



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ (LANZAROTE)

---

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

**TOMO II: DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN**

**VOLUMEN 6: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



**MAYO 2025**

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1. MARCO LEGAL .....	1
<b>2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>2</b>
2.1. INGRESOS TRIBUTARIOS .....	2
2.1.1. IBI (Anual).....	3
2.1.1.1. Suelo urbanizable no ordenado .....	5
2.1.1.2. Suelo urbano no consolidado ordenado .....	5
2.1.1.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado .....	5
2.1.2. I.V.T.M (Anual) .....	6
2.1.2.1. Suelo urbanizable no ordenado .....	6
2.1.2.2. Suelo urbano no consolidado ordenado .....	6
2.1.2.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado .....	6
2.1.3. Tasa de recogida de residuos (Anual) .....	7
2.1.3.1. Suelo urbanizable no ordenado .....	7
2.1.3.2. Suelo urbano no consolidado ordenado .....	7
2.1.3.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado .....	7
2.1.4. Resumen de los ingresos tributarios .....	8
2.1.4.1. Suelo urbanizable no ordenado .....	8
2.1.4.2. Suelo urbano no consolidado ordenado .....	8
2.1.4.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado .....	9
2.2. GASTOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	9
2.2.1.1. Suelo urbanizable no ordenado .....	10
2.2.1.2. Suelo urbano no consolidado ordenado .....	11
2.2.1.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado .....	11
2.3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	12
2.3.1. Suelo urbanizable no ordenado .....	12
2.3.2. Suelo urbano no consolidado ordenado .....	12
2.3.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado .....	12
<b>3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....</b>	<b>13</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. MARCO LEGAL

Según lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 4/2017 de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), el presente Plan General de ordenación supletorio de San Bartolomé (PGOs) es el instrumento que desarrolla la ordenación urbanística del municipio.

Por otra parte la LSENPC establece en su artículo 140 el contenido de los Planes Generales de Ordenación debe contar, en su caso, con “*memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica*”.

Con respecto al contenido del presente documento, el Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018 de 26 de diciembre establece en su artículo 65 lo siguiente:

*“Artículo 65. Informe de sostenibilidad económica.*

*1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.*

*2. Estos informes se dividirán en dos partes:*

*a) Parte I: evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.*

*Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.*

*b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.*

*(...)”*

## 2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Para la evaluación y el seguimiento de la sostenibilidad urbana, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 establece en su artículo 22 lo siguiente:

*“Artículo 22: Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre medio urbano.*

(...)

*4. 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.”*

Así mismo el citado Real Decreto Legislativo 7/2015, determina como actuaciones urbanización lo expresado en el siguiente artículo:

*Art 7.1:*

*a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los términos establecidos en el párrafo anterior.*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

En esta memoria de Sostenibilidad Económica se ha realizado una estimación de la sostenibilidad, haciendo una aproximación de los ingresos tributarios y los gastos de mantenimiento y conservación que conllevarían y estimando la sostenibilidad económica para el Ayuntamiento de San Bartolomé del desarrollo de estos suelos.

El sector Urbanizable Ordenado El Quintero es de ejecución pública y de propiedad mayoritariamente pública, por lo que la viabilidad y sostenibilidad económica ha sido verificada por la administración correspondiente, que, paralelamente, está tramitando el Plan Parcial de este sector.

### 2.1. INGRESOS TRIBUTARIOS

Los ingresos tributarios derivados del desarrollo del suelo con los que contará el Ayuntamiento de San Bartolomé de Lanzarote para hacer frente a los gastos derivados del funcionamiento de la urbanización serán:

Impuestos Directos (Capítulo I del presupuesto):

- I.B.I. (Impuestos de Bienes Inmuebles) o contribución: este impuesto grava la propiedad inmobiliaria. Es regulado por el R.D. 1448/1989 de 1 de diciembre de 1989, y modificado por diversas leyes y disposiciones posteriores.
- I.V.T.M (Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica): impuesto que grava a los vehículos, su cálculo se realiza sobre los caballos fiscales de los vehículos y es regulado por el R.D. 1576/1989 de 22 de diciembre de 1989 y por sus modificaciones posteriores.
- I.A.E (Impuestos de Actividades Económicas): impuesto que grava las actividades empresariales. La incidencia de este impuesto en la recaudación municipal se ha visto disminuido en los últimos años debido a que actualmente la mayoría de las empresas están exentas del mismo. Este impuesto se regula por el R.D. 1175/1990 de 28 de septiembre de 1990 y por sus modificaciones posteriores.

Impuestos Indirectos (Capítulo 2 del presupuesto):

- I.C.I.O. (Impuestos sobre construcciones instalaciones y obras): grava cualquier construcción, instalación u obra que se realice dentro del término municipal, que requiera de licencia urbanística.

Tasas y Otros Ingresos (Capítulo 3 del presupuesto):

- Tasas por la prestación de servicios públicos básicos: tasas de basura, tasas de abastecimiento de agua, tasas de alcantarillado, tasas de depuración.
- Tasas por la realización de actividades de competencia: licencias urbanísticas.
- Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento: tasas de vados de vehículos.
- Contribuciones especiales: para la realización de obras públicas o establecimiento/ampliación de servicios públicos de carácter local, que aumenten el valor de los bienes como consecuencia de la realización de las mismas. El pago de tasas por prestación de servicios públicos, no exime que puedan existir contribuciones especiales.

En este caso sólo se ha podido contar con la estimación del Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica y las Tasas de recogida de residuos.

### 2.1.1. IBI (Anual)

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto de IBI están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de San Bartolomé "Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles", publicada en el BOP Las Palmas nº 61, de fecha 13 de mayo de 2013. El cálculo de la liquidación del IBI se realiza a partir del Valor Catastral (Vcat) el cual se ha calculado para cada sector y ámbito de suelo, a partir del Valor de Venta del Producto Inmobiliario (Vv). Una vez hallado éste, el Valor Catastral (Vc) será la mitad del valor del anterior, ya que se relacionan mediante el Coeficiente de Referencia al Mercado (RM) de 0,5, obteniéndose la fórmula para hallar el Valor Catastral (Vc):

$$V_{cat} = Vv * RM$$

El primer paso por lo tanto, será el cálculo del Valor de Venta del Producto Inmobiliario, que se obtiene de la siguiente forma:

$$Vv = 1,40[Vs + Vc] * F_L$$

Donde:

**Vv** = Valor en venta del producto inmobiliario, en €

**Vs** = Valor del suelo, en €

**Vc** = Valor de la construcción, en €

**Coefficiente de gastos y beneficios** = 1,40 \* FL

**FL** = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

- **VALOR DEL SUELO (Vs)**

$$Vs = Vrs * Sc$$

Donde:

**Vs** = valor del suelo, en €

**Vrs** = valor de repercusión del suelo, en €/m<sup>2</sup>c

**Sc** = superficie construida, en m<sup>2</sup>c

- **VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)**

$$Vc = Vtc * Sc$$

**Vc** = valor de la construcción, en €

**Vtc** = valor de la tipología constructiva, en €/m<sup>2</sup>c

**Sc** = superficie construida, en m<sup>2</sup>c

El valor de la tipología construida (Vtc) se calcula tomando el Módulo Básico de Construcción que aparece en la Ponencia de Valores de los municipios colindantes (Arrecife y Tías), en este caso asciende a 650€/m<sup>2</sup> y se le aplica el coeficiente según su tipología constructiva del RD 1020/1993.

- **VALOR EN VENTA (Vv)**

Aplicando la fórmula del método residual estático:

$$Vv = 1,40 * [Vs + Vc] * FL$$

Y siendo el coeficiente de gastos y beneficios (1,40 \* FL) = 1,40, por tanto FL=1, se obtienen los valores en venta.

- **VALOR CATASTRAL (Vc)**

Aplicando la fórmula del valor catastral **Vcat = Vv \* RM**

Y siendo el Coeficiente de Relación con el Mercado (RM) = 0,5, se obtienen los valores Catastrales (Vcat).

Una vez obtenido estos valores, se le aplica el tipo de gravamen fijado por el Ayuntamiento de San Bartolomé es del 0,8% sobre la base liquidable.

### 2.1.1.1. Suelo urbanizable no ordenado

En los suelos urbanizables no ordenados se estiman los siguientes resultados:

SUELO URBANIZABLE	USO	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Valor del suelo (€)	Valor de la construcción (€)	Valor venta (€)	Valor catastral (€)	Tipo de gravamen	Ingresos (€)
SUNOR 01 PH	INDUSTRIAL	14.134,91	1.682.902,38	5.512.614,90	10.073.724,20	5.036.862,10	0,80%	40.294,90
	TERCIARIO	3.769,31	2.448.016,07	3.430.072,10	8.229.323,44	4.114.661,72	0,80%	32.917,29
SUNOR 02 PH	INDUSTRIAL	85.069,37	10.128.359,19	33.177.054,30	60.627.578,89	30.313.789,44	0,80%	242.510,32
	TERCIARIO	29.202,92	18.966.128,42	26.574.657,20	63.757.099,87	31.878.549,94	0,80%	255.028,40
SUNOR 02 PH UA1	INDUSTRIAL	20.228,68	2.408.426,64	7.889.185,20	14.416.656,58	7.208.328,29	0,80%	57.666,63
	TERCIARIO	5.779,62	3.753.632,01	5.259.454,20	12.618.320,69	6.309.160,34	0,80%	50.473,28
SUNOR 02 PH UA2	INDUSTRIAL	22.143,98	2.636.462,16	8.636.151,89	15.781.659,67	7.890.829,84	0,80%	63.126,64
	TERCIARIO	6.326,85	4.109.036,78	5.757.434,59	13.813.059,92	6.906.529,96	0,80%	55.252,24
SUNOR 02 PH UA3	INDUSTRIAL	43.183,94	5.141.479,68	16.841.735,90	30.776.501,81	15.388.250,91	0,80%	123.106,01
	TERCIARIO	16.609,21	10.787.015,58	15.114.378,37	36.261.951,53	18.130.975,76	0,80%	145.047,81
SUNOR 01 SB	RESIDENCIAL	30.894,20	3.009.712,96	35.744.589,40	54.256.023,31	27.128.011,65	0,80%	217.024,09
	TERCIARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80%	0,00
SUNOR 02 SB	RESIDENCIAL	23.241,07	2.264.145,04	26.889.917,99	40.815.688,24	20.407.844,12	0,80%	163.262,75
	TERCIARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80%	0,00
SUNOR 03 SB	RESIDENCIAL	11.066,17	1.078.066,28	12.803.558,69	19.434.274,96	9.717.137,48	0,80%	77.737,10
	TERCIARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80%	0,00

### 2.1.1.2. Suelo urbano no consolidado ordenado

En los suelos urbanos no consolidados ordenados se estiman los siguientes resultados:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	USO	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Valor del suelo (€)	Valor de la construcción (€)	Valor venta (€)	Valor catastral (€)	Tipo de gravamen	Ingresos (€)
SUNCO-02 GU	RESIDENCIAL	4.956,99	348.823,39	5.735.237,43	8.517.685,14	4.258.842,57	0,80%	34.070,74
	TERCIARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80%	0,00
SUNCO-02 SB	RESIDENCIAL	2.051,00	199.808,42	2.373.007,00	3.601.941,59	1.800.970,79	0,80%	14.407,77
	TERCIARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80%	0,00
SUNCO-03 SB	RESIDENCIAL	13.433,59	1.308.700,34	15.542.663,63	23.591.909,55	11.795.954,78	0,80%	94.367,64
	TERCIARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80%	0,00

### 2.1.1.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado

En los suelos urbanos no consolidados no ordenados se estiman los siguientes resultados:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO	USO	Superficie construida (m <sup>2</sup> c)	Valor del suelo (€)	Valor de la construcción (€)	Valor venta (€)	Valor catastral (€)	Tipo de gravamen	Ingresos (€)
SUNCO-01 PH	INDUSTRIAL	54.528,24	6.492.132,25	21.266.013,60	38.861.404,20	19.430.702,10	0,80%	155.445,62
	TERCIARIO	17.491,63	11.360.114,02	15.917.383,30	38.188.496,25	19.094.248,12	0,80%	152.753,98
SUNCO-01 GU	RESIDENCIAL	5.264,06	370.431,90	6.090.517,42	9.045.329,05	4.522.664,53	0,80%	36.181,32
	TERCIARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80%	0,00
SUNCO-01 SB	RESIDENCIAL	17.511,75	1.705.994,69	20.261.094,75	30.753.925,21	15.376.962,60	0,80%	123.015,70
	TERCIARIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80%	0,00

### 2.1.2. I.V.T.M (Anual)

Las tarifas a percibir por la Hacienda Local en concepto de I.V.T.M están reguladas por la “Ordenanza Fiscal número 3 del Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica”, publicada en el BOP Las Palmas nº 102, de fecha lunes 10 de agosto de 2012.

El cálculo de los ingresos en concepto de este impuesto se realiza a partir de las tarifas vigentes. De las tarifas estipuladas para Camiones, se ha seleccionado el vehículo medio “De 1.000 a 2.999 kilogramos de carga útil” cuya cuota asciende a 83,30 €/año por camión. Para turismos, se ha considerado los turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales, cuya cuota es 71,94€ por vehículo. Para calcular los ingresos totales se ha estimado que habrá 2 vehículos por nave industrial y 2 vehículos por vivienda en los residenciales. El número de naves y viviendas se han estimado siguiendo la ordenación propuesta para los distintos suelos con la edificabilidad, que se obtiene de los datos de la ordenación propuesta.

#### 2.1.2.1. Suelo urbanizable no ordenado

En los suelos urbanizables no ordenados se estiman los siguientes resultados:

SUELO URBANIZABLE	NÚMERO DE NAVES/ VIVIENDAS	INGRESOS (€)
SUNOR 01 PH	28	4.709,75
SUNOR 02 PH	170	28.345,11
SUNOR 02 PH UA1	40	6.740,20
SUNOR 02 PH UA2	44	7.378,37
SUNOR 02 PH UA3	86	14.388,89
SUNOR 01 SB	254	36.545,52
SUNOR 02 SB	178	25.610,64
SUNOR 03 SB	94	13.524,72

#### 2.1.2.2. Suelo urbano no consolidado ordenado

En los suelos urbanos no consolidados ordenados se estiman los siguientes resultados:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	NÚMERO DE NAVES/ VIVIENDAS	INGRESOS (€)
SUNCO-02 GU	20	2.877,60
SUNCO-02 SB	22	3.165,36
SUNCO-03 SB	145	20.862,60

#### 2.1.2.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado

En los suelos urbanos no consolidados no ordenados se estiman los siguientes resultados:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO	NÚMERO DE NAVES/ VIVIENDAS	INGRESOS (€)
SUNCO-01 PH	109	18.168,81
SUNCO-01 GU	25	3.597,00
SUNCO-01 SB	214	30.790

### 2.1.3. Tasa de recogida de residuos (Anual)

Las tasas a percibir por la Hacienda Local en concepto de la tasa de recogida de residuos están reguladas por la "Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por prestación del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos" publicada en el BOP Las Palmas nº 163, de fecha miércoles, 19 de diciembre de 2007.

Para este estudio se han considerado las tasas establecidas para locales o establecimientos donde se ejercen actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios, de hasta 1000 metros cuadrados, que asciende a 800€ por local. A esta tarifa, se le debe aplicar un coeficiente de ponderación, que está establecido en el Anexo I de la Ordenanza Fiscal. Para este estudio se ha tomado el coeficiente de ponderación de 1,40, correspondiente a las actividades de Ferreterías, exposiciones de vehículos de tracción mecánica y embarcaciones, talleres de reparaciones mecánicas, eléctricas, de electrodomésticos y carpinterías, entre otras. Para los residenciales, se ha tomado la tasa de 40€ por vivienda.

#### 2.1.3.1. Suelo urbanizable no ordenado

En los suelos urbanizables no ordenados se estiman los siguientes resultados:

SUELO URBANIZABLE	USO	TASA	COEFICIENTE	INGRESOS (€)
SUNOR 01 PH	INDUSTRIAL	800,00 €	1,40	21.108,13
SUNOR 02 PH	INDUSTRIAL	800,00 €	1,40	127.036,93
SUNOR 02 PH UA1	INDUSTRIAL	800,00 €	1,40	30.208,16
SUNOR 02 PH UA2	INDUSTRIAL	800,00 €	1,40	33.068,34
SUNOR 02 PH UA3	INDUSTRIAL	800,00 €	1,40	64.488,01
SUNOR 01 SB	RESIDENCIAL	40,00 €		10.160,00
SUNOR 02 SB	RESIDENCIAL	40,00 €		7.120,00
SUNOR 03 SB	RESIDENCIAL	40,00 €		3.760,00

#### 2.1.3.2. Suelo urbano no consolidado ordenado

En los suelos urbanos no consolidados ordenados se estiman los siguientes resultados:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	USO	TASA	COEFICIENTE	INGRESOS (€)
SUNCO-02 GU	RESIDENCIAL	40,00 €	0,00	800,00
SUNCO-02 SB	RESIDENCIAL	40,00 €	0,00	880,00
SUNCO-03 SB	RESIDENCIAL	40,00 €	0,00	5.800,00

#### 2.1.3.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado

En los suelos urbanos no consolidados no ordenados se estiman los siguientes resultados:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO	USO	TASA	COEFICIENTE	INGRESOS (€)
SUNCO-01 PH	INDUSTRIAL	800,00 €	1,40	81.428,84
SUNCO-01 GU	RESIDENCIAL	40,00 €	0,00	1.000,00
SUNCO-01 SB	RESIDENCIAL	40,00 €	0,00	8.560,00

#### 2.1.4. Resumen de los ingresos tributarios

Los ingresos totales que obtendría el ayuntamiento en el caso de que se cumplieren los supuestos tenidos en cuenta para la realización de este estudio, serían:

##### 2.1.4.1. Suelo urbanizable no ordenado

Teniendo en cuenta todos los supuestos expuestos anteriormente, los ingresos estimados para suelo urbanizable no ordenado son:

SUELO URBANIZABLE	USO	INGRESOS POR IBI (€)	INGRESOS POR IVTM (€)	INGRESOS POR TASA DE RECOGIDA DE RESIDUOS (€)	INGRESOS TOTALES DEL SECTOR (€)
SUNOR 01 PH	INDUSTRIAL	40.294,90	4.709,75	21.108,13	99.030,07
	TERCIARIO	32.917,29	No se estiman		
SUNOR 02 PH	INDUSTRIAL	242.510,32	28.345,11	127.036,93	652.920,75
	TERCIARIO	255.028,40	No se estiman		
SUNOR 02 PH UA1	INDUSTRIAL	57.666,63	6.740,20	30.208,16	145.088,27
	TERCIARIO	50.473,28	No se estiman		
SUNOR 02 PH UA2	INDUSTRIAL	63.126,64	7.378,37	33.068,34	158.825,59
	TERCIARIO	55.252,24	No se estiman		
SUNOR 02 PH UA3	INDUSTRIAL	123.106,01	14.388,89	64.488,01	347.030,72
	TERCIARIO	145.047,81	No se estiman		
SUNOR 01 SB	RESIDENCIAL	217.024,09	36.545,52	10.160,00	263.729,61
	TERCIARIO	0,00	No se estiman		
SUNOR 02 SB	RESIDENCIAL	163.262,75	25.610,64	7.120,00	195.993,39
	TERCIARIO	0,00	No se estiman		
SUNOR 03 SB	RESIDENCIAL	77.737,10	13.524,72	3.760,00	95.021,82
	TERCIARIO	0,00	No se estiman		

##### 2.1.4.2. Suelo urbano no consolidado ordenado

Teniendo en cuenta todos los supuestos expuestos anteriormente, los ingresos estimados para suelo urbano no consolidado ordenado son:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	USO	INGRESOS POR IBI (€)	INGRESOS POR IVTM (€)	INGRESOS POR TASA DE RECOGIDA DE RESIDUOS (€)	INGRESOS TOTALES DEL SECTOR (€)
SUNCO-02 GU	RESIDENCIAL	34.070,74	2.877,60	800,00	37.748,34
	TERCIARIO	0,00	No se estiman		
SUNCO-02 SB	RESIDENCIAL	14.407,77	3.165,36	880,00	18.453,13
	TERCIARIO	0,00	No se estiman		
SUNCO-03 SB	RESIDENCIAL	94.367,64	20.862,60	5.800,00	121.030,24
	TERCIARIO	0,00	No se estiman		

### 2.1.4.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado

Teniendo en cuenta todos los supuestos expuestos anteriormente, los ingresos estimados para suelo urbano no consolidado no ordenado son:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO	USO	INGRESOS POR IBI (€)	INGRESOS POR IVTM (€)	INGRESOS POR TASA DE RECOGIDA DE RESIDUOS (€)	INGRESOS TOTALES DEL SECTOR (€)
SUNCO-01 PH	INDUSTRIAL	155.445,62	18.168,81	81.428,84	407.797,25
	TERCIARIO	152.753,98	No se estiman		
SUNCO-01 GU	RESIDENCIAL	36.181,32	3.597,00	1.000,00	40.778,32
	TERCIARIO	0,00	No se estiman		
SUNCO-01 SB	RESIDENCIAL	123.015,70	30.790,32	8.560,00	162.366,02
	TERCIARIO	0,00	No se estiman		

## 2.2. GASTOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

En cuanto a los gastos anuales de mantenimiento de la urbanización, se han calculado como un porcentaje del total del coste de ejecución de las partidas equivalentes del Estudio Económico, es decir, de la ejecución y acondicionamiento de viales, así como de la ejecución de los espacios libres de la urbanización del sector correspondiente.

Para realizar esta estimación, se han considerado los coeficientes y períodos (mínimos y máximos) de amortización de los elementos de inmovilizado del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (I.S.) aprobado por Real Decreto 1777/2004 y modificado por RD 1793/2008, en su apéndice normativo referido a los elementos comunes.

De la enumeración de los elementos de inmovilizado amortizables, coeficientes mínimos y períodos máximos, se puede extraer que, para los bienes inmuebles de dominio público producto de la urbanización (obra civil), que van a ser objeto de mantenimiento por las Administraciones Públicas, el coeficiente de porcentaje aplicable ha de oscilar entre el 1 y el 2 por ciento, lo cual equivale a considerar un período de amortización entre 50 y 100 años, para los viales, entre el 5 y el 10 por ciento para los parques.

En consecuencia, en este estudio de sostenibilidad, se ha considerado que los gastos de mantenimiento, de las infraestructuras generadas por la urbanización de cada sector, pueden estimarse como un porcentaje del coste total de la actuación correspondiente, por lo que tomando como referencia los coeficientes del Reglamento del Impuesto de Sociedades citados, se procede a imputar el 2% anual en viales, el 5% en los espacios libres y el 5% en las dotaciones y sistemas generales.

### 2.2.1.1. Suelo urbanizable no ordenado

Los gastos estimados para los sectores urbanizables no ordenados se estiman en:

SUELO URBANIZABLE	Obras de Urbanización	Costes de Ejecución	%	Coste Anual
SUNOR 01 PH	Varios	990.102,98	2%	19.802,06
	Espacios Libres	425.965,21	5%	21.298,26
	Dotación	101.419,43	5%	5.070,97
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>46.171,29</b>
SUNOR 02 PH	Varios	6.114.656,87	2%	122.293,14
	Espacios Libres y PH-SG-EL-02	7.650.963,03	5%	382.548,15
	Dotación	683.268,07	5%	34.163,40
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>539.004,69</b>
SUNOR 02 PH UA1	Varios	1.413.092,73	2%	28.261,85
	Espacios Libres	1.557.217,97	5%	77.860,90
	Dotación	155.511,44	5%	7.775,57
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>113.898,32</b>
SUNOR 02 PH UA2	Varios	1.556.835,85	2%	31.136,72
	Espacios Libres	1.619.059,43	5%	80.952,97
	Dotación	170.235,59	5%	8.511,78
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>120.601,47</b>
SUNOR 02 PH UA3	Varios	3.144.728,29	2%	62.894,57
	Espacios Libres	4.474.685,73	5%	223.734,29
	Dotación	357.521,06	5%	17.876,05
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>304.504,91</b>
SUNOR 01 SB	Varios	2.221.802,87	2%	44.436,06
	Espacios Libres	573.541,15	5%	28.677,06
	Dotación	3.809.096,32	5%	190.454,82
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>263.567,93</b>
SUNOR 02 SB	Varios	1.674.855,73	2%	33.497,11
	Espacios Libres	432.350,57	5%	21.617,53
	Dotación	2.773.230,21	5%	138.661,51
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>193.776,15</b>
SUNOR 03 SB	Varios	833.492,99	2%	16.669,86
	Espacios Libres	215.159,53	5%	10.757,98
	Dotación	1.331.893,05	5%	66.594,65
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>94.022,49</b>

### 2.2.1.2. Suelo urbano no consolidado ordenado

Los gastos estimados para los suelos urbanos no consolidados ordenados se estiman en:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	Obras de Urbanización	Costes de Ejecución	%	Coste Anual
SUNCO-02 GU	Varios	316.280,66	2%	6.325,61
	Espacios Libres	115.430,75	5%	5.771,54
	Dotación	424.155,17	5%	21.207,76
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>33.304,91</b>
SUNCO-02 SB	Varios	102.267,78	2%	2.045,36
	Espacios Libres	86.855,81	5%	4.342,79
	Dotación	0,00	5%	0,00
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>6.388,15</b>
SUNCO-03 SB	Varios	352.126,34	2%	7.042,53
	Espacios Libres	1.132.049,25	5%	56.602,46
	Dotación	0,00	5%	0,00
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>63.644,99</b>

### 2.2.1.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado

Los gastos estimados para los suelos urbanos no consolidados no ordenados se estiman en:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO	Obras de Urbanización	Costes de Ejecución	%	Coste Anual
SUNCO-01 PH	Varios	3.175.763,87	2%	63.515,28
	Espacios Libres	2.623.436,05	5%	131.171,80
	Dotación	839.502,12	5%	41.975,11
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>236.662,19</b>
SUNCO-01 GU	Varios	331.864,65	2%	6.637,29
	Espacios Libres	193.108,43	5%	9.655,42
	Dotación	0,00	5%	0,00
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>16.292,71</b>
SUNCO-01 SB	Varios	948.432,96	2%	18.968,66
	Espacios Libres	326.429,82	5%	16.321,49
	Dotación	1.916.895,17	5%	95.844,76
	<b>Gastos de Conservación y Mantenimiento</b>			<b>131.134,91</b>

## 2.3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se obtienen los datos de la sostenibilidad económica, cruzando los datos de los ingresos tributarios con los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización, estimados en el en los distintos suelos analizados. Además, hay que considerar que los ingresos tributarios se verían incrementados al valorar la totalidad de impuestos y tasas que en este estudio no han podido estimarse.

### 2.3.1. Suelo urbanizable no ordenado

El resultado obtenido es el siguiente:

SUELO URBANIZABLE	INGRESOS TOTALES DEL SECTOR	GASTOS	RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
SUNOR 01 PH	99.030,07	46.171,29	52.858,78
SUNOR 02 PH	652.920,75	539.004,69	113.916,06
SUNOR 02 PH UA1	145.088,27	113.898,32	31.189,94
SUNOR 02 PH UA2	158.825,59	120.601,47	38.224,13
SUNOR 02 PH UA3	347.030,72	304.504,91	42.525,81
SUNOR 01 SB	263.729,61	263.567,93	161,68
SUNOR 02 SB	195.993,39	193.776,15	2.217,24
SUNOR 03 SB	95.021,82	94.022,49	999,33

### 2.3.2. Suelo urbano no consolidado ordenado

El resultado obtenido es el siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	INGRESOS TOTALES DEL SECTOR	GASTOS	RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
SUNCO-02 GU	37.748,34	33.304,91	4.443,43
SUNCO-02 SB	18.453,13	6.388,15	12.064,98
SUNCO-03 SB	121.030,24	63.644,99	57.385,25

### 2.3.3. Suelo urbano no consolidado no ordenado

El resultado obtenido es el siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO	INGRESOS TOTALES DEL SECTOR	GASTOS	RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
SUNCO-01 PH	407.797,25	236.662,19	171.135,06
SUNCO-01 GU	40.778,32	16.292,71	24.485,60
SUNCO-01 SB	162.366,02	131.134,91	31.231,11

### **3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

Siguiendo el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, lo que garantiza la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, posibilitando su integración en el tejido productivo existente.

Los usos globales que forman parte de la Normativa de este Plan General de Ordenación Supletorio son los siguientes:

- Uso Ambiental.
- Uso Espacio Libre.
- Uso Industrial.
- Uso Terciario.
- Uso Infraestructura.
- Uso Residencial.

Esta oferta de suelo para cada uno de los usos indicados permite dotar el municipio de San Bartolomé de una actividad económica diversificada, posibilitando un desarrollo económico equilibrado en el horizonte temporal fijado.