



INDICE.

1.- INTRODUCCIÓN GENERAL.

2.- OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

3.- METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICABLE AL DOCUMENTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL SECTOR PPR-11 "EL TORRETXÓ"

3.1.- Consideraciones Generales Previas.

3.2.- Características Estadísticas y Socioeconómicas del Municipio de Alzira.

3.3.- Los Presupuestos Municipales de Alzira. Estructura de Gastos e Ingresos Corrientes.

3.4.- Determinación de la Ratio de Gastos por Habitante.

3.5.- Determinación de la Ratio de Ingresos por Habitante.

3.6.- Análisis de las Actuaciones Urbanizadoras propuestas en el PPT.

3.7.- Análisis del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial previstas en el PPR11.

3.8.- Análisis de los resultados obtenidos.

4.- CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN DEL ISE.



Identificador Fbrt UqZh WUJZ cAsl TCbk Y0zq 8QA= (Válido indefinidamente)
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



1.- INTRODUCCIÓN GENERAL.

1.1.- El informe de sostenibilidad económica se introdujo, al igual que el Informe de viabilidad económica en la Ley 8/2007 de Suelo, de 28 de mayo, que como es sabido tiene el carácter de Ley Básica del Estado.⁰ **El Informe de Sostenibilidad Económica** (en adelante **ISE**), que se regulaba en su artículo 15-4 y, tras las diferentes vicisitudes jurídicas derivadas de la formulación del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio, y la promulgación de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, de 26 de junio, se recoge definitivamente en el **artículo 22-4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS/15)**.

El contenido concreto del artículo 22-4 establece lo siguiente:

*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.***

En consecuencia, es en el propio artículo 22-4 donde se recoge la finalidad de este nuevo documento. Así el referido artículo 22-4 TRLS/15, tiene por finalidad analizar el impacto que la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras a implantar en la actuación proyectada tienen sobre las haciendas locales y la adecuación del suelo productivo a implantar en el ámbito.

Esa finalidad es lo que le diferencia del Informe de Viabilidad Económica que tiene por finalidad analizar la rentabilidad económica de la actuación desde la perspectiva de la propiedad del suelo, pero sin entrar en el análisis de la actuación para las arcas públicas.

En desarrollo del artículo 22.4 el artículo 40 de la Ley 5/2014, en adelante LOTUP cita el informe de sostenibilidad económica entre los documentos sin eficacia normativa que deben contener los Planes Parciales.



ARTÍCULO 40. PLANES PARCIALES Y PLANES DE REFORMA INTERIOR: FUNCIÓN, ÁMBITO Y DOCUMENTACIÓN

1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los arts. 35 y 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y esta ley; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1º Memoria informativa y justificativa.

2º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el art. 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4º Inventario de edificaciones existentes.

5º Estudio de viabilidad económica y **memoria de sostenibilidad económica**, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.





2 ° Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3 ° En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

En el presente caso el Plan General, tiene un Informe de Sostenibilidad Económica con precisión suficiente para hacer innecesaria la redacción del presente documento, motivo por el cual se hace necesario su redacción e incorporación al documento de ordenación.

2.- OBJETIVO DEL INFORMA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

2.1.- La finalidad última del informe de viabilidad y de sostenibilidad económica es evitar la ejecución de urbanizaciones vacías por no ser rentables desde el punto de la vista de la propiedad, por estar sobre dimensionadas o por tener unos costes de mantenimiento que la Administración no puede soportar.

En nuestro régimen urbanístico, la conservación de la urbanización es competencia y responsabilidad de la Administración, tal y como dispone el artículo 160 de la LOTUP, que, por tanto, asumirá el coste de la referida conservación. En las actuaciones de transformación, como la presente, los ingresos para sustentar deben provenir de la recaudación de Impuestos, tasas etc... que se generen como consecuencia de la edificación de los nuevos solares edificables que resulten de la actuación.

Por ello se hace preciso analizar, antes de ejecutar el planeamiento que se pretende aprobar, que existe un equilibrio financiero entre los ingresos y gastos de la actuación que no comprometen, a su vez, el equilibrio presupuestario local.

2.2.- Pero además, los ÍSE deben, en aras al pretendido equilibrio económico, analizar el dimensionamiento y faseado de las Unidades de Ejecución, en relación con la eventual absorción en el mercado del producto finalista. Solo teniendo en cuenta el desfase temporal entre ingresos y gastos se podrá conseguir garantizar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras.



3.- METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICABLE AL DOCUMENTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL SECTOR PPR-11 “EL TORRETXÓ”

3.1.- Consideraciones Generales Previas.

La Metodología aplicable a la formulación del ISE para la Modificación Puntual del Plan general sector PPR11 “El Torretxó” (en adelante PPR11), parte de la procedencia de determinar los resultados socio-urbanísticos acumulados provenientes del desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística previstas en el Plan y que comportan cesiones de suelo dotacional a la Administración.

En este sentido, resulta necesario **definir los parámetros básicos** para poder determinar el **balance “Gastos de mantenimiento-Ingresos tributarios” que comporta el ISE correspondiente al PPR11**, tal como es el caso que nos ocupa.

Consecuentemente, para los **ISEs aplicables a las 2 Unidades de Ejecución del PPR11**, procede su formulación partiendo, para ello de los parámetros estructurales disponibles y establecidos en el Plan para las Actuaciones Urbanizadoras previstas en el mismo, actuando de la manera siguiente:

1) Para las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial se deberá cuantificar tanto la Edificabilidad Bruta como el número máximo de Habitantes futuros que se generarán tras el desarrollo de la totalidad de las Actuaciones previstas en el Plan en las dos Unidades de Ejecución.

2). Asimismo, procede también definir los parámetros básicos correspondientes al uso terciario previsto en las dos unidades de ejecución.

En este caso, los parámetros básicos consistirán, análogamente, en la cuantificación de la **Edificabilidad Bruta** atribuida, así como de los **“Usuarios y Empleos”** generados por el desarrollo de las instalaciones Terciario - Comerciales que eventualmente pudieran disponerse en función de las previsiones de la UE.

3.2.- Características Estadísticas y Socioeconómicas del Municipio de Alzira.

Alzira es un Municipio de la Comunidad Valenciana, perteneciente a la Provincia de Valencia y ubicado en la Comarca de la Ribera.

Los datos estadísticos y socio-económicos que definen al Municipio de Valencia son los siguientes:



GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball

Ficha municipal
Edición 2021

Alzira

Provincia de Valencia
■ Municipios más poblados
■ Alzira

Código INE	46017
Provincia	Valencia
Comarca	La Ribera Alta
Distancia a la capital de provincia (Km)	37
Superficie (Km²)	110,49
Densidad de población (hab/Km²) - 2020	406,72
Altitud (m)	16
Municipio costero	No

Reparto de la población en el territorio				
	Unidades	Hombres	Mujeres	Total
Núcleos	10	21.375	22.490	43.865
Diseminados	6	571	502	1.073
Total población		21.946	22.992	44.938

Datos a 1 de enero de 2020



3.3.- Los Presupuestos Municipales de Alzira. Estructura de Gastos e Ingresos Corrientes.

3.3.1.- Para realizar el ISE, procede analizar la estructura presupuestaria municipal tomando como referencia el **Presupuesto del Ejercicio del año 2021**.

La estructura de los Presupuestos municipales está definida en la **Orden EHA/3565/2008**, de 3 de diciembre, y diferencia entre:

- **Ingresos:** Es la previsión de ingresos esperados para hacer frente a las partidas que figuran en el capítulo de Gastos
- **Gastos:** Son los gastos a los que se deberá hacer frente en el ejercicio y deberán ser inferiores a los Ingresos.

El estado de los Ingresos y los Gastos se clasifica en:

- 1) Clasificación Orgánica: Esta clasificación atiende al órgano que ingresa o que realiza el gasto.
- 2) Clasificación Económica: Esta clasificación atiende a la naturaleza económica del gasto.
- 3) Clasificación por Programas o Funcional: Este criterio estudia las partidas desde un punto de vista teleológico, es decir, revela información sobre a qué se destina la partida que constituye el gasto.

Identificador Fbr UqZh WUJZ cAsI TCbk Y0zq 8QA= (Válido indefinidamente)
 URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



3.3.2.- CLASIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS INGRESOS.

Los ingresos se pueden dividir:

-Ingresos Corrientes: son los que tienen un carácter periódico y recurrente. Un ejemplo claro de ingreso corriente son aquellos que proceden de la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles.

- Capacidad de endeudamiento del organismo local. Como ejemplo, la suscripción de un préstamo.

- Ingresos Financieros: Ingresos producidos en la recaudación de depósitos inmovilizados o de créditos.

El Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2020 de Alzira, en aplicación de la Orden ECO, muestra la estructura de Ingresos con el siguiente desglose:

CAPITULO	DESCRIPCIÓN	PREVISIONES PRESUPUESTARIAS		DERECHOS RECOLECTOS	DERECHOS ANULADOS/CANCEL.	DERECHOS RECOLECTOS NETOS	RECAUDACIÓN META	DE RECHOS PENDIENTES DE COBRO	EXCESO/ DEFECTO PREVISIÓN
		INICIALES/MODIF	DEFINITIVAS						
1	IMPUESTOS DIRECTOS	18.963.000,00 0,00	18.963.000,00	18.940.628,87	240.874,22 2.109,30	18.697.645,35	16.569.468,82	2.128.176,53	-265.354,65
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	270.000,00 0,00	270.000,00	146.652,39	2.244,45 0,00	144.407,94	144.407,94	0,00	-125.592,06
3	VARAS, PRECIOS PÚBLICOS	4.228.228,01 460.190,95	4.688.418,96	3.970.986,19	143.116,52 0,00	3.827.869,67	3.479.546,23	348.323,44	-860.549,29
4	TRANSFERENCIA CORRIENTES	15.204.605,33 4.300.074,22	19.504.679,55	19.046.641,14	510.933,81 0,00	18.535.707,33	18.526.407,33	9.300,00	-968.972,22
5	INGRESOS PATRIMONIALES	674.400,00 0,00	674.400,00	536.476,23	4.001,59 0,00	532.474,63	425.930,13	106.544,51	-141.925,37
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	500.199,00 0,00	500.199,00	192.500,30	136.107,18 0,00	56.393,12	56.393,12	0,00	-443.805,88
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	389.880,00 214.407,94	604.287,94	568.570,35	20.064,50 0,00	548.505,85	548.505,85	0,00	-55.782,09
8	ACTIVOS FINANCIEROS	42.070,00 1.468.622,17	1.510.692,17	9.100,00	0,00 0,00	9.100,00	2.955,00	6.145,00	-1.501.592,17
	TOTAL GENERAL :	40.272.382,34 6.443.295,28	46.715.677,62	43.411.555,46	1.057.342,27 2.109,30	42.352.103,89	39.753.614,41	2.598.489,48	-4.363.573,73

3.3.3.- CLASIFICACIÓN DE LOS GASTOS.

Por su parte los gastos se distribuyen de conformidad con las siguientes partidas:

- 0.- Deuda Pública
- 1.-Servicios Públicos Básicos
- 2.- Actuación Protección y Promoción Social.
- 3.- Prod, Bienes Públicos de Carácter Preferente.
- 4.-Actuaciones de Carácter Económico
- 5.- Actuaciones de Carácter General





El Presupuesto del Ejercicio Liquidado del año 2020 de Alzira muestra la estructura de Ingresos con la Clasificación Funcional, por lo que no será necesario analizar la estructura Económica ni Orgánica de Gastos.

3.4.- Determinación de la Ratio de Gastos por Habitante.

Para analizar este apartado se debe tener en cuenta los derechos y obligaciones netas que aparecen reflejadas en el Presupuesto Liquidado de 2020, teniendo en cuenta la población que consta en el padrón municipal que según la ficha municipal asciende a 1 uno de enero del 2021 a 44.938 habitantes residentes.

3.4.1.- Pues bien, para realizar el ISE del PPR11 y de cada una de sus unidades de ejecución, se debe obtener el coste unitario por habitante que resulta de dividir el gasto corriente por el número de residentes (**GC €/hab**) lo que determinará el coste por habitante en el mantenimiento y conservación de los servicios urbanos, lo que deberá ser proyectado a los nuevos desarrollos urbanos. A este Gasto se le denomina **Gasto Fijo (GF)**, y representa la inversión necesaria para mantener las infraestructuras sin incorporar los Gastos que generan las necesidades propias de los habitantes del municipio (Seguridad, Salud, Educación, Cultura, etc....).

Y el cálculo de esta carga de sostenimiento del Gasto Fijo debe calcularse con independencia de los ingresos, con la previsión de la hipótesis más desfavorable que se produciría en el caso en el que los solares quedasen yermos de edificación.

Adicionalmente, el incremento de población derivado de la actuación proyectada supone un incremento de gasto de servicios públicos. Este gasto se denomina Gasto de Servicios (GS)

En el presupuesto liquidado del año 2020 se han distinguido los Gastos Fijos, GF, de los Gastos de Servicios, GS, de la siguiente forma:





AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
CONTABILIDAD MUNICIPAL 2020

N015

Página 1
Fecha 31/12/2020

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS. RESUMEN GENERAL POR CAPÍTULOS
I.- LIQUIDACIÓN DEL ESTADO DE GASTOS.

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	CRÉDITOS PRESUPUESTARIOS			GASTOS COMPROMETIDOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	PAGOS	OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO	REMANENTES DE CRÉDITO	
		INICIALES	MODIFICACIONES	DEFINITIVOS					COMPROMETIDO	NO COMPROMETIDO
1	GASTOS DE PERSONAL	19.938.085,80	2.590.355,42	22.528.441,22	19.165.828,61	19.165.828,61	19.163.797,66	2.030,95	0,00	3.362.612,61
2	GASTOS CORRIENTES EN BIEN	14.768.614,00	1.342.162,70	16.110.776,70	13.407.912,96	13.407.912,96	13.120.416,27	287.496,69	0,00	2.702.863,74
3	GASTOS FINANCIEROS	73.501,00	-1.000,00	72.501,00	26.053,26	26.053,26	21.825,74	4.227,52	0,00	46.447,74
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	2.609.114,51	1.002.644,64	3.611.759,15	2.814.660,46	2.765.660,40	2.458.048,68	307.611,72	49.000,06	797.098,69
5	FONDO PARA CONTINGENCIAS	161.500,00	-144.212,18	17.287,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.287,82
6	INVERSIONES REALES	1.648.095,28	1.653.344,70	3.301.439,98	1.888.097,50	1.888.097,50	1.551.775,70	336.321,80	0,00	1.413.342,48
8	ACTIVOS FINANCIEROS	42.070,00	0,00	42.070,00	9.100,00	9.100,00	9.100,00	0,00	0,00	32.970,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	1.031.401,75	0,00	1.031.401,75	1.031.401,62	1.031.401,62	1.031.401,62	0,00	0,00	0,13
	TOTAL	40.272.382,34	6.443.295,28	46.715.677,62	38.343.054,41	38.294.054,35	37.356.365,67	937.688,68	49.000,06	8.372.623,21

Los Gastos Fijos y Gastos de Servicios son los siguientes:

$$\text{Gasto Fijo (GF)} = 13.407.912,96 \text{ €}$$

$$\text{Gasto Servicios (GS)} = 21.931.489,01 \text{ €}$$

Si se divide cada una de las anteriores cantidades por la población de Alzira, se obtiene la Ratios de Gasto Fijo y de Gasto de Servicios por habitante:

$$\text{Gasto Fijo por Habitante (euros/hab)} = 13.407.912/44.938 = 301'99$$

$$\text{Gasto de Servicios (euros/hab)} = 21.931.489'01/ 44.938 = 488'04$$

Este coste unitario por habitante es la referencia que deberá tener en cuenta la Administración Local a la hora de evaluar el coste de mantenimiento y conservación que deberá soportar una vez estén ejecutadas las infraestructuras proyectadas en el Sector.

3.5.- Determinación del Ratio de Ingresos por Habitante.

Una vez analizado el coste por habitante, procede obtener la ratio de ingresos que el incremento poblacional del PPR11 supondrá en el erario público. Para ello, se procede



Identificador Fbr UqZh WUJZ cAsI TCbk Y0zq 8QA= (Válido indefinidamente)
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Activar Windows
Ve a Configuración para activar



a realizar la misma operación que se ha efectuado con los gastos, esto es, debe obtener el valor unitario expresado en euros/Habitante.

Estos ingresos vienen dados por las partidas correspondientes a Impuestos Directos, Impuestos Indirectos, Tasas Precios Públicos y Otros y las transferencias corrientes incluidas en el capítulo de ingresos de Presupuesto Liquidado del ejercicio 2020.

Estos conceptos aparecen en la siguiente tabla:

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA CONTABILIDAD MUNICIPAL 2020		LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS. RESUMEN GENERAL POR CAPÍTULO II.- LIQUIDACIÓN DEL ESTADO DE INGRESOS						N060 Página 1 Fecha 31/12/2020	
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	PREVISIONES PRESUPUESTARIAS		DERECHOS RECONOCIDOS	DERECHOS ANULADOS/CANCEL.	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	RECAUDACIÓN NETA	DERECHOS PENDIENTES DE COBRO	EXCESO/ DEFECTO PREVISION
		INICIALES/MODIF.	DEFINITIVAS						
1	IMPUESTOS DIRECTOS	18.963.000,00 0,00	18.963.000,00	18.940.628,87	240.874,22 2.109,30	18.697.645,35	16.569.468,82	2.128.176,53	-265.354,65
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	270.000,00 0,00	270.000,00	248.652,39	2.244,45 0,00	144.407,94	144.407,94	0,00	-125.992,06
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS	4.228.228,01 460.290,95	4.688.438,96	5.970.986,19	245.116,52 0,00	3.827.869,67	3.479.546,23	348.323,44	-860.549,29
4	TRANSFERENCIA CORRIENTES	15.204.605,33 4.300.074,22	19.504.679,55	19.046.641,14	510.933,81 0,00	18.535.707,33	18.526.407,33	9.300,00	-968.972,22
5	INGRESOS PATRIMONIALES	674.400,00 0,00	674.400,00	536.476,22	4.001,59 0,00	532.474,63	425.930,12	106.544,51	-141.925,37
6	FINANCIACIÓN DE INVERSIONES	500.299,00 0,00	500.299,00	192.500,30	136.107,18 0,00	56.393,12	56.393,12	0,00	-443.805,88
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	389.880,00 214.407,94	604.287,94	568.570,35	20.064,30 0,00	548.505,85	548.505,85	0,00	-55.782,09
8	ACTIVOS FINANCIEROS	42.070,00 1.468.622,17	1.510.692,17	9.100,00	0,00 0,00	9.100,00	2.955,00	6.145,00	-1.501.592,17
	TOTAL GENERAL :	40.272.382,34 6.443.295,28	46.718.677,62	43.451.856,46	1.067.342,27 2.109,30	42.382.103,89	39.763.614,41	2.598.489,48	4.363.873,73

Si se divide la anterior cantidad por la población de Alzira, se obtiene la Ratio de Ingresos por habitante:

$$\text{Ingreso por Habitante (euros/hab)} = 41.205.630'29 / 44.938 = 916'94$$

3.6.- Análisis de las Actuaciones Urbanizadoras propuestas en el PPT.

En la Memoria Justificativa del PPR11, se establecen 2 Unidades de Ejecución de uso característico residencial. Los principales datos de estas dos Unidades de Ejecución son los siguientes:

Identificador Fbr UqZh WUJZ cAsI TCbk Y0zq 8QA= (Válido indefinidamente)
URL https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



- UER-.111.

. **Superficie Bruta (SB):** 126.392 m²s.

. **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar** ex novo:

- Viario Red Primaria:13.487 m²s.

- Zona Verde 13.463 m²s

- Viario Red Secundaria : 13.487 m²s.

- Zona verde red primaria.....0 m²s

. **Edificabilidad Bruta (EB):** 35.141 m²t.

. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0'278029 m²t/m²s.

. Edificabilidad Residencial (ER): 30.141 m²t.

.. Edificabilidad Terciaria: 5.000 m²t.

. **Aprovechamiento Bruto (AB):** 33.429 uas.

. Aprovechamiento Tipo (AT): 0,264483uas/ m²s.

. Aprovechamiento Público (AP):..... 3.342'9 uas.

. Aprovechamiento Subjetivo (AS): 30.085'1 uas.

- UER.-112.

. **Superficie Bruta (SB):** 60.447 m²s.

. **Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar** ex novo:

- Zona Verde Red Primaria: 41.888 m²s.

- Viario Red Secundaria: 8.482 m²s.

. **Edificabilidad Bruta (EB):** 16.638 m²t

. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0,2753 m²t / m²s.

. Edificabilidad Residencial (ER): 16.638 m²t.

Identificador Fbr UqZh WUJZ cAsl TCbk Y0zq 8QA= (Válido indefinidamente)

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





- . **Aprovechamiento Bruto (AB):**16.638 uas.
- . Aprovechamiento Tipo (AT): 0,264483 uas/ m²s.
- . Aprovechamiento Objetivo (AO): 16.638 uas.
- . Aprovechamiento Público (AP):1.663,8 uas.
- . Aprovechamiento Subjetivo (AS): 14.974,2 uas.

Con los datos que arrojan ambas unidades de ejecución, se procede a realizar el análisis que constituye la finalidad del presente Informe de sostenibilidad, teniendo en cuenta la densidad de viviendas prevista en el Plan y aplicándole la ratio de 2,1 habitantes por vivienda previsto en la Ley 5/2014. Este ratio únicamente se aplicará al uso característico residencial. Para el uso terciario no se ha computado el número de habitantes al desconocerse el uso final al que se destina.

3.7.- Análisis del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial previstas en el PPR11.

3.7.1.- GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL:

Llegados a este punto, se debe estimar los gastos e ingresos recurrentes o Corrientes que la implantación y mantenimiento de las nuevas infraestructuras tendrán en las arcas públicas para dilucidar si la actuación es sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Alzira.

El primer ejercicio que se ha de llevar a cabo es proyectar los gastos corrientes sobre el incremento poblacional que supone la actuación, para posteriormente calcular los ingresos corrientes que se obtendrán por la construcción de las nuevas viviendas.

Esta diferencia entre ingresos y gastos nos permitirá concluir si la actuación es económicamente sostenible y aplicar, en su caso, medidas correctoras.

Los ingresos se han calculado teniendo en cuenta la secuencia y ritmo lógico del desarrollo de ambas Unidades de Ejecución, teniendo en cuenta la absorción por el mercado del producto final resultante

Identificador Fbrn UqZh WUJZ eAsI TCbk Y0zq 8QA= (Válido indefinidamente)
 URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



Se trata de observar el estado de ocupación que presenta el desarrollo urbanístico de cada una de las Unidades de Ejecución previstas en el PPR11 para determinar el momento más álgido en el que los ingresos tributarios permitan compensar los gastos ocasionados por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras. En este momento ya permitiría proceder a iniciar el desarrollo de la siguiente Actuación.

La modificación puntual del Plan General PPR-11 no establece la preferencia en la ejecución de las Unidades de Ejecución. No obstante, dado que los objetivos de la modificación son la creación del viario de la red primaria y la edificación del proyecto resultante del EUROPAN-16 y puesto que ambas cosas se encuentran en la UER-111, lo lógico sería pensar que esta unidad se desarrollase en primer lugar, sin embargo, dado el escaso número de propietarios existentes en la UE 112 hace que la gestión pueda resultar especialmente ágil, por lo que se ha considerado que las dos unidades se desarrollan simultáneamente.

Una vez calculados ingresos y gastos de la actuación se estima la media de la ocupación estableciéndose el calendario lógico de su desarrollo.

3.7.2.- METODOLOGÍA EN LA PROYECCIÓN DE GASTOS.

Una vez acabada la urbanización y para el caso de que no se hubiesen edificado todas las parcelas, a los gastos corrientes se les añade los gastos de servicios, que como se ha dicho anteriormente, y puesto que los nuevos habitantes requieren de la prestación de servicios, se debe establecer la progresión de los gastos.

PROGRESIÓN DE GASTOS

Año 0 = N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab

Año 1 = (N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 1 x Ratio GS €/hab)

Año 2 = (N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 2 x Ratio GS €/hab)

Año n = (N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año n x Ratio GS €/hab)

El dato del incremento de población lo establece la Memoria Justificativa del Plan, en concreto la ficha de planeamiento del Sector, que establece la nueva población en 982



URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

Identificador Fbrn UqZh WUJZ cAsl TCbk Y0zq 8QA= (Válido indefinidamente)



personas, que se corresponde con una densidad de viviendas de 25'05 viviendas por hectárea y una población media por vivienda de 2'1 habitantes por vivienda tal y como establece la LOTUP. El plan, como se ha dicho, no establece un plazo de desarrollo, considerándose un plazo razonable para el desarrollo de ambos sectores, diez años. Así, el incremento anual de población será de 103 habitantes, a partir de la finalización de la urbanización.

3.7.3.- METODOLOGÍA EN LA PROYECCIÓN DE INGRESOS.

Tal y como se ha expuesto, los ingresos se generarán una vez se edifiquen los solares resultantes de la actuación, una vez finalizada la urbanización.

PROGRESIÓN DE INGRESOS

Año 0 = 0 €

Año 1 = (Inc hab Año 1 x Ratio Ingresos €/hab)

Año 2 = (Inc hab Año 2 x Ratio Ingresos €/hab)

Año n = (Inc hab Año n x Ratio Ingresos €/hab)

3.7.4.- APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA A LAS UNIDADES DE EJCUCIÓN.

Se procede ahora, a realizar el balance de Ingresos y Gastos para las 2 Unidades de Ejecución del PPT que como se ha dicho, se prevé que se desarrollen simultáneamente.

Nº de Unidades de Ejecución	2 UE
Superficie total del Sector m²s	186.839
Edificabilidad Bruta (m²t)	51.779
Edificabilidad Residencial(m²t)	46.779
Edificabilidad Terciaria (m²t)	5.000
Nº. Total de Viviendas	468

(*) no se ha considerado la superficie de Terciario ya que se desconoce el Uso definitivo al que se destinará.





Aplicando las ratios de Ingresos y Gastos, el número de habitantes de las Actuaciones y las Progresiones antes expuestas, se obtiene la siguiente Tabla:

Año	Ingresos	Gastos	Saldo	Población
Año 0	0	309.841 €	-309.841,00 €	-
Año 1	94.444,82 €	360.109,12 €	-265.664,30 €	103
Año 2	188.889,64 €	410.377,24 €	-221.487,60 €	206
Año 3	283.334,46 €	460.645,36 €	-177.310,90 €	309
Año 4	377.779,28 €	510.913,48 €	-133.134,20 €	412
Año 5	472.224,10 €	561.181,60 €	-88.957,50 €	515
Año 6	566.668,92 €	611.449,72 €	-44.780,80 €	618
Año 7	661.113,74 €	661.717,84 €	-604,10 €	721
Año 8	755.558,56 €	711.985,96 €	43.572,60 €	824
Año 9	850.003,38 €	762.254,08 €	87.749,30 €	927
Año 10	940.780,44 €	810.570,04 €	130.210,40 €	1.026

Con el crecimiento poblacional propuesto a partir del año 8 los ingresos son superiores a los gastos, llegándose a un superávit de 130.210,40 € una vez la población total prevista, esto es, los 982 habitantes, estén residiendo en el Sector.

3.8.- Análisis de los resultados obtenidos.

3.8.1.- De los resultados anteriores, se observa que aproximadamente al 80,31% de la ocupación de la edificación, la implantación deja de tener un balance negativo para la hacienda local.

Como se ha expuesto, se ha previsto un desarrollo de la actuación en 10 años, con lo que el 80% se alcanza en el año 8, pero la administración podría acelerar dicho ritmo con el fin de anticipar ese momento en el tiempo, con lo que el desequilibrio sería más breve.

Por último, cabe analizar que pudiera producirse la eventualidad de que una vez ejecutada la urbanización de una Actuación y siendo edificada total o parcialmente, dicha Urbanización no sea "habitada" en su totalidad, con lo que no se generarían algunos Ingresos que se han tomado en cuenta para el análisis realizado en el presente Documento (por ejemplo, el impuesto de circulación que pagarían estos "habitantes"). Esta situación no afectaría a los resultados obtenidos, ya que tampoco se tendrían que tener en cuenta los Gastos que dichos habitantes generarían, volviéndose a obtener un Balance positivo.





3.8.2.- Además debe tenerse en cuenta que la Ley prevé mecanismos para poder paliar el eventual desequilibrio producido por la conservación temporal de la urbanización, como las entidades de Conservación previstas en el artículo 161.4 de la LOTUP, en la que los propietarios asumirían temporalmente la conservación. Estas entidades deberán tener los condicionantes y limitaciones establecidas en la Ley.

4.- CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN DEL ISE

Como conclusión de lo desarrollado en el presente informe es que el Plan Parcial PPR-11 denominado el Torretxó con la ordenación prevista en la Modificación del Plan propuesta por el Ayuntamiento es sostenible económicamente para la Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Alzira.

No obstante, cabe indicar que durante la fase de información pública se ha planteado la cuestión relativa a la financiación de la ejecución del vial de la red primaria. Dicho vial careció -desde el Plan de 2002- de un mecanismo de recuperación de la inversión puesto que aquel documento de planeamiento no adscribió su financiación a ningún sector ni unidad de ejecución.

El arrastre de dicho error obliga al Ayuntamiento, al haberlo planteado así las alegaciones presentadas, a tener que asumir la financiación del vial estructural, pudiendo el Ayuntamiento resarcirse acudiendo a los mecanismos establecidos en la vigente legislación urbanística (Art. 190.3 TRLOTUP) optando por imponer contribuciones especiales o cuotas de urbanización a los beneficiarios de la actuación.

Jefe del Servicio de Gestión del Territorio
Proyectos, Infraestructuras y Medio Ambiente

Jefe de Sección de
Planeamiento

Miguel Ángel Llopis Vila

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Cristina Martínez Algarra
Fecha firma: 17/11/2021 13:10:16
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 17/11/2021 13:06:34
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA - 19848436B
Fecha firma: 17/11/2021 12:52:44
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador Fbrn UqZh WUJZ cAsl TCbk Y0zq 8QA= (Válido indefinidamente)
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>