

AYUNTAMIENTO DE GÓTIAS
Facultades otorgadas por el artículo 17.3 de
30 ENE 2023
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Pedro José Rodríguez

ANEJO 3º VIABILIDAD ECONÓMICA.

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA I
VIGÉSIMA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE GETAFE.
ZONA DE ORDENANZA 17f "AIRBUS"



VIGÉSIMA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE GETAFE.
ZONA DE ORDENANZA 17f "AIRBUS"

ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.



ÍNDICE

A)	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	3
	8.1. OBJETO DEL ESTUDIO. CONTENIDO Y ALCANCE.....	4
	8.2. MARCO JURÍDICO.....	5
	8.3. VIABILIDAD TERRITORIAL Y DE PLANEAMIENTO.....	6
	8.5. VIABILIDAD ECONÓMICA.....	8
	8.6. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES. CAPACIDAD ECONÓMICA PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	10
B)	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	12
	8.7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	13
	8.7.1 OBJETO.....	13
	8.7.2. GESTIÓN DEL MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL.....	15
	8.7.3. DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN.....	15
	8.7.4. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN.....	16
	8.7.5. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	16
	8.7.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA LOCAL.....	17
	8.7.7. CONCLUSIONES.....	20
	8.7.8. CUADROS JUSTIFICATIVOS: PROYECCIONES DE INGRESOS Y GASTOS. 20	



A) ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.



8.1. OBJETO DEL ESTUDIO. CONTENIDO Y ALCANCE.

El presente Estudio tiene como único objeto justificar para el Modificación de Plan General de referencia la viabilidad total del mismo, considerado ello desde todos los puntos de vista que interesan al planeamiento, desde la propia viabilidad jurídico-urbanística, por la viabilidad ambiental, y la económica, considerando así mismo la sostenibilidad del modelo propuesto.

Respecto de las consideraciones ambientales del modelo, tanto su viabilidad como su sostenibilidad, se ponen de manifiesto en el Estudio Ambiental Estratégico que se acompaña a este Plan como Documento Anexo 1.

El resto de consideraciones se efectúan en los puntos que siguen.

De esta manera se da cumplimiento a las determinaciones del art. 46 de la LSCM9/2001.





8.2. MARCO JURÍDICO.

Dentro de la modificación de Plan General, el marco jurídico del presente Documento de ESTUDIO DE VIABILIDAD es el que queda regulado en el punto b) del artículo 43, en relación con el art. 67.1, ambos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en donde textualmente se significa, al hablar del contenido documental del Plan General:

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:

a) Memoria: En la que deberá recogerse toda la información relevante para la adopción del modelo definido, exponerse el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida, especialmente a la luz de su evaluación ambiental, que se unirá como anexo.

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.

c) Informe de análisis ambiental.

...

El presente documento justifica la sostenibilidad del modelo y la viabilidad económica y financiera de la propuesta de modificación, como se comprueba.



8.3. VIABILIDAD TERRITORIAL Y DE PLANEAMIENTO.

De todo lo expuesto en la Memoria Justificativa del Modificación de Plan General se infiere sin lugar a dudas que el mismo es viable territorialmente.

Lo es por las condiciones físicas del mismo, habida cuenta la morfología y clinometría del terreno, es totalmente apta para los usos proyectados.

Igualmente lo es en cuanto dimensiones, puesto que puede acoger instalaciones de los tamaños requeridos.

Por lo que se refiere a accesibilidad rodada, el viario periférico es totalmente accesible por los medios de transporte previstos.

Por último, y referente a las infraestructuras que van a servir al área, es así mismo viable, habida cuenta el estudio de disponibilidad de las mismas que se ha efectuado.

Por lo que se refiere al planeamiento, la clasificación del suelo como urbano en categoría de consolidado, posibilita el desarrollo para acoger los usos proyectados, servicios terciarios, industriales e infraestructuras, como usos propios de actividades económicas.

Por lo que se refiere a los suelos públicos, tanto los espacios libres como los dotacionales o de servicios públicos mantienen los usos actuales, son igualmente aptos para su desarrollo ulterior como tales.

Por todo ello se justifica la total viabilidad territorial y de planeamiento en la propuesta de desarrollo del Modificación de Plan General proyectada.



AYUNTAMIENTO DE
GETAFE





8.5. VIABILIDAD ECONÓMICA.

Es importante para todos los agentes públicos y privados, que el aspecto económico tenga la viabilidad necesaria que justifique su desarrollo.

Además de lo anterior, la sostenibilidad económica en el tiempo se revela, real y legalmente como determinante para que sea procedente el desarrollo del suelo.

Analizamos ahora la viabilidad económica, y en el apartado siguiente su sostenibilidad.

Son tres los aspectos a considerar en el proyecto de plan a los efectos de la viabilidad económica de la propuesta, en un análisis básico de la misma.

- a) El suelo.
- b) La urbanización e infraestructuras.
- c) La comercialización del suelo urbanizado.

Hay que comenzar diciendo que el ámbito de la modificación, constituido por parcelas públicas (dotacionales) y parcelas privadas (lucrativas), se encuentran equidistribuidas desde antiguo, y urbanizadas, cada una en su ámbito de origen.

Las parcelas dotacionales, algunas desarrolladas (la existente en borde éste del ámbito constitutiva del cantón municipal de limpieza) otras no, en todo caso no son objeto de inversiones por parte del Ayuntamiento. A través de la modificación se regularizan y adecuan a las propias determinaciones del Plan General.

Para el caso que nos ocupa, la Modificación de Plan General lo único que va a determinar es el desarrollo efectivo de los suelos privados, y cuyo objeto es su reordenación.

Se va a emplear para complementar el servicio a las instalaciones de la plataforma industrial del mismo titular de los terrenos que se localiza al otro lado del ferrocarril, como se pone de manifiesto en el documento propio de Modificación, AIRBUS DEFENCE.

Por otro lado, la modificación que es el objeto de planeamiento que se considera, a los efectos de inversiones públicas, no afecta ni al viario ni a espacios públicos demaniales (zonas verdes, equipamientos, servicios públicos).

Deducido de lo anterior, no hay inversiones ni por motivo de suelo ni por motivos de urbanización que se trasladen al Ayuntamiento.

Las únicas inversiones que se derivan de la Modificación puntual son las que se deducen del desarrollo propio del suelo lucrativo que resulta, y, en todo caso, las adecuaciones de urbanización que se puedan deducir en el entorno de las parcelas lucrativas por la ejecución de la edificación o la urbanización interior de estas parcelas, que en todo caso recaerán sobre los propietarios de estas parcelas, nunca sobre el Ayuntamiento.

En este estado de cosas, será el propietario de dichos suelos, en atención a los usos y volúmenes edificables que se proyecten, como complementarios de su actividad empresarial, la única inversión que se deriva de esta Modificación de planeamiento general.

En todo caso, no se han considerado aquí los beneficios que, respecto de la economía local y el empleo, va a suponer el desarrollo de este suelo, si bien mínimo, no despreciable para la economía municipal.





8.6. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES. CAPACIDAD ECONÓMICA PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

8.6.1. Asignación de las inversiones.

Corresponderá al propietario de los terrenos integrantes del ámbito de la Modificación del Plan General como propietario único, costear el importe de las obras de edificación, y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En cualquier caso, no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado, el Ayuntamiento de Getafe, como Administración urbanística actuante, carga alguna que se derive de la ejecución urbanística en el ámbito de la modificación.

8.6.2. Capacidad de los propietarios para acometer el desarrollo del sector, mecanismos de financiación de las obras de urbanización y obras complementarias.

De los antecedentes que obran en relación con el desarrollo del ámbito de la Modificación del Plan General, se deduce la total capacidad económica del propietario único del suelo integrante del del ámbito de planeamiento que se considera, para acometer las obras de edificación y consolidar las parcelas lucrativas.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo lucrativo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a créditos hipotecarios para acometer las obras que sean precisas.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearán para acometer la ejecución que se ha descrito anteriormente, se efectuará bien a través de los medios propios o a través de los créditos que se consideren convenientes.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, dentro de los plazos que se contemplan en el Plan General, o legislación urbanística vigente subsidiariamente, se ejecutarán bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos, como se ha puesto de manifiesto.





B) MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

8.7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

8.7.1 OBJETO.

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), y su desarrollo a través del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre (B.O.E. 270 de 9 de noviembre de 2011) sobre "la necesidad de todo instrumento de ordenación de las actuaciones de urbanización de incluir en su documentación un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se deberá ponderar, 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"

Esta exigencia de la Ley se desarrolla en el citado Reglamento de Valoraciones, en su artículo 3, en cuyo apartado 1 se dice que

"específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

Es objeto de la presente Memoria, pues, justificar la sostenibilidad del modelo propuesto en el Modificación de Plan General que se considera, en los términos a que alude la citada legislación.

Respecto a lo último citado, el objeto de la modificación proyectada hace referencia, sobre un ámbito de reducido tamaño, que integra parcelas, dotacionales públicas y privadas lucrativas, de borde de dos ámbitos originales consolidados diferentes y que requieren de la regularización tanto de sus ámbitos



como de las determinaciones urbanísticas efectivas, de conformidad con las determinaciones propias del Plan General. Ha de servir para corregir disfunciones del planeamiento que han aflorado tras la aplicación de la norma vigente.

Los objetivos de planeamiento obedecen a una adecuación normativa, resolviendo disfunciones ahora existentes, y por lo que se refiere a usos lucrativos en el ámbito de la modificación estos están destinados a usos de actividades económicas, habida cuenta que los usos pormenorizados se concretan en terciarios e industriales.

No procede la ponderación a que se refiere la norma antes invocada, habida cuenta que no se trata de un desarrollo residencial.

El contenido pues de esta Memoria se centra, con carácter general, en la evaluación y análisis del impacto económico y financiero que para la Hacienda Local tiene dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha, el mantenimiento, y la prestación de los servicios públicos necesarios para su correcto funcionamiento. Por otra Parte, se analizarán los ingresos provenientes de los tributos municipales que se derivarán de la misma.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá soportar menos los ingresos que percibirá por todo concepto, derivados de la actuación urbanística que se proyecta por la modificación del Plan General, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Con ello se pretende evitar que se proyecten desarrollos urbanísticos que sea difícil mantener por la Administración Local. La coherencia del planeamiento municipal debe estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como del punto de vista económico.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la Hacienda Municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios soportando al mismo tiempo idéntica presión fiscal, sin perjuicio de que el Ayuntamiento en su autonomía tendrá capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

Por otra parte, no ha de confundirse sostenibilidad económica con viabilidad económica, ya que esta última lo único que hace en el corto y medio plazo analizar en términos de flujos económicos, la posibilidad económica de su ejecución, si bien no analiza su explotación en el tiempo, lo que garantiza su sostenibilidad. Con frecuencia, los recursos de que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto o plan que se está evaluando e informando, por lo que en realidad se

lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna, enfrentando en términos puramente crematísticos lo que se produce con lo que se gasta.



8.7.2. GESTIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL.

Toda vez que el ámbito y objeto de la modificación es un suelo exclusivamente asignado a su desarrollo mediante una ordenanza, sin que se deriven mayores reservas para viario o zonas públicas, no requiere de gestión ulterior, desarrollándose como actuación asistemática mediante la aplicación de la correspondiente ordenanza y normativa para proceder a su edificación.

La totalidad de los gastos derivados de la implantación de la ordenación pormenorizada que se deduce del mismo, correrán a cargo de los Propietarios del mismo, sin que se deriven gastos para el Ayuntamiento por este concepto.

8.7.3. DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN.

Ya se ha puesto de manifiesto al hablar del ámbito de la modificación, que la superficie delimitada por éste es de 51.297 m².

El carácter del ámbito es de actividades económicas. Su adscripción a usos netamente de actividades económicas así relacionadas se incardina en el marco general actual del territorio en este ámbito urbano del Municipio de Getafe.

El aprovechamiento urbanístico sobre el ámbito es de 10.041 unidades de aprovechamiento, mientras que la superficie total edificable en el mismo resulta de la aplicación de los coeficientes de ponderación aplicables previstos en el plan general.

En la tabla que sigue se expone la circunstancia de edificabilidad sobre la propuesta de desagregación de desarrollo.

USO	Estándar	Coefic. Ham.	uas.	m ² c	%/ m ² c
TERCIARIO OFICINAS	Minima 50%	1,38	8.280	6.000	68%
INDUSTRIAL	Max 20%	0,70	1.260	1.800	20%
DOTACIONAL	PB	0,55	501	911	11%
APARCAMIENTO					
SUBESTACION ELÉCTRICA	Edifc. Exclusiva			90	1%
TOTAL			10.041	8.801	100%

...



8.7.4. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN.

Toda vez el objeto de la modificación que se considera, el presente estudio que se formula únicamente se concreta en el desarrollo edificable del ámbito de la mencionada modificación de planeamiento general, y sin perjuicio de que este desarrollo edificable de las parcelas privadas incluya eventualmente obras de urbanización tanto en el interior de las mismas parcelas como en la periferia de las mismas, para su adecuación.

Las inversiones por parte de los propietarios de suelo, si consideramos la desagregación de usos que se contempla en la tabla anterior, tenemos un volumen edificable de 8.801 metros cuadrados edificables.

Se ha considerado un precio medio de ejecución material de las edificaciones de 900 €/m² que se corresponden con 1.179 €/m² considerando los gastos asociados a la construcción (gastos generales, beneficio industrial, licencias, proyectos, etc.).

Estos precios medios se han obtenido de la base de precios de referencia publicados por la Comunidad de Madrid para diferentes usos y tipologías.

De estos valores unitarios se llega a una inversión total máxima aproximada de 10.376.379 €, que se fraccionarán en el tiempo de conformidad con las previsiones y programas de desarrollo del propietario.

Esta inversión se entiende que tendrá que desarrollarse en su totalidad en un máximo de ocho años, si bien se podrá adelantar su ejecución de acuerdo a las necesidades.

8.7.5. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Una de las cuestiones que determina el RDL7/2015 para justificar en la Memoria de Sostenibilidad Económica es la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y de actividad económica.

Como se señala en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica¹, en relación con la mencionada suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, *el mandato estatal tiene una*

¹ Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. 2011.



clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, **deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos)**, sean estos de carácter **industrial, empresarial, terciario, servicios, etc.**, que no solo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al **ahorro energético y a la calidad de vida urbana**.

El propio Plan General da la verdadera medida en cuanto a la necesaria justificación de equilibrio.

Efectivamente, el suelo lucrativo que delimita la modificación queda vinculado directamente a usos únicamente destinados a actividades económicas (terciarias, industriales, etc.).

El desarrollo que prevé la presente modificación de plan general prevé exclusivamente usos para actividades económicas, para industria, terciario y servicios, en resumidas cuentas, generadora de empleo y actividad económica.

En cualquier caso, supera la contingencia relativa a la *suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos* generadores de empleo y de actividad económica que determina la norma.

8.7.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA LOCAL.

8.7.6.1. ANÁLISIS DE GASTOS.

Derivado de la propuesta de modificación, no se prevén inversiones ni en viario ni en zonas verdes (tanto de redes públicas generales como locales) que tenga que acometer el Ayuntamiento.

Para la creación y puesta en marcha y funcionamiento de la modificación de planeamiento prevista no se prevén nuevos servicios específicos por parte del Ayuntamiento de Getafe, o de cualquier otra Administración Pública.

Tan solo será necesaria la ampliación o refuerzo de las prestaciones de servicios ya existentes para atender los nuevos usos previstos.

Se parte del Presupuesto General de Gastos municipal disponible para el año 2020, evaluado en 167,07 M€.



Es de difícil consideración el reparto entre las diferentes tramas urbanas municipales. La repercusión en la hacienda municipal se puede evaluar por porcentaje de suelo que se incorpora en servicio y después afectarlo por un porcentaje que considere las singularidades de la actividad que se va a producir, la desproporción de los volúmenes edificables y la densidad de población trabajadora relativa en el sector.

El mantenimiento de la urbanización e infraestructuras que lo sirven es el mismo que actualmente se presta, por lo que no va a afectar a la Hacienda municipal tampoco.

En este estado de cosas, la superficie actual desarrollada en el término municipal, a que hace referencia el presupuesto se puede estimar en 2491.25 Has, que se corresponden 1.217,69 Has con las tramas residenciales del núcleo urbano de Getafe, otras 1.182,65 las tramas industriales y logísticas, y las restantes 90,66 Has las áreas dotacionales municipales.

La ampliación que se proyecta, en términos de superficie de suelo es de 5,13 Has, si bien las únicas alteraciones de ordenación se sustancian en el suelo lucrativo de particulares con un total de 2,38 Has., lo que supone un 0,096% de suelo nuevo desarrollado, habida cuenta que no hay alteración de los suelos públicos efectivamente destinados a zonas verdes, equipamientos y servicios públicos.

En una tentativa aproximada de homogenizar superficies residenciales, dotacionales e industriales en relación con las necesidades y recursos municipales, se puede estimar que la superficie de actividades económicas e industrial puede demandar un 40% de recursos que lo que demanda las áreas residenciales y dotacionales, bien sea por densidad de población, por demanda de servicios e infraestructuras.

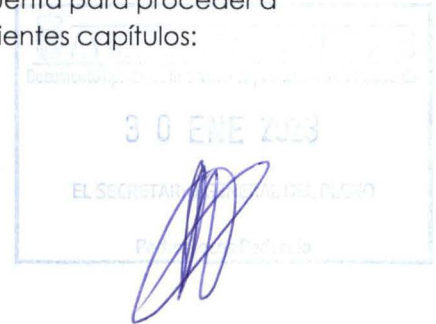
Si aplicamos este coeficiente de ponderación a los suelos existentes tenemos que para los suelos residenciales y dotacionales se deduce un valor medio de presupuesto de gasto de 93.784,45 €/Ha y año, mientras que para los suelos industriales y de actividades económicas el valor correspondiente es de 37.514,10 €/Ha y año.

Por todo lo anterior, se evalúa el coste añadido aproximado a la Hacienda municipal por la incorporación del nuevo sector urbanizable en (2,38 Ha x 37.514,45 €/Ha =) 89.283,57 €/año en el momento que esté en carga (totalmente edificado) el ámbito.

Dichos gastos que se consideran se derivan en una gran medida de la mayor actividad municipal, centrada en la compra de bienes y servicios, como consecuencia del incremento de actividad previsto.

Los gastos u obligaciones reconocidos a tener en cuenta para proceder a una estimación de las mismas se corresponden con los siguientes capítulos:

- Gastos de Personal.
- Gastos en Bienes y Servicios.
- Transferencias corrientes.



8.7.6.2. ANÁLISIS DE INGRESOS.

Si ahora analizamos los ingresos que conlleva un desarrollo urbanístico como el que se plantea por la modificación de P.G., de urbanización y construcción de ciudad, éstos se pueden dividir en dos grupos: El primero se corresponde con la fase de urbanización, edificación y venta del suelo y de las edificaciones, siendo significativos como ingresos puntuales, y el segundo se corresponde con la fase de vida útil de las edificaciones, en donde los ingresos en esta fase son básicamente permanentes y constantes en el tiempo.

Teniendo en cuenta el carácter de este Informe de Sostenibilidad económica, al fin perseguido se considera adecuado valorar los ingresos correspondientes a las partidas siguientes:

1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.
2. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
3. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.
4. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.
5. TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.
6. PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO.

Se trata de que, en función de la programación considerada para el ámbito de actuación, estimar los ingresos anuales para cada año del desarrollo urbanístico.

8.7.6.3. PROYECCIONES DE INGRESOS Y GASTOS.

Se incorpora como anexo justificativo de la sostenibilidad económica de la propuesta de modificación de P.G. los cuadros de resultado de las hipótesis estudiadas para diversas situaciones económicas, en todo caso muy conservadoras.



En el estudio realizado se analizan tres escenarios posibles:

- Escenario alto: se considera que un 100% del total se ejecutará en los dos cuatrienios.
- Escenario medio: se considera que un 80% del total se ejecutará en los dos cuatrienios.
- Escenario bajo: se considera que un 60% del total se ejecutará en los dos cuatrienios.

8.7.7. CONCLUSIONES.

Tomando como base las estimaciones calculadas en los cuadros justificativos, se concluye considerando que incluso en el escenario más desfavorable se logra un saldo positivo a partir de la entrada en carga de todo el sector, contando con un superávit de ingresos a partir del quinto año.

En cualquier caso, supone un impacto positivo para la Hacienda municipal.

8.7.8. CUADROS JUSTIFICATIVOS: PROYECCIONES DE INGRESOS Y GASTOS.

(Se adjuntan las Tablas expresivas del Estudio a continuación.)



ALTO

SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2e)	EDIFICABILIDAD ACT. ECON. (m2e)	Nº TOTAL DE VIVIENDAS
ÁMBITO MODIFICACIÓN P.G.O.U. DE GETAFE	23.845,65	ACTIVIDADES ECON.	0,00	12.911,86	0

Número Máximo de viviendas	0		Superficie construida	0,00 m2/viv.
Edificación actividades económicas	12.911,86		Suelo act. económicas	23.845,65 m2s
Edificación residencial	0,00		Suelo residencial	0,00 m2s
Previsión de ejecución	100,00%			

PERIODO 2021-2024	AÑO 1º	AÑO 2º	AÑO 3º	AÑO 4º	
Previsión de ejecución	50,00%	35,00%	30,00%	20,00%	15,00%
Numero de viviendas	0	0	0	0	0
Edificación actividades económicas	6.455,93	2.259,58	1.936,78	1.291,19	968,39
Edificación residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

PERIODO 2025-2028	AÑO 5º	AÑO 6º	AÑO 7º	AÑO 8º	
Previsión de ejecución	50,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Numero de viviendas	0	0	0	0	0
Edificación actividades económicas	6.455,93	1.613,98	1.613,98	1.613,98	1.613,98
Edificación residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

PERIODO	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA ACT. ECON.
PERIODO 2021-2024	0,00 m2e	6.455,93 m2e
PERIODO 2025-2028	0,00 m2e	6.455,93 m2e

Superficie suelo por vivienda	0,00 m2s
Valor de repercusión	€/m2

USOS Y TIPOLOGÍAS	Planeamiento y Urbanización	Construcción	Valor de referencia	Suelo Inicial	% sobre venta
Residencial	0	0	0	0	
Edificación terciaria	0	900	1179		

CAPÍTULOS Y PARTIDAS	PRIMER CUATRIENIO				SEGUNDO CUATRIENIO			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CAP. I. IMPUESTOS DIRECTOS								
IBI URBANA (RCL)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IBI URBANA (AE)	14.199,33 €	26.370,19 €	34.484,09 €	40.569,52 €	50.711,90 €	60.854,27 €	70.996,65 €	81.139,03 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	4.519,15 €	8.470,18 €	11.156,88 €	13.212,21 €	16.706,26 €	20.270,19 €	23.905,41 €	27.613,32 €
VEHICULOS TRACCIÓN MECÁNICA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €



CAP. II. IMPUESTOS INDIRECTOS								
Construcciones instalaciones y obras (RCL)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Construcciones instalaciones y obras (AE)	81.344,72 €	69.724,04 €	46.482,70 €	34.862,02 €	58.103,37 €	58.103,37 €	58.103,37 €	58.103,37 €
CAP. III. TASAS Y OTROS INGRESOS								
Prestaciones servicios urbanísticos (RCL)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prestaciones servicios urbanísticos (AE)	16.268,94 €	13.944,81 €	9.296,54 €	6.972,40 €	11.620,67 €	11.620,67 €	11.620,67 €	11.620,67 €
CAP. IV. TRANSF. CORRIENTES DEL ESTADO.								
Participación en tributos.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS	116.332,14 €	118.509,22 €	101.420,20 €	95.616,15 €	137.142,20 €	150.848,51 €	164.626,10 €	178.476,40 €



MEDIO

SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2e)	EDIFICABILIDAD ACT. ECON. (m2e)	Nº TOTAL DE VIVIENDAS
ÁMBITO MODIFICACIÓN P.G.O.U. DE GETAFE	23.845,65	ACTIVIDADES ECON.	0	12911,86	0

Número Máximo de viviendas	0		Superficie construida	0	m2/viv.
Edificación terciaria	12.911,86		Suelo terciario	23.845,65	m2s
Edificación residencial	0,00		Suelo residencial	0,00	m2s
Previsión de ejecución	80,00%				

PERIODO 2021-2024		AÑO 1º	AÑO 2º	AÑO 3º	AÑO 4º
Previsión de ejecución	40,00%	35,00%	30,00%	20,00%	15,00%
Numero de viviendas	0	0	0	0	0
Edificación actividades económicas	5.164,74	1.807,66	1.549,42	1.032,95	774,71
Edificación residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

PERIODO 2025-2028		AÑO 5º	AÑO 6º	AÑO 7º	AÑO 8º
Previsión de ejecución	40,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Numero de viviendas	0	0	0	0	0
Edificación actividades económicas	5.164,74	1.291,19	1.291,19	1.291,19	1.291,19
Edificación residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

PERIODO	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA ACT. ECON.
PERIODO 2021-2024	0,00 m2e	5.164,74 m2e
PERIODO 2025-2028	0,00 m2e	5.164,74 m2e

Superficie suelo por vivienda	0 m2s
Valor de repercusión	€/m2

USOS Y TIPOLOGÍAS	Planeamiento y Urbanización	Construcción	Venta	Suelo inicial	% sobre venta
Residencial colectiva libre en bloque (B+3+B/C)	0	0	0	0	#DIV/0!
Edificación terciaria	0	900	1179	0	0,00%

CAPÍTULOS Y PARTIDAS	PRIMER CUATRIENIO				SEGUNDO CUATRIENIO			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CAP. I. IMPUESTOS DIRECTOS								
IBI URBANA (RCL)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IBI URBANA (I)	11.359,46 €	21.096,15 €	27.587,27 €	32.455,61 €	40.569,52 €	48.683,42 €	56.797,32 €	64.911,23 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	3.615,32 €	6.776,14 €	8.925,50 €	10.569,76 €	13.365,01 €	16.216,15 €	19.124,32 €	22.090,66 €
VEHICULOS TRACCIÓN MECÁNICA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAP. II. IMPUESTOS INDIRECTOS								



Construcciones instalaciones y obras (RCL)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Construcciones instalaciones y obras (I)	65.075,77 €	55.779,24 €	37.186,16 €	27.889,62 €	46.482,70 €	46.482,70 €	46.482,70 €	46.482,70 €
CAP. III. TASAS Y OTROS INGRESOS								
Prestaciones servicios urbanísticos (RCL)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prestaciones servicios urbanísticos (I)	13.015,15 €	11.155,85 €	7.437,23 €	5.577,92 €	9.296,54 €	9.296,54 €	9.296,54 €	9.296,54 €
CAP. IV. TRANSF. CORRIENTES DEL ESTADO.								
Participación en tributos.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS	93.065,71 €	94.807,37 €	81.136,16 €	76.492,92 €	109.713,76 €	120.678,81 €	131.700,88 €	142.781,12 €



BAJO

SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2e)	EDIFICABILIDAD ACT. ECON. (m2e)	Nº TOTAL DE VIVIENDAS
ÁMBITO MODIFICACIÓN P.G.O.U. DE GETAFE	23.845,65	ACTIVIDADES ECON.	0	12911,86	0

Número Máximo de viviendas	0	Superficie construida	0	m2/viv.
Edificación terciaria	12.911,86	Suelo terciario	23.845,65	m2s
Edificación residencial	0,00	Suelo residencial	0,00	m2s
Previsión de ejecución	60,00%			

PERIODO 2021-2024		AÑO 1º	AÑO 2º	AÑO 3º	AÑO 4º
-------------------	--	--------	--------	--------	--------

Previsión de ejecución	30,00%	35,00%	30,00%	20,00%	15,00%
Numero de viviendas	0	0	0	0	0
Edificación actividades económicas	3.873,56	1.355,75	1.162,07	774,71	581,03
Edificación residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

PERIODO 2025-2028		AÑO 5º	AÑO 6º	AÑO 7º	AÑO 8º
-------------------	--	--------	--------	--------	--------

Previsión de ejecución	30,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Numero de viviendas	0	0	0	0	0
Edificación actividades económicas	3.873,56	968,39	968,39	968,39	968,39
Edificación residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

PERIODO	SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA ACT. ECON.
PERIODO 2021-2024	0,00 m2e	3.873,56 m2e
PERIODO 2025-2028	0,00 m2e	3.873,56 m2e

Superficie suelo por vivienda	0 m2s
Valor de repercusión	€/m2

USOS Y TIPOLOGÍAS	Planeamiento y Urbanización	Construcción	Venta	Suelo inicial	% sobre venta
Residencial colectiva libre en bloque (B+3+BC)	0	0	0	0	#DIV/0!
Edificación terciaria	0	900	1179	0	0,00%

CAPÍTULOS Y PARTIDAS	PRIMER CUATRIENIO				SEGUNDO CUATRIENIO			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
CAP. I. IMPUESTOS DIRECTOS								
IBI URBANA (RCL)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IBI URBANA (I)	8.519,60 €	15.822,11 €	20.690,45 €	24.341,71 €	30.427,14 €	36.512,56 €	42.597,99 €	48.683,42 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	2.711,49 €	5.082,11 €	6.694,13 €	7.927,32 €	10.023,76 €	12.162,12 €	14.343,24 €	16.567,99 €
VEHICULOS TRACCIÓN MECÁNICA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €



CAP. II. IMPUESTOS INDIRECTOS								
Construcciones instalaciones y obras (RCL)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Construcciones instalaciones y obras (I)	48.806,83 €	41.834,43 €	27.889,62 €	20.917,21 €	34.862,02 €	34.862,02 €	34.862,02 €	34.862,02 €
CAP. III. TASAS Y OTROS INGRESOS								
Prestaciones servicios urbanísticos (RCL)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prestaciones servicios urbanísticos (I)	9.761,37 €	8.366,89 €	5.577,92 €	4.183,44 €	6.972,40 €	6.972,40 €	6.972,40 €	6.972,40 €
CAP. IV. TRANSF. CORRIENTES DEL ESTADO.								
Participación en tributos.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS	69.799,29 €	71.105,53 €	60.852,12 €	57.369,69 €	82.285,32 €	90.509,11 €	98.775,66 €	107.085,84 €



VIGÉSIMA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE GETAFE.
ZONA DE ORDENANZA 17f "AIRBUS"

ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.



Getafe, a octubre de 2022.

**LOPEZ
COLON
SANTOS -
05351572R**

Firmado digitalmente por
LOPEZ COLON SANTOS -
05351572R
Nombre de reconocimiento
(DN): CN = LOPEZ COLON
SANTOS - 05351572R, SN
= LOPEZ COLON, G =
SANTOS, C = ES
Fecha: 2022.10.08 18:50:39
+02'00'

Fdo.: **Santos López Colón.**
Arquitecto y Urbanista.