

V. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX



ÍNDICE DE MEMÓRIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.	RAZÓN DE LA PRESENTE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	143
2.	OBJETO	143
3.	ANÁLISIS DE SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	143
4.	IMPACTO DE LAS ACTUACIONES SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS	143
4.1.	Haciendas públicas afectadas.	
4.2.	Normativa de aplicación	
4.3.	Metodología	
4.4.	Actuaciones a valorar	
4.5.	Información de base	
4.6.	Parámetros a considerar en la evaluación de costes	
4.7.	Impacto sobre las Haciendas locales	
5.	SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN	148
6.	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ADQUISICIÓN DEL EQUIPAMIENTO PREVISTO EN LA CALLE MARQUÉS DE ELCHE.	148

1. RAZÓN DE LA PRESENTE MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En el art. 43.2 de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat valenciana (LOTUP) se establece que, dentro de los documentos sin eficacia normativa de los Planes Especiales, debe constar un:

“Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural”.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia fue aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de diciembre de 1988, a la luz del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En este Plan, el núcleo histórico de Patraix quedaba incluido en el área de planeamiento diferido A.3, denominada “Casco histórico de Patraix” y, por tanto, fuera de las previsiones de su Estudio económico-financiero.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Protegido del barrio de Patraix fue aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 15 de octubre de 1993, en el marco legal definido por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana. El Estudio económico-financiero de este Plan contemplaba entre sus previsiones el desarrollo de siete unidades de ejecución por el antiguo sistema de cooperación y de dos actuaciones aisladas que debían ejecutarse por expropiación, todo ello en el plazo de ocho años.

En estos momentos, faltan por ejecutar tres de las unidades de ejecución programadas y no se ha desarrollado ninguna de las dos actuaciones aisladas, entre ellas, la adquisición de cuatro edificios en la calle Marqués de Elche para su destino a equipamiento social. Asimismo, se encuentra pendiente de obtener y urbanizar el jardín previsto en la calle Fray Mateu, para el que el Plan no establecía mecanismo alguno de gestión y cuya ejecución ha resultado prácticamente imposible mediante acciones de edificación individuales debido a la alta consolidación de la manzana afectada.

Por tanto, agotada la capacidad del Plan y puestas en revisión sus propuestas de ordenación, se considera necesario acometer un análisis de la sostenibilidad económica de las actuaciones previstas, conforme se dispone en la legislación vigente, que determine su impacto sobre las haciendas públicas.

2. OBJETO

Según se dispone en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, los informes o memorias de sostenibilidad económica tienen la doble finalidad de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y de estimar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanística en las haciendas públicas afectadas.

El contenido específico de la memoria se concreta en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, donde se indica que, para el examen del impacto de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en los planes, se deberá:

- 1) Cuantificar los costes de puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, así como los gastos de mantenimiento.
- 2) Estimar el importe de los ingresos municipales derivados del cobro de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que comporta la actuación.

Por lo tanto, en este apartado cabe analizar la viabilidad económica de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas que han de adquirirse y ejecutarse directamente con cargo a los presupuestos municipales, el coste de la puesta en marcha de los mismos, de su mantenimiento y de la prestación de los servicios resultantes, así como el coste de mantenimiento y prestación de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas que serán cedidas a la Administración con motivo de la ejecución del Plan.

3. ANÁLISIS DE SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

En general, los análisis de suficiencia y adecuación de la oferta de suelo productivo a las necesidades del mercado sirven para adoptar decisiones de carácter estratégico en esta materia, lo que requiere una lectura extensa sobre el territorio. En este caso, al tratarse de un ámbito muy reducido, consolidado y ordenado, el destino del suelo viene determinado por el planeamiento parcial, siendo escaso el margen para establecer otro tipo de usos.

Es más, el documento que se analiza es un Plan Especial de Protección de carácter patrimonial que en ningún caso plantea crecimientos de suelo y que, dada su escasa entidad, tampoco puede incidir en el esquema productivo de la ciudad, bien sea sobrecargando el sistema, subsanando carencias o complementando tendencias, afecciones todas éstas propias de ámbitos mayores.

4. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

4.1. Haciendas públicas afectadas.

Se entiende que un instrumento de planeamiento es sostenible cuando la Administración tiene capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos que conlleva. Las actuaciones propuestas serán, además, autosuficientes cuando los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, considerándose así que la estructura presupuestaria es equilibrada.

El objeto del Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix (PEP Patraix) es redefinir la ordenación del NHT de Patraix para garantizar la preservación de sus valores culturales y patrimoniales y su puesta en valor en el entorno urbano en el que se encuentra. Con este objeto, el documento contempla una serie de actuaciones tendentes a completar la obra urbanizadora que quedó por terminar respecto del Plan anterior y a poner en el mercado los solares resultantes para su edificación.

En este caso, la única entidad del sector público afectada por la modificación es el Ayuntamiento de Valencia. Por tanto, únicamente procede analizar los efectos de las mismas sobre las haciendas locales.

4.2. Normativa de aplicación

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).



- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Valencia

4.3. Metodología

La adquisición de inmuebles, la construcción de nuevos equipamientos, la producción del nuevo espacio urbano y su mantenimiento tienen una repercusión directa sobre los presupuestos municipales. Analizar su impacto sobre la Hacienda Pública Municipal exige, por tanto, estimar los costes de inversión necesarios y estudiar los efectos de su puesta en funcionamiento sobre el Presupuesto Municipal.

Entendiendo que las actuaciones propuestas son una extensión del actual modelo de ciudad y que, por tanto, los estados de gastos e ingresos pueden ser extrapolados a los nuevos desarrollos, éste análisis se realizará partiendo de los Presupuestos Municipales, obteniendo la repercusión de gastos e ingresos por habitante o por metro cuadrado de suelo, según sea el caso.

A) Estimación de los gastos de inversión pública y de los gastos de funcionamiento.

1. Gastos de inversión: Incluye los gastos corrientes y de inversión que el Ayuntamiento deberá asumir por construcción de nuevas infraestructuras y su mantenimiento, distinguiendo los siguientes conceptos:

- a) Inversión pública en la adquisición de suelo u otros bienes inmuebles.
- b) Inversión pública en la construcción de equipamientos públicos.
- c) Inversión pública en obras de urbanización necesarias y ejecución de infraestructuras.

En todo caso, sólo se tendrán en cuenta estos costes cuando la inversión pública sea imprescindible para la puesta en servicio de la urbanización o los equipamientos.

2. Gastos de funcionamiento: En el apartado relativo a los gastos de funcionamiento, el análisis del presupuesto de gastos debe realizarse sobre su clasificación por programas, distinguiendo los gastos que dependen de la población de los que se refieren a servicios relacionados con el territorio.

- Respecto de los gastos dependientes de los habitantes, se obtendrá la repercusión por habitante de los gastos corrientes de los Capítulos 1 y 2 y se aplicará ésta al número de nuevos habitantes generados por la actuación entendiendo, como criterio más restrictivo, que todos ellos proceden de otros municipios.
- Por lo que se refiere a los servicios relacionados con el territorio, se calculará el gasto corriente por metro cuadrado de suelo público actualmente gestionado y se aplicará esta ratio sobre la nueva superficie de suelo público y equipamientos que resultará de la actuación propuesta.

B) Estimación de los ingresos corrientes municipales y del incremento patrimonial

En este apartado, la finalidad es conocer los ingresos municipales que pueden derivarse de la incorporación a la ciudad de nuevo suelo urbanizado, generalmente, entre ellos:

a) Las operaciones corrientes, lo que incluye:

- Los impuestos directos: impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones.
- Los impuestos indirectos: recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc.
- Las tasas y otros ingresos: ventas por patrimonio, las tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc.

b) Los ingresos patrimoniales: rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc.

c) Las operaciones de capital, lo que incluye las operaciones de enajenación de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc., generados como consecuencia de la actuación.

Del análisis de esta información podrá extraerse la cifra global de ingresos que es previsible genere la nueva actuación para la Administración, distinguiendo entre ingresos puntuales e ingresos permanentes.

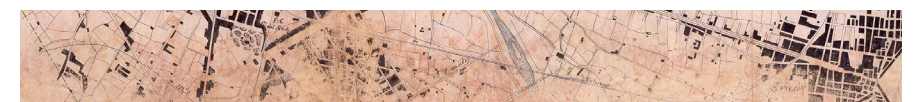
a) Son ingresos puntuales los relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria. Para su cálculo se hará una estimación directa de las bases impositivas partiendo de la valoración de los inmuebles y de las ordenanzas fiscales de los siguientes tributos:

- Impuesto Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVT)
- Impuesto de Instalaciones Construcciones y Obras (ICIO)
- Tasas por expedición de licencias de obras e implantación de actividades

b) Son ingresos permanentes los vinculados o no a la actividad inmobiliaria. Contempla los ingresos debidos a:

- Impuesto de Bienes Inmuebles
- El Impuesto de Vehículos de tracción mecánica
- El Impuesto de Actividades Económicas
- Tasas, precios públicos y otros ingresos
- Transferencias corrientes

Salvo en el caso de las transferencias corrientes, que dependen fundamentalmente de la población residente, la variable más significativa para el establecimiento de ratios a partir de los ingresos permanentes es el techo total edificado.



C) Inventario de Bienes Inmuebles:

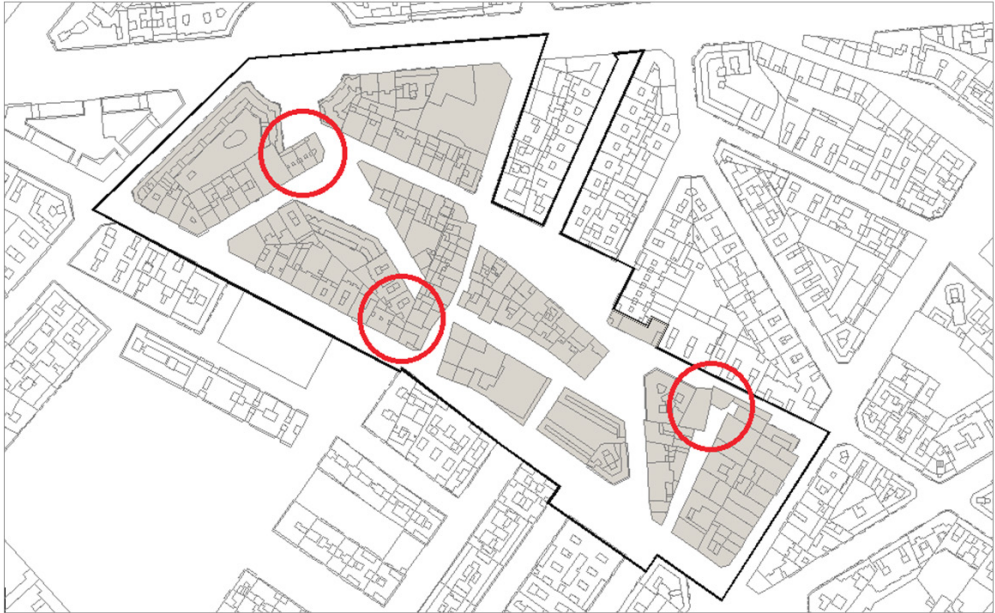
En general, las actuaciones urbanísticas suponen la incorporación de bienes inmuebles al Patrimonio municipal, produciéndose un incremento patrimonial que debe ser tenido en cuenta. Usualmente, este incremento se produce por las siguientes causas:

- a) Recepción de parcelas destinadas a equipamientos
- b) Parcelas lucrativas adjudicadas al Ayuntamiento
- c) Obras de urbanización e infraestructura que recibe la Administración.
- d) Dotaciones públicas que recibe la Administración

4.4. **Actuaciones a valorar**

En el PEP Patraix son tres las actuaciones de transformación urbanística que afectan a la estructura actual del ámbito tratado:

- 1. El encuentro de las calles Juan Bautista Corachán, Venerable Agnesio y Beata Inés
- 2. La apertura de la calle Venerable Agnesio hacia la calle Salabert
- 3. La apertura de la calle Fray Mateu



En estos tres casos, se producirán cesiones de suelo público, en todo caso debidamente urbanizado, que generarán gastos de mantenimiento para la Administración, una vez entregados.

Asimismo, deben valorarse las obras que el ayuntamiento de Valencia habrá de acometer con fondos propios para completar la urbanización del PEPRi en aquellas áreas en las que la calidad de la obra urbanizadora no se ajusta a los parámetros deseados, principalmente por causa de los cambios programados para

ampliación del espacio peatonal.

4.5. **Información de base**

A) Datos estadísticos

Los datos del municipio a considerar para realizar la estimación de los de ingresos y gastos generados por la actuación propuesta a partir del presupuesto municipal se detallan en el cuadro siguiente:

Información	Fuente	Dato
Total superficie construida	SIGESPA v. 1.2 W7 – mar.2019	61.621.945'91 m²t
Total sup. construida residencial	SIGESPA v. 1.2 W7 – mar.2019	57.130.794'27 m²t
Total sup. red viaria pública	Memoria sostenibilidad RSPGV	17.032.271'48 m²s
Total sup. zonas verdes públicas	Memoria sostenibilidad RSPGV	5.684.861'36 m²s
Total sup. espacios libres públicos	Memoria sostenibilidad RSPGV	22.717.132,84 m²s

La ratio de habitantes por vivienda a aplicar resultará del cociente entre el número de habitantes y el número de viviendas. El Padrón municipal de 2018 arroja un total de 798.538 habitantes y, según la Dirección General del Catastro, en el mismo año se registraba un total de 409.507 viviendas. Ello resulta en una ratio de 1'95 hab/viv.

El tamaño medio de vivienda se establece, por otro lado, en 100 m²t por vivienda, que es el módulo de referencia utilizado en el Plan Especial de Directrices para la Mejora de la Calidad Urbana de los Barrios de Valencia, aprobado por el Pleno municipal de 28 de junio de 2018. De este modo:

Información	Fuente	Dato
Número habitantes	Padrón municipal 01-01-2018	798.538 hab.
Número de viviendas	Dirección General del Catastro 2018	409.507 viv.
Tamaño medio familia	Ratio N° habitantes / N° viviendas	1'95 hab./viv.
Tamaño medio vivienda	Plan Directrices de Calidad Urbana	100 m²t/viv.

B) Parámetros urbanísticos de las actuaciones propuestas

EL PEPRi de Patraix propuesto incluye una única unidad de ejecución, cuyo desarrollo se prevé mediante actuaciones integradas por gestión indirecta. Los parámetros urbanísticos de dicha actuación se resumen en el siguiente cuadro:

	Sup. total	Sup. dotacional	Edificabilidad
Unidad de ejecución 1 – Calle Beata Inés	2.045'89 m²s	1.398'17 m²s	2.160'60 m²t

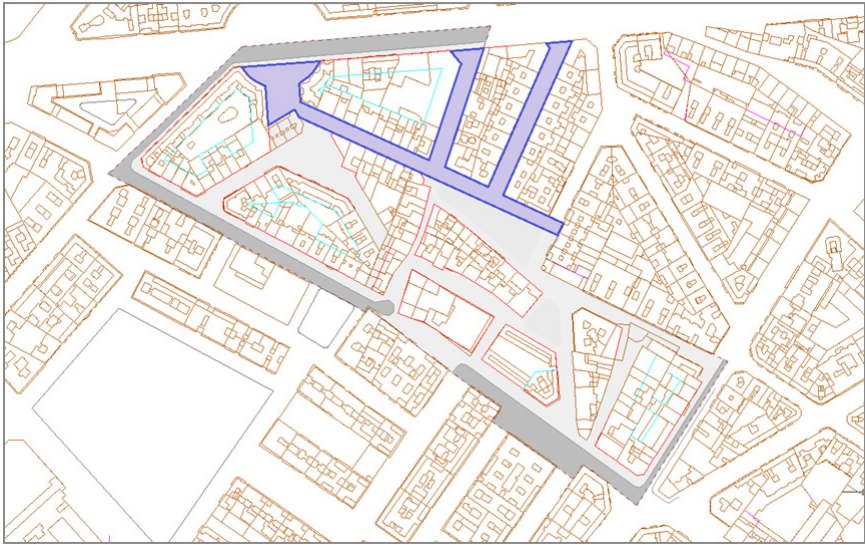


4.6. Parámetros a considerar en la evaluación de costes

Las actuaciones que previsiblemente, como resultado de la presente propuesta de planeamiento, generarán cargas económicas para las Haciendas Locales, son las siguientes:

A) Actuaciones públicas

Tratándose de un núcleo urbano consolidado donde las instalaciones urbanas y redes de servicio se encuentran en uso y no resultan afectadas por las propuestas de planeamiento, únicamente se valorarán los trabajos de renovación del pavimento en aquellas áreas donde resulte necesario por encontrarse la obra actual en mal estado o por causa de las propuestas de peatonalización.



Tampoco se incluirán los ámbitos viales de servicio que corresponde urbanizar a los particulares con motivo en la realización de obras de edificación de nueva planta, ni los suelos públicos incluidos en unidades de ejecución.

Para la estimación de los costes de urbanización de los espacios libres cuya ejecución se realizará a cargo del Ayuntamiento se partirá de los costes reales de obras de urbanización llevados a cabo en la zona por los Servicios municipales competentes.

Módulos de cálculo			
Concepto	Coste medio	Características	Superficie
Coste nueva pavimentación	100 €/m²s	Suelo	5.740 m²s

B) Actuaciones privadas

Aprobado el Plan, las actuaciones de transformación urbanística y edificación que se lleven a cabo en cumplimiento de sus determinaciones generarán un aumento de población a la que el ayuntamiento deberá prestar servicios.

Las dimensiones del Plan, bajo las hipótesis de 100 m²t por vivienda y 1'95 habitantes por vivienda, son:

Zona	Uso residencial	Edificabilidad	Nº viviendas	Nº habitantes
UE 1. Beata Inés	1.398'17 m²s	2.160'60 m²t	21 viv.	41 hab.
Solares	3.852'90 m²s	6.627'40 m²t	57 viv.	111 hab.
Edificios a rehabilitar	14 ud	3.164'00 m²t	18 viv.	35 hab.
Total		11.952 m²t	96 viv.	187 hab.

4.7. Impacto sobre las Haciendas locales

Determinar el impacto del PEP NHT Patraix sobre las haciendas locales exige:

- Calcular el coste público de la ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización, así como el coste de conservación de las obras recibidas por la Administración.
- Calcular el incremento patrimonial derivado de las cesiones a la Administración de los aprovechamiento procedentes de la Unidad de Ejecución delimitada
- Calcular los ingresos previsibles por la ejecución de las previsiones del Plan.
- Calcular la relación entre gastos e ingresos en las haciendas públicas locales bajo criterios de sostenibilidad económica, en este caso, sobre la hipótesis de la actuación urbanística terminada.

A) Estimación de los gastos de inversión pública y de los gastos de funcionamiento.

1. Gastos de inversión pública.

Como gasto de inversión, se contempla el coste de las obras de urbanización de los espacios libres que se transforman en peatonales o cuyo pavimento se encuentra en mal estado. No se contempla la urbanización de los ámbitos viales de servicio de las promociones pendientes de edificar, por formar parte de las cargas urbanísticas que corresponde sufragar a dichas promociones.

Los criterios que se utilizan a estos efectos son los siguientes:

- Los costes de las obras de rehabilitación y urbanización se calculan prorrateando los módulos que han resultado de aplicar, con las correcciones pertinentes, los costes reales de obras similares llevadas a cabo por el Ayuntamiento en la zona. A estos efectos, los costes medios contemplados en el apartado de Información de base incluyen ya los gastos generales y el beneficio industrial del contratista que ejecutará las obras, así como el Impuesto del Valor Añadido.
- No se incluyen los gastos relacionados con honorarios de redacción de proyecto, estudio de seguridad y salud, estudio de gestión de residuos y demás documentos necesarios, así como tampoco los correspondientes a la coordinación de seguridad y salud en obra y a la dirección de las obras, entendiéndose que, puesto que la envergadura y características de los trabajos no exige una especialización excesiva, pueden llevarse a cabo por los propios servicios municipales.

Bajo estas premisas, los gastos correspondientes a la inversión resultarían en:

GASTOS DE INVERSIÓN	
Gastos repercutibles	Total
Presupuesto de contrata obras de urbanización	574.000 €

2. Estimación de gastos de funcionamiento

Puesto que la ordenación urbanística propuesta mantiene el modelo de ciudad compacta preexistente, la base para calcular el impacto presupuestario de la nueva actuación serán los Presupuestos municipales vigentes. La referencia a utilizar será el Presupuesto inicial, no el liquidado, por constituir un mejor indicador de la capacidad de financiación de las necesidades municipales de gasto e inversión.

En el apartado relativo a los gastos de funcionamiento, el análisis del presupuesto de gastos debe realizarse sobre su clasificación por programas, distinguiendo los gastos que dependen de la población de los que se refieren a servicios relacionados con el territorio.

a. Respecto de los gastos dependientes de los habitantes, se obtendrá la repercusión por habitante de los gastos corrientes de los Capítulos 1 y 2 y se aplicará ésta al número de nuevos habitantes generados por la actuación entendiendo, como criterio más restrictivo, que todos ellos proceden de otros municipios.

Presupuesto de gastos - 2019			
Operaciones dependientes de la población	Presupuesto	habitantes	€/hab.
Cap. 1 – Gastos de personal	284.526.200'00 €		
Cap. 2 – Gastos en bienes corrientes y servicios	237.266.020'96 €		
Total	521.792.220'96 €	798.538 hab.	653'43 €/hab.

b. Por lo que se refiere a los servicios relacionados con el territorio, identificados los gastos correspondientes se obtiene el gasto corriente por metro cuadrado de suelo público de gestión municipal.

Presupuesto de gastos - 2019			
Operaciones dependientes del territorio	Presupuesto	Suelo público	€/m²s
Servicios relacionados con el territorio			
Programa 13 – Seguridad y movilidad	8.351.841'13 €		
Programa 15 – Vivienda y urbanismo	13.603.722'36 €		
Programa 16 – Bienestar comunitario	19.235.022'73 €		
Programa 17 – Medioambiente	16.926.892'91 €		
Programa 44 – Transporte público	44.713.139'00€		
Total	102.830.618'13 €	22.717.132'84 m²s	4'53 €/m²s

Aplicando las ratios calculadas al aumento de habitantes y al aumento de suelo público generada por la actuación, se obtiene el gasto corriente municipal correspondiente a la actuación propuesta. Finalmente, la proyección de gastos presupuestarios de funcionamiento de la nueva ordenación urbanística resulta en:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO			
Gastos repercutibles	Parámetro	Módulo	Total
Operaciones dependientes de la población Capítulos I y II	187 hab.	653'43 €/hab.	122.191'41 €
Servicios relacionados con el territorio Programas 13, 15, 16, 17 y 44	2.020'59 m²s	4'53 €/m²s	9.153'27 €
Total gastos de funcionamiento			131.344'68 €

B) Estimación de los ingresos corrientes municipales y del incremento patrimonial

Del análisis de esta información podrá extraerse la cifra global de ingresos que se genera para la Administración como consecuencia de la nueva actuación.

1. Ingresos puntuales relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Los ingresos previsibles de carácter puntual están relacionados con la actividad inmobiliaria. Su estimación se realiza aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Valencia sobre las promociones previsibles, asimiladas a edificios de viviendas, bajos comerciales y sótano destinado a aparcamiento, atendiendo al criterio de mejor uso. Los ingresos previstos por este concepto son:

a. Impuesto de Instalaciones Construcciones y Obras (ICIO). La base imponible de este impuesto es el importe real de las construcciones. Para su cálculo se ha utilizado la aplicación para autoliquidación del impuesto de la sede electrónica del ayuntamiento de Valencia.

http://www.valencia.es/ayuntamiento/tributos_municipales.nsf/vDocumentosTituloAux/Autoliquidaci%C3%B3n?opendocument&lang=1&nivel=8%5f7

b. Tasa por expedición de la Licencia de Obras. Calculada según la ordenanza fiscal municipal reguladora de las tasas por prestación de los servicios relativos a las actuaciones urbanísticas, aprobada por Resolución de Alcaldía nº VZ-6972 de fecha 15 de diciembre de 2016.

No se considera el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVT) porque este impuesto actúa con las operaciones de transmisión de inmuebles y no es aplicable a la obra nueva.

Los ingresos puntuales relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria resultan, de este modo, en:

INGRESOS PUNTUALES				
Figura fiscal	Techo computable	Base imponible	Tipo	Total ingresos
ICIO – UE1 Beata Inés	2.160'60 m²t	1.456.028'34	3%	43.680'85 €
Tasas licencia obras				11.422'28 €
ICIO – Viviendas unifamiliares	3.694'70 m²t	2.863.337'08 €	3%	85.900'11 €
Tasas licencia obras				13.684'23 €
ICIO – Viviendas plurifamiliares	6.699'37 m²t	4.514.705'44 €	3%	135.441'16 €
Tasas licencia obras				16.338'46 €
ICIO – Bajos comerciales	1.155'97 m²t	408.979'30 €	3%	12.269'38 €
Tasas licencia obras				7.982'11 €
ICIO – Garajes	2.155'10 m²t	669.330'96 €	3%	20.079'93 €
Tasas licencia obras				10.157'83 €
Total				356.956'34 €

2. Ingresos permanentes

Para la estimación de los ingresos permanentes ha de recurrirse al presupuesto municipal de ingresos. La variable más significativa para el establecimiento de ratios sobre los ingresos permanentes es, en general, el techo potencial a edificar, salvo en lo que respecta al Capítulo de transferencias corrientes, que dependen fundamentalmente de la población.



Presupuesto de ingresos - 2019			
Operaciones dependientes de la población	Presupuesto	Habitantes	€/hab.
Cap. 4 - Transferencias corrientes	341.308.684'35 €	798.538 hab.	427'42 €/hab.

Presupuesto de ingresos - 2019			
Operaciones dependientes del territorio	Presupuesto	Sup. construida	€/m²t
Impuesto actividades económicas	23.000.000'00 €		
Impuesto Vehículos de tracción mecánica	36.500.000'00 €		
Impuesto de Bienes Inmuebles	220.000.000'00 €		
Cesión de tributos	35.184.258'56 €		
Ingresos Patrimoniales	3.221.586'84 €		
Total	317.905.845'40 €	61.621.945'91 m²t	5'16 €/m²t

El total de ingresos permanentes resulta, entonces, en:

INGRESOS PERMANENTES ANUALES			
Ingresos previsibles	Parámetro	Módulo	Total
Operaciones dependientes de la población	187 hab.	427'42 €/hab.	79.927'54 €
Operaciones dependientes del territorio	11.952 m²t	5'16 €/m²t	61.672'32 €
Total ingresos permanentes			141.599'86 €

3. Ingresos patrimoniales e incremento patrimonial.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77.1.c) de la Ley 5/2014 GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en el suelo urbano incluido en unidades de ejecución sin incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5 % del aprovechamiento tipo. En nuestro caso, el valor del incremento patrimonial que eso supone resultaría en:

Concepto	Edificabilidad	5% aprovechamiento	Valor repercusión	Ingreso patrimonial
UE 1. Beata Inés	2.160'60 m²t	108'03 m²t	706'65 €/m²t	76.339'40 €

Por último, ha de tenerse en cuenta que parte del suelo actualmente de titularidad privada pasará a titularidad pública. Esto dará lugar a los correspondientes movimientos en el Inventario municipal de Bienes Inmuebles.

Concepto	Incremento suelo público
Unidad de ejecución 1 – Calle Beata Inés	1.398'17 m²s
Prolongación calle Venerable Agnesio	197'24 m²s
Prolongación calle Fray Mateu	425'18 m²s

5. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN

Debido a la poca entidad de la actuación, no resulta representativo su estudio en diferentes escenarios de dinámica inmobiliaria, por lo que el análisis de sostenibilidad se reduce al escenario de la actuación una vez completado el desarrollo. En este escenario, y conforme resulta de la metodología y los datos empleados y de los cálculos realizados:

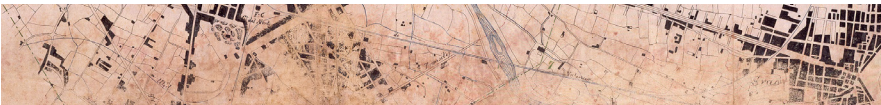
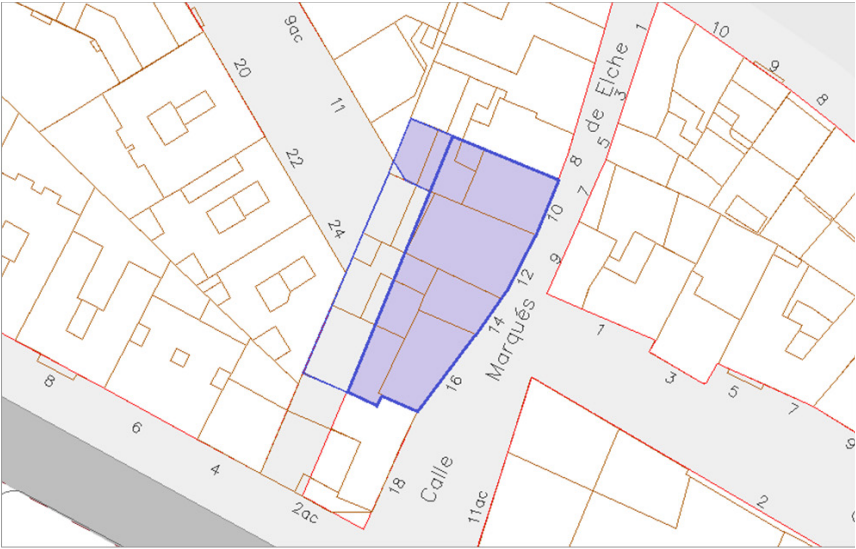
- Los gastos de inversión a cargo de la Administración local ascenderían a 574.000 €.
- Los ingresos patrimoniales estimados como consecuencia de la ejecución de la UE1 prevista, ascenderían a 76.339'40 €.
- Los ingresos puntuales previsibles como resultado del desarrollo de la actuación ascenderían a 356.956'34 €. Si se considera un plazo de diez años para completar la actuación, esto supondría unos ingresos medios anuales de 35.695'63 €, que podrían ser destinados a gastos de inversión.
- Los gastos de funcionamiento, una vez completada la ejecución del planeamiento urbanístico propuesto, ascenderían a 131.344'68 €.
- Los ingresos permanentes generados como resultado ascenderían a 141.599'86 €

El "balance fiscal municipal sostenible", en sentido estricto, debe resultar de la diferencia entre ingresos permanentes y gastos de funcionamiento, sin incluir los gastos e ingresos puntuales (inversiones e incremento patrimonial, respectivamente) que, por su naturaleza, deben considerarse extraordinarios.

Por tanto, se entiende que se cumplen las condiciones de sostenibilidad exigidas a la actuación.

6. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ADQUISICIÓN DEL EQUIPAMIENTO PREVISTO EN LA CALLE MARQUÉS DE EL-CHE.

Una de las actuaciones previstas en el PEPRI de Patraix de 1993 que se ha estado valorando mantener es la adquisición por expropiación de los inmuebles sitos en los números 10, 12, 14 y 16 de la calle Marqués de Elche para su destino a equipamiento público municipal de carácter administrativo o cultural.



Las características de los inmuebles a expropiar, según datos del Catastro, son:

Identificación parcela	Sup. de suelo	Sup. construida
C/. Marqués de Elche, 10 – Ref. catastral 4316613 YJ 2741E	147 m²s	183 m²t
C/. Marqués de Elche, 12 – Ref. catastral 4316614 YJ 2741E	164 m²s	226 m²t
C/. Marqués de Elche, 14 – Ref. catastral 4316615 YJ 2741E	142 m²s	90 m²t
C/. Marqués de Elche, 16 – Ref. catastral 4316616 YJ 2741E	163 m²s	238 m²t
Totales	616 m²s	692 m²t

El coste que supondría adquirir estos inmuebles por expropiación forzosa resultaría, aproximadamente, en el entorno de un millón de euros. Ahora bien, si tenemos en cuenta la escala económica en que se mueven las propuestas incluidas en el presente Plan, a todas luces se aprecia la imposibilidad de afrontar su adquisición con los rendimientos previsibles.

Por tanto, hemos de considerar que se trata de una inversión insostenible.

