

PLAN GENERAL

DOCUMENTO DE AVANCE

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA



Ayuntamiento de
SANTORCAZ

OCTUBRE 2021



Índice

1	Memoria de Sostenibilidad Económica.....	3
1.1.	Introducción	3
1.2.	Objetivos, directrices y estrategias de las actuaciones programadas	4
2	Viabilidad económica y financiera.	5
2.1.	Introducción	5
2.2.	Viabilidad respecto del modelo territorial y urbano.....	6
2.3.	Análisis de la Hacienda municipal	7
2.4.	Cuantificación de la inversión municipal	10
2.4.1.	Ejecución de las obras de urbanización necesarias.....	10
2.4.2.	Ejecución de infraestructuras, equipamientos o espacios libres correspondientes a la red general o local.....	10
2.5.	Evaluación del aumento patrimonial.	10
2.6.	Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización	11
2.6.1.	Situación tras la ejecución de las determinaciones del Plan General	11
2.6.2.	Estimación de los gastos corrientes de la Hacienda pública municipal, por la nueva ordenación urbanística.....	12
2.6.3.	Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda pública municipal	13
2.7.	Impacto de la actuación sobre los ingresos municipales.....	13
2.8.	Programación del Plan General.....	15
2.9.	Análisis de los resultados	15
3	Conclusión sobre la sostenibilidad y viabilidad del Plan General	16



1 Memoria de Sostenibilidad Económica

1.1. Introducción

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), establece lo siguiente:

"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."

Si bien no se considera estrictamente exigible la redacción del presente documento, ya que de la lectura del referido artículo 22.4 del TRLSRU 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 Plan General 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 Plan.

Con independencia del presente informe de sostenibilidad, en la redacción de las futuras figuras de ordenación de cada uno de los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado, deberá incluirse la correspondiente Memoria de Sostenibilidad Económica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU.



1.2. Objetivos, directrices y estrategias de las actuaciones programadas

Los objetivos serán consecuencia de las metas propuestas por el Plan General, ya que la programación y su instrumentación financiera son la base de la futura gestión del Plan y, por tanto, decisivas para su validez real.

En términos generales, la programación incluye, aquellas actuaciones que son asumibles en los plazos previstos, estableciendo, un orden temporal de prioridades en función de la urgencia de las demandas y de la política municipal global.

En este sentido las actuaciones programadas son reflejo de la instrumentación gestora que el Plan establece, articulando la estrategia que permita el adecuado equilibrio entre la solución rápida y eficaz de las necesidades y la minimización de los costes.

Todo ello realizado en un proceso cíclico de elaboración de los aspectos de gestión, de programación y de financiación.

Conviene, pues, fijar cuáles son aquellos aspectos básicos que deben ser resueltos y cuáles deben ser las estrategias de política urbanística que han de inspirar la programación.

Se establece la propuesta actuaciones dotacionales e infraestructurales en el término municipal (en tanto no se valide la propuesta de clasificación del suelo por parte de los propietarios de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado que es donde se situarían las principales actuaciones), la presente estrategia y estudio económico se referirá, en su práctica totalidad, a la actuaciones previstas o necesarias en elementos de las Redes Generales y Redes Locales del PG.

En lo que se refiere al establecimiento de prioridades para garantizar el desarrollo coherente del PG, se entiende que la cuestión principal a resolver es la de garantizar en el plazo de la estrategia principal del Plan que se puedan sentar las bases para asegurar que la ordenación propuesta va a tener cubiertas sus necesidades básicas hoy no cubiertas (o deficientemente cubiertas) y orientar el resto de las actuaciones prioritarias a poder conseguir algunos de los objetivos principales de la ordenación que se propone.

Las actuaciones deberán ser guiadas por el propio ayuntamiento, apoyado por el resto de administraciones supramunicipales para resolver algunas de las principales demandas que se barajan, entre las que podemos destacar la apuesta por la estructuración del tráfico en el contorno de la capital municipal donde convergen las principales vías de comunicación que recorren el término municipal, mejoras en los sistemas de equipamientos y espacios libres, así como la mejora de servicios urbanísticos en los núcleos.



2 Viabilidad económica y financiera.

2.1. Introducción

El estudio de viabilidad, como documento integrante de los Planes Generales, viene definido y regulado en el artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

“Artículo 43. Documentación.

Los Planes Generales formalizarán su contenido en los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones y en función de la complejidad urbanística del territorio. En todo caso, entre los documentos necesarios se contarán, al menos, los siguientes:

...

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

...”

Su objetivo es justificar la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.



2.2. Viabilidad respecto del modelo territorial y urbano

Se analiza a continuación la viabilidad del modelo respecto de diversos aspectos sectoriales:

- **Legislación ambiental**: Las propuestas contenidas en el Avance del Plan General son completamente respetuosas con la legislación vigente en materia medioambiental y urbanística.

Los crecimientos previstos son mínimos y todo caso menores que los recogidos en las anteriores Normas Subsidiarias. Estos crecimientos en ningún caso afectan a espacios protegidos por legislación sectorial, por el contrario se desclasifican suelos urbanizables en zonas sensibles que han dado lugar a la aparición de viviendas ilegales.

El modelo urbano propuesto respecto al medioambiente resulta sostenible.

La viabilidad respecto a la sostenibilidad ambiental del modelo territorial ha quedado justificada en el Documento Ambiental Estratégico.

- **Red pública de infraestructuras de comunicaciones**: El Plan General propuesto, al ser muy limitativo en el crecimiento planteado no requiere de nuevas infraestructuras de comunicaciones, no afectándose a la carretera M-213 de la CAM que discurre por el municipio (M-213 comienza en la pedanía de Gurugú atravesando el término municipal de Santorcaz de este a oeste, hasta el límite de la Comunidad Autónoma. Esta carretera al sobrepasar el límite de la Comunidad, prolongándose hasta la localidad de Pozo de Guadalajara perteneciente a la Comunidad de Castilla-La Mancha, con denominación CM-2030)

Tampoco se afecta a la red supramunicipal de ferrocarril de alta velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona que atraviesa al noroeste del municipio, dentro de los límites del mismo.

En definitiva, el modelo propuesto resulta sostenible respecto a las infraestructuras de comunicaciones resulta sostenible

- **Red pública de infraestructuras sociales y energéticas**: Las infraestructuras hidráulicas y energéticas del municipio se consideran suficientes para el desarrollo urbano actual, no habiéndose localizado informes sectoriales relativos a la necesidad de ampliación de las mismas.

La urbanización de las actuaciones en SUNC correrá a cargo de las correspondientes Juntas de Compensación, incluyéndose la ejecución de las redes de servicios urbanos.



Análogamente los desarrollos en suelo no urbanizable promoverán las redes y sus conexiones conforme se recoge en el artículo 21 de la LSCM.

La viabilidad del Plan General en relación con las infraestructuras sociales y energéticas se comprobará con la justificación de que las cargas urbanísticas que suponen no impiden el desarrollo de las nuevas actuaciones previstas.

2.3. Análisis de la Hacienda municipal

En el presente apartado se recoge un pequeño análisis de la hacienda municipal según los datos proporcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Santorcaz.

En este resumen presupuestario se puede deducir la evolución del presupuesto municipal. Diferenciando en bloques temáticos la relación de ingresos y gastos, caracterizando la tipología de impuestos y además podemos deducir la existencia de otras fuentes de financiación.

**PLAN GENERAL
DOCUMENTO DE AVANCE**

**AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ**



INGRESOS

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	Previsión Definitiva Ejercicio Corriente	Derechos Reconocidos Netos Ejercicio Corriente	Recaudación Líquida Ejercicio Corriente	Recaudación Líquida Ejercicios Cerrados
1. Impuestos directos		358.000,00	356.749,82	311.535,43	11.285,98
11	Impuestos sobre el capital	350.000,00	350.449,28	305.234,89	9.947,98
112	Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes	6.000,00	5.946,40	3.972,46	682,65
113	Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes	267.000,00	244.526,28	213.083,62	7.080,47
115	Impuesto sobre vehículos de Tracción	42.000,00	42.287,75	38.605,75	1.246,11
116	Impuesto sobre Incremento del Valor de los	35.000,00	57.688,85	49.573,06	938,75
13	Impuesto sobre las Actividades	8.000,00	6.300,54	6.300,54	1.338,00
130	Impuesto sobre Actividades Económicas	8.000,00	6.300,54	6.300,54	1.338,00
2. Impuestos indirectos		15.000,00	7.892,56	7.892,56	120,80
29	Otros impuestos indirectos	15.000,00	7.892,56	7.892,56	120,80
290	Impuesto sobre construcciones,	15.000,00	7.892,56	7.892,56	120,80
3. Tasas, precios públicos y otros ingresos		142.800,00	120.872,68	118.232,68	1.768,56
30	Tasas por la prestación de servicios	65.000,00	54.272,00	51.632,00	610,00
302	Servicio de recogida de basuras	50.000,00	50.472,00	47.832,00	610,00
309	Otras tasas por prestación de servicios	15.000,00	3.800,00	3.800,00	0,00
31	Tasas por la prestación de servicios	37.000,00	20.493,73	20.493,73	1.158,56
311	Servicios asistenciales	2.000,00	1.300,00	1.300,00	182,00
312	Servicios educativos	18.000,00	6.856,89	6.856,89	976,56
313	Servicios deportivos	17.000,00	12.336,84	12.336,84	0,00
32	Tasas por la realización de actividades de	1.000,00	0,00	0,00	0,00
323	Tasas por otros servicios urbanísticos	1.000,00	0,00	0,00	0,00
33	Tasas por utilización privativa o	20.300,00	10.373,82	10.373,82	0,00
332	Tasa por utilización privativa o	15.000,00	8.192,57	8.192,57	0,00
335	Tasa por ocupación de la vía pública con	500,00	0,00	0,00	0,00
338	Compensación de Telefónica de España	4.500,00	1.881,25	1.881,25	0,00
339	Otras tasas por utilización privativa del	300,00	300,00	300,00	0,00
39	Otros ingresos	19.500,00	35.733,13	35.733,13	0,00
391	Multas	100,00	0,00	0,00	0,00
392	Recargos del periodo ejecutivo y por	2.700,00	1.697,52	1.697,52	0,00
393	Intereses de demora	3.700,00	1.448,78	1.448,78	0,00
399	Otros ingresos diversos	13.000,00	32.586,83	32.586,83	0,00
4. Transferencias corrientes		501.000,00	392.584,02	392.584,02	0,00
42	De la Administración del Estado	150.000,00	111.004,70	111.004,70	0,00
420	De la Administración General del Estado	150.000,00	111.004,70	111.004,70	0,00
45	De Comunidades Autónomas	351.000,00	281.579,32	281.579,32	0,00
450	De la Administración General de las	351.000,00	281.579,32	281.579,32	0,00
5. Ingresos patrimoniales		2.000,00	2.747,73	2.747,73	0,00
53	Dividendos y participación beneficios	2.000,00	2.747,73	2.747,73	0,00
534	De Sociedades mercantiles, entidades	2.000,00	2.747,73	2.747,73	0,00
7. Transferencias de capital		250.000,00	48.221,00	48.221,00	0,00
75	De Comunidades Autónomas	250.000,00	48.221,00	48.221,00	0,00
750	De la Administración General de las	250.000,00	48.221,00	48.221,00	0,00
9. Pasivos financieros		140.000,00	140.000,00	140.000,00	0,00
91	Préstamos recibidos en euros	140.000,00	140.000,00	140.000,00	0,00
913	Préstamos recibidos a largo plazo de entes	140.000,00	140.000,00	140.000,00	0,00

**PLAN GENERAL
DOCUMENTO DE AVANCE**

**AYUNTAMIENTO
DE SANTORCAZ**



GASTOS

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	Créditos Definitivos Ejercicio Corriente	Obligaciones Reconocidas Netas Ejercicio Corriente	Pagos Líquidos Ejercicio Corriente	Pagos Líquidos Ejercicios Cerrados
1. GASTOS DE PERSONAL.		368.000,00	229.788,75	229.788,75	0,00
10	Organos de gobierno y personal directivo	26.000,00	17.936,64	17.936,64	0,00
12	Personal funcionario	35.500,00	22.574,70	22.574,70	0,00
13	Personal Laboral	198.000,00	133.727,71	133.727,71	0,00
130	Laboral Fijo	130.000,00	78.709,87	78.709,87	0,00
131	Laboral temporal	68.000,00	55.017,84	55.017,84	0,00
15	Incentivos al rendimiento	13.500,00	0,00	0,00	0,00
16	Cuotas, prestaciones y gastos sociales a	95.000,00	55.549,70	55.549,70	0,00
2. GASTOS CORRIENTES EN BIENES		479.580,00	238.239,53	238.239,53	6.165,45
21	Reparaciones, mantenimiento y	129.500,00	70.357,18	70.357,18	397,25
210	Infraestructuras y bienes naturales	25.000,00	29.006,43	29.006,43	0,00
212	Edificios y otras construcciones	83.000,00	27.777,98	27.777,98	397,25
213	Maquinaria, instalaciones técnicas y	15.500,00	3.700,93	3.700,93	0,00
216	Equipos para procesos de información	6.000,00	9.871,84	9.871,84	0,00
22	Material, suministros y otros	348.780,00	167.882,35	167.882,35	5.768,20
220	Material de oficina	3.500,00	1.879,48	1.879,48	0,00
221	Suministros	55.000,00	35.383,54	35.383,54	2.754,61
222	Comunicaciones	12.500,00	8.657,24	8.657,24	0,00
224	Primas de seguros	9.000,00	4.112,26	4.112,26	0,00
225	Tributos	1.000,00	691,84	691,84	0,00
226	Gastos diversos	116.780,00	50.063,72	50.063,72	1.819,87
227	Trabajos realizados por otras empresas y	151.000,00	67.094,27	67.094,27	1.193,72
23	Indemnizaciones por razón del servicio	1.300,00	0,00	0,00	0,00
230	Dietas	500,00	0,00	0,00	0,00
231	Locomoción	800,00	0,00	0,00	0,00
3. GASTOS FINANCIEROS		3.020,00	1.565,68	1.565,68	0,00
31	De préstamos y otras operaciones	1.020,00	347,68	347,68	0,00
35	Intereses de demora y otros gastos	2.000,00	1.218,00	1.218,00	0,00
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES		97.000,00	49.705,94	49.705,94	0,00
46	A Entidades Locales	87.000,00	45.855,94	45.855,94	0,00
463	A Mancomunidades	86.000,00	45.855,94	45.855,94	0,00
467	A Consorcios	1.000,00	0,00	0,00	0,00
48	A familias e Instituciones din fines de lucro	10.000,00	3.850,00	3.850,00	0,00
6. INVERSIONES REALES		450.000,00	309.772,94	309.772,94	81.675,00
60	Inversión nueva en infraestructuras y	150.000,00	46.151,40	46.151,40	81.675,00
61	Inversiones de reposición de	85.000,00	54.206,24	54.206,24	0,00
68	Gastos en inversiones de bienes	215.000,00	209.415,30	209.415,30	0,00
9. PASIVOS FINANCIEROS		11.200,00	3.721,26	3.721,26	0,00



2.4. Cuantificación de la inversión municipal

2.4.1. Ejecución de las obras de urbanización necesarias

El Ayuntamiento de Santorcaz, no soporta el gasto de inversión de las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables.

En caso de estar afectados terrenos municipales en algún desarrollo, el Ayuntamiento puede optar por la modalidad de pago en especie o pago en parcelas edificables, por lo que la operación no tiene por qué tener repercusión en la hacienda municipal.

2.4.2. Ejecución de infraestructuras, equipamientos o espacios libres correspondientes a la red general o local

El Plan General de Santorcaz establece una serie de suelos de cesión integrados en la red general y local, calificados como equipamientos y espacios libres. Sin embargo, no se ha programado el uso ni la edificabilidad concretos, por lo que no se puede valorar en este momento el coste de su ejecución.

2.5. Evaluación del aumento patrimonial.

El Ayuntamiento como administración actuante, obtendrá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% de aprovechamiento urbanístico, o su equivalente monetario.

A continuación se realiza una evaluación de las cesiones de aprovechamiento, establecidas en un 10% del aprovechamiento máximo de cada ámbito y posteriormente se cuantifica el valor económico estableciendo un ratio de repercusión del suelo de **120 €/m²e**.



ÁMBITO	SUPERFICIE (m ²)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² e/m ² s)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² e)	CESIÓN (m ² e)	VALOR
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	86.259,33	-	31.994,04	3.199,40	383.928,48 €
AA-1 El Comisario	34.798,17	0,30	11.042,77	1.104,28	132.513,24 €
AA-2 Las Perdices	23.248,20	0,43	9.895,39	989,54	118.744,68 €
AA-3 UE-8	28.212,96	0,39	11.055,88	1.105,59	132.670,56 €
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	318.080,07	-	112.270,35	11.227,04	1.347.244,25 €
SURZS-1	57.049,18	0,35	19.967,21	1.996,72	239.606,56 €
SURZS-2	50.536,63	0,35	17.687,82	1.768,78	212.253,85 €
SURZS-3	74.402,57	0,35	26.040,90	2.604,09	312.490,79 €
SURZS-4	73.633,69	0,35	25.771,79	2.577,18	309.261,50 €
SURZS-5	28.669,48	0,35	10.034,32	1.003,43	120.411,82 €
SURZS-6	23.019,09	0,35	8.056,68	805,67	96.680,18 €
SURZS-7	10.769,43	0,35	4.711,63	471,16	56.539,56 €
TOTAL	404.339,40	-	144.264,39	14.426,44	1.731.172,73

Tabla 1. Evaluación de las cesiones de aprovechamiento.
Fuente: Elaboración propia.

2.6. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización

2.6.1. Situación tras la ejecución de las determinaciones del Plan General

Al hacer una proyección demográfica del crecimiento de la población en años siguientes a la aprobación del Plan General (2021-2042), periodo en el cual se propone la programación de gestión del presente Plan General, se estiman en torno a 1.450 habitantes.

El ratio de habitantes por vivienda en el municipio es de 2,23. Esta cifra indica una proporción entre vivienda principal y vivienda de segunda residencia, sin otros datos que indiquen lo contrario, se estima que se pueda mantener en el futuro. Así las viviendas propuestas en este Plan General mantendrán este ratio citado y darán cabida al horizonte poblacional propuesto.



2.6.2. Estimación de los gastos corrientes de la Hacienda pública municipal, por la nueva ordenación urbanística

El incremento de la población prevista, se trasladaría a los gastos de la hacienda municipal según el cuadro que se adjunta a continuación.

Para su elaboración se ha considerado un aumento proporcional en los gastos en bienes corrientes así como en las transferencias corrientes. No se han considerado los gastos financieros, pues no dependen del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación.

Tampoco se ha considerado un aumento en los gastos del personal del municipio, ya que en un entorno de esta escala urbana, se estima que el personal municipal necesario para atender la demanda de un municipio de 899 personas es equivalente al necesario para atender la demanda del aumento de la población.

GASTOS	EJERCICIO 2021		RATIO POR HABITANTE	HABITANTES 2042	PROYECCIÓN	
Gastos de personal	368.000 €	26,12%	409,34 €	No considerado	368.000 €	20,88%
Gastos en Bienes Corrientes	479.580 €	34,04%	533,46 €	1.450	773.516 €	43,90%
Gastos financieros	3.020 €	0,21%	3,36 €	No considerado	3.020 €	0,17%
Transferencias corrientes	97.000 €	6,89%	107,90 €	1.450	156.452 €	8,88%
Inversiones reales	450.000 €	31,94%	500,56 €	No considerado	450.000 €	25,54%
Pasivos financieros	11.200,00 €	0,80%	12,46 €	No considerado	11.200,00 €	0,64%
TOTAL GASTOS	1.408.800,00 €	100%	1.567,07 €	-	1.762.187,74 €	100%

Tabla 2. Gastos previstos con el incremento de la población en la hacienda municipal.
Fuente: Elaboración propia.



2.6.3. Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda pública municipal

Se estima que el incremento de la población prevista será proporcional al incremento de los ingresos corrientes, en lo referente a impuestos directos, indirectos y tasas y otros ingresos, datos que se indican en el cuadro que se adjunta a continuación.

INGRESOS	EJERCICIO 2021		RATIO POR HABITANTE	HABITANTES 2042	PROYECCIÓN	
Impuestos directos	358.000 €	25,41%	398,22 €	1.450	577.419 €	33,47%
Impuestos indirectos	15.000 €	1,06%	16,69 €	1.450	24.194 €	1,40%
Tasas y otros ingresos	142.800 €	10,14%	158,84 €	1.450	230.323 €	13,35%
Transferencias corrientes	501.000 €	35,56%	557,29 €	No considerado	501.000 €	29,04%
Ingresos patrimoniales	2.000 €	0,14%	2,22 €	No considerado	2.000 €	0,12%
Transferencias de capital	250.000 €	17,75%	278,09 €	No considerado	250.000 €	14,49%
Pasivos financieros	140.000 €	9,94%	155,73 €	No considerado	140.000 €	8,12%
TOTAL INGRESOS	1.408.800,00 €	100%	1.567,07 €	-	1.724.935,48 €	100%

Tabla 3. Ingresos previstos con el incremento de la población en la hacienda municipal.
Fuente: Elaboración propia.

2.7. Impacto de la actuación sobre los ingresos municipales

Uno de los principales impactos de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de las tasas por licencias e impuestos de construcción.

A continuación, se adjunta una aproximación de las cifras económicas respecto a esto:

CRECIMIENTOS PREVISTOS	SUPERFICIE SUELO BRUTO (m²)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	86.259,33
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	318.080,07
TOTAL SUELO A DESARROLLAR	404.339,40



FASE 1 - EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
Gastos de urbanización	35,00 €
Total suelo a desarrollar (m ²)	404.339,40

Coste neto de urbanización	14.151.879,00 €
Urbanización+Ejecución Jurídica y técnica (25%)	3.537.969,75 €
Licencias, tasas...(15%)	2.122.781,85 €

TOTAL GASTOS EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO	19.812.630,60 €
---	------------------------

FASE 2- EDIFICACIÓN	
Cesión de aprovechamiento lucrativo (m ²)	14.426,44
Techo de edificabilidad (m ²)	144.264,39

Gastos de construcción edificación módulo (€/m ²)	750,00 €
Ejecución material	108.198.295,50 €
BI+GG (18%)	19.475.693,19 €
Licencias (4%)	4.327.931,82 €
Gastos promoción (20%)	21.639.659,10 €

TOTAL COSTES CONSTRUCCIÓN	153.641.579,61 €
----------------------------------	-------------------------

TOTAL COSTES URBANIZACIÓN + CONSTRUCCIÓN	173.454.210,21 €
---	-------------------------

Incremento del patrimonio municipal (m ²)	14.426,44
Valor en venta (€/m ²)	2.000,00 €

ESTIMACIÓN VALOR PATRIMONIAL	28.852.878,80 €
-------------------------------------	------------------------



2.8. Programación del Plan General

Se ha previsto para la vida útil del plan un período de 20 años, de modo que los primeros años se desarrollarán los sectores y ámbitos en los que ya existen edificaciones, a excepción del SAU-1 que se desarrollará al tener el PP aprobado, así como las zonas más próximas al casco urbano, y posteriormente se ejecutará la urbanización del resto de los sectores y ámbitos.

2.9. Análisis de los resultados

A la vista de los resultados analizados en los apartados anteriores, se pueden deducir los siguientes aspectos:

- Se espera un volumen de negocio de aproximadamente 154 millones de €.
- El ayuntamiento de Santorcaz dispondrá en los años de ejecución del Plan General unos ingresos por impuestos indirectos de 2,12 millones de € en la fase de urbanización y de más de 4,3 millones de € en la fase de edificación (ICIO, tasas, etc...).
- La valoración del 10 % de aprovechamiento urbanístico se establece en 1.731.172,73 de ingresos totales para el ayuntamiento.
- La estimación de los presupuestos en el horizonte del Plan General, considerando el aumento poblacional, presenta un balance prácticamente equitativo entre gastos e ingresos.
- La valoración de la inversión en equipamientos es difícil de calcular por la indefinición en el plan de los usos y edificabilidad del equipamiento. Sin embargo el incremento de ingresos en los presupuestos municipales anteriormente citados, se estima suficiente para cubrir la dotación de equipamientos.



3 Conclusión sobre la sostenibilidad y viabilidad del Plan General

Se podría afirmar que la conclusión final sobre la sostenibilidad y viabilidad del Plan General de Santorcaz es FAVORABLE, ya que las previsiones desarrolladas a partir de las hipótesis descritas son positivas.

Con respecto a los nuevos desarrollos, las principales conclusiones que se desprenden de este documento son las siguientes:

- Las nuevas actuaciones serán suficientes económicamente para su ejecución. Por ello las actuaciones no afectarán negativamente a los presupuestos municipales.
- Los costes fijos que deberá afrontar el Ayuntamiento son los derivados del mantenimiento de los viales y de los espacios libres, así como los gastos de servicios municipales.
- El desarrollo del Plan General generará un incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos, indirectos y tasas y otros ingresos.
- Los gastos de mantenimiento de servicios asociados al desarrollo del Plan pueden ser cubiertos por el incremento de los ingresos, por lo que no se estiman desequilibrios que afecten negativamente a los presupuestos municipales.

Por tanto se concluye que la sostenibilidad y viabilidad económica del plan es POSITIVA Y REALISTA.