

## **MEMORIA**

---

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA  
MODIFICACION PUNTUAL 10 DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE ATZENETA D'ALBAIDA  
- DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA -**

## ÍNDICE

<b>1.- ANTECEDENTES</b> .....	<b>3</b>
<b>2.- DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN</b> .....	<b>3</b>
2.1.- RESUMEN DE LA MODIFICACION PUNTUAL.....	4
2.2.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN .....	4
2.2.1.- Ejecución de la urbanización.....	4
2.2.2.- Construcción de equipamientos públicos.....	5
<b>3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.</b> .....	<b>5</b>
3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS .....	5
3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS .....	6
3.2.1.- Infraestructuras viarias.....	6
3.2.2.- Zonas verdes públicas .....	6
3.2.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable .....	6
3.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento.....	7
3.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico .....	7
3.2.6.- Infraestructura telefonía .....	7
3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS.....	7
3.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos .....	7
3.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA .....	8
3.4.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.....	8
3.4.2.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO.....	8
3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN.....	9
<b>4.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS</b> .....	<b>10</b>
<b>5.- CONCLUSIONES</b> .....	<b>10</b>

## 1. ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLRHS), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Así el artículo 15.4 del TRLRHS determina:

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.

## 2.- DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

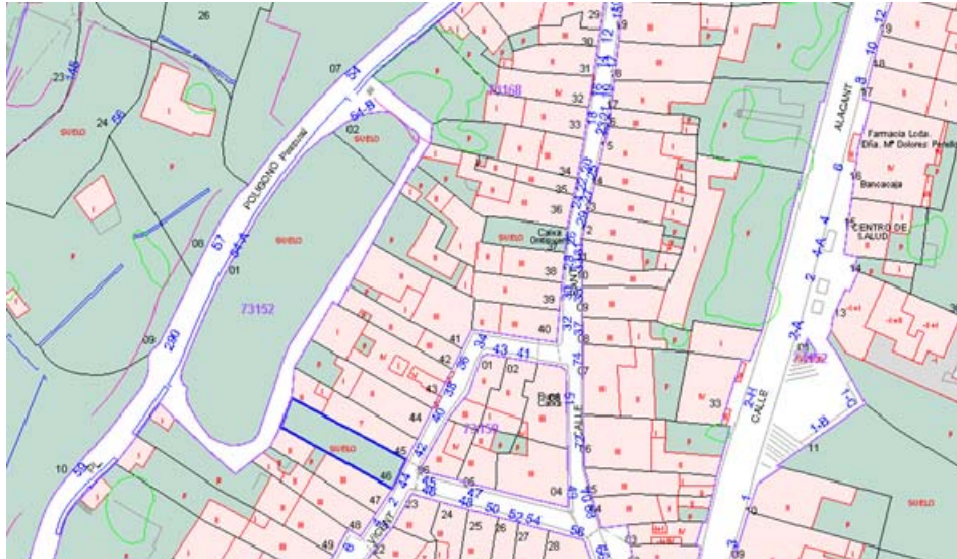
El ámbito de la actuación está delimitado como CASCO ANTIGUO, con arreglo a las determinaciones de la Legislación Vigente.

La modificación persigue la variación de la ordenación de un ámbito en el CASCO ANTIGUO o NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL, mediante la RECALIFICACIÓN de una superficie total de 1.736,62m<sup>2</sup>s de suelo urbano residencial a suelo dotacional público, de los que 807.60m<sup>2</sup>s será para equipamiento público (dotacional múltiple) y el resto 916.60 m<sup>2</sup>s para viario.

Se pretende, por tanto, la intervención en un ÁMBITO DEL CASCO HISTÓRICO TRADICIONAL DE ATZENETA D'ALBAIDA, delimitada como CASCO HISTÓRICO en las Normas Subsidiarias, que comprende un solar vacante de edificación con frente por su límite oeste al Camí de la Sequia del Port (elemento etnológico inventariado en el Catálogo en Tramitación), y una parcela con ausencia actual de edificación (sita calle San Roc 44).

El primer solar vacante, se encuentra situado en las traseras de las casas con fachada a las calles San Vicent y San Roc, que lindarán con un vial de cinco metros que las separe del dotacional múltiple, conectando todo este espacio con la Calle San Vicent a través de la parcela de suelo urbano residencial si edificar de la calle San Roc 44, que dotará de entrada viaria a la parcela dotacional.

En consecuencia, la modificación persigue el cambio de la calificación de las tres parcelas catastrales afectadas por la modificación.



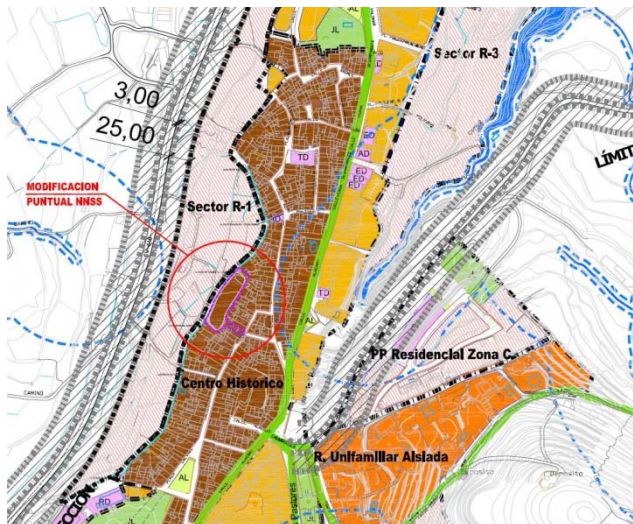
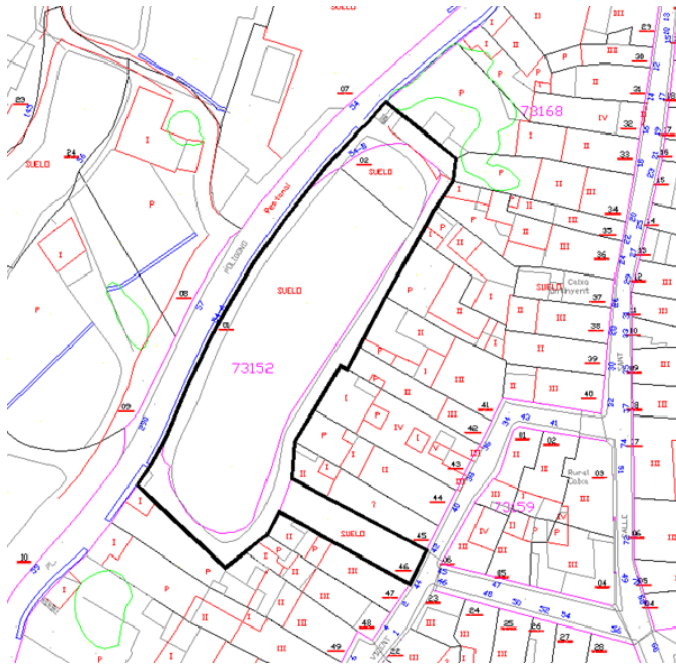
## 2.1.- RESUMEN DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Según el Planeamiento vigente, las parcelas se ubicarían en el ámbito de CASCO ANTIGUO.

La Modificación es de escaso alcance, y supondría un incremento del sistema estructural de dotaciones en el municipio y una mejora en la accesibilidad a esta dotación, así como al entorno rural próximo y al elemento principal del patrimonio etnográfico municipal, la Sequia del Port.

Comprende la recalificación de las parcelas residenciales con referencia catastral 7316846YJ1071E, de la Calle San Roc, número 44, que se convertiría a la condición de viario del Sistema de Espacios Libres, y de las parcelas 7315201YJ1071E y 7315202YJ1071E, que se trasladarían a uso Dotacional Público Múltiple, excepto el espacio de ampliación de la senda existente.

Además de la citada acequia La Sequia del Port, que limita las parcelas citadas al oeste, cabe señalar el Llavador de El Camí del Teular y el Llavador de Jeremías, todos incluidos en el Inventario Etnológico del Catálogo del Plan General en tramitación. También, colindante con las parcelas mencionadas, existe una pequeña senda que comunica las traseras de las casas con frente de fachada a la Calle Sant Vicent, con el Camí y Sequia del Port.



SUELO URBANO	CENTRO HISTORICO (SUCH)	
	ENSANCHE (SURE)	
	RESIDENCIAL ADOSADA (SUAD)	
	RESIDENCIAL AISLADA (SUAI)	
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (SURP)	
	TOLERANCIA INDUSTRIAL (SUTI)	
SUELO URBANIZABLE	INDUSTRIAL (SUIN)	
	INDUSTRIAL (SUZR)	
ESPACIOS LIBRES	INDUSTRIAL (SUZI)	
	AREA DE JUEGO (SAL)	
	JARDIN (SJL)	
	PARQUE (PQL)	
EQUIPAMIENTOS	APARCAMIENTO (AV)	
	DOTACIONAL MULTIPLE (MD)	
	DEPORTIVO RECREATIVO (RD)	
	EDUCATIVO CULTURAL (ED)	
	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (ID)	
	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL (AD)	
	ASISTENCIAL (TD)	
DELIMITACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS DELIMITACIÓN SECTORES DELIMITACIÓN TÉRMINO		

## 2.2.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN

### 2.2.1.- Ejecución de la urbanización

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, al concurrir la siguiente circunstancia:

- Parcela 7315201YJ1071E0001UH, es de titularidad del Ajuntament d'adzeneta.
- Parcela c/ Sant Roc 44, adquirida mediante asignación de ayudas de la Diputació de València.

- Obras de urbanización necesarias: Los costes de las obras de urbanización necesarias se sefragarán mediante a la asignación de los fondos que se recibe el Ayuntamiento de la Diputació de València a traves de los PPOS.

### **2.2.2.- Construcción de equipamientos públicos**

El desarrollo de la modificación del planeamiento no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

Por las características de la zona y su baja población no se prevé la ejecución de equipamientos de alto coste como pabellones deportivos, hospitales o equipamientos escolares, de los que el Ayuntamiento de Atzeneta d'Albaida ya dispone de la previsión urbanística de los suelos de equipamientos necesarios.

Y como puede apreciarse en los planos de ordenación se trata de suelos de pequeñas dimensiones aptos para pequeñas instalaciones al aire libre o para disponer de actividades complementarias al servicio de la población.

## **3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

### **3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración.

## **3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**

### **3.2.1.- Infraestructuras viarias**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a: **716,60 €/año**

### **3.2.2.- Zonas verdes públicas**

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 0,50 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de zonas verdes asciende a: **200 €/año**

### **3.2.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable**

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

### **3.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento

### **3.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

### **3.2.6.- Infraestructura telefonía**

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

## **3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

### **3.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

## **3.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA**

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

### **3.4.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI**

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, a:

1. El desarrollo y renovación de las zonas posteriores de las edificaciones existentes (actual y mayoritariamente patios) con la creación nuevas viviendas y cambio de los actuales usos de almacenes y trasteros a uso residencial, producirá la inclusión de los nuevos edificios en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, con mayor valoración a efectos recaudatorios. Como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.



Para su cálculo se estima que tras la actualización de la ponencia de valores se adopta un tipo medio del 0,65%. Con este tipo y aplicando a los nuevos edificios residenciales, obtenemos una recaudación de **1.200 €/año**

### **3.4.2.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO**

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación residencial prevista en el Plan Parcial podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 400 €/m<sup>2</sup>.

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento d'Atzeneta d'Albaida en el 3,5 % (2% ICIO + 1,5% TASA) en las ordenanzas fiscales.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad generada con la apertura del nuevo vial prevista en la modificación del Plan, el impuesto ascendería a la cantidad de **12.563,75 €**

### **3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN**

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

#### **GASTOS**

MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	<b>716,60 €/año</b>
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES PÚBLICAS	<b>200 €/año</b>
<b>TOTAL</b>	<b>916.60 €/año</b>

#### **INGRESOS**

IBI	<b>1.200 €/año</b>
ICIO+TASA	<b>12.563,75 €/(pago único)</b>

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

Tampoco se han considerado los posibles incrementos del IBI por el incremento del valor del suelo en aquellas parcelas que ya poseen edificaciones y que se consideran en la ordenación como suelo urbano. Por lo que un posible incremento en esta recaudación incrementaría el balance positivo del conjunto.

#### **4.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

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 Plan Parcial, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General manteniéndose el uso residencial, por lo que se entiende que no ha lugar el desarrollo de este apartado.

#### **5.- CONCLUSIONES**

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la modificación puntual nº 10 de las nss d'Atzeneta d'Albaida **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 que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la población, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación.

Por lo tanto, la presente modificación puntual de las nss, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.