

Plan General de Parcent

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



Ajuntament de Parcent



**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL DE PARCENT
(ALICANTE)**

1.	INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO	5
2.	BASES DEL ESTUDIO Y TRABAJO.....	6
2.1.	<i>Información sobre el Plan General.....</i>	6
2.2.1.	<i>Sectores en suelo urbanizable</i>	6
2.2.2.	<i>Unidades de ejecución en suelo urbano</i>	6
2.2.3.	<i>Resumen de cifras</i>	7
2.2.4.	<i>Evolución prevista de desarrollo del Plan General.....</i>	7
3.	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	8
4.	IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	9
5.	IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE PARCENT:.....	10
6.	RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	11

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General de Parcent se redacta en base al artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, que en su punto cuarto establece la obligación de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización incluyan un informe o memoria económica en que se pondere el impacto de dichas actuaciones sobre las Haciendas Públicas a las que afecte.

Para ello se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el Plan, así como el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta. Del mismo modo, se ponderará la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, de acuerdo al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

A tal efecto, se elabora el presente Informe de Sostenibilidad Económica que analiza la suficiencia de recursos para la financiación de las infraestructuras y servicios necesarios para los nuevos crecimientos urbanos, trascendiendo la fase de ejecución urbanizadora y ponderando el coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas.

Por tanto, el Informe de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por el Plan General en la Hacienda Local del Municipio de Parcent, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Igualmente, toma en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

2. BASES DEL ESTUDIO Y TRABAJO

A continuación se analiza la situación actual del municipio y la influencia del nuevo instrumento de planeamiento.

2.1. Información sobre el Plan General

El Informe de Sostenibilidad Económica se realiza en la redacción del Plan General de Parcent. Los nuevos crecimientos susceptibles de producir un impacto sobre la Hacienda Local a los efectos de este informe se centran en la unidad de ejecución en suelo urbano y el nuevo sector de suelo urbanizable planteados por el Plan General.

Las superficies de suelo y edificabilidades que se incorporan al parque inmobiliario con el nuevo Plan General son 43.896 m2s del sector industrial-terciario (con 16.857 m2t edificables industriales/terciarios y 3.006 m2t edificables residenciales de Vivienda de Protección Pública) y 15.917 m2s de la Unidad de Ejecución en el casco de Parcent (con 3.342 m2t edificables residenciales), como a continuación se detalla:

2.2.1. Sectores en suelo urbanizable

SECTOR INDUSTRIAL/TERCIARIO	
SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	40.855 m2s
SUPERFICIE INDUSTRIAL/TERCIARIA	15.028 m2s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL/TERCIARIA	16.857 m2t
SUPERFICIE RESIDENCIAL	1.002 m2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.006 m2t
NÚMERO DE VIVIENDAS	25 viviendas
NÚMERO DE HABITANTES	52 habitantes
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EDIFICIOS RESIDENCIALES	25 plazas

2.2.2. Unidades de ejecución en suelo urbano

UE1-CASCO PARCENT	
SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	15.917 m2s
SUPERFICIE RESIDENCIAL	9.366 m2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.342 m2t
NÚMERO DE VIVIENDAS	12 viviendas
NÚMERO DE HABITANTES	25 habitantes
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EDIFICIOS RESIDENCIALES	12 plazas

2.2.3. Resumen de cifras

TOTAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE nuevo PROPUESTO EN EL PLAN:

edificabilidad residencial	6.348 m2t
edificabilidad terciaria	16.857 m2t
número de viviendas	37 viviendas
número de habitantes	77 habitantes
plazas de aparcamiento	37 plazas

2.2.4. Evolución prevista de desarrollo del Plan General

La implantación de las nuevas piezas de la ciudad se proponen con una evolución flexible tanto en tiempos como en cantidades totales de suelo finalista, sometida, entre otras, a las fuerzas del mercado.

La propuesta de etapas utilizada en el presente Informe de Sostenibilidad Económica del Plan General de Parcent plantea como escenario final el agotamiento de toda la nueva edificabilidad prevista por el Plan persiguiendo mostrar el mayor impacto posible en la Hacienda Local.

3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El Plan General de Parcent acompaña su crecimiento residencial con una importante superficie de suelo para actividades económicas (uso industrial/terciario), con una oferta de 43.896 m² de suelo en el suelo urbanizable.

Este suelo industrial/terciario es una de las principales apuestas del Plan General, dado que en la actualidad no existe suelo industrial/terciario desarrollado en el término municipal.

Esta oferta de suelo de usos productivos permitirá satisfacer la demanda existente en la actualidad, así como facilitar la reducción de desplazamientos laborales de los residentes.

A la vista de lo expuesto, se tiene por suficiente la propuesta de suelos destinados a usos productivos para las necesidades locales y adecuada a las características socioeconómicas de Parcent.

4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Parcent de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanos y Urbanizables previstos por el Plan General, debe señalarse que según recoge éste, los Programas de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente, y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Resulta por tanto innecesario analizar el impacto del coste de implantación de Infraestructuras ya que su financiación está garantizada con las técnicas de programación urbanística.

5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE PARCENT:

El análisis de sostenibilidad económica del Plan General de Parcent se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante (506,28 €/habitantes (presupuesto 2013)) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista por el Plan General. De esta manera se obtiene el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de Parcent.

La estimación de las fuentes de ingresos corrientes debidos a los crecimientos urbanos se realiza en base a las ordenanzas reguladoras con las que cuenta el Ayuntamiento de Parcent, a saber:

- Impuesto de Bienes Inmuebles
- Impuesto de Actividades Económica
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica

Por lo que, la proyección de gastos corrientes en el nuevo escenario derivado del desarrollo del Plan General sería de 38.983,26 € correspondiente con la siguiente fórmula:

Nº DE NUEVOS HABITANTES (habitantes) x GASTOS OPERACIONES CORRIENTES (€/habitante)

77 nuevos habitantes x 506,28€/hab gastos operaciones corrientes = 38.983,26 €

6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

La proyección de ingresos en el nuevo escenario debida al incremento de ingresos derivados del desarrollo del Plan General sería de 39.933,74 € correspondiente con la siguiente fórmula:

$$\text{Nº DE NUEVOS HABITANTES (habitantes)} \times \text{PRESUPUESTO MEDIO POR HABITANTE (€/habitante)}$$

$$77 \text{ nuevos habitantes} \times 518,62 \text{ hab presupuesto medio por habitante (2012)} = 39.933,74 \text{ €}$$

PLAN GENERAL DE PARCENT ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES - GASTOS

TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS
39.933,74 €	38.983,56 €

A la vista de lo anterior, se manifiesta que el saldo entre ingresos y gastos resulta positivo, por lo que, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan General de Parcent se prevé viable.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos, junto con los ingresos patrimoniales que pudiera obtener el Ayuntamiento por la enajenación o producción inmobiliaria del aprovechamiento urbanístico municipal (10% del aprovechamiento total en los casos de suelos urbanizables y 5% en suelo urbano), permite abordar las inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

Se constata pues que el crecimiento de la ciudad previsto por el Plan General de Parcent es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

En Parcent, marzo 2014

El equipo redactor