



PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZ

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

07. MEMORIA ECONÓMICA

Informe de sostenibilidad económica





1. INTRODUCCIÓN	3
2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	3
3. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN. GASTOS	4
3.1. RESUMEN	4
3.2. COSTES DE CONSERVACIÓN	5
3.3. ESCENARIO DE RITMO DE GASTOS DE CONSERVACIÓN	7
4. INGRESOS	8
4.1. INTRODUCCIÓN	8
4.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PUNTUALES	9
4.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PERMANENTES	9
4.3.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	9
4.3.2. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)	10
4.3.3. ESCENARIO DE GENERACIÓN DE INGRESOS	11
5. IMPACTO DEL PEOSE EN LA HACIENDA PÚBLICA. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS ANUALES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	11



1. INTRODUCCIÓN

La *ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia*, en su artículo 35 establece que, entre la documentación que debe contener un PEOSE, figure un informe 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, en su caso, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*, establece en el punto 5 de su artículo 143 “Estrategia de actuación, estudio económico y memoria de sostenibilidad económica”, las determinaciones y requerimientos de documentación necesarias que se deberán tener en cuenta para la elaboración de un informe de sostenibilidad económica.

La diferencia con los estudios de viabilidad económica es que estos se centran en la inversión necesaria para la ejecución de la urbanización, tal y como fue abordado en el estudio económico financiero de este mismo PEOSE, mientras que el informe de sustentabilidad económica evaluará el impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de los servicios resultantes.

En base a lo anterior, en el presente PEOSE, resulta necesario redactar el Informe de Sustentabilidad Económica que evalúe el impacto económico que supondrá para la Administración Pública la implantación de las infraestructuras necesarias, analizando los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del plan así como el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos.

2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación tiene una superficie total de 1.146.22 m², repartidos como sigue:

Ocupación parcelas privadas	630.030 m ²
Equipamientos	21.804 m ²
Espacios libres y zonas verdes	230.108 m ²
Superficie destinada a viario y aparcamientos	172.141 m ²
Reserva viaria	46.483 m ²
Sistema General Vario	24.765 m ²
Servicios Técnicos	20.891 m ²
Superficie total	1.146.222 m²
Superficie construida máxima	507.259 m ²

Las superficies mostradas se corresponden con las de la **ordenación del nivel D**, que es aquella que implica un mayor grado de urbanización (mayor superficie de viales y menor superficie lucrativa). La existencia de dos



grandes ámbitos con determinaciones de ordenación de eficacia diferida permiten opciones de urbanización menos intensas, en las que disminuye la superficie de viales y aumenta la superficie lucrativa (niveles A, B y D; ver documento 01. Memoria Justificativa. Parte II Justificación. Apartado 2.4)

3. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN. GASTOS

3.1. RESUMEN

El importe de la inversión asociado al desarrollo de la actuación ha sido obtenido en el ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO recogido en el documento 07. MEMORIA ECONÓMICA de este mismo PEOSE. Se ha estructurado la inversión necesaria en los siguientes capítulos:

CAPÍTULO	IMPORTE (s/ IVA)	%
6 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	36.707.858 €	58%
4 URBANIZACIÓN INTERIOR	23.719.008 €	37%
5 CONEXIONES EXTERIORES	12.988.850 €	20%
7 OTROS COSTES PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	27.080.100 €	42%
7.1 ADQUISICIÓN DE TERRENOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	11.617.000 €	18%
7.2 ADQUISICIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS	0 €	0%
7.3 OTROS COSTES POR AFECCIÓN A INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	0 €	0%
7.4 HONORARIOS PROFESIONALES POR EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS TÉCNICOS	1.787.250 €	3%
7.5 COSTES NOTARIALES, REGISTRALES Y DE IMPUESTOS NO RECUPERABLES	580.850 €	1%
7.6 COSTES FINANCIEROS	2.535.000 €	4%
7.7 COSTES DE GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN	5.323.000 €	8%
7.8 COSTES DE CONSERVACIÓN	5.237.000 €	8%
TOTAL	63.787.958 €	100%

Nota 1: Todos los costes presentados sin IVA

Nota 2: Se ha mantenido el número de capítulo correspondiente al apartado del presente documento en el que se detalla el importe

Tal y como allí se indicó, el agente promotor habrá de validar y reconsiderar, en su caso, los costes relativos a aquellos capítulos directamente relacionados con su propia estructura y operativa (costes de gestión y comercialización y costes financieros), capítulos ambos para los que se ha estimado un importe de 7.858.000 € que representan un 12,3% de la inversión global.

Sin perjuicio de la necesaria mayor aproximación al presupuesto de ejecución de la obras de urbanización interior y conexiones exteriores, que deberá abordar el proyecto de urbanización y proyecto de desarrollo y urbanización, se hace mención a la incertidumbre que genera el importe estimado para la adquisición de los terrenos (11.617.000 €, que representa un 18% de la inversión total calculada) ya que, por su magnitud, pudiera provocar cambios relevantes en los ratios obtenidos de coste por unidad de superficie.

Se destaca igualmente a este respecto la relevancia de la solución contemplada para la depuración de las aguas residuales industriales. Al respecto, se ha seguido lo recogido en el ESTUDIO DE ALTERNATIVAS E ANÁLISE



DA VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÓMICA DA CONEXIÓN EXTERIOR DE AUGAS RESIDUAIS DOS PARQUES EMPRESARIAIS DE PADERNE DE ALLARIZ E O PEREIRO DE AGUIAR (OURENSE), redactado en Junio de 2023 por SERYE INGENIEROS por encargo de XESTUR. En particular, se ha elegido la ALTERNATIVA 7 de las allí planteadas que supone la completa independencia del área industrial de Paderne de Allariz respecto a los parques industriales (actuales y futuros) del entorno (San Cibrao y Pereiro de Aguiar), así como de la EDAR existente en San Cibrao das Viñas. La repercusión en el importe estimado de esta solución es de 10,76 M€ + IVA (considerando el coste de ejecución y de conservación y mantenimiento por un periodo de 10 años) lo que supone un 16,9% del total de inversión estimado.

3.2. COSTES DE CONSERVACIÓN

El desarrollo urbanístico supondrá la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la administración y una serie de gastos asociados al mantenimiento de los diversos espacios públicos. Todo esto, supondrá anualmente un conjunto de costes de explotación y mantenimiento anuales a la Administración Pública que han sido estimados en el ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO en 5.237.000 € para un **periodo de 10 años**, después del cual se considera que ya ha sido vendido la totalidad del suelo empresarial y por tanto estos costes recaerán ya completamente en la correspondiente entidad de conservación formada por los propietarios de la urbanización.

La actuación planificada para el ámbito conlleva la ejecución de zonas verdes, viales y aparcamientos, que suponen un incremento de espacio público y ejecución de nuevas infraestructuras que traen consigo un aumento de los costes de mantenimiento, que se puede deber al mantenimiento habitual, limpieza, etc..., además de actuaciones excepcionales de reparación o reposición.

- Para la **red viaria y aparcamientos**, se estima que el coste anual de mantenimiento asociado a la reposición de pavimentos, pinturas viales,... se encuentra aproximadamente en el 1% de su coste de ejecución.

	Superficie	PEM ejecución	€/año
Sistema Viario y aparcamientos	172.141	5.373.217 €	53.732 €

El coste de mantenimiento será mínimo durante los primeros años y se irá incrementando a medida que discurra la vida útil de los materiales empleados. No obstante, del lado conservador en el presente documento se ha considerado un coste uniforme de **53.732 €/año** por este concepto durante los 10 primeros años de funcionamiento del parque.

- Para el coste anual del mantenimiento asociado con los **espacios libres de uso público (zonas verdes)** (jardinería, mobiliario urbano,...) se aplica un módulo de 0,25 €/ m², considerando que se trata en su mayor parte de zonas con un tratamiento muy natural

	Superficie	Módulo (€/m ² .año)	€/año
Espacios libres y zonas verdes	230.108	0,25 €	57.527 €



El coste anual también es esperable que se vea incrementado con el tiempo (reposición de mobiliario urbano, pavimentos de sendas,...) si bien se parte en el año 0 de un importe superior al caso de la red viaria puesto que las labores de mantenimiento de la vegetación se hacen precisas ya desde entonces. No obstante lo dicho, al igual que en el caso anterior, del lado de la seguridad, se ha considerado un coste anual uniforme por este concepto de **57.527 €/año**.

- Para el mantenimiento de la instalación **alumbrado público** (reparación y o sustitución de báculos, luminarias, lámparas, limpieza de ópticas,...) así como el coste de explotación asociado a su funcionamiento (coste del suministro eléctrico) se ha aplicado un módulo de 0,05 €/m²/año para las zonas verdes y de 0,25 €/ m²/año para viales y aparcamientos. La diferencia de ambos módulos se justifica en que dado el carácter natural que se le dará a las zonas libres, la iluminación solo se integrará en los paseos e itinerarios.

El cálculo del módulo para la red viaria y aparcamiento se realiza en base a las siguientes premisas:

- 175 m²/punto de luz
- 60 W /punto de luz (con tecnología LED equivale a 250 W de VSAP)
- 4200 h de funcionamiento al año por punto de luz
- 0,15 €/kWh

	Superficie	Módulo (€/m ² .año)	€/año
Sistema Vario y aparcamientos	172.141	0,25 €	43.035 €
Espacios libres y zonas verdes	230.108	0,05 €	11.505 €
TOTAL			54.541 €

Dado que el coste de conservación se está calculando únicamente para los primeros 10 años de vida de la instalación, del lado de la seguridad se ha considerado el importe íntegro (54.541 €/año) desde el año 0 (pues lo es el coste del suministro eléctrico), si bien el coste del mantenimiento en sí mismo (que representa un porcentaje del total) sí irá aumentando progresivamente con el transcurso del tiempo.

- Por último, el **mantenimiento de las infraestructuras de los otros servicios** (abastecimiento del agua, saneamiento, depuración, recogida de basura y reciclaje, red eléctrica y telecomunicaciones), se financian con tasas que se basan por el principio de cubrir la totalidad de los costes del servicio prestado. Así, los costes asociados a su mantenimiento serán asumidos por las compañías concesionarias con cargo a las cuotas de los nuevos abonados. Por lo tanto, su impacto es nulo y resultan sostenibles económicamente para la hacienda pública.

Por su relevancia, como excepción a lo indicado, se consideran los costes de explotación y mantenimiento de la EBAR y EDARI para cuya estimación se han adoptado los valores recogidos y justificados en el ESTUDIO DE ALTERNATIVAS E ANÁLISE DA VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÓMICA DA CONEXIÓN EXTERIOR DE AUGAS RESIDUAIS DOS PARQUES EMPRESARIAIS DE PADERNE DE ALLARIZ E O PEREIRO DE AGUIAR (OURENSE) anteriormente citado:



	€/año
EBAR	13.512 €
EDARI	344.400 €
TOTAL	357.912 €

Del lado más pesimista se considera el coste anual de 357.912 € indicado, si bien, cuestiones técnico financieras recomiendan la ejecución secuenciada de ambas infraestructuras adaptándose a la demanda generada por la sucesiva ocupación de las parcelas lucrativas.

Aplicando los valores anteriores a las características del ámbito, en el momento de máxima ocupación del parque (supuesto en el año 10) los costes de explotación y mantenimiento serán:

Costes anuales de explotación y mantenimiento (€/año)	
Red viaria y aparcamientos	53.732 €
Espacios libres y zonas verdes	57.527 €
Alumbrado público	54.541 €
EBAR	13.512 €
EDARI	344.400 €
TOTAL	523.712 €

3.3. ESCENARIO DE RITMO DE GASTOS DE CONSERVACIÓN

A la vista de la naturaleza de los gastos de conservación descrita en el apartado anterior, un escenario realista de cómo estos se irán generando a lo largo de los 10 primeros años de vida del parque (horizonte temporal de trabajo) implicaría tener en cuenta el propio ciclo de vida de los materiales (la necesidad de sustitución o reparación de pavimentos, báculos o mobiliario urbano se incrementará con el paso del tiempo) y su utilización (la ocupación del parque, y con ella el uso de los elementos “públicos”, se incrementará con el paso del tiempo).

No obstante, como se ha indicado, se considera a los efectos del presente documento gastos uniformes a lo largo de los 10 primeros años de vida del parque, siendo el año 0 es de puesta en servicio:



Año	Mantenimiento		Suministro energético		Explotación y mantenimiento infraestructuras de aguas residuales		TOTAL GASTOS				
	Viales y aparcamiento	ELZV	Alumbrado	EBAR	EDARI						
0	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
1	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
2	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
3	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
4	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
5	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
6	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
7	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
8	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
9	100%	53.732 €	100%	57.527 €	100%	54.541 €	100%	13.512 €	100%	344.400 €	523.712 €
TOTAL		537.322 €		575.270 €		545.410 €		135.120 €		3.444.000 €	5.237.120 €

Nótese el gran peso de los costes de explotación y mantenimiento asociados a la EDARI en el total estimado (66%).

4. INGRESOS

4.1. INTRODUCCIÓN

El impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos de la hacienda pública se ha determinado teniendo en cuenta las siguientes variables:

- **Venta de parcelas de suelo empresarial:** Supone el capítulo que representa el principal retorno de la inversión. De hecho, la estructura de precios de venta se basará principalmente en el retorno íntegro de la inversión inicial a través de este capítulo. Estos ingresos recaerán en el agente promotor, esto es, la hacienda autonómica.
- **Tasas por licencias e impuestos sobre la construcción:** Estos ingresos son puntuales y se producen una única vez, asociados a la construcción de las edificaciones empresariales en el parque (impuestos de construcciones, instalaciones y obras, tasas por licencias urbanísticas, etc.). Recaerán en la hacienda municipal.
- **Recaudación por impuestos de bienes inmuebles (IBI):** Las nuevas edificaciones que se ejecuten en el parque empresarial tendrán como consecuencia un incremento importante de la recaudación municipal por el concepto de impuesto de bienes inmuebles, tributo que recae sobre el valor del patrimonio inmobiliario situado en el municipio. Este ingreso se produce de manera constante y con carácter anual, a efectos de su cómputo.
- **Otras posibles fuentes de ingresos:** Otras posibles fuentes de ingreso son el Impuesto sobre Actividades Económicas o el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. Estos ingresos se producen de manera constante y con carácter anual, a efectos de su cómputo.



4.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PUNTUALES

Consideraremos, a los siguientes a los efectos del presente documento, los ingresos derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras que grava las construcciones industriales que se asienten en las parcelas del parque.

La base imponible del ICIO es el coste real de la construcción, instalación u obra entendiéndose por tal el de ejecución material. Así, a los efectos del presente documento consideraremos un coste de la edificación de 200 €/m² (PEM), tomando como referencia los módulos del COAG para naves industriales exentas, y considerando una parte del edificio destinada a usos complementarios administrativos:

Superficie edificable máxima	Coficiente promedio de aprovechamiento edificabilidad	Superficie construida total	Módulo (€/m ²)	Base imponible ICIO	Tipo ICIO	Importe ICIO
507.259	0,80	405.807 €	200	81.161.440 €	2,0%	1.623.229 €

Se ha aplicado el tipo del **2,0% PEM** establecido en el concello de Paderne de Allariz en el art. 3 de la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) (BOP N° 167 del 21.07.2018).

Se ha considerado (de aplicación también al cálculo del importe del IBI) un coeficiente promedio de aprovechamiento de la superficie edificable máxima del 0,8.

4.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PERMANENTES

Los ingresos permanentes son aquellos que se producen de manera constante y uniforme a lo largo de los años, y que por tanto se pueden considerar como ingresos de carácter anual a efectos de su cómputo. Se incluirán dentro de este tipo los siguientes impuestos: Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) e Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM)

4.3.1. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

Para el cálculo de los ingresos derivados del IBI se estima un valor catastral de los bienes inmuebles a partir de un Módulo Básico de Construcción (MBC) de 550 €/m²c y un valor unitario de suelo de 32 €/m².

El valor catastral utilizado en los cálculos presentados a continuación es el resultado de sumar el valor del suelo y el de la construcción (una vez tipificada esta de acuerdo al Cuadro de Coeficientes de Valor de las construcciones en función del uso, clase, modalidad y categoría, de acuerdo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana) y aplicando posteriormente el coeficiente correspondiente de gastos y beneficios (1,40), afectando todo ello por el coeficiente de referencia de mercado (fijado en la Orden de 14 de octubre de 1998):



$$V_{cat} = (V_s + V_c) \cdot C_c \cdot K \cdot R_m$$

Donde:

- V_{cat} , valor catastral
- V_s , valor del suelo (parcelas lucrativas): $32 \text{ €/m}^2 \times 630.030 \text{ m}^2 = 20.160.960 \text{ €}$
- V_c , valor construcción: $550 \text{ €/m}^2 \times 507.259 \times 0,8 \times 0,5 = 111.596.980 \text{ €}$

En la norma 20 del RD 1020/1993, considerando Uso INDUSTRIAL: NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO EN UNA PLANTA y una categoría intermedia (5) se obtiene un coeficiente de 0,50.

Se ha considerado un coeficiente de aprovechamiento de la edificabilidad del 0,8, en previsión de que no se materialice la superficie máxima construible.

- C_c , coeficientes conjuntos no considerados
- K : 1,4
- R_m : 0,50 (Orden del 14 de octubre de 1998)

$$V_{cat} = 92.230.558 \text{ €}$$

Finalmente, del lado conservador, se obtiene el importe del IBI de las parcelas edificadas por la aplicación del tipo mínimo permitido del 0,4% (art. 72. R.D. Legislativo 2/2004):

$$\text{Importe IBI parcelas edificadas} = 92.230.558 \text{ €} \cdot 0,4\% = \mathbf{368.922 \text{ €/año}}$$

El importe anual así calculado se ingresará en el momento de plena ocupación del parque, supuesto en el año 10 desde la puesta en servicio como se mostrará a continuación.

En el caso de las parcelas lucrativas no edificadas, el valor catastral, siguiendo el mismo método de cálculo será de 14.112.672 € y el importe del IBI de **56.451 €/año**.

Dado que las edificaciones se irán construyendo paulatinamente en el tiempo (se presenta a efectos del presente documento una hipótesis más adelante), será preciso tener en cuenta que importe del IBI combinado de las parcelas que cuentan con edificación y las que todavía no.

4.3.2. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Este impuesto, que debe ser abonado por el titular del vehículo, se paga en el municipio en el que este tenga su dirección fiscal a día 1 de enero del año en curso, que debe coincidir con el municipio en el que esté empadronado su titular.

Consideraremos exclusivamente los vehículos pesados que, como consecuencia del desarrollo urbanístico, abonarán el impuesto en el municipio de Paderne de Allariz. Para ello se hace necesaria una estimación de tráfico generado en el parque, que realizaremos en base al ratio de 2,2 veh. /día por cada 100 m² de parcela empresarial.

Para el escenario de ordenación D, la superficie total lucrativa asciende a 630.030 m², resultando así, de la aplicación del ratio indicado, una IMD de 14.000 veh. /día.



Suponiendo un porcentaje de pesados del 10% (habitual en entornos industriales) resultan 1.400 vehículos pesados/día de los cuales, a los efectos del presente documento consideraremos que el 50% tendrán su domicilio fiscal a efectos de pago de IVTM en el concello de Paderne de Allariz (700 vehículos pesados).

A los efectos del presente documento consideramos un importe anual por este impuesto de 160 €/vehículo pesado.

Resulta así, en el momento de plena ocupación del parque un importe anual por este capítulo de $700 \times 160 = 112.000 \text{ €}$.

4.3.3. Escenario de generación de ingresos

El ritmo de generación de los ingresos indicados en los apartados anteriores (ICIO, IBI e IVTM) está directamente relacionado con el ritmo de ocupación de las parcelas empresariales del parque, que a su vez debería estar en relación directa con el ritmo de ventas.

En el presente documento se ha considerado un escenario optimista de 10 años para la ocupación plena del parque con una tasa anual uniforme del 10%.

En base a este ritmo de ocupación, y con las consideraciones expuestas en los apartados anteriores, el escenario previsto de ingresos por los impuestos indicados resulta como sigue:

Año	Ocupación parcelas		ICIO	IBI	IVTM	TOTAL INGRESOS
	%	m2				
0	10%	63.003	162.323 €	87.698 €	11.200 €	261.221 €
1	20%	126.006	162.323 €	118.945 €	22.400 €	303.668 €
2	30%	189.009	162.323 €	150.192 €	33.600 €	346.115 €
3	40%	252.012	162.323 €	181.439 €	44.800 €	388.562 €
4	50%	315.015	162.323 €	212.686 €	56.000 €	431.009 €
5	60%	378.018	162.323 €	243.934 €	67.200 €	473.456 €
6	70%	441.021	162.323 €	275.181 €	78.400 €	515.904 €
7	80%	504.024	162.323 €	306.428 €	89.600 €	558.351 €
8	90%	567.027	162.323 €	337.675 €	100.800 €	600.798 €
9	100%	630.030	162.323 €	368.922 €	112.000 €	643.245 €
TOTAL			1.623.229 €	2.283.100 €	616.000 €	4.522.329 €

5. IMPACTO DEL PEOSE EN LA HACIENDA PÚBLICA. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS ANUALES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

El presente documento se elabora bajo las siguientes dos hipótesis:



- El coste de la inversión hasta el año 0 (puesta en servicio del parque) (aprox. 58,5 M€) es asumido íntegramente por el agente urbanizador (administración autonómica) y su retorno vendrá dado por la venta de las nuevas parcelas empresariales, para lo cual se establecerá una estructura de precios de venta que, teniendo en cuenta el escenario de ritmos de venta, garantice la generación de ingresos necesarios para el retronó completo de la inversión.

Sobre lo anterior cabe decir que, para el cálculo de inversión en el año 0, se han deducido de la inversión total mostrada en el apartado 3.1 los costes de conservación (5,24 millones de €) y se consideran imputados todos los costes de comercialización, si bien estos se diferirán más allá del año cero hasta la venta completa del suelo

- A partir del año 0, los costes de conservación y mantenimiento de la urbanización deberán ser sufragados con cargo a los ingresos generados como consecuencia del propio desarrollo urbanístico

Año	Ingresos	Gastos	Balance	
			Periodo	Acumulado
0	261.221 €	523.712 €	-262.491 €	-262.491 €
1	303.668 €	523.712 €	-220.044 €	-482.535 €
2	346.115 €	523.712 €	-177.597 €	-660.132 €
3	388.562 €	523.712 €	-135.150 €	-795.281 €
4	431.009 €	523.712 €	-92.702 €	-887.984 €
5	473.456 €	523.712 €	-50.255 €	-938.239 €
6	515.904 €	523.712 €	-7.808 €	-946.047 €
7	558.351 €	523.712 €	34.639 €	-911.408 €
8	600.798 €	523.712 €	77.086 €	-834.322 €
9	643.245 €	523.712 €	119.533 €	-714.789 €
TOTAL	4.522.329 €	5.237.118 €	-714.789 €	

A la vista del balance mostrado entre los costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y los ingresos municipales derivados de la actuación urbanística, con las hipótesis consideradas, **no puede concluirse que se encuentra garantizada la sostenibilidad económica del Plan** a partir de su puesta en servicio.

De lo expuesto anteriormente, se concluye que resulta necesario adoptar un escenario no tan conservador, que reduzca los gastos en los primeros años de servicio en atención a la ocupación del parque. La primera medida a este respecto, pasa por secuenciar la ejecución de la EDARI adaptando su capacidad a la demanda prevista, o lo que es lo mismo, a las parcelas ocupadas. De esta manera se reducirán de manera muy significativa los gastos de su explotación y mantenimiento en estos primeros años y, en consecuencia, en la década de estudio.

Supongamos una secuenciación en la ejecución de la EDARI en tres fases, de manera que se construye en el año 0 solo hasta un tercio de su capacidad final (12.300 h-e / 3 = 4.100 h-e) suficiente para la demanda prevista



de los tres primeros años (el año 2 acabará con una ocupación del 30%). Una primera ampliación en el año 3 elevará su capacidad hasta 2/3 de la capacidad final (8.200 h-e) suficiente hasta alcanzar una ocupación de parcelas del 60% (final del año 5). Una última ampliación, igual a la anterior, en el año 6, completará su capacidad hasta el total previsto (12.300 h-e).

Recalculando los gastos de explotación y mantenimiento de acuerdo con lo anterior (recordemos que se han calculado aplicando un ratio de 28 €/h-e/año) resulta:

Año	Ingresos	Gastos	Balance	
			Periodo	Acumulado
0	261.221 €	294.112 €	-32.891 €	-32.891 €
1	303.668 €	294.112 €	9.556 €	-23.335 €
2	346.115 €	294.112 €	52.003 €	28.668 €
3	388.562 €	408.912 €	-20.350 €	8.319 €
4	431.009 €	408.912 €	22.098 €	30.416 €
5	473.456 €	408.912 €	64.545 €	94.961 €
6	515.904 €	523.712 €	-7.808 €	87.153 €
7	558.351 €	523.712 €	34.639 €	121.792 €
8	600.798 €	523.712 €	77.086 €	198.878 €
9	643.245 €	523.712 €	119.533 €	318.411 €
TOTAL	4.522.329 €	4.203.918 €	318.411 €	

de donde se observa que **esta sola medida, con el resto de hipótesis consideradas, ya garantiza la sostenibilidad económica de la actuación.**

