

Plan General de Parcent

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



Ajuntament de Parcent





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

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>BASES DEL ESTUDIO Y TRABAJO.....</b>	<b>6</b>
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
<b>3.</b>	<b>SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE PARCENT:.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>11</b>



## **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

En el Plan General de Parcent los nuevos crecimientos susceptibles de producir un impacto sobre la Hacienda Local se centran en todos los futuros crecimientos del municipio, es decir, se consideran las nuevas viviendas pendientes de edificar en el suelo urbano actual, la unidad de ejecución propuesta por el presente Plan General en suelo urbano y el nuevo sector de suelo urbanizable propuesto por el presente Plan General.

Las superficies de suelo y edificabilidades que se incorporan al parque inmobiliario con el nuevo Plan General son 43.896 m<sup>2</sup>s del sector industrial-terciario (con 16.857 m<sup>2</sup>t edificables industriales/terciarios y 3.006 m<sup>2</sup>t edificables residenciales de Vivienda de Protección Pública) y 15.917 m<sup>2</sup>s de la Unidad de Ejecución en el casco de Parcent (con 3.342 m<sup>2</sup>t edificables residenciales), como a continuación se detalla:

#### 2.2.1. Sectores en suelo urbanizable

<b>SECTOR INDUSTRIAL/TERCIARIO</b>	
SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	40.855 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE INDUSTRIAL/TERCIARIA	15.028 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL/TERCIARIA	16.857 m <sup>2</sup> t
SUPERFICIE RESIDENCIAL	1.002 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.006 m <sup>2</sup> t
NÚMERO DE VIVIENDAS	30 viviendas
NÚMERO DE HABITANTES	63 habitantes
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EDIFICIOS RESIDENCIALES	30 plazas

#### 2.2.2. Unidades de ejecución en suelo urbano

<b>UE1-CASCO PARCENT</b>	
SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	15.917 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE RESIDENCIAL	9.366 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.342 m <sup>2</sup> t
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 nuevos m2t
edificabilidad terciaria	16.857 nuevos m2t
número de viviendas	42 nuevas viviendas
número de habitantes	88 nuevos habitantes
plazas de aparcamiento	37 nuevas plazas

No obstante a lo anterior, existen solares vacantes en el suelo urbano actual que este Informe de Sostenibilidad Económica tiene en cuenta a los efectos del impacto en la Hacienda Local de Parcent, por lo que, el número total de nuevos habitantes con el desarrollo del Plan General sería de 357 habitantes, 170 nuevas viviendas (consideran 2,1 habitantes por vivienda)

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, y la edificabilidad pendiente de consumir en el suelo urbano actual, 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 m<sup>2</sup> 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, considerando los nuevos 357 habitantes que tendrían cabida con el desarrollo del Plan, la proyección de gastos corrientes en el nuevo escenario derivado del desarrollo del Plan General sería de 180.741,96 € correspondiente con la siguiente fórmula:

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

**357 nuevos habitantes x 506,28€/hab gastos operaciones corrientes = 180.741,96 €**

## 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 185.018,82 € correspondiente con la siguiente fórmula:

Nº DE NUEVOS HABITANTES (habitantes) x PRESUPUESTO MEDIO POR HABITANTE (€/habitante)

**357 nuevos habitantes x 518,62hab presupuesto medio por hab (2012) = 185.018,82 €**

### PLAN GENERAL DE PARCENT ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES - GASTOS

TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS
180.741,96 €	185.018,85 €

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, febrero 2015

El equipo redactor