

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)

ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:

MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

ENCARNA BOSCH FERRER

*Arquitecta urbanista
Especialista Universitaria en Regeneración Urbana*

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD

Abogado Urbanista

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY

*Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)
Ingeniero Técnico Agrícola*

Enero, 2023

Contenido

1.	BASES DE ESTUDIO	2
1.1	DATOS DE LA ACTUACIÓN	2
1.1.1	OBJETO	2
1.1.2	FASE	2
1.1.3	SITUACION LIMITES y PARAMETROS	¡Error! Marcador no definido.
1.2	AGENTES	2
1.2.1	AGENTE URBANIZADOR	2
1.2.2	REDACTOR	2
1.2.3	ADMINISTRACION ACTUANTE	3
2.	ANTECEDENTES Y NORMATIVA	3
2.1	ANTECEDENTES	3
2.2	DATOS DEL P.A.I.	3
2.3	NORMATIVA APLICABLE	4
3.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	5
3.1	CONSIDERACIONES PREVIAS: CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN	5
3.2	GENERALIDADES	6
3.2.1	Metodología y tratamiento general de las magnitudes del ISE	6
3.2.2	Datos Urbanísticos	¡Error! Marcador no definido.
3.2.3	Datos Económicos	6
3.2.4	Datos de población y efectos sobre la misma del pai	8
3.3	EVALUACION DEL AUMENTO PATRIMONIAL	9
3.4	ESTUDIO DE LA LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL	10
3.5	ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	11
3.5.1	Gasto derivado del coste de conservación de viario	11
3.5.2	Gasto derivado del coste de conservación de arbolado y zonas verdes	¡Error! Marcador no definido.
3.5.3	Gasto derivado del coste de conservación de la Red de saneamiento Se prevén obras de mantenimiento de la red de saneamiento.	11
3.6	ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	12
3.7	ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS PRESUPUESTARIOS ESTIMADOS.	13

1. BASES DE ESTUDIO

1.1 DATOS DE LA ACTUACIÓN

1.1.1 OBJETO

El Objeto del presente Informe es el análisis del impacto en las Haciendas Públicas afectadas y en concreto la del Ayuntamiento de Canals, por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes de la actuación urbanística de la Unidad de Ejecución en el suelo urbano residencial ensanche en la calle Castell de Montesa.

1.1.2 FASE

El presente documento constituye la fase de informe a adjuntar en la documentación de la Proposición Jurídico-Económica de la actuación de urbanización. Su contenido es suficiente para justificar el análisis requerido.

1.2 AGENTES

1.2.1 AGENTE URBANIZADOR

El Urbanizador es la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT SL, cuyo CIF es el número b-98855349 domicilio social en c/ Almirante Cadastro 15-3º-Izq. 46005 Valencia (En adelante LA URBANIZADORA); el resto de datos y circunstancias acreditativas de su personalidad y capacidad para resultar adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador mediante el sistema de gestión por propietarios fueron aportados junto con la solicitud de inicio de programación.

1.2.2 REDACTOR

Equipo redactor:

ENCARNA BOSCH FERRER
Arquitecto (nº col. 3.223)
Especialista Universitaria en Regeneración Urbana.
Correo electrónico: encarnabosch@hotmail.com

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD
Abogado (nº col. 7.286)
Correo electrónico ferragon@icav.es

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY

EPYMA TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, SL
Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342).
Ingeniero Técnico Agrícola
Especialista Universitario en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.
Correo electrónico: sanchis@epyma.es

1.2.3 ADMINISTRACION ACTUANTE

La administración responsable de la aprobación y control del cumplimiento de las condiciones del Programa es el Ayuntamiento de Canals.

2. ANTECEDENTES Y NORMATIVA

2.1 ANTECEDENTES

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., está interesada en la construcción y explotación en el casco urbano de Canals, de un edificio destinado a supermercado de aproximadamente 3.600 m² de superficie, que requerirá ser circundado por un aparcamiento para proveedores y clientes de 6.586,27m² aproximadamente.

Esta mercantil, en fecha 8 de abril de 2022 (registro de entrada 3803/2022) presenta en el ayuntamiento de Canals el Documento de Inicio para el desarrollo de la unidad de ejecución en suelo urbano C/ Castell de Montesa, comprensivo de la siguiente documentación:

- a) Documento Inicial Estratégico para su evaluación Ambiental.
- b) Borrador del Estudio de Detalle que acompañará al Programa de Actuación Integrada correspondiente.
- c) Estudio de integración Paisajística.
- d) Estudio de inundabilidad.

En fecha 26 de mayo de 2022 la Concejalía de Urbanismo de Canals, recibida la solicitud, y emitidos los informes correspondientes, resuelve admitir a trámite este documento de inicio.

Remitida la propuesta a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Canals, en su condición de órgano ambiental, por ésta, mediante Resolución número 1147/2022, de 6 de julio, se acuerda someter a información pública el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas durante el plazo de treinta días hábiles, en aplicación de lo que establece el artículo 53 del Decreto 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

Con fecha 2 de diciembre de 2012, el ayuntamiento de Canals emite el *INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico del Estudio de detalle y Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche "c/ Castell de Montesa" con las siguientes condiciones:*

- *Se realizará una adecuada transición de la manzana urbana con el suelo no urbanizable en estado rural, limitando la altura a dos plantas y 9 metros a la cornisa, y se plantará arbolado y setos para su correcta integración visual.*
- *Se dotará de arbolado y de dimensiones adecuadas a las aceras de viarios que recaen al residencial preexistente y al casco urbano, al objeto de facilitar una movilidad peatonal amable y segura.*

De acuerdo con el artículo 144.4 del TRLOTUP, tras la Evaluación Ambiental, y obtención del Informe Ambiental, se deberá aportar:

- la versión final del Estudio de Detalle, por la que se redacta este documento
- la alternativa técnica que incluirá el proyecto de urbanización,
- la alternativa Jurídico-económica,
- las garantías provisionales exigibles.

2.2 DATOS URBANISTICOS DEL PROGRAMA

USOS		SUPERFICIE m ²	EDIIFICABILIDAD m ² t/m ²
LUCRATIVO	M 1.1 (EIU)	1.030,38	3.091,14
	M 1.2 (ENS)	15.769,96	33.567,52
VIALES Y ESPACIOS LIBRES		8.576,29	--
TOTAL		25.376,25	36.658,66

2.3 NORMATIVA APLICABLE

- Decreto Legislativo 1/2021 del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), y más concretamente el ANEXO XIII que concretan el contenido que deben tener los Informes de Sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

3.1 CONSIDERACIONES PREVIAS: CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., está interesada en la construcción y explotación en el casco urbano de Canals, de un edificio destinado a supermercado de aproximadamente 3.600 m² se superficie, que requerirá ser circundado por un aparcamiento para proveedores y clientes de 6.586,27m² aproximadamente.

Se considera óptima para estos usos la manzana, -de la que se acompaña fotografía aérea- del Suelo Urbano Residencial Ensanche, situada en el borde urbano oeste de la población, a partir de la Avda. Corts Valencianes. Se trata de una manzana cuya clasificación urbanística es la de suelo urbano residencial Ensanche, según el vigente PGOU de Canals, y que contiene en su perímetro una serie de edificios industriales existentes, delimitados como EIU por el PGOU Ilustración 1 Ortofoto 2020

El edificio residencial existente, ya consolidado y colindante con el caso urbano, quedará excluido de la delimitación de la UE. A este edificio, se le dotaría de un viario trasero, que lo separaría de la zona comercial, manteniendo la situación de luces y vistas que actualmente disfruta.

Los objetivos a conseguir serán:

- Delimitar una Unidad de Ejecución dentro del suelo urbano, que permita la urbanización completa de la manzana, otorgando la condición de solar edificable a la totalidad de las parcelas de la misma.
- Dotarla de una conexión a la Avda. Corts valencianes que permita, con plena seguridad vial, una entrada eficiente tanto para los vehículos de clientes y de camiones de proveedores, como para el resto de los usos que se implanten, sin perder la calidad urbana y la accesibilidad propia de los entornos residenciales actuales.
- Delimitar con exactitud las dimensiones y georreferenciar los viales circundantes de la manzana, determinando y posteriormente ejecutando los viales con los servicios necesarios para completar de forma íntegra la urbanización, plenamente acorde con los criterios de calidad paisajística, accesibilidad y perspectiva de género.
- Conseguir, junto a la Avda. Corts Valencianes un gran solar de unos 10.186,27 m² de superficie de uso lucrativo privado donde ubicar la actividad económica buscada.
- En el resto del suelo lucrativo de la manzana se mantendrían la mayoría de los pequeños almacenes y cocheras hoy existentes, que son compatibles con el viario previsto y que no tendrían que verse alterados en su configuración, pero a los que se les dotaría de una urbanización completa que permitiría su reedificación o la obtención de nuevas autorizaciones de uso.
- Las construcciones industriales de mayor tamaño que invaden los viarios previstos en el planeamiento, se deberán derribar creando nuevos solares de una superficie más pequeña, donde permitir la implantación de las residencias o los comercios, que los efectos sinérgicos de la nueva actividad económica pueda generar.
- A los efectos de fijar con exactitud los volúmenes, superficies y usos permitidos en cada parcela, así como los viarios circundantes y la conexión de la manzana con el casco urbano se tramitará un Estudio de Detalle.

- En la reparcelación se equidistribuirán los beneficios y las cargas de la urbanización, procurando que todos los propietarios con suelo en la unidad cuenten con parcela de resultado, respetando los derechos de superposición y proximidad. Servirá para ceder al ayuntamiento los suelos dotacionales previstos en el plan y los lucrativos que imponga la normativa urbanística.

Se eliminarán por lo tanto las antiguas fábricas fuera de ordenación, y se creará un entorno urbano de calidad, donde ubicar usos residenciales y comerciales de proximidad, generadores de puestos de trabajo y servicios cualificadores del casco urbano residencial de Canals.

3.2 GENERALIDADES

3.2.1 Metodología y tratamiento general de las magnitudes del ISE

Se procede a aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para este tipo de estudios, englobados bajo la denominación de ingresos-costes.

La esencia de estos estudios es que, partiendo de una situación ideal de equilibrio inicial en la prestación de servicios públicos por parte de la Administración, intentan evaluar la existencia, el valor y el signo de las externalidades económicas que generaría el nuevo desarrollo urbanístico.

El análisis va encaminado a determinar el impacto fiscal que producirá la nueva actuación urbana en las arcas públicas.

No se prevé ningún efecto significativo respecto del incremento de población en Canals, dado que se mantienen los usos previstos en el planeamiento anterior y no se incrementa edificabilidad.

El efecto más significativo, será la creación de puestos de trabajo por implantación de las actividades comerciales previstas, pero que no va a suponer un incremento de la población local, pudiendo ser ocupados los puestos de trabajo con la población desocupada actual del municipio o de municipios circundantes.

Los usos residenciales que puedan generar van a servir para dar servicio al crecimiento vegetativo normal de la población. El ámbito es reducido y su gestión a través del PAI no va a suponer un incremento de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento.

Por ello se va a centrar el estudio especialmente en el análisis de los costes de mantenimiento de los nuevos dotacionales públicos a recepcionar tras la urbanización y comprobar si los mismos se compensan con los nuevos impuestos generados por los inmuebles construidos.

3.2.2 Datos Económicos

A continuación, se incluye un cuadro resumen con la estimación de las cargas totales del presente PAI, que aúna las cantidades correspondientes a los conceptos detallados en los apartados anteriores.

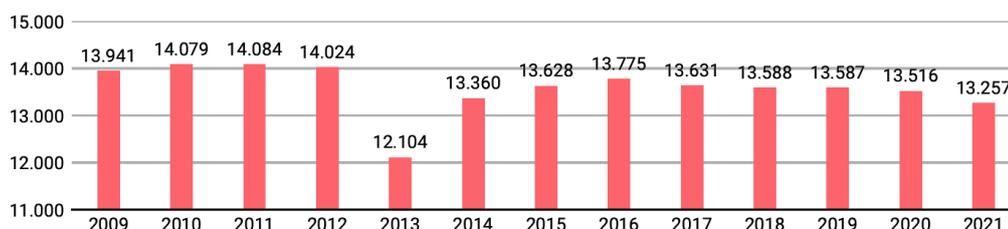
a PRESUPUESTO DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.	
CAPITULO	PEM
DEMOLICIONES	156.257,16
ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	203.546,73
ESTRUCTURAS	19.872,60
FIRMES Y PAVIMENTOS URBANOS	363.430,87
INSTALACIONES	371.022,25
JARDINERÍA	2.808,30
EQUIPAMIENTO URBANO	1.316,84
GESTIÓN DE RESIDUOS	24.192,24
SEGURIDAD Y SALUD	11.345,00
CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	11.424,47,00
TOTAL PEM	1.165.216,46
13% GASTOS GENERALES	151.478,14
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	69.912,99
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.386.607,59
DEDUCCIÓN COSTES DESCONTAMINACIÓN DEMOLICIONES	53.363,02
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.333.244,57
b COSTES DE PROYECTOS	
LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y REPLANTEOS	5.000,00
REDACCION ESTUDIO DE DETALLE	7.000,00
REDACCION ESTUDIO DE DETALLE	3.100,00
REDACCION ALTERNATIVA TECNICA	5.000,00
REDACCION PROYECTO DE REPARCELACION	5.000,00
REDACCION PROYECTOS DE URBANIZACIÓN T ESTUDIOS DE SEGURIDAD	25.000,00
DIRECCION DE LAS OBRAS Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD	25.000,00
ASESORIA JURÍDICA, NOTARIA Y OTROS	18.000,00
TOTAL COSTES PROYECTOS	93.100,00
SUBTOTAL 1	1.426.344,57
c GASTOS DE GESTION	
5% S/ EJECUCION POR CONTRATA Y GASTOS DE PROYECTO	71.317,23
SUBTOTAL 2	1.497.661,80
d BENEFICIO DEL URBANIZADOR	
6% S/ EJECUCION POR CONTRATA, GASTOS DE PROYECTO Y GESTIÓN	89.859,71
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN SIN IVA	1.587.521,51

3.2.3 Datos de población y efectos sobre la misma del Programa

El municipio de Canals, contaba en 2021 con 13.257 habitantes, según datos del IVE. La población del municipio desde el año 2016 ha sufrido una leve disminución, pasando 13.775 habitantes en 2016 a los 13.257 en 2021.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

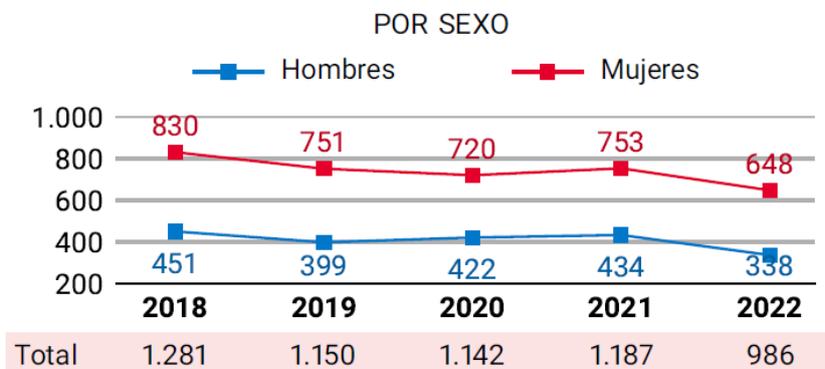
Datos a 1 de enero



Así mismo, respecto al empleo el municipio en año 2021 contaba con 3.112 afiliados a la SS y 916 parados, En los últimos años también ha sufrido una leve disminución del paro desde 1.281 parados en el año 2018, a los 986 en 2021, tal y como se observa en las siguientes graficas. Siendo el mayor número de parados del sector servicio, por lo que este nuevo supermercado, generará una mejora en los datos de paro de este sector.

PARO REGISTRADO

Datos a 31 de marzo



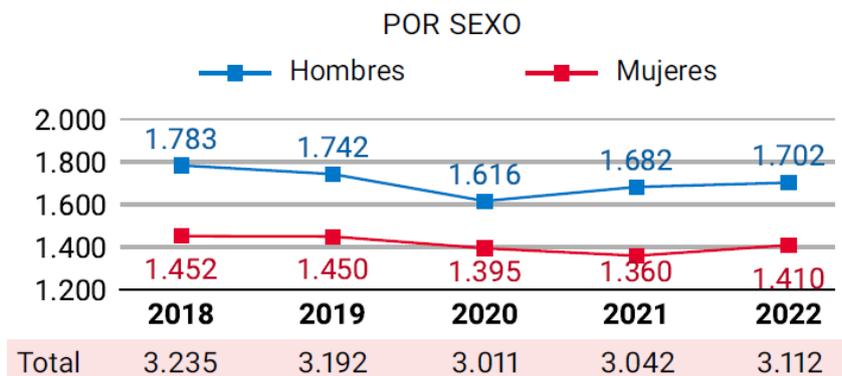
POR SECTOR DE ACTIVIDAD - 2022 %



Agricultura	6,5
Industria	21,8
Construcción	5,8
Servicios	60,6
Sin actividad económica	5,3

PERSONAS AFILIADAS A LA SS

Datos a 31 de marzo



Por tanto, teniendo en cuenta que la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., está interesada en la construcción y explotación en el casco urbano de Canals, de un edificio destinado a supermercado de aproximadamente 3.600 m², que creará aproximadamente 50 empleos, con lo que disminuirá sensiblemente los datos de parados del sector servicios de Canals., que actualmente presenta más 597 parados.

Como anteriormente se ha indicado, los puestos de trabajo a crear en las actividades que se implanten, pueden ser ocupados perfectamente con la población desocupada del municipio, sin generar una atracción de población foránea.

Las viviendas que se podrían implantar en el ámbito no son significativas, no implicarán una reducción de los precios de la vivienda, ni tampoco generar un flujo de población que pueda provocar un incremento en el coste de la prestación de servicios para el Ayuntamiento.

Al contrario, la creación de empleo manteniendo la población actual, puede suponer que determinadas familias abandonen una situación de riesgo de pobreza y cierto alivio a los servicios sociales municipales.

3.3 EVALUACION DEL AUMENTO PATRIMONIAL

En virtud del principio de prudencia presupuestaria, y al carácter estacional y variable de la naturaleza de los ingresos patrimoniales, no se ha tenido en cuenta en este informe, los hipotéticos ingresos que en este concepto se pudieran obtener por el Ayuntamiento, dado que se trata de bienes destinados al dominio público, de los que el Ayuntamiento, no puede obtener beneficio alguno con su enajenación.

En cualquier caso, y aunque no se tenga en cuenta para la comparación de los presupuestos, se realiza la siguiente valoración para conocer su alcance, ya que es indudable que el aumento patrimonial para el Ayuntamiento existe.

3.4 ESTUDIO DE LA LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

El último Presupuesto Municipal liquidado es el correspondiente al ejercicio 2020.

La determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los "Derechos reconocidos netos" y las "Obligaciones reconocidas respectivamente".

Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan las actuaciones que se han generado efectivamente durante el periodo analizado.

En relación con los capítulos de ingresos, el Presupuesto Liquidado de Canals del año 2020, que arroja las siguientes cifras:

INGRESOS:

DERECHOS RECONOCIDOS NETOS				
Capítulo	2020	2019	Aumento/disminución	Porcentaje
1 IMPUESTOS DIRECTOS	3.871.712,26	3.922.042,85	-50.330,59	-1,28%
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	105.481,47	57.628,92	47.852,55	83,04%
3 TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS	655.583,53	915.811,50	-260.227,97	-28,42%
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	5.386.565,34	4.557.231,67	829.333,67	18,20%
5 INGRESOS PATRIMONIALES	135.961,84	173.655,33	-37.693,49	-21,71%
6 ENAJENACIÓN INVERSIONES REALES	0,00	184.804,49	-184.804,49	-%
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	280.284,89	499.470,72	-219.185,83	-43,88%
8 ACTIVOS FINANCIEROS	7.512,47	4.507,59	3.004,88	66,66%
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	-%
TOTAL	10.443.101,80	10.315.153,07	127.948,73	1,24%

En relación con los capítulos de gastos, el presupuesto, arroja las siguientes cifras:

GASTOS:

OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS				
Capítulo	2020	2019	Aumento/disminución	Porcentaje
1 Gastos de personal	4.852.959,94	4.782.963,91	69.996,03	1,46%
2 Gtos corrientes bienes y servicios	2.544.507,98	3.175.463,13	-630.955,15	-19,87%
3 Gtos financieros	3.128,88	93.798,21	-90.669,33	-96,66%
4 Transferencias corrientes	918.704,44	1.473.841,84	-555.137,40	-37,67%
6 Inversiones reales	656.328,37	1.027.672,27	-371.343,90	-36,13%
7 Transferencias capital	0,00	0,00	0,00	-
8 Activos financieros	7.512,65	4.507,59	3.005,06	66,67%
9 Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	8.983.142,26	10.558.246,95	-1.575.104,69	-14,92%

Un 28,32% del presupuesto se destina a la compra de bienes y servicios, es decir a la gestión diaria de la ciudad. Y un 54,02 % al personal.

El parámetro ingreso por habitante para la población de 334.887 en el año 2019 es, por tanto:

Ingresos totales 10.443.101,80€ / 13.516 Hab. = 772,65 €/Hab.

El parámetro gasto por habitante para la población de 334.887 en el año 2019 es, por tanto:

Gastos totales 8.983.142,26€ / 13.516 Hab. = 664,63 €/Hab.

3.5 ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

No siendo significativo el incremento de población, el presente apartado pretende analizar el impacto presupuestario sobre los gastos municipales que tendrá la obra urbanizadora entre en servicio.

Una vez se hayan previsto los distintos costes, se comprobará la sostenibilidad económica de la actuación propuesta, adoptando si es preciso, las medidas necesarias para garantizar su viabilidad.

Por tanto, en este apartado se estimarán los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entregada la misma al Ayuntamiento, mantenimiento de viales públicos y zonas verdes.

Las ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario y arbolado existente. En función de estas ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

3.5.1 Gasto derivado del coste de conservación de viario

Mantenimiento de los viales. Incluye instalaciones eléctricas y de alumbrado, limpieza de viales y señales, red de saneamiento y consumos.

Consideramos los siguientes módulos de coste anual:

-Mantenimiento y limpieza del viario público.....0,40 €/m²

-Alumbrado público y mantenimiento instalación.....0,25 €/m²

- Red Viaria..... 8.576,29 m²

$$8.576,29 \text{ m}^2 \times (0,40+0,25) \text{ €/m}^2 = 5.574,58 \text{ €/ANUAL}$$

3.5.2 Gasto derivado del coste de conservación de la Red de saneamiento Se prevén obras de mantenimiento de la red de saneamiento.

Longitud de nueva red de colectores 600 m/lineales

Coste estimado de mantenimiento anual por metro lineal de colector: 1,25 €/ml

$$600 \text{ ml} \times (1,25) \text{ €/ml} = 750 \text{ €}.$$

Siendo el **TOTAL GASTOS PREVISTOS** = 5.574,58 + 750,00 = **6.324,58 € /año**

3.6 ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La confección del ISE en lo relativo al estado de ingresos, descansa sobre los siguientes conceptos. Todos ellos tienen en común el hecho de no tener un carácter finalista -afecto a financiar un determinado gasto- y de estar íntima y directamente conectados con la ejecución de las actuaciones proyectadas. Las variables obtenidas para la elaboración del ISE, se han obtenido proyectando en el momento actual las cifras existentes a lo largo de todo el periodo de tiempo que media entre el inicio de la actuación proyectada y la total conclusión de la misma, a fin de obtener los ingresos que de ser así percibiría el Ayuntamiento. Por ello, las magnitudes que se incorporan en los distintos escenarios deben analizarse teniendo en cuenta que la actual situación puede verse alterada, por voluntad municipal -por ejemplo, con un cambio de tipos de impositivos- o por circunstancias ajenas al mismo -como por ejemplo por un cambio legislativo o como consecuencia de la inflación-. Por ello, en su toma en consideración deberá tenerse muy presente dicha circunstancia.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La ejecución de la actuación proyectada llevaría aparejado un incremento en los derechos reconocidos netos en el concepto presupuestario de "Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana".

Estimación de los ingresos por IBI del suelo y edificaciones tras la nueva ordenación se ha estimado:

La determinación de la base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles.

El valor catastral de la construcción = 125 € * 36.658,66 = 4.582.332,5€

El valor catastral del suelo = 55 € * 16.799,96 = 758.997,8 €

Valor total = 5.341.330,3 €

La Cuota Íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resulta de aplicar a la Base Liquidable (BL) el tipo de gravamen (t), obteniendo la Cuota Líquida (CL) tras la aplicación de las bonificaciones que se puedan prever.

Por tanto, teniendo en cuenta que la cota puede ser entre el 0,4 y 1,3, y atendiendo al Tipo medio/bajo de gravamen de Bienes de Naturaleza Urbana del 0,65%, y teniendo en cuenta que no se prevé un régimen de bonificaciones a aplicar sobre la cuota íntegra del impuesto, la previsión de la cuota líquida por ingresos anuales previsibles en función del desarrollo urbanístico previsto podría llegar a ser de:

$$\text{Cuota anual estimada} = 5.341.330,3 \text{ €} * 0.65\% = \mathbf{34.718,56 \text{ €/año}}$$

Impuesto de Actividades Económicas. La sucesiva implantación de empresas en el ámbito tendrá una repercusión positiva por el incremento de ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas a aplicar en aquellas empresas con un volumen de facturación superior a 1.000.000

€. Estos ingresos tendrán un carácter sostenido en el tiempo según el número de empresas existentes.

Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica. La sucesiva ocupación de las parcelas construidas provocará que -una vez concluido el proceso y si se mantienen las actuales ratios de vehículos/trabajador- los vehículos cuyo domicilio en el permiso de circulación sea Canals se incrementen. Además, se procederá a una matriculación de camiones debido a la necesidad de estos vehículos para las empresas que se asienten en ámbito. Al igual que los ingresos por IBI, éstos tendrán un carácter sostenido en el tiempo.

Resulta aventurado el saber el incremento del IVTM, lo cual dependerá mucho del tipo de actividades económicas que se implanten en la manzana, por ello no se considera este impuesto en el ISE.

Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En este impuesto, también va a tener repercusión positiva la actuación, si bien con carácter temporal, puesto que el grueso de las transmisiones de inmuebles tendrá lugar durante los dos años siguientes a la conclusión de la urbanización de cada una de las fases.

Las transmisiones de suelo que ya está generando y generará la gestión del PAI, supondrán un importante incremento de la recaudación de este impuesto. Pero dado su carácter temporal y la dificultad de predecir el impacto, hacen que no se considere este impuesto en el cálculo.

Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. En este impuesto, también va a tener repercusión positiva la actuación, a medida que se vayan edificando y desarrollando las diferentes parcelas resultantes de la ordenación.

Este ingreso también va a tener un carácter temporal por lo que no se ha calculado, a los efectos de acreditar que, con el mismo, se va a compensar el sobre esfuerzo que para los servicios técnicos y jurídicos municipales supone la tramitación del Programa y las posteriores licencias de obra y actividad.

3.7 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS PRESUPUESTARIOS ESTIMADOS.

De la proyección de la nueva urbanización sobre la hacienda local, se deduce que la operación es fiscalmente sostenible para la Entidad Local. Por tanto, de ejecutarse la actuación proyectada manteniéndose la situación actual, ésta sería sostenible para la entidad local desde el punto de vista económico.

- TOTAL GASTOS PREVISTOS = 5.574,58 + 750,00 = 6.324,58 € /año
- TOTAL INGRESOS IBI 34.718,56 €/año
- Saldo..... **28.394,07 €/año**

No se han tenido en cuenta los ingresos por IAE, ni los Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, por lo que este balance sería potencialmente más positivo.

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Programa es favorable; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos. Por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación. Por lo tanto, el presente Plan Parcial, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

4. ADECUACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Estudio de Detalle son acordes a las necesidades del municipio.

El suelo a urbanizar es cercano al casco urbano, a otros suelos de uso terciario y dotacional, acorde con el planeamiento general del municipio, no tiene afecciones territoriales, no afecta a paisajes de especial relevancia y por lo tanto es adecuado para albergar los usos propuestos.

Los metros de techo que le atribuye el planeamiento, son acordes a necesidades reales e inmediatas de los empresarios locales. No obedece a movimientos especulativos para elevar el valor del suelo, ni se crean solares que vayan a quedar absurdamente vacantes durante lustros. El Plan Atiende a necesidades reales de suelo para las actividades económicas del municipio.

Enero ,2023



Fdo. Encarna Bosch Ferrer
Arquitecta urbanista
Espec. Univ. en Regeneración Urbana

Fdo. José Andrés Sanchis Blay
Lic. Ciencias ambientales e ing. téc. Agrícola

Fdo. Josep Lluís Ferrando i Calatayud
Abogado urbanista