|
| INGRESOS I.B.I. | 825.713,00 |
| INGRESOS I.V.T.M. | 131.851,00 |
| TOTAL INGRESOS | 957.564,00 |
| GASTOS POR MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS | 191.722,00 |
| TOTAL GASTOS | 191.722,00 |
| DIFERENCIA INGRESOS - GASTOS | 765.842,00 |

5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 22.4. del TRLS 7/2015, además del informe de sostenibilidad económica debe analizarse, en las actuaciones de transformación urbanística, "la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Consideramos los "usos productivos" los referidos a la creación de empleo, es decir, los urbanos dotacionales, industriales y de actividades terciarias y comerciales.

Si bien el municipio es principalmente residencial, contando con numerosas urbanizaciones unifamiliares, también alberga grandes áreas destinadas a usos productivos, destacando los sectores 10C, 11C Y 12C, destinados a usos terciarios e industriales.

En los nuevos desarrollos residenciales previstos en el vigente PG, se establece un porcentaje de la edificabilidad para usos productivos, mediante la obligatoriedad de reservar un porcentaje para usos terciarios, exigiéndose una edificabilidad de este uso comprendida entre un 2% y un 10% (media del 6%).

En la siguiente tabla se cuantifican los usos productivos de los nuevos ámbitos, en comparación con los residenciales.

| Nombre | Uso Predominante | Superficie total (m2s) | Superficie edificable (m2c) | | | Porcentaje de usos | | |
|--------|------------------|------------------------|-----------------------------|-----------|---------|--------------------|---------------|---------|
| | | | Residencial | Terciario | Total | Residencial | Terciario | Total |
| AU-1B | RESIDENCIAL | 5.694 | 1.279 | 82 | 1.361 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| AU-4M | RESIDENCIAL | 47.309 | 16.321 | 1.042 | 17.362 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| S-2B | RESIDENCIAL | 67.165 | 20.041 | 1.279 | 21.321 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| S-5B | RESIDENCIAL | 109.520 | 33.568 | 2.143 | 35.710 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| S-4C | RESIDENCIAL | 47.339 | 11.905 | 760 | 12.665 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| S-6C | RESIDENCIAL | 31.733 | 7.863 | 502 | 8.365 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| S-7C | RESIDENCIAL | 23.135 | 5.670 | 362 | 6.032 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| S-3M | RESIDENCIAL | 24.020 | 6.467 | 413 | 6.880 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| S-8M | RESIDENCIAL | 49.457 | 13.666 | 872 | 14.538 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| S-9M | RESIDENCIAL | 45.930 | 6.296 | 402 | 6.698 | 94,00% | 6,00% | 100,00% |
| S-10C | ACTIVIDADES | 43.862 | | 17.120 | 17.120 | 0,00% | 100,00% | 100,00% |
| S-11C | ACTIVIDADES | 45.772 | | 17.789 | 17.789 | 0,00% | 100,00% | 100,00% |
| SUMA | | 540.936 | 123.075 | 42.765 | 165.841 | 74,21% | 25,79% | 100,00% |

6. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES

CONCLUSIONES

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de El Boalo en el desarrollo del nuevo PG son superiores a los gastos producidos, para el escenario final analizado. Por tanto se considera que **el Informe de Sostenibilidad Económica es favorable**.

SUFICIENCIA DE LOS USOS PRODUCTIVOS

De los datos reflejados en el capítulo sobre suficiencia de los usos productivos, se desprende que existe una **proporción adecuada entre el uso residencial y los usos destinados a actividades productivas**. Además los sectores delimitados 10C y 11C de usos productivos implementará este tipo de usos a nivel del conjunto del municipio.

OBSERVACIONES

Se ha tenido en consideración el mantenimiento de las urbanizaciones por parte de los propietarios, mediante la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación o figuras similares, excepto en los viarios, zonas verdes y espacios libres de carácter general, cuyo mantenimiento se encomienda al Ayuntamiento.

Los datos finales obtenidos deben entenderse como orientativos, ya que tanto los ingresos como los gastos, y por tanto el balance fiscal, van a depender fundamentalmente de variables temporales. En todo caso el presente informe debe complementarse con los oportunos **informes de sostenibilidad económica a redactar por los instrumentos de desarrollo**, en aplicación del artículo 22.4 del TRLS 7/2015.

Considerando todas las variables temporales que intervienen, se deberá llevar a cabo un **seguimiento** del presente Informe de Sostenibilidad, debiendo adaptarse periódicamente de forma que recoja por un lado los datos reales del proceso de urbanización y edificación a lo largo del tiempo y por otro las posibles fluctuaciones de los datos de ingresos y gastos municipales. Todo ello en relación con lo establecido en el el TRLS 7/2015.

Para la proyección de los distintos valores económicos en el tiempo considerado, no se han considerado incrementos de precios (IPC u otros índices), por varias razones. En primer lugar no es posible determinar la fecha de inicio de las obras de urbanización y edificación de los ámbitos del nuevo PG, punto de partida temporal del presente ISE, por lo que no se pueden concretar los índices a aplicar. Además el incremento de los precios afectaría tanto a los ingresos como a los gastos, por lo que la diferencia entre ambos será similar considerando o no incremento de precios. En todo caso al ser mayores los ingresos en el escenario analizado, el balance fiscal obtenido sería mayor en caso de aplicar coeficientes de actualización de precios, por lo que trabajamos del lado de la seguridad.

Madrid, diciembre de 2016.

El equipo redactor:



Juan Guzmán Pastor

(GPA S.L.)