



101471c79190c00d7307ee286010d1du

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30901>

PLAN PARCIAL MZ-16. SANTOMERA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ISE)

Promotor: ULTRACONGELADOS AZARBE, SA

ÍNDICE

1.- Introducción

- 1.1.- Justificación
- 1.2.- Contenido del Informe de Sostenibilidad Económica
- 1.3.- Descripción de la Actuación Urbanística

2.- Impacto en las Administraciones Públicas

2.1.- Estimación de la inversión municipal en obras de urbanización y construcciones públicas.

2.1.1.- Estimación del coste de mantenimiento y prestación de los servicios públicos incluidos en la actuación urbanística.

2.1.2.- Resumen de los costes de mantenimiento y prestación de los servicios públicos

2.2.- Escenarios de desarrollo del sector.

2.3.- Ingresos obtenidos por la administración como consecuencia de la actuación urbanística.

2.3.1- Estimación de los ingresos para la Hacienda Local

2.3.2- Resumen de ingresos estimados.

3- Resultado del impacto en la Hacienda Local.

4- Conclusión.



101471c79190c00d7307ee286010d1du

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Justificación.

El Artículo 22 del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana trata sobre la "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano".

El punto 4 del citado artículo establece que "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 este sentido, el Artículo 142 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), establece que documentos forman parte de los planes Parciales. El punto G del citado artículo dispone: "Informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. El informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al sector, solo será precisa su actualización." Hay que indicar que la LOTURM no hace referencia a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos cuando, como es el caso, se trata de planeamiento derivado o de desarrollo, ya que carece de sentido puesto que el uso productivo ya está predeterminado por el Plan General.

En definitiva, se hace preciso la incorporación a los instrumentos urbanísticos de un informe de sostenibilidad económica que analice el coste económico para las arcas municipales del mantenimiento de los servicios urbanísticos en los nuevos desarrollos; la mejora de la participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de planificación y gestión urbanística, así como de la transparencia.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo por cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de reparcelación, recibiendo además el Ayuntamiento la cesión del 10% del aprovechamiento libre de cargas o su compensación económica equivalente.

1.2.- Contenido del Informe de Sostenibilidad Económica

Este Informe de sostenibilidad económica pondera el impacto que la actuación urbanística prevista tiene en la Hacienda Local del Municipio de Santomera, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos del incremento de la actividad económica.



101471c79190c00d7307ea286010d1du

El informe evalúa el impacto de la actuación urbanística en la única administración pública afectada, el Ayuntamiento de Santomera, al desarrollarse la actuación urbanística dentro de su término municipal, que incluye tanto los bienes como los servicios prestados por el mismo, siendo estos de titularidad municipal.

Tal y como se detallaba en el artículo 142 de LOTURM, el análisis considerará tres escenarios de desarrollo:

- A) Normal: la media de construcción en el municipio en los últimos 10 años
- B) Expansivo: el doble de la media
- C) Reducido: la mitad de la media.

Resulta preciso señalar que el PGMO de Santomera no contiene el informe de sostenibilidad económica del sector que nos ocupa, por lo que procede la elaboración del presente documento.

Finalmente, las LOTURM señala que el informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora¹.

1.3.- Descripción de la Actuación Urbanística

1.3.1.- Antecedentes del planeamiento y gestión

El Plan Parcial MZ-16 es un suelo industrial urbanizable sectorizado en La Matanza (Santomera), tiene el uso de Industria ligera (UR/SS/IL/MZ-16) según lo previsto en el PGMO de Santomera. El Plan Parcial MZ-16 es promovido por el propietario único ULTRACONGELADOS AZARBE SA. El Avance fue formulado por Junta de Gobierno Local de 18 de enero de 2019.

El Plan Parcial MZ-16 delimita para su ejecución una única Unidad de Actuación y, para el desarrollo de esta, establece el sistema de actuación de concertación directa.

PROPIEDAD: ULTRACONGELADOS AZARBE, SA.

ÓRGANO SUSTANTIVO: AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA

AUTOR DEL PLAN PARCIAL: JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA.

AUTOR DEL DOCUMENTO AMBIENTAL: AMBIENTAL, SLU.

Sobre parte de la parcela 1 del sector existe una edificación que cuenta con licencia de actividad obtenida por el procedimiento de "Régimen Transitorio de edificación y uso del suelo". La edificación cuenta con una superficie ocupada de 22.954,40 m² y una construida de 23.447,68 m² desarrollada en una o dos alturas según zonas. Tanto la edificación como el uso ha sido autorizado mediante título habilitante bajo el régimen transitorio de edificación y uso

¹ En efecto, según la misma LOTURM (art. 188), el deber de conservación corresponderá, total o parcialmente, a los propietarios cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos: a) Que se prevea expresamente por el planeamiento urbanístico, **en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica.**



101471c79190c00cd7307ee286010d1du

en suelo urbanizable sectorizado. (Expediente municipal de Licencia urbanística de Obra 2016/0016).

El avance del Plan Parcial cuenta con aprobación y en la actualidad se continúa con la correspondiente tramitación urbanística para la aprobación definitiva del planeamiento parcial, el sistema de gestión y proyecto de urbanización del sector. La Evaluación Ambiental Simplificada concluyó mediante Informe Ambiental Estratégico, determinándose que el “Plan Parcial Sector MZ-16 en suelo urbanizable sectorizado de La Matanza”, del término municipal de Santomera, **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, y por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, sin perjuicio de la incorporación al Plan Parcial de todas las medidas incluidas en el Anexo I de dicho Informe Ambiental, medidas todas ellas de obligado cumplimiento para el promotor, y que serán objeto de seguimiento por parte del órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En particular (Condición nº 19), la evaluación económica de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas en relación al cambio climático deben formar parte del capítulo de presupuestos del proyecto de Plan Parcial aprobado.

1.3.2.- Superficies de la actuación urbanística

Los parámetros del Sector recogidos en el Programa de Actuación y el Plan Parcial son los siguientes:

Superficie neta del Sector (excluidos los SS.GG.): 65.148,61 m².

Superficie del Sector (incluidos SS.GG que generan aprovechamiento): 76.768,66 m².

Superficie Total del Ámbito de afección del Sector: 79.324,60 m².

El aprovechamiento del sector es de 0,60 m²t/m²s con una edificabilidad total permitida de 46.061,0 m². El uso está destinado a la industria ligera.

| ZONAS EDIFICABLES. USO INDUSTRIAL LIGERA | SUPERFICIE NETA | SUPERFICIE EDIFICABLE | Dominio |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| Zona edificable P-1 | 40.361,55 m ² | 41.454,90m ² | Privado |
| Zona edificable P-2 (10% aprovechamiento) | 4.566,57 m ² | 4.606,10 m ² | Público |
| TOTAL Zonas Edificables con uso Industria Ligera | 44.928,12 m² | 46.061,00 m² | |



101471c79190c00d7307ee286010d1du

Las infraestructuras detalladas en el Plan Parcial que se pretenden ejecutar en el sector son fundamentalmente las siguientes:

| SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO | SUPERFICIE | Dominio |
|---|--------------------------|----------------|
| Sistema General de comunicación viario (SGcv): | 11.620,05 m ² | Público |
| Sistema Local de comunicaciones viario (SLcv) | 1.075,58 m ² | Público |
| Sistema Local de espacios libres (parques, jardines y zonas de recreo) (SLEV) | 6.515,00 m ² | Público |
| Sistema Local de equipamiento comunitario | 3.260,00 m ² | Público |
| Sistema Local de infraestructuras (CT+DP) | 144,91 m ² | Público |
| Sistema Local de aparcamientos (SLA) | 2.710,00 m ² | Público |
| Suelo destinado a usos de protección y mejora ambiental | 6.515,00 m ² | Privado |



101471c79190c00d7307ee286010d1du

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30901>

2.- IMPACTO EN LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El objetivo de este apartado es verificar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística bajo la perspectiva de la prestación de los servicios públicos que conlleva.

En primer lugar, se determinan las Administraciones Públicas cuya Hacienda puede resultar afectada, para posteriormente determinar las nuevas infraestructuras y servicios que se implantan, valorando los costes de mantenimiento/funcionamiento y estimando los ingresos que recibe el Ayuntamiento por el desarrollo urbanístico.

La única administración pública afectada es el Ayuntamiento de Santomera, dado que la actuación urbanística se desarrolla exclusivamente dentro de su término municipal. La administración autonómica y estatal no están afectadas. Para evaluar el impacto sobre la hacienda pública municipal se estiman los siguientes bienes y servicios afectados:

- a) La inversión municipal en la urbanización y la construcción de nuevas infraestructuras/equipamientos públicos.
- b) Los costes de mantenimiento/funcionamiento de las infraestructuras y servicios de titularidad municipal a prestar como consecuencia de la actuación urbanística.
- c) Los ingresos que genera el desarrollo de la actuación urbanística.

2.1.- Estimación de la inversión municipal en obras de urbanización y construcciones públicas

El sistema de actuación previsto es el de Concertación Directa, por el que el propietario único del Sector asume la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones y viales), y la cesión del 10% del aprovechamiento libre de cargas.

Por tanto, la totalidad de los costes de las obras de urbanización del sector, corresponden íntegramente al promotor de la actuación. Los gastos de mantenimiento en los espacios de dominio público, posteriores a la recepción municipal de la urbanización, serán asumidos por el Ayuntamiento de Santomera.

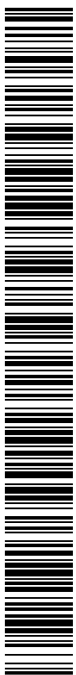
El Planeamiento contempla la ejecución de dotaciones correspondiente a los Sistemas Generales.

El Plan Parcial prevé una parcela pública de equipamiento comunitario de titularidad municipal con una superficie de 3.260 m². No se considera el coste de una nueva infraestructura municipal en el ámbito de la actuación, pues el Ayuntamiento no tiene plazo para la ejecución del equipamiento público.

2.1.1.- Estimación del coste de mantenimiento y prestación de los servicios públicos incluidos en la actuación urbanística.

NOTA METODOLÓGICA.

Para los cálculos obtenidos se realizan unas estimaciones razonadas, con un valor propio y aplicando con rigor un método que permite medir los efectos económicos del desarrollo proyectado y un análisis de sus principales componentes. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una propuesta de cuantificación sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples factores y condicionantes



futuros, si bien su cálculo está realizado bajo el principio de prudencia que debe predominar en un estudio de estas características.

Para el cálculo de los costes de la implantación de la nueva infraestructura se utilizan las siguientes fuentes de información:

- a) La determinación de los servicios mínimos a prestar por el Ayuntamiento son los que establece el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
- b) Las magnitudes físicas son obtenidas del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.
- c) La valoración de los costes de mantenimiento, o de la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos, se realiza a partir de la información obtenida de la central de información del Ministerio de Hacienda sobre el “coste efectivo de los servicios prestados por las entidades locales” referido al año 2023 para el Ayuntamiento de Santomera.
- d) Programa de actuación. Los importes que asumen los promotores de la actuación, los que asumen terceras personas o el propio Ayuntamiento. Para el caso de los Sistemas Generales se computa el 33% de los costes de mantenimiento al sector MZ16.
- e) Los Ratios medios de desarrollos similares y análisis de costes de los servicios.

Una vez urbanizado el sector y efectuada la recepción de las infraestructuras, el Ayuntamiento de Santomera será este el encargado de los gastos de conservación y mantenimiento de los servicios públicos del SECTOR MZ-16, así como de los costes de funcionamiento, clasificándolos según el tipo de gestión de las infraestructuras y servicios: directa o indirecta.

El desglose de los servicios urbanos previstos en el planeamiento es el siguiente:

- Mantenimiento de los viarios públicos.

Incluye el mantenimiento de la nueva superficie explanada, pavimentada (incluidos aparcamientos) y señalizada de la red viaria de la actuación, el viario de acceso, los drenajes y las canalizaciones y la conexión con los sistemas generales o las redes municipales. El sector se desarrolla en grandes parcelas de actividades económicas que se acceden por un sistema general viario principal, lo que favorece la sostenibilidad económica del ámbito al disponer de menor superficie de viario a mantener que el que implicaría un desarrollo de manzanas con parcelas con menor superficie.

Respecto al coste de mantenimiento, el municipio de Santomera tuvo en 2023 un coste efectivo anual de mantenimiento en pavimentación de 1,38€/m², según el “coste efectivo de los servicios prestados por el Ayuntamiento de Santomera”. Para el cálculo de los costes consideramos que la superficie del sistema viario se compone de la suma del sistema local (SLcv), el 33% del sistema general (SGcv) y el sistema local de aparcamiento (SLA):

$$\text{Sistema Viario (SLcv + 33\% SGcv + SLA) (m}^2\text{) x Coste efectivo (€/m}^2\text{) = Coste medio anual (€)}$$

$$(1.075,58 \text{ m}^2 + 3.873,35 \text{ m}^2 + 2.710 \text{ m}^2) \times 1,38 \text{ €/m}^2 = 10.569,32 \text{ €, iva incluido.}$$

El coste medio anual de mantenimiento de los sistemas viarios locales es de 10.569,32 €.



101471c7919000cd7307ea286010d1du

- Servicio de parques y jardines.

El plan parcial determina que la superficie destinada a Sistema local de espacios libres públicos (parques, jardines y zonas de recreo) es el 10 % de la superficie del sector (sin sistemas generales) que supone un total de 6.515 m².

Los costes de mantenimiento de las zonas verdes se obtienen de multiplicar la superficie a mantener por el coste efectivo anual del servicio de parques públicos del Ayuntamiento de Santomera.

$$\text{Sistema Local Espacios Libres (m}^2\text{) x Coste efectivo (€/m}^2\text{) = Coste medio anual (€)}$$

$$6.515,00 \text{ m}^2 \times 3,64 \text{ €/m}^2 = 23.714,60 \text{ €, iva incluido.}$$

El coste medio anual de mantenimiento de parques y jardines es de 23.714,60 €.

- Red pública de abastecimiento de agua potable.

La Administración Local debe prestar los servicios de disponibilidad y mantenimiento referidos al abastecimiento de agua potable y saneamiento. La ejecución material de la conexión de las acometidas particulares a las redes de distribución de agua y/o evacuación de aguas residuales son por cuenta del usuario. Mientras que los consumos del servicio de abastecimiento de agua potable son pagados por el consumidor y tienen una tasa que varía en función de los usos o destinos del agua.

La gestión de abastecimiento de agua y saneamiento no es directa del Ayuntamiento, en este caso es una concesión administrativa gestionada por una empresa, no suponiendo un coste para el Ayuntamiento de Santomera.

- Red de aguas residuales y aguas pluviales.

Las aguas residuales producidas por las diferentes actividades serán evacuadas mediante saneamiento, enlazado a la red de alcantarillado, que será tratada en una estación depuradora de aguas residuales (EDAR). La empresa pública regional ESAMUR realiza la gestión y mantenimiento de la EDAR y se encarga de cobrar el canon de saneamiento al usuario.

El servicio de depuración de aguas residuales no supone un coste para la Administración Local dado que el Canon de Saneamiento (Ley 3/2000 de 12 de Julio) grava la producción de aguas residuales manifestada a través del consumo de agua industrial y doméstico y su exacción afecta tanto a los suministros de red como a los propios.

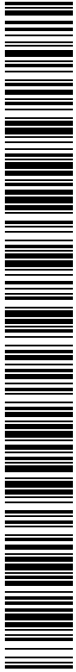
Respecto a las aguas de lluvia, se prevé recogerlas y dirigir las mediante bomba de impulsión a un tanque pluvial ANTI-DSU. Los costes de consumo eléctrico y mantenimiento de la bomba serán por cuenta de los propietarios.

- Servicio público de limpieza viaria y recogida de residuos.

El servicio de limpieza viaria es de gestión indirecta, este servicio lo presta la actual empresa concesionaria STV Gestión. El coste anual de la limpieza viaria es de 1,29 €/m²

$$\text{Sistema Viario (SLcv + 33\% SGcv + SLA) (m}^2\text{) x Coste efectivo (€/m}^2\text{) = Coste medio anual (€)}$$

$$(1.075,58 \text{ m}^2 + 3.873,35 \text{ m}^2 + 2.710 \text{ m}^2) \times 1,29 \text{ €/m}^2 = 9.880,02 \text{ €, iva incluido.}$$



101471c79190c00d7307ee286010d1du

Los costes de la recogida de residuos sólidos urbanos se compensan con las tasas por la recogida de basura y no supone un coste para el Ayuntamiento de Santomera.

El coste medio anual del servicio de limpieza viaria es de 9.880,02 €.

- Infraestructura de suministro eléctrico y alumbrado público en viales.

La red de baja tensión tiene por objeto el suministro y distribución de la energía eléctrica de forma subterránea desde los Centros de Transformación a las parcelas industriales, equipamientos e instalaciones en zonas verdes y alumbrado público. Las obras de ejecución de la red son costeadas por los promotores de la actuación y, una vez recepcionada, es mantenida por la compañía eléctrica concesionaria con parte de los ingresos que percibe por los consumos de los usuarios.

El proyecto incorpora 800 ml de red eléctrica en baja tensión

El coste de mantenimiento de la infraestructura de suministro eléctrico será gestionado por la Compañía Suministradora de la electricidad, no suponiendo su mantenimiento un coste para el Ayuntamiento de Santomera.

La actuación contempla medidas de cambio climático que consisten en una pequeña instalación fotovoltaica con acumulador para abastecer la estimación de 5 Kw de demanda de alumbrado público, que podrá instalarse en un sistema pergolado en el área de aparcamiento local. Esta instalación conlleva unos costes anuales de mantenimiento que será soportados por el Ayuntamiento estimados en 2.700 €/año, iva incluido.

Respecto a la red de alumbrado público, la actuación incorpora luminarias de LED sobre columnas de acero galvanizado en las calles con tráfico rodado y en zonas peatonales y jardines. La instalación de alumbrado público tiene las siguientes características:

- 1.292,2 ml de red de alumbrado
- 37 uds de farolas.

El gasto anual de la infraestructura de alumbrado público se determina por unidad de luminaria instalada, estimando un consumo de 40 w/h por luminaria led y, teniendo en cuenta las horas de encendido y el precio por Kw de la electricidad, obteniendo un coste anual por luminaria que asciende a 190 €/ud.

$$\text{Luminaria instalada (ud.)} \times \text{Coste efectivo (€/ud.)} = \text{Coste medio anual (€)}$$

$$37\text{ud.} \times 190 \text{ €/ud.} = 7.030,0 \text{ €, iva incluido.}$$

Consideramos que la instalación fotovoltaica va a producir un ahorro del 85% en el consumo del alumbrado público.

El coste medio anual de alumbrado público es de 1.054,5 €, iva incluido.

El coste anual de la infraestructura de suministro eléctrico y alumbrado público en viales incluido el mantenimiento anual de la instalación de placas solares es de 3.754,4 €/año iva incluido.

- Servicio de telecomunicaciones.



101471c79190c00d7307ea286010d1du

Los artículos 49.2 y 51.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones determinan lo siguiente:

- Las infraestructuras del proyecto específico de telecomunicaciones que forma parte del proyecto de urbanización es ejecutado por el promotor de la urbanización.
- Una vez finalizado el proyecto de urbanización, las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas pasarán a dominio público y será la administración Pública titular de dicho dominio la que ponga dicha infraestructura a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.
- La construcción de dichas infraestructuras no se hará siguiendo la normativa o directivas de ningún operador concreto, sino haciendo referencia a la normativa aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.).

En base a ello, las infraestructuras del proyecto específico de son realizadas por el promotor de la urbanización. Una vez pasan a dominio público, se establece que los operadores que exploten la infraestructura sufragan su coste de mantenimiento, no suponiendo un coste para el Ayuntamiento.

- Puesta en marcha de la parcela de Equipamiento.

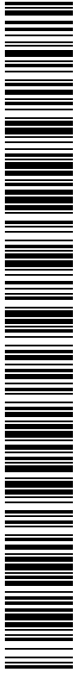
El uso de la actuación es industrial, no está prevista la prestación de servicios en la parcela de equipamientos hasta tanto el Ayuntamiento no defina su destino.

La sostenibilidad de los servicios a implantar deberá ser justificada en el momento de su implantación para que pueda ser ejecutada, para posteriormente recoger en sus presupuestos la financiación de los costes de los servicios a prestar.

2.1.2- Resumen de los costes de mantenimiento y prestación de los servicios públicos

A modo de resumen, en el siguiente cuadro se presentan todos los gastos anuales de suministro, conservación y mantenimiento de la actuación prevista con cargo al presupuesto municipal.

| Naturaleza del coste | Gestión | Año recepción urbanización y siguientes |
|---|-----------|---|
| Mantenimiento de los viarios públicos | Directa | 10.569,32 € |
| Servicio de parques y jardines | Directa | 23.714,60 € |
| Servicio público de limpieza viaria y recogida de residuos | Indirecta | 9.880,02 € |
| Infraestructura de suministro eléctrico y alumbrado público en viales | Directa | 3.754,40 € |
| Servicio de telecomunicaciones | Indirecta | 0 € |
| Puesta en marcha de la parcela de Equipamiento | Directa | 0 € |
| Informe anual art.251.3 del Reglamento de dominio hidráulico sobre nº de alivios anuales y caudal vertido por desbordamiento del sistema de saneamiento | Directa | Compensa con canon municipal |
| TOTAL | | 47.918,34 € |



101471c79190c00d7307ee286010d1du

Por el desarrollo urbanístico del ámbito, resulta un aumento de gasto municipal en concepto de mantenimiento de red viaria, aguas pluviales, infraestructuras y espacios libres públicos, estimado en 45.218,44 € anuales a partir de la recepción de las obras de urbanización.

2.2.- Escenarios de desarrollo del sector

Como se indicó al inicio de este informe, la Ley establece que se consideren tres escenarios de desarrollo una vez terminado el proceso urbanizador del sector: escenario normal, escenario reducido y escenario expansivo.

En este caso, para realizar un planteamiento de escenarios más acorde a la realidad, hay que considerar que el promotor de la actuación industrial es propietario único y el objetivo de desarrollo del sector es para ubicar una ampliación de las instalaciones de su empresa. Adicionalmente, hay que considerar que la actuación se encuentra ejecutada parcialmente en base al "Régimen Transitorio de edificación y uso del suelo". Las obras de urbanización se encuentran parcialmente ejecutadas en base al avance de planeamiento y por requerimiento de dicho régimen. El resto de la edificabilidad del sector no se encuentra ejecutada, pendiente de la finalización de las obras de urbanización.

A los efectos de adecuar los escenarios de desarrollo del sector a las particularidades específicas del promotor, hemos considerado utilizar como criterio base la intención manifestada por el promotor de continuar acometiendo la edificabilidad restante después la aprobación definitiva de los diferentes documentos urbanísticos.

Por todo ello, consideramos como escenario normal la construcción total de la edificabilidad pendiente de ejecutar en un periodo de seis años y se plantea un escenario reducido y expansivo:

Escenario reducido: el sector se desarrolla totalmente en un plazo de tres años.

Escenario normal: el sector se consolida totalmente en un plazo de seis años

Escenario expansivo: el doble de lo manifestado por el promotor: doce años.

2.3.- Ingresos obtenidos por la administración como consecuencia de la actuación urbanística.

La cuantificación de los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento de Santomera por el desarrollo del sector se realiza atendiendo a las características de la gestión del sector, su finalidad, las obras ejecutadas y las vistas por el promotor. Por todo ello, a continuación, se clasifican los ingresos en dos grupos:

Grupo 1: INGRESOS DE CAPITAL. Los ingresos de capital (ingresos no corrientes) proceden de ventas de inmuebles y de otro inmovilizado.

La propuesta del Plan Parcial MZ-16 propone la obtención por el Ayuntamiento de Santomera de una parcela de 6.515 m² destinada a espacios libres (parques, jardines y zonas de recreo) y otra parcela de superficie 3.260 m² destinada a equipamiento comunitario y además recibe 15.405,63 m² de viales públicos para vehículos, peatones vía ciclista y aparcamiento.

Adicionalmente, se obtendrá el equivalente económico correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico generado por el Plan Parcial, cuyo valor según convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y la empresa promotora determina por el 10%

del aprovechamiento la cantidad de 457.219 €, a percibir por el Ayuntamiento por este concepto. Este valor se regularizará definitivamente en base a la superficie que determine la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

La venta del aprovechamiento se corresponde con un ingreso único y puntual para el Ayuntamiento. En todo caso, es necesario matizar que, tanto los terrenos en que se materialice el aprovechamiento municipal como, en su caso, su equivalente económico, forman parte del Patrimonio Municipal del Suelo. De acuerdo con lo establecido en el art 78 apartado 2 de la Ley 13/2015 del Suelo de la Región de Murcia, "la cesión de suelo no destinado a vivienda de protección pública se podrá sustituir, por mutuo acuerdo, por su valor equivalente establecido en la legislación vigente, con destino a las finalidades propias del patrimonio público de suelo", y sólo podrá destinarse a los gastos previstos en el artículo 229, sin que en ningún caso puedan destinarse a los gastos corrientes de la Entidad, es decir, que financien gastos de capital.

Es por ello por lo que no se confronta directamente esta plusvalía municipal con los gastos corrientes adicionales derivados del nuevo desarrollo.

Los ingresos obtenidos de manera ocasional como el ICIO se liquidan provisionalmente cuando se solicita la licencia de edificación.

Grupo 2. INGRESOS CORRIENTES. Como consecuencia del nuevo desarrollo urbanístico se van a producir nuevas actividades económicas que generan para la Hacienda Local los siguientes tipos de ingresos de naturaleza tributaria: impuestos, tasas y contribuciones especiales.

- Los impuestos son tributos exigidos sin contraprestación y tienen su origen en negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto una capacidad económica de los sujetos obligados a abonarlos. Las Entidades locales exigirán los impuestos previstos en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Los impuestos municipales previstos en la mencionada Ley son cinco, tres de ellos de exigencia obligatoria: Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), Impuesto sobre actividades económicas (IAE), Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM) y dos de establecimiento voluntario no corrientes: Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y el Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU).

- Las tasas podrán ser exigidas por las Entidades locales por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.

Las Entidades locales no podrán exigir tasas por determinados servicios, entre ellos: alumbrado de vías públicas, vigilancia pública, protección civil, limpieza de la vía pública y enseñanza obligatoria. Las tasas del Ayuntamiento de Santomera que se pueden devengar ingresos son: Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial por entrada de vehículos o carruajes, Tasa prestación de servicios urbanísticos, Tasa por licencias de apertura de establecimientos, Tasa por recogida domiciliar de basura y Tasa por alcantarillado y abastecimiento de agua.

- Las contribuciones especiales tienen su origen en la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

2.3.1.- Estimación de los ingresos para la Hacienda Local.

A continuación, se cuantifican los ingresos por tributos que el desarrollo del sector puede generar y para ello, se utiliza lo estipulado en las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Santomera.

ICIO, IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. Este impuesto es un ingreso no corriente de carácter puntual que se cobra una única vez, es decir, cuando se produce el hecho imponible de la ejecución material de la construcción, instalaciones y obras.

La actuación contempla un techo edificable de 46.061,0 m² de construcciones (incluido el 10% municipal conveniado con el promotor) con la tipología de industria ligera. El cálculo del ICIO se realiza para la edificabilidad no construida de 22.613,32 m².

La Ordenanza Fiscal establece los criterios y precios para la estimación de costos de ejecución material a aplicar para la liquidación del impuesto de construcciones, instalaciones y obras en supuestos de título habilitante de obra mayor.

El presupuesto de ejecución material (PEM) se calcula con los siguientes parámetros:

Mr = Módulo de costes de referencia (N4) M² Edificio industrial diáfano. 592,07 €/m².

Sc = Superficie construida (m²). Resto de edificabilidad no construida: 22.613,32 m²

Kc = Coeficiente calidad de acabados e instalaciones aplicado "media": 1.

Para la determinación del presupuesto de ejecución material de una obra, se aplicará la siguiente expresión:

$$PEM = Mr \times Sc \times Kc$$

$$PEM = 592,07 \text{ €/m}^2 \times 22.613,32 \text{ m}^2 \times 1 = 13.388,7 \text{ €}$$

Tipo de Gravamen: 3 %

Ingresos estimados por ICIO = 401.660,1 €

Escenarios de ingresos por el ICIO anual:

- Escenario reducido (3 años): 133.886,7 €/año.
- Escenario normal (6 años): 66.943,3 €/año.
- Escenario expansivo (12 años): 33.471,7 €/año.

IBI, IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA. Es un impuesto de periodicidad anual que grava el derecho de propiedad de un bien inmueble urbano. Se considera la bonificación del 5% por domiciliación de los recibos en una entidad financiera. La cuota líquida se obtiene minorando las bonificaciones previstas legalmente de la cuota íntegra que se calcula aplicando el tipo de gravamen para los inmuebles urbanos (0,632%) a la base imponible (valor catastral del bien Inmueble).



101471c79190c0cd7307ea286010d1du

■ Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: MURCIA
PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: SANTOMERA

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2019

| Pol. | Denominación | MBC | Importe MBC | MBR | Importe MBR | VUB | Importe VUB | VRB | Importe VRB |
|------|--------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|
| 001 | CASCO URBANO | 3 | 600.00 | 5 | 210.00 | | | R43 | 190.00 |
| 002 | SISCAR | 3 | 600.00 | 5 | 210.00 | | | R46 | 130.00 |
| 003 | MATANZAS | 3 | 600.00 | 5 | 210.00 | | | R52 | 65.00 |

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2019
* VALORES DE REPERCUSIÓN

| Z.Val. | Vivienda | Comercial | Oficinas | Induatri. | Turístico | Garaj/Trast/Anej | Otros | Z.Verde | Equipam. | G+B | VALOR UNITARIO Inicial | REDUCCIÓN UA | REDUCCIÓN NU |
|--------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|------------------|-------|---------|----------|------|------------------------|--------------|--------------|
| PR43 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 95.00 | 190.00 | 28.50 | | 143.00 | 142.50 | 1.25 | 24.34 | | 0.60 |
| PR43A | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 95.00 | 190.00 | 28.50 | | 142.50 | 142.50 | 1.25 | 11.35 | | 0.60 |
| PR44 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 84.00 | 168.00 | 25.20 | | 126.00 | 126.00 | 1.25 | 30.83 | | 0.60 |
| PR44A | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 84.00 | 168.00 | 25.20 | | 126.00 | 126.00 | 1.25 | 24.34 | | 0.60 |
| R43 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 95.00 | 190.00 | 28.50 | | 142.50 | 142.50 | 1.25 | | 0.40 | 0.60 |
| R44 | 168.00 | 168.00 | 168.00 | 84.00 | 168.00 | 25.20 | | 126.00 | 126.00 | 1.25 | 0.00 | 0.40 | 0.60 |
| R46 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 65.00 | 130.00 | 25.20 | | 98.00 | 97.50 | 1.25 | 0.00 | 0.40 | 0.60 |
| R52 | 65.00 | 65.00 | 65.00 | 32.50 | 65.00 | 25.20 | | 49.00 | 48.75 | 1.15 | 0.00 | 0.40 | 0.60 |

El ámbito se encuentra dentro de la zona de valor R52. La ponencia de valores catastrales publicada en 2019 para el municipio de Santomera permite determinar el valor catastral en el desarrollo urbanístico objeto de análisis.

Valor catastral:

$$FL = G+B / 1,40$$

$$FL = 1,15 / 1,40 = 0,82.$$

El factor de localización obtenido es de 0,82 que se encuentra entre los valores de la ponencia, es decir, $1,2857 \geq FL \geq 0,7143$

El valor de venta se define por la fórmula: $Vv = 1,40 \times [Vr + Vc] \times FL$

En la que:

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

Vr = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido, la ponencia de valores fija para la zona de valoración R52 el valor de 32,50 €/m².

Vc = Valor de la construcción en euros/m² construido, la ponencia de valores fija para la zona de valoración R52 el valor de 600 €/m², al que se le aplica el coeficiente corrector del 0,5 por la tipología industrial categoría 5.

FL = Factor de localización.

Aplicando la fórmula obtenemos como Valor de venta de la construcción la cantidad de 381,71 €/m²

$$Vv = 1,40 \times [32,5\text{€} + 300\text{€}] \times 0,82 = 381,71\text{€/m}^2$$



101471c79190c00d7307ee286010d1du

El valor catastral viene determinado por aplicar el coeficiente de relación al mercado (0,5) al valor de venta (Vv), siendo la formulación del valor catastral:

$$V_{cat} = V_v \times RM$$

$$V_{cat} = 381,71\text{€} \times 0,50 = 190,85 \text{ €/m}^2$$

Por tanto, para estimar el total de los ingresos previstos para la Hacienda Local una vez construido en su totalidad, se aplica el valor catastral obtenido a la superficie edificable de 42.811,6 m² y se multiplica por el tipo de gravamen del Ayuntamiento de Santomera. Posteriormente se le aplica la bonificación del 5% que establece la Ordenanza fiscal a favor de los sujetos pasivos que domicilien los recibos anuales del IBI en una entidad financiera.

Ingresos por IBI = $V_{cat} \times M^2 \text{ edificables} \times \text{Tipo de gravamen (0,95\%)} (*)$

(*) El tipo de gravamen para bienes inmuebles de uso industrial con valor catastral superior a 900.000€ es del 0,95%.

Ingresos por IBI = $190,85 \text{ €/m}^2 \times 46.061,0 \text{ m}^2 \times 0,95\% = 83.512,05 \text{ €/año}$

Bonificación 5% = 4.175,6 €

El total de ingresos por IBI una vez culminadas todas las edificaciones es de 79.336,45 €/año

La suma de los ingresos por IBI, dado que existe una superficie construida de 23.447,68 m², es la suma del IBI de la construcción existente más la cantidad sujeta a escenario de la superficie pendiente de construir de 22.613,32 m², es decir:

| Escenario | IBI superficie construida | IBI Superficie pendiente de construir | Total IBI |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------|
| Escenario reducido (3 años) | 40.387,84 € | 12.983,56 € | 53.371,4 € |
| Escenario normal (6 años) | 40.387,84 € | 6.491,78 € | 46.879,6 € |
| Escenario expansivo (12 años) | 40.387,84 € | 3.245,89 € | 43.633,7 € |

El IVTM, IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA, es un impuesto que grava la titularidad de los vehículos con una periodicidad anual. La ordenanza reguladora establece las siguientes cuotas:

| Clase | Potencia | Cuota |
|----------|-------------------------------------|----------|
| Turismo | De 16 hasta 19,99 caballos fiscales | 153,23 € |
| Camiones | De más de 9.999 kg de carga útil | 253,59 € |

La estimación de ingresos de este impuesto se realiza a partir de la información facilitada por el promotor, que manifiesta que las instalaciones demandarán dos turismos y cuatro camiones de las características descritas en el cuadro anterior.

El total de ingresos por IVTM es de 1.320,82 €/año

Escenarios de ingresos anuales:

- Escenario normal (3 años): 440,27 €/año.



101471c79190c00d7307ea286010d1du

- Escenario expansivo (6 años): 220,13 €/año.
- Escenario expansivo (12 años): 110,1 €/año.

La TASA DE RECOGIDA DE RECOGIDA DOMICILIARIA DE BASURA se corresponde con el hecho imponible del servicio de recepción obligatoria de recogida, transporte, tratamiento y/o eliminación de basura domiciliarias y residuos sólidos urbanos de viviendas, alojamientos y locales o establecimientos con destino a actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios, ya sea al pie de estos o mediante contenedores zonales. Se excluyen los residuos de tipo industrial.

Se considera que el canon o tasa por recogida de basura compensa el coste efectivo que supone la prestación del servicio, en consonancia con la no repercusión de costes por recogida de basura

La TASA POR LA UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE DOMINIO PÚBLICO LOCAL

Se devenga por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público municipal. Los accesos a las dos parcelas privativas generan unos ingresos de 29,50 €/ud/año en aplicación de la tarifa de entradas de vehículos a través de aceras que por tramitación de expediente de concesión sin adaptación de acceso.

El total de ingresos de la tasa por utilización privativa es de 59 €/año.

OTROS TRIBUTOS. No se realizan estimaciones de ingresos por otros impuestos y tasas por la dificultad de su cálculo y escasa relevancia económica. Se adopta este principio de prudencia que conlleva adoptar el escenario más desfavorable de la sostenibilidad de la actuación respecto a la Administración Local, ya que los ingresos derivados de estos tributos afectan positivamente a la recaudación municipal.

2.3.2.- Resumen de ingresos estimados.

La actuación genera los siguientes ingresos, según los escenarios utilizados:

| Ingresos | Periodicidad | Escenario reducido (3 años) | Escenario normal (6 años) | Escenario expansivo (12 años) | Anual a pleno funcionamiento y ss. |
|--|--------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| ICIO | Única | 133.886,7 €/año | 66.943,3€/año | 33.471,7 €/año | |
| Venta aprovechamiento municipal (año2) | Única | 457.219 € | 457.219 € | 457.219 € | |
| TOTAL ingresos no corrientes | | 591.106 € | 524.162 € | 490.691 € | |
| IBI | Anual | 53.371,40 € | 46.879,62 € | 43.633,73 € | 79.336,45 € |
| IVTM | Anual | 440,27 € | 220,14 € | 110,1 € | 1.320,82 € |
| Tasa utilización privativa | Anual | 59,0 € | 59,0 € | 59,0 € | 59,00 € |
| TOTAL ingresos corrientes | | 26.90,07 €/año | 13.452,54 €/año | 6.726,30 €/año | 80.715,27 € |



101471c79190c00d7307ee286010d1du

Los ingresos que con toda seguridad percibirá el Ayuntamiento serán superiores dado que no se han estimado tributos como el Impuesto del incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, el Impuesto de actividades económicas y otra serie de tasas urbanísticas que por su menor importe no se consideran relevantes a los efectos de estudiar la sostenibilidad de la actuación.

3- RESULTADO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL.

El horizonte temporal del estudio comienza en el momento en que se termina la tramitación del planeamiento y se realiza la ejecución de las obras de urbanización.

Por la parte de los gastos por mantenimiento de redes viarias, infraestructuras y espacios libres, estos se producen desde el momento de la recepción de las obras de urbanización.

Respecto a los ingresos de capital son el ICIO y la venta del 10% de aprovechamiento de titularidad municipal. El ICIO, este impuesto grava un hecho puntual no periódico, se considera que se produce en un escenario normal de 3, 6 y 12 años, que se corresponden con el año que finalizan las obras de edificación, al finalizar el periodo definido en estos escenarios ya no se producirán ingresos de carácter extraordinario, momento en el que son solo se percibirán ingresos en concepto de IBI e IVTM.

El otro ingreso de capital se corresponde con el ingreso por el 10 % de cesión de aprovechamiento, se considera la hipótesis de venta en el año 2. Este ingreso se considera dentro del impacto global de ingresos y gastos, ya que, como se ha comentado anteriormente, dichos ingresos no son corrientes y no se pueden destinar a sufragar los gastos corrientes.

Los ingresos corrientes por impuestos y tasas son mayores que los gastos por mantenimiento de viales, infraestructuras y espacios libres, por lo tanto, la actuación presenta claros beneficios para el Ayuntamiento, mucho más allá del escenario expandido. En el caso del IBI, desde el momento cero se incorpora el importe estimado del IBI correspondiente al suelo y edificación, dado que ya se encuentra ejecutado cerca del 50% de la edificabilidad y el resto se va a construir simultaneándolo con las obras de urbanización pendientes. A partir de ese momento los ingresos por IBI se mantienen constantes cada año.

En la siguiente tabla se resume el resultado a precios constantes del escenario más desfavorable, el expandido (12 años), y considerando que el ingreso por la venta del 10% del aprovechamiento de cesión municipal se produce en el año 2:



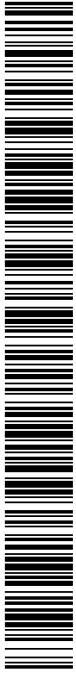
101471c79190c00cd7307ea286010d1du



10147c79190c00d7307ea286010c1du

Resultados según escenario

| Escenario expandido | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 | Año 8 | Año 9 | Año 10 | Año 11 | Año 12 | Año 13 y ss |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| Ingresos de Capital | 33.471,7 € | 490.691 € | 33.471,7 € | 33.471,7 € | 33.471,7 € | 33.471,7 € | 33.471,7 € | 33.471,7 € | 33.471,7 € | 33.471,7 € | 33.471,7 € | 33.471,7 € | 0 € |
| Ingresos Corrientes | 43.802,8 € | 47.048,7 € | 50.294,6 € | 53.540,5 € | 56.786,4 € | 60.032,2 € | 63.278,1 € | 66.524,0 € | 69.769,9 € | 73.015,8 € | 76.261,7 € | 79.507,6 € | 79.507,6 € |
| Gastos Corrientes | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € | 47.918,3 € |
| Resultado Corriente | -4.115,5 € | -869,6 € | 2.376,3 € | 5.622,2 € | 8.868,1 € | 12.114,0 € | 15.359,8 € | 18.605,7 € | 21.851,6 € | 25.097,5 € | 28.343,4 € | 31.589,3 € | 31.589,3 € |
| Resultado | 29.356,2 € | 489.821,4€ | 35.848,0 € | 39.093,9 € | 42.339,8 € | 45.585,7 € | 48.831,5 € | 52.077,4 € | 55.323,3 € | 58.569,2 € | 61.815,1 € | 65.061,0 € | 31.589,3 € |



101471c79190c00d7307ea286010d1du

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30901>

Como puede observarse en la tabla anterior, desde el año 1, el escenario expandido obtiene un resultado positivo entre total de ingresos y gastos, especialmente durante los años en los que influye el efecto del ICIO. En el año 2 se obtiene un resultado elevado debido a los ingresos por la venta del 10% el aprovechamiento de cesión municipal.

Si consideramos el resultado corriente, es decir, no incluimos los ingresos de capital, solo en los dos primeros años se produce un pequeño saldo fiscal negativo consecuencia de la no culminación de las edificaciones. El saldo adopta valor positivo conforme se desarrollan las edificaciones de la actuación y se devengan los impuestos correspondientes.

El balance global de la actuación compensa el saldo negativo de los dos primeros años con los ingresos de capital que genera la actuación. A partir del año 3 la actuación demuestra su suficiencia económica ofreciendo resultados corrientes positivos.

Una vez transcurrido el periodo de 12 años del escenario expansivo (más desfavorable), es decir, ha sido ejecutada la urbanización y realizadas todas las previsiones de construcción urbanística, el municipio obtiene solamente los ingresos corrientes derivados de las nuevas edificaciones, y soporta los gastos corrientes por el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y prestación de los nuevos servicios públicos, obteniéndose un resultado con un **superávit anual de 31.589,3 €**.

4- CONCLUSIÓN

Conforme a lo contenido en el presente informe, se justifica suficientemente la sostenibilidad económica en el desarrollo urbanístico del sector MZ 16 del municipio de Santomera. Del resultado del estudio, también se deduce que no procede la constitución de Entidad Urbanística de Conservación, al desarrollarse con un saldo netamente favorable a la implantación del sector. Adicionalmente, reseñamos la escasa dimensión del sector que genera una reducida dotación de servicios públicos a prestar, lo que constituye un mayor argumento para no constituir la entidad urbanística.

En el presente estudio se ha realizado una estimación de los ingresos y gastos corrientes que se producirá para el Ayuntamiento de Santomera derivada de la ejecución y mantenimiento del Plan Parcial MZ-16 por urbanización del ámbito.

Para justificar la sostenibilidad de la actuación consideramos suficiente analizar el escenario más desfavorable. En él, durante todos los años analizados se obtiene un efecto positivo anual por producirse un incremento del total de ingresos generados para la Hacienda Municipal superior al de los gastos corrientes previstos por el desarrollo urbanístico del sector. En este escenario más desfavorable, desde el primer año de finalización de las edificaciones se espera un efecto positivo por mayores ingresos, que se repite con el mismo signo año tras año.

Los resultados de este Informe de Sostenibilidad Económica determinan que la urbanización del ámbito del Plan Parcial MZ-16 es sostenible para el Ayuntamiento y queda suficientemente justificada la innecesidad de constitución de una Entidad Urbanística de Conservación en el ámbito objeto del análisis realizado.

Patricio Rosas Martínez
Economista
colegiado num [REDACTED]