

ANEXO IV

INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A "CIUDAD DEL AIRE" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

**PROMOTOR: Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la
Defensa**

-Abril de 2021-

ÍNDICE

1.- Marco Normativo

2.- Objeto y contenido del informe de sostenibilidad

3.- Contenido y alcance de la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Mejora del Polígono 21-A

4.- Análisis de la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual del Plan Parcial

5.- Conclusiones

1.- MARCO NORMATIVO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre -en adelante TRLSRU-) *"la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica"*.

En concreto, en dicho informe o memoria *"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"*.

Dicho precepto responde al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible (art. 2 TRLSRU), conforme al que la sostenibilidad debe predicarse también en el plano económico, de manera que la Administración tenga capacidad económica para mantener la dotación de infraestructuras y servicios de los suelos que sean objeto de desarrollo urbanístico.

Se trata, por tanto, de valorar, el impacto económico del desarrollo del planeamiento urbanístico en la Hacienda Pública local, a efectos de determinar si éste resulta o no sostenible desde el punto de vista económico.

2.- OBJETO Y CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD

De conformidad con lo expuesto, el informe de sostenibilidad económica debe analizar el coste que supone para la Administración local el mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones que son objeto de ejecución en desarrollo del planeamiento urbanístico, así como la prestación de los servicios necesarios para el uso efectivo del suelo resultante de la urbanización por parte de los vecinos.

Se trata, por tanto, de garantizar la suficiencia de los recursos económicos públicos para hacer frente al *"coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en marcha de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración"*, tal como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de octubre de 2015.

El informe de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar el impacto económico y financiero que tiene para la Haciendas Públicas Locales la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

Para ello se deben analizar los costes de mantenimiento, de la puesta en marcha y de la prestación de los servicios públicos, así como estimar la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales y tasas inherentes al desarrollo urbanístico y al posterior uso efectivo del suelo.

De esta manera, en caso de que los ingresos derivados del desarrollo urbanístico sean superiores a las inversiones a realizar por el Ayuntamiento para el mantenimiento de las infraestructuras y a los costes por la prestación de los servicios se podrá concluir la sostenibilidad económica del planeamiento urbanístico.

Por otra parte, cabe indicar que el contenido y grado de detalle y precisión del informe de sostenibilidad económica dependerá de la importancia, por coste, volumen y trascendencia, de las previsiones del planeamiento urbanístico y de la renovación o implantación *ex novo* de infraestructuras o dotaciones que requieran conservación pública.

En efecto, el grado de definición de dicho informe se encuentra estrechamente ligado a la concreción del contenido del plan urbanístico, tal como ha señalado la jurisprudencia del Tribunal Supremo. El *"grado de justificación de la sostenibilidad económica de instrumento de ordenación está en relación al grado de impacto que dicha ordenación haya de suponer en las Haciendas Públicas, por lo que si el impacto es mínimo o nulo, sin duda, la justificación de la memoria o informe no ha de ser tan exhaustiva*. El artículo 15.4 del TRLSRU exige realizar una ponderación del impacto económico cuando éste derive de *"la implantación y mantenimiento de la infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y este impacto económico se produce necesariamente con el crecimiento del suelo urbano, de modo que cuando el instrumento de ordenación no prevé crecimiento de suelo urbano, el impacto económico se reduce, y con ello el grado de exigencia de la motivación de la sostenibilidad económica. Otro tanto ocurre si el instrumento no prevé crecimiento pero sí actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana (ahora previsto en la Ley 8/2013 de 26 de junio) como cuando, sin crecimiento de suelo urbano, sí se ordena la implantación de nuevos*

equipamientos o sistemas generales. En este caso, nuevamente el informe o memoria de sostenibilidad económica debe especificar el modo en que se financiará la adquisición y mantenimiento de los mismos” (Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2017, entre otras).

3.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A

La Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A “Ciudad del Aire” del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, cuyo ámbito se encuentra totalmente urbanizado, tiene el siguiente doble objeto:

a) Por una parte, la modificación del número máximo de viviendas susceptibles de ser materializadas en las 18 parcelas existentes en el ámbito que carecen de edificación actualmente. En concreto, las parcelas de uso residencial P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-14, P-15, P-19, P-22, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31,- P-32, P-33 y P-36 incrementan su número máximo de viviendas (hasta un máximo total de 1.076 viviendas) con la finalidad de dotarles de un régimen que responda a la demanda tipológica actual del mercado inmobiliario y, de esta manera, posibilitar su puesta en valor para proceder a la finalización del proceso edificatorio dentro de este ámbito, sin modificar la edificabilidad, que permanece invariable.

En concreto, el número máximo de viviendas de cada una de las parcelas afectadas por la Modificación Puntual de Plan Parcial se recoge en el siguiente cuadro.

Parcelas sin edificar	
Parcela	nº máximo viviendas
P-6	48
P-7	48
P-8	49
P-9	51
P-10	55
P-14	95
P-15	103
P-19	30
P-22	54
P-26	44
P-27	47
P-28	58
P-29	65
P-30	46
P-31	62
P-32	71
P-33	75
P-36	75

b) Por otra parte, la Modificación Puntual también lleva a cabo la alteración de la calificación de la porción de terreno ubicada en la parcela P-13 y que linda con el límite del ámbito, destinada actualmente a paso restringido, que se califica como viario público con la finalidad de asumir el tráfico derivado del incremento de densidad de viviendas planteado de una forma segura y fluida.

4.- ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

4.1.- Puntualizaciones previas

El limitado alcance y contenido de la Modificación Puntual del Plan Parcial, junto con el hecho de que nos encontremos ante un ámbito que se encuentra totalmente urbanizado condicionan el contenido del análisis de la sostenibilidad económica de la presente Modificación Aislada de Plan General.

El análisis de sostenibilidad se plantea tomando como referencia la situación actual de ejecución del Plan Parcial y la existencia de una red de equipamientos, infraestructuras y servicios que da servicio a las parcelas incluidas en su ámbito, determinar la incidencia y efectos que puede llegar a tener la Modificación Aislada de este instrumento de planeamiento en la Hacienda Pública local.

De esta manera, el presente informe de sostenibilidad se plantea en base a un escenario actual de sostenibilidad -conforme a las determinaciones del Plan Parcial que se modifica- y se analizan y valoran los cambios que conlleva la Modificación Puntual en relación con los costes municipales de mantenimiento de los servicios e infraestructuras y los ingresos derivados de la materialización de las determinaciones recogidas en dicha Modificación.

Por ello, para realizar el análisis de sostenibilidad económica no se sigue la metodología al uso aplicada en la elaboración de estos informes. No se sigue, por tanto, la metodología consistente en calcular, por una parte, el gasto municipal derivado de las determinaciones del planeamiento urbanístico en cuanto a la prestación de servicios a las viviendas y al mantenimiento de los equipamientos y redes, y, por otra parte, los ingresos corrientes derivados del aumento de la recaudación por impuestos y tasas municipales, a efectos de determinar la afección negativa o positiva en el presupuesto municipal.

4.1.- La Modificación Aislada no conlleva la necesidad de realizar ninguna inversión por parte del Ayuntamiento para dotar al ámbito de equipamientos y servicios urbanísticos

4.1.1.- El ámbito se encuentra plenamente urbanizado, por lo que no se deben ejecutar obras de urbanización

Como se ha indicado previamente, nos encontramos ante un ámbito totalmente urbanizado desde hace varios años, conectado con las principales vías de comunicaciones del municipio y con las redes de infraestructuras y servicios del municipio.

Como consecuencia de ello, la Modificación Puntual no prevé la ejecución de ninguna obra o actuación de urbanización, pues únicamente altera el parámetro de densidad de diversas parcelas y modifica la calificación de una franja de la parcela de equipamiento deportivo, también urbanizada, para su destino a viario de uso público.

En consecuencia, ni el promotor de la Modificación Puntual (INVIED), ni el Ayuntamiento de Alcalá de Henares deben ejecutar ninguna obra de urbanización en el ámbito que derive de la Modificación Puntual de Plan Parcial. No se producirá, por tanto, ningún gasto por este concepto.

4.1.2.- El ámbito cuenta con equipamientos y redes de capacidad suficiente para dar servicio a las parcelas afectadas, por lo que tampoco exige la ejecución de ninguna actuación

Asimismo, el ámbito también cuenta con un conjunto de equipamientos y redes con capacidad suficiente para dar servicio a los futuros residentes que habitarán en las parcelas afectadas por la Modificación Puntual.

La red pública de equipamientos (zonas verdes y espacios libres y equipamientos sociales) resulta notablemente superior a la que resulta exigible conforme a lo dispuesto en los artículos 91 y 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, tal como se recoge en el siguiente cuadro.

RED PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS			
RED PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS	RESERVA LEGAL	RESERVA PLAN PARCIAL	Diferencia (m2)
ZONAS VERDES / ESPACIOS LIBRES	29.684,33 m2	77.251,26 m2	+47.566,93 m2
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	29.684,33 m2	40.280,75 m2	+10.596,42 m2
TOTAL	59.368,66 m2	117.532,01 m2	+ 58.163,35 m2

El ámbito cuenta, por tanto, con un amplio superávit de equipamientos, por lo que no se debe realizar ninguna actuación u obra que pudiera derivar de la Modificación Puntual, ni por parte del promotor ni por parte del Ayuntamiento, para dotar al ámbito de una mayor reserva de equipamientos. No se producirá, por tanto, ningún gasto por este concepto.

4.1.3.- El ámbito también cuenta con unas redes de infraestructuras con capacidad para dar servicio al incremento poblacional derivado de la Modificación Puntual

Por otra parte, la modificación del parámetro de densidad de viviendas, aunque conlleva un incremento poblacional dentro del ámbito, el Plan Parcial originario de 1971 se dimensionó bajo un escenario poblacional superior, por lo que la capacidad de las redes de infraestructuras resulta suficiente para dar servicio a la población. Y, en consecuencia, tampoco resulta necesaria la realización de ninguna actuación municipal para dar servicio a la población del ámbito que albergará las viviendas que se materialicen en las parcelas afectadas por la Modificación Puntual.

En efecto, tal como se justifica en la Memoria de la Modificación Puntual de Plan Parcial, la variación del parámetro de densidad no modifica el escenario poblacional en base al que se definieron las redes de infraestructura (el Plan Parcial de 1971 respondió a un escenario poblacional de 5.373 habitantes y el escenario que resulta de la modificación del parámetro de densidad es 4.722 habitantes).

Por ello, cabe entender que, tal como se justifica en la citada Memoria, la densidad de viviendas propuesta no afecta a la capacidad de las redes de

infraestructura, por cuanto, además, el Plan Parcial aprobado en el año 2010 procedió a la ampliación y mejora de la red viaria y de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento -dimensionadas en el origen para una población de 5.373 habitantes-.

En este sentido, en cuanto al viario, el Plan Parcial de 2010 mantiene en esencia el trazado previsto en el Plan Parcial de 1971 y, así mismo, completó los tramos no ejecutados y procedió a la mejora de las dimensiones de la red mediante su ampliación en algunos puntos concretos, con el consiguiente incremento del número de plazas de aparcamiento. A su vez, también previó una glorieta en la confluencia de las calles Plus Ultra, Barberán y Collar y Virgen de Loreto para facilitar la circulación de entrada y salida al ámbito.

Asimismo, respecto a la red de abastecimiento se completaron las conducciones previstas por el Plan Parcial originario de 1971, se procedió a la conexión con las redes exteriores en algunos puntos concretos y se incluyó el servicio contra incendios. Y, en cuanto a la red de saneamiento, el Plan Parcial de 2010 previó la incorporación de aguas pluviales a la red, así como su ampliación en puntos concretos.

De esta manera, el Plan Parcial que es objeto de la Modificación Puntual nº 3 vino a mejorar y ampliar las redes de infraestructuras que había dimensionado el Plan Parcial originario para un escenario poblacional superior al que resultaría de la presente Modificación Puntual, por lo que no afectaría a su capacidad.

En consecuencia, el desarrollo de la Modificación Puntual no conllevará la necesidad de proceder a la ejecución de ninguna actuación adicional, por parte del Ayuntamiento, en relación con las redes e infraestructuras existentes, para dar servicio a las viviendas que albergarán las parcelas afectadas. No existe tampoco la necesidad de sufragar ninguna actuación al respecto.

4.2.- La Modificación Puntual no conllevará un mayor coste del mantenimiento de los equipamientos y servicios del ámbito

Por otra parte, cabe entender que la Modificación Puntual de Plan Parcial no conllevará, en sí misma, un incremento del coste de mantenimiento de los equipamientos y servicios existentes en el ámbito, más allá de los costes vinculados a la prestación de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, saneamiento y recogida de basuras a un mayor número de viviendas.

En efecto, la Modificación Puntual no tiene una incidencia cuantificable en el coste de mantenimiento de los parques, jardines y espacios libres y de las vías públicas, así como en el coste del mantenimiento y la limpieza viaria y por la prestación del servicio de alumbrado público, desde el momento que se trata de un ámbito de suelo urbano en el que dichas actuaciones de mantenimiento, limpieza y alumbrado ya se realizan en el ámbito por parte del Ayuntamiento.

La diferencia que derivará de la Modificación Puntual y posterior edificación de los solares vacíos actualmente residirá en el coste municipal inherente a la prestación de los servicios de abastecimiento domiciliario de agua potable, saneamiento y recogida de basuras, pues dicha Modificación supone un incremento del número total de viviendas de 353 dentro del ámbito. Pero dichos servicios son objeto de financiación mediante el abono de la correspondiente contraprestación económica a la Unión Temporal de Empresas FCC Aqualia S.A. – Canal de Isabel II Gestión S.A. por la prestación de los servicios de abastecimiento y saneamiento y de la tasa al Ayuntamiento por la prestación del servicio de recogida de basuras.

4.3.- La Modificación Aislada conllevará unos ingresos adicionales al Ayuntamiento

Por último, cabe indicar que la edificación de los solares vacíos supondrá para el Ayuntamiento el ingreso del ICIO y de la tasa por la tramitación de las licencias y otros impuestos y tasas.

En efecto, la edificación y puesta en valor de las parcelas que se encuentran sin edificar desde hace más de 30 años (18 de las 52 parcelas del ámbito), que se pretende conseguir mediante la densidad de viviendas que determina la Modificación Aislada de Plan Parcial (tipología que responda a las necesidades del destinatario final en cuanto a sus dimensiones), tendrá una consecuencia directa en cuanto a los ingresos municipales.

En concreto, la construcción de estas parcelas carentes de edificación supondrá para el Ayuntamiento el ingreso del importe de la cuota del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) de un total de 1.076 viviendas. Y, una vez edificadas las parcelas, permitirá al Ayuntamiento también tener otros ingresos recurrentes, como serían los relativos a la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles o la tasa por la entrada y salida de vehículos desde edificios; así

como, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica o, en el caso de posteriores transmisiones de vivienda, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

La Modificación Aislada, por tanto, se prevé que tenga un claro impacto en lo que respecta a los ingresos del Ayuntamiento; impacto que no se cuantifica económicamente dado que, como se ha indicado previamente, se parte de la premisa de la sostenibilidad económica del Plan Parcial vigente, conforme a las determinaciones actuales y, por ello, el informe se plantea como un análisis de la incidencia que tendrá la Modificación Puntual en cuanto a ingresos y gastos.

5.- CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto la Modificación Aislada del Plan Parcial P-21-A no conllevará un incremento del gasto municipal necesario para dar servicio a la nueva población. Y ello por cuanto el cambio de densidad afectará a diversas parcelas que se ubican en un ámbito totalmente urbanizado en el que existen equipamientos, redes e infraestructuras para dar servicio a las viviendas que se materializarán en dichas parcelas, y en el que el Ayuntamiento realiza el mantenimiento de los viales y zonas verdes y espacios libres.

Por el contrario, la Modificación Aislada, que se plantea con la finalidad de posibilitar la edificación de los solares vacíos incluidos en este ámbito de suelo urbano, conllevará un incremento de los ingresos municipales corrientes derivados del aumento de la recaudación por impuestos y tasas municipales como consecuencia del proceso edificatorio (ICIO, tasas por tramitación de licencias), pero también de aquellos otros impuestos y tasas de carácter periódico que sufragarán los nuevos vecinos de este ámbito (IBI, IVTM, tasa por la entrada y salida de vehículos desde edificios, IVTNU...).

Por todo ello, se considera que la Modificación Puntual, lejos de tener una afección negativa al presupuesto del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, tendrá una incidencia positiva en éste, como consecuencia de los ingresos que cabe presumir que obtendrá como consecuencia de la edificación de las parcelas afectadas por la Modificación Puntual del Plan Parcial.


Alcalá de Henares, abril de 2021.



Ignacio Pemán



Germán Jiménez



José Luis de Miguel