

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 40 DEL PLAN GENERAL DE PETRER
(ALICANTE)

NOVIEMBRE 2023



INDICE

1.- INTRODUCCIÓN

2.- MARCO LEGAL

3.- METODOLOGÍA

3.1.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES

3.1.1.- GASTO DERIVADO DEL COSTE DE CONSERVACIÓN DE VIARIO

3.1.2.- GASTO DERIVADO DEL CONSTE DE CONSERVACIÓN DE ZONAS VERDES

3.1.3.- COSTE TOTAL DE MANTENIMIENTO

3.2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES

3.2.1.- INGRESOS DERIVADOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

3.2.2.- INGRESOS DERIVADOS DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

3.2.3.- INGRESOS DERIVADOS DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS

3.2.4.- INGRESOS DERIVADOS DEL IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

4.- CONCLUSIÓN



1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento se elabora en el marco de los trámites de la Modificación Puntual n.º 40 del Plan General de Petrer, que propone la adscripción en el Sector UZI-5 “Los Pinos” de la porción de zona verde y viario calificados por la modificación puntual n.º 37 del Plan General y que están clasificados como suelo urbano, cuya gestión, obtención y urbanización se hará con cargo a un incremento de aprovechamiento urbanístico adicional en el sector.

Esta memoria tiene por objeto justificar la sostenibilidad económica de la propuesta de modificación del planeamiento, en concreto el impacto de la actuación en la hacienda pública municipal.

2. – MARCO LEGAL

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), en su artículo 30, relativo al contenido económico del plan general estructural, prevé que el plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Así, la letra e) del artículo 34.2 regula como documentación justificativa del plan general estructural la memoria de sostenibilidad económica.

La memoria de sostenibilidad económica se contempla, asimismo, en los mismos términos que en la legislación autonómica, en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, para los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

El artículo 14.4 del TRLOTUP regula que *“4. El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad. Solo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de Ley”*; es decir, que la memoria a redactar debe tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación de que se trate.

3. - METODOLOGÍA

La modificación de planeamiento propuesta tiene por objeto la adscripción en el Sector UZI-5 “Los Pinos” de la zona verde y viario calificados por la modificación puntual n.º 37 del Plan General, con una superficie total de 710,10 m²s, y que están clasificados como suelo urbano, cuya gestión y obtención se hará con cargo a un incremento de aprovechamiento adicional en el sector de 7.026,07 m²t, con base en la justificación de la memoria de viabilidad económica.

Por tanto, el presente documento no pretende analizar el impacto para la Hacienda Local del coste de



implantación de infraestructuras pues su financiación es a cargo de la programación del Sector UZI-5 “Los Pinos”, y cuyo estudio se realiza en la citada memoria de viabilidad económica.

El presente estudio se centra, por tanto, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local de los costes derivados de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras y servicios públicos de la actuación propuesta, que se concreta en una mayor superficie de zona verde y viario a mantener por el Ayuntamiento, que se corresponde con la superficie de suelo urbano que se adscribe al Sector: 73,85 m² de viario y 636,25 m² de zona verde.

Debemos entender que la nueva ordenación propuesta es sostenible cuando el Ayuntamiento tiene capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones de mantenimiento en infraestructuras y dotaciones públicas, y las actuaciones urbanísticas son autosuficientes para su mantenimiento siempre que los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, considerándose de esta forma que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada.

Por tanto, se debe estimar los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización del suelo dotacional adscrito al Sector una vez sean entregados al Ayuntamiento, o sea, el mantenimiento de la superficie de vial y zona verde adscrita; y, por otra parte, el impacto de la actuación sobre los ingresos municipales.

Para efectuar estos cálculos, tomamos como referencia la memoria de viabilidad económica redactada para el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Sector UZI-5 “Los Pinos”, que fue aprobado, conjuntamente con el Plan Parcial UZI-5 de modificación de la ordenación pormenorizada, por acuerdo de Pleno de 24 de octubre de 2022; ya que la presente modificación viene a completar el desarrollo del Sector UZI-5 con la urbanización y puesta en servicio del suelo dotacional clasificado como suelo urbano adscrito al mismo.

3.1. – IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES

En el presente apartado analizamos el impacto presupuestario sobre los gastos municipales que tendrá la puesta en servicio de la obra urbanizadora del suelo urbano adscrito al Sector. Existen dos tipos de servicios derivados de las redes implantadas en la urbanización del suelo adscrito, que son: por una parte, los prestados por el Ayuntamiento o empresas concesionarias cuyo coste se repercute directamente al usuario en el correspondiente recibo, como son los servicios de abastecimiento de agua, depuración, basuras, electricidad, etc. y que no le suponen ninguna carga al Ayuntamiento de Petrer; y por otro parte, los costes de conservación y mantenimiento que van a cargo del municipio, correspondiente al viario y zonas verdes.

Por tanto, en este apartado se estiman los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entrega la misma al Ayuntamiento, es decir, mantenimiento de viales públicos y zonas verdes

La memoria de viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada del Sector UZI-5 “Los Pinos” contempla las ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras:



3.1.1.- Gasto derivado del coste de conservación de viario

En las infraestructuras viarias el uso y el paso del tiempo producen la degradación de los viales. Las labores ordinarias consisten en la inspección y mantenimiento del firme de la calzada, arcenes, bordillos, señalización, alumbrado y otros. El mantenimiento de los viales incluye instalaciones eléctricas y de alumbrado, limpieza de viales y señales, red de saneamiento y consumos. Una forma de calcular el coste de mantenimiento es con base en módulos en otros casos similares, que se fija en la memoria de viabilidad económica del PAI en 2,50 €/m² de coste anual.

En este supuesto el mantenimiento del viario tiene un coste anual de:

Red viaria suelo urbano adscrita 73,85 m²s

$$73,85 \text{ m}^2\text{s} \times 2,50 \text{ €/m}^2\text{s} = 184,63 \text{ €/año}$$

La memoria del PAI considera otra hipótesis de cálculo a través de datos de al Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras ACEX que ha establecido el coste para el correcto mantenimiento viario en el 2% del valor de la vía. El valor viario se considera por su valor de ejecución y, según el Instituto Valenciano de la Edificación IVE, el coste de urbanización de un viario de 12 metros asciende a 1.502,05 €/ml. Los metros de sección de 12 metros de viario resultan en este caso un total de 6 metros lineales, por lo que:

$$6 \text{ ml} \times 1.502,05 \text{ €/ml} = 9.012,30 \text{ €}$$

$$9.012,30 \times 2\% = 180,25 \text{ €/año}$$

3.1.2.- Gasto derivado del coste de conservación de las zonas verdes

Respecto de las zonas verdes, consideramos los siguientes módulos de coste anual:

El mantenimiento de la zona verde, considerando jardinería y red de riego, junto con el mantenimiento de los espacios pavimentados y otros elementos (papeleras, bancos, etc.), tiene un coste anual de 3,10 €/m² de lo que resulta:

Zona verde suelo urbano adscrita 636,25 m²s

$$636,25 \text{ m}^2\text{s} \times 3,10 \text{ €/m}^2\text{s} = 1.972,38 \text{ €}$$

En cuanto a la segunda hipótesis, que parte de los costes de urbanización de zona verde según IVE, en concreto para plaza ajardinada, que asciende a 52 €/m²s, por lo que podemos considerar que el valor de ejecución de la zona verde es de 33.085 €. Considerando un 3% de valor anual, el coste de mantenimiento sería de 992,55 €.

3.1.3.- Coste total de mantenimiento

De los datos obtenidos en los apartados anteriores, utilizando el criterio de prudencia consideramos los gastos más elevados de los obtenidos, resultando el siguiente coste total de conservación y mantenimiento:



Mantenimiento de viario: 184,63 €/año

Mantenimiento zona verde: 1.972,38 €

TOTAL: 2.157,01 €/año

3.2. – IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES

En el presente apartado estimamos el incremento de recaudación para la Hacienda Local que se produce por el incremento de aprovechamiento en el Sector UZI-5 “Los Pinos”.

Para ello, partimos de los mismos parámetros utilizados en la memoria de sostenibilidad económica del Programa de Actuación Integrada:

Incremento de aprovechamiento: 7.026,07 m²t

Uso característico: vivienda plurifamiliar

Vivienda libre tipo: 100,00 m²/viv

Viviendas potenciales: 70,26 viv

Ratio de hab por vivienda: 2,5 hab/viv

Incremento habitantes: 175 hab

Ratio vehículos por vivienda: 1,50 veh/viv

Incremento vehículos: 105 veh

Para calcular el incremento de recaudación, se consideran los diferentes impuestos y tasas municipales en que repercute directamente el incremento de inmuebles, así como el incremento poblacional asociado a estos:

3.2.1.- Ingresos derivados del Impuesto sobre bienes inmuebles

Aplicando la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del Ayuntamiento de Petrer, y considerando la Ponencia de Valores Catastrales de 1999 en el polígono fiscal 34, en el que se definen los valores para las calles Norte y Los Pinos, se obtienen los siguientes datos:

Valor Catastral vivienda plurifamiliar manzana cerrada 420,98 €

Incremento edificabilidad: 7.026,07 m²t

Valor catastral total: 2.957.834,95 €

Tipo de gravamen ordenanza IBI: 0,97%

Cuota íntegra IBI: 28.690,10 €



Ingresos anuales previsible por IBI: 28.690 €

Aunque la consolidación de las edificaciones totales lo será paulatinamente, los ingresos del primer año lo será tan solo por el valor del suelo, es decir, un 35,87% del total, lo que supone 10.291,46 €

3.2.2.- Ingresos derivados del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

Tomamos como referencia la transmisión del 50% de las propiedades en un periodo medio de 5 años, y el tipo de gravamen del 28% previsto en la ordenanza municipal, y el porcentaje anual hasta 5 años es el 3,10%, de lo que resulta:

Valor catastral: 2.957.834,95 €

Hasta 5 años 3,10% anual: 91.692,88 €

Plazo medio de transmisión 5 años: 3,10%. VC x n.º años = 458.464,40 €

Tipo impositivo: 28%

Cuota: 128.370,03 €

% transmisiones: 50,00%

Cuota íntegra del IIVTNU en 5 años: 64.185,01 €

Siendo por tanto la previsión de la cuota anual íntegra del impuesto de 12.837,00 €

3.2.3.- Ingresos derivados del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

La ordenanza fiscal fija una cuota del 3,20% sobre la base imponible constituida por el coste real de la construcción, que establece para la tipología de vivienda plurifamiliar un coste de 374 €/m²t

El coste total de las construcciones ascendería a 2.627.750,18 € (7.026,07 m²t x 374 €/m²t), por lo que el ICIO al 3,20% sería de 84.088,00 €.

Teniendo la previsión de 10 años para la realización de las obras, los ingresos anuales serían de 8.408,80 €.

3.2.4.- Ingresos derivados del Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

Según los parámetros utilizados, el incremento de vehículos sería de 105 veh. Por otra parte, la ordenanza fiscal prevé para los turismos de 12 caballos fiscales la cuota de 67,38 €/año y para la siguiente gama de turismos hasta 16 caballos fiscales la cuota es de 142,24 €/año. Calculando la media de las dos gamas anteriores (las más frecuentes) resulta un coste medio de 104,81 €/año.

Por tanto, la previsión de incremento de recaudación anual por este impuesto es la siguiente:

Previsión incremento: 105 vehículos



Tasa media aplicable: 104,81 €/veh año

Ingresos anuales: 11.005,05 €

Teniendo una previsión de consolidación de 10 años, sería un ingreso el primer año de 1.100,50 €, con un incremento anual sucesivo de la misma cantidad.

5º Ingresos totales

A partir de los cálculos realizados, y sin tener en cuenta el incremento derivado de transferencias de participación en tributos del Estado, el resumen de previsión de aumento de ingresos municipales en el primer año, que en los años sucesivos se vería incrementado, ascendería a:

IBI: 10.291,46 €

IIVTNU: 12.837,00 €

ICIO: 8.408,80 €

IVTM: 1.100,50 €

TOTAL: 32.637,77 €/año

4.- CONCLUSIÓN.

El presente documento demuestra la sostenibilidad económica de la modificación de planeamiento propuesta, tras el análisis de los ingresos y gastos estimados en función de los crecimientos previstos y los costes a soportar:

Costes para la Hacienda Local: 2.157,01 €/año

Ingresos para la Hacienda Local: 32.637,77 €/año

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

