



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

**EVALUACIÓN SOCIO-ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE LAS
CONSECUENCIAS DE LA ORDENACIÓN PARA EL
MUNICIPIO DE PETRÉS**

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL



Septiembre 2023



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

LOLA MERINO SANJUAN
M^a DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ANGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

CONSUELO GARCÍA RICART
RAQUEL PAREJA MARTÍNEZ
EDUARDO CASADO RODRIGO
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

VERÓNICA VALERA FURIÓ
Ingeniera Técnica de Obras Públicas

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

PAU GAJA SILVESTRE
NOELIA BELDA CALATAYUD
ÓSCAR I. TERRASA MERINO
Ingenieros Industriales

LUIS QUESADA MUELAS
Coordinación Ambiental y Paisaje
Geógrafo

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA
Geógrafo

NATALIA LOSADA GARCÍA
Licenciada en Ciencias Ambientales

INÉS BLAY GIL
Arqueóloga

EMPRESAS COLABORADORAS





AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

1. INTRODUCCIÓN	2
2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES	3
3. DATOS BÁSICOS DEL PLAN GENERAL	3
3.1 Sectores en Suelo Urbanizable	6
4. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL TÉRMINO DE PETRÉS: POBLACIÓN, VIVIENDAS, NÚMERO DE VEHÍCULOS.....	8
5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	12
6. LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES: ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES.....	13
7. IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO	16
7.1 . Proyección de gastos corrientes en nuevo escenario	16
7.2. Estimación de ingresos corrientes.....	17
8. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES	31



1. INTRODUCCIÓN

Una de las innovaciones incorporadas en la derogada Ley 8/2007 de Suelo era la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establecía que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística debían someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

La Ley 8/2007 fue derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El artículo 22 de esta Ley regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

En el cuarto apartado de este artículo se concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, con el siguiente tenor literal:

"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".

Esta exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este documento, a diferencia de los tradicionales Estudios Económico-Financieros del planeamiento (cuya finalidad era exclusivamente la de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva "pieza de ciudad" sin merma de calidad urbana) el nuevo Informe de Sostenibilidad Económica, además de lo anterior, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución urbanizadora y se preocupa del coste público del



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en: i) las Haciendas Públicas afectadas por la implantación; ii) el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes; y iii) la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El detalle del alcance del presente estudio basado en el art. 22 de TRLS ha sido declarado inconstitucional por sentencia del Tribunal Supremo nº143/2017 de 14 de diciembre de 2014.

Se incorpora este documento al expediente del Plan General al estar contemplado en el artículo 30 del vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio y paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP).

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

La Evaluación socio-económica deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento de planeamiento general deberá estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos en relación a la correspondiente de suelo Residencial y Terciario derivados del incremento de empleo y población que aquéllos conllevan.

Otra cuestión a analizar es la relativa al impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanos y Urbanizables previstos por el Plan General Estructural.

Debe señalarse que 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 costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

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

Así pues, en principio no es necesario analizar el impacto para la Hacienda Pública del coste de implantación de Infraestructuras pues su financiación está garantizada con la programación urbanística, a excepción de las siguientes dotaciones:

INFRAESTRUCTURA A CARGO DEL AYUNTAMIENTO

INFRAESTRUCTURAS		COSTE ESTIMADO*
ZONAS VERDES	S-VA-4	205.856,44 €
	PVJ-1	130.500,00 €
	PVJ-2	530.000,00 €
DEPORTIVO-RECREATIVO	Reserva de suelo Deportivo (P-QD-2)	39.402,45 €
EDUCATIVO-CULTURAL	Dotaciones educativo-cultural (P-QE-5)	43.533,00 €
	Dotaciones educativo-cultural (P-QE-6)	16.124,92 €
	Dotaciones educativo-cultural (S-QE-1 en ZND-RE)	445.000,00 €
Dotaciones Infraestructura-Servicio urbano (P-QI-5): Reserva suelo infraestructuras		38.846,72 €
EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE	Dotaciones Infraestructura-Servicio urbano (P-QM-1): suelo destinado a dotacional múltiple	11.779,20 €
	Dotaciones Infraestructura-Servicio urbano (P-QM-2): suelo destinado a dotacional múltiple	37.889,55 €
RED VIARIA	P-RV (en rústico)	6.895,80 €
	P-RV (en urbano)	139.863,94 €
	P-RV adscrito	153.750,00 €
TOTAL		1.799.442,01 €

(*) Ejecución infraestructura y/o obtención del suelo



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

INFRAESTRUCTURA A CARGO DE LAS ADMINISTRACIONES SUPRAMUNICIPALES:

INFRAESTRUCTURAS
Ejecución colegios (Consellería de Educación, Cultura y Deporte)

3. DATOS BÁSICOS DEL PLAN GENERAL

El Informe de Sostenibilidad Económica se realiza en el marco del Plan General Estructural de Petrés. Los crecimientos susceptibles de producir un impacto sobre la Hacienda Local son básicamente el desarrollo de los nuevos sectores urbanizables.

El Plan General Estructural en redacción delimita el Suelo urbano, manteniendo el suelo previsto en el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias), junto aquellas áreas con planeamiento aprobado e incluye el suelo que se ha ido consolidando durante los últimos años. Al mismo tiempo apuesta por la consolidación completa del casco urbano delimitando a través del Plan de Ordenación Pormenorizada en el suelo urbano del único núcleo consolidado y prevé la delimitación de áreas desarrollo en Suelo Urbanizable para uso residencial y terciario.

El Plan General Estructural clasifica cinco nuevos sectores de Suelo Urbanizable, con objeto de crear nuevo suelo residencial y terciario, del que carecían las Normas Subsidiarias vigentes; y en el Suelo Urbanizado Residencial "La Rodana" (ZUR-RE-2. B) ordenado mediante PRI y su completa urbanización lo que generará unas 3 viviendas nuevas en el suelo vacante existente:

- ZUR-RE-2. B: Sector de uso residencial ubicado a los pies del Monte La Rodana, zona de viviendas unifamiliares de segunda residencia. Se trata de un ámbito urbano de baja densidad, su ordenación se realizará mediante PRI.
- ZND-RE-1.M: Sector de uso residencial ubicado al norte del Núcleo Histórico y pretende consolidar el borde norte del casco urbano, este ámbito cuenta con un Planeamiento aprobado y parcelación inscrita (tipología unifamiliar pareada)
- ZND-RE-2-M: Sector destinado a vivienda unifamiliar situada entre el barranco y el casco urbano (tipología de ensanche o viviendas



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

unifamiliares adosadas).

- ZND-RE-1.B: Sector destinado principalmente a segunda residencia , unifamiliar aislada, está ubicada al oeste del casco urbano, al oeste del barranco que atraviesa el casco urbano.
- ZND-RE-2.B: Sector destinada a residencial de baja densidad vinculado a la zona de nuevo desarrollo terciario, para potenciar el turismo rural del municipio.
- ZND-TER: Se propone un nuevo sector terciario al extremo este del casco, siguiendo el eje de la vía CV-324. Su uso dominante está previsto que esté vinculado al sector turístico (servicios, hostelería, recreativo).

Este Informe se centra en el estudio económico del desarrollo urbanístico previsto por la Plan General Estructural y en los sectores previstos en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Las superficies de suelo y edificabilidades que se incorporarán al parque inmobiliario con el Plan General Estructural y el Plan de Ordenación Pormenorizada se exponen a continuación según sus características:

3.1 Sectores en Suelo Urbano y Urbanizable

A continuación, se listan los sectores de planeamientos previstos, indicando su superficie, uso dominante y edificabilidades previstas para cada uso.

En el caso de los sectores residenciales se especifica la edificabilidad destinada a vivienda protegida (40% de la edificabilidad en tres de los sectores de suelo), el número de habitantes y de viviendas previstos.

En el caso que nos ocupa no se han calculado las plazas de aparcamiento al considerar que las viviendas son unifamiliares y que cada vivienda contará con su propia plaza de aparcamiento.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

a) Sectores urbanizables de uso residencial:

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	HABITANTES	RESERVA VPP (%)	RESERVA VPP m²t
ZND-RE-1.M	15.714,55 m²s	7.700,64 m²t	62	155	-	-
ZND-RE-2.M	20.191,00 m²s	10.095,50 m²t	74	185	40 %	4.038,20 m²t
ZND-RE-1.B	36.855,95 m²s	11.056,79 m²t	55	138	40 %	4.422,71 m²t
ZND-RE-2.B	12.174,10 m²s	4.869,64 m²t	41	103	40 %	1.947,86 m²t

b) Sectores urbanizables usos terciarios

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
ZND-TER	22.335,95 m²s	11.167,98 m²t

c) Desarrollo urbano en suelo urbano "La Rodana" (ZUR-RE-2.B) ⁽¹⁾

	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	HABITANTES
ZUR-RE-2.B	600,00 m²t	3	8

d) Red Primaria Adscrita:

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
ZND-RED PRIMARIA (Red Viaria)	1.232,10 m²s	0,00 m²t
ZND-RED PRIMARIA (Jardín)	10.611,65 m²s	0,00 m²t

⁽¹⁾ Dato correspondiente a las nuevas viviendas exclusivamente



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

4. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL TÉRMINO DE PETRÉS: POBLACIÓN, VIVIENDAS, NÚMERO DE VEHÍCULOS

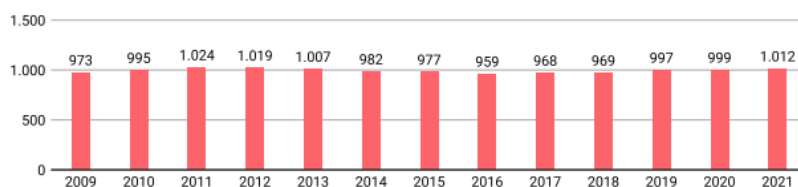
Petrés tiene una población de 1.012 habitantes y está situada en la Comarca del Camp de Morvedre, a unos 30 kilómetros de Valencia y a 4,6 km de Sagunto.

Los datos estadísticos básicos empleados para la elaboración de este Informe son los siguientes:

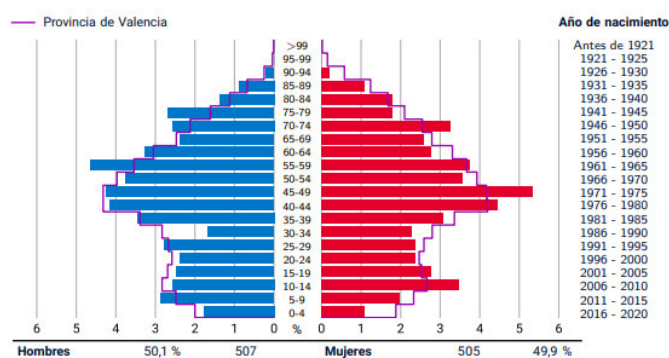
- El número de habitantes según el padrón municipal del Instituto Valenciano de Estadística de fecha 1 de enero del año 2021 es de 1.012 habitantes.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Datos a 1 de enero



POBLACIÓN A 1 DE ENERO DE 2021 POR SEXO Y EDAD



INDICADORES DEMOGRÁFICOS - 2021

Índice	Municipio	Provincia	Comunitat Valenciana
Dependencia	(Pob. <16 + Pob. >64) / (Pob. de 16 a 64) x 100	56,2 %	53,1 %
Dependencia población <16 años	(Pob. <16) / (Pob. de 16 a 64) x 100	23,8 %	23,4 %
Dependencia población >64 años	(Pob. >64) / (Pob. de 16 a 64) x 100	32,4 %	29,7 %
Envejecimiento	(Pob. >64) / (Pob. <16) x 100	136,4 %	126,9 %
Longevidad	(Pob. >74) / (Pob. >64) x 100	48,1 %	48,8 %
Maternidad	(Pob. de 0 a 4) / (Mujeres de 15 a 49) x 100	12,7 %	17,5 %
Tendencia	(Pob. de 0 a 4) / (Pob. de 5 a 9) x 100	59,2 %	80,6 %
Renovación de la población activa	(Pob. de 20 a 29) / (Pob. de 55 a 64) x 100	68,5 %	76,0 %



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

- El número de viviendas se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística INE, de su Censo de Población y viviendas de 2011:

VIVIENDAS PRINCIPALES	378
VIVIENDAS SECUNDARIAS	251
VIVIENDAS VACÍAS	22
TOTAL VIVIENDAS	651

- El número de inmuebles urbanos a fecha 2020, son un 68,69% de uso residencial y solo un 2,7 % es de uso industrial y un 0,19 % de uso comercial:

INMUEBLES URBANOS - 2020

Datos a 31 de diciembre

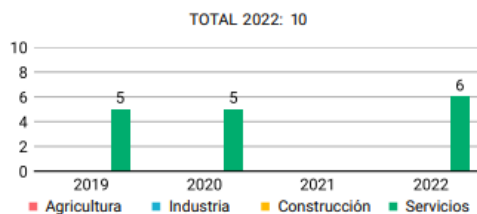


El 24,5 % de los inmuebles urbanos son de los años 1970-1979.

- El número de empresas activas por sectores de actividades a 1 de enero de 2022 es de 10:

EMPRESAS INSCRITAS EN LA SS

Datos a 31 de marzo





AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

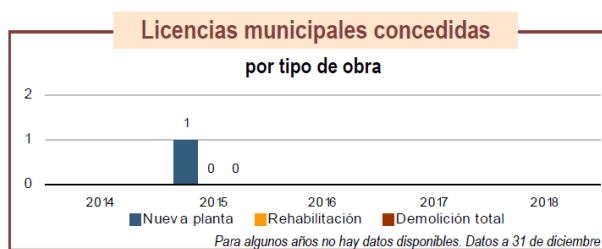
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

EMPRESAS ACTIVAS - 2021*

Datos del DIRCE a 1 de enero
*excepto sector primario

POR SECTORES DE ACTIVIDAD		DESGLOSE SECTOR SERVICIOS	
Industria	-	Comercio, transporte y hostelería	-
Construcción	-	Información y comunicaciones	-
Servicios	-	Actividades financieras y de seguros	-
Total	32	Actividades inmobiliarias	-
		Actividades profesionales y técnicas	-
		Educación, sanidad y servicios sociales	-
		Otros servicios personales	-

- En el municipio de Petrés, según datos del Instituto Valenciano de Estadística, entre los años 2014 y 2018, tan solo consta que en el año 2015 se solicitara una licencia para obra de nueva planta. Del resto de años no constan datos.



- Las transacciones realizadas en los últimos cinco años son de viviendas de segunda mano.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

Datos a 31 de diciembre



- El número de vehículos en el año 2021, según el Instituto Valenciano de Estadística es de 949 unidades y el 66,50% son Turismos.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

VEHÍCULOS POR TIPO Y CARBURANTE - 2021

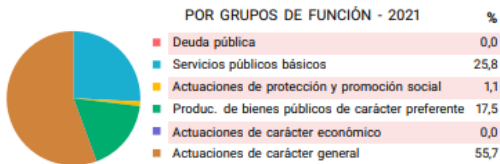
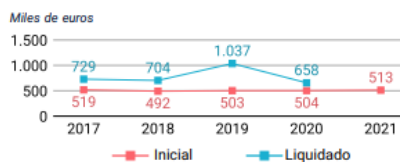
Datos a 31 de diciembre

	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
Total	949	484	450	4	11
Turismos	631	385	242	4	0
Motocicletas	124	1	122	0	1
Furgonetas y camiones	92	84	8	0	0
Autobuses	0	0	0	0	0
Tractores industriales	7	7	0	0	0
Ciclomotores	78	3	75	0	0
Otros	17	4	3	0	10

- El presupuesto Municipal consolidado en el año 2023 fue de 560.091,38 €. Como se puede observar en la gráfica el presupuesto sigue una tendencia ascendente en los últimos años.

PRESUPUESTO MUNICIPAL DE GASTOS*

Datos a 31 de diciembre
*consolidado



Presupuesto municipal de Gastos a fecha del 1 de enero de 2021

INFORMACIÓN BÁSICA DE PETRÉS		
Número de habitantes (Padrón Municipal IVE 1-1-2022):	1.012	Habitantes
Estadística de construcción de edificios (2020)		
Demolición	0	Uds.
Rehabilitación	0	Uds.
Nueva Planta	1	Uds.
Total licencias nueva planta	1	Uds.
Total licencias rehabilitación	0	Uds.
Total licencias	1	Uds.
Número de vehículos (2022)	949	Uds.



5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Tal y como indica el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el Estudio de Sostenibilidad económica debe justificar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, distintos de la vivienda, como medio de evitar la monofuncionalidad municipal y la creación de ciudades dormitorio y permitir un desarrollo equilibrado.

A falta de mayor desarrollo expositivo, se considera que las propuestas de ordenación urbanística deben incorporar una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el Municipio, persiguiendo un desarrollo territorial equilibrado económicamente, la creación de empleo en el municipio y favoreciendo la cercanía o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

Petrés cuenta con suelo agrícola productivo, así como suelo forestal y medioambiental-paisajístico (La Rodana y La Ponera).

La localización del municipio, cercano a la ciudad de Valencia, pero también del Parque Natural de la Sierra Calderona, y dada la proximidad a infraestructuras viarias tales como la A-7 y la A-23, suponen por sí mismos un aliciente suficiente a la economía local, para el desarrollo del turismo rural.

El nuevo Plan prevé cinco sectores de suelo urbanizable, cuatro de uso residencial y otro de uso terciario vinculado al sector turístico que supongan la base del incremento del sector terciario-turístico. También plantea el desarrollo de viviendas en suelo urbano residencial vacante en el sector "La Rodana".

Esta oferta de suelo de usos residencial/terciario permitirán dotar al municipio de una actividad económica diversificada, basada en agricultura y turismo rural.

Entendemos que la propuesta de clasificación y calificación de suelo para los usos productivos es suficiente para las futuras necesidades locales y adecuadas a las previsiones de crecimiento socioeconómico de Petrés.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

6. LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES: ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

La información presupuestaria que se utiliza en este documento se ha obtenido del Ayuntamiento de Petrés.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición en el presupuesto de 2023:

ESTADO DE GASTOS		
CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	PRESUPUESTO 2023
A)	OPERACIONES NO FINANCIERAS	554.248,04
A.1	OPERACIONES CORRIENTES	511.248,04
1	Gastos de Personal	240.185,93
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	243.820,98
3	Gastos financieros	600,00
4	Transferencias corrientes	26.641,13
5	Fondo de contingencia	0,00
A.2	OPERACIONES DE CAPITAL	43.000,00
6	Inversiones reales	43.000,00
7	Transferencias de capital	0,00
B)	OPERACIONES FINANCIERAS	5.843,34
8	Activos financieros	0,00
9	Pasivos financieros	5.843,34
TOTAL GASTOS		560.091,38



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ESTADO DE INGRESOS		
CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	PRESUPUESTO 2023
A)	OPERACIONES NO FINANCIERAS	560.091,38
A.1	OPERACIONES CORRIENTES	560.091,38
1	Impuestos directos	260.700,00
2	Impuestos indirectos	8.000,00
3	Tasa, precios públicos y otros ingresos	50.392,84
4	Transferencias corrientes	231.998,54
5	Ingresos patrimoniales	9.000,00
A.2	OPERACIONES DE CAPITAL	0,00
6	Enajenación de inversiones reales	0,00
7	Transferencias de capital	0,00
B)	OPERACIONES FINANCIERAS	0,00
8	Activos financieros	0,00
9	Pasivos financieros	0,00
TOTAL INGRESOS		560.091,38

Centrando el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario, por habitante, es:

GASTOS	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP.1- Gastos de Personal	46,98 %	237,34 €
CAP.2- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	47,69 %	240,93 €
CAP.3- Gastos Financieros	0,12 %	0,59 €
CAP.4- Transferencias Corrientes	5,21 %	26,33 €
CAP.5- Fondo de Contingencia	0 %	0 €
Total de Operaciones Corrientes	100 %	505,19 €

INGRESOS	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP.1- Impuestos Directos	46,54 %	257,61 €
CAP.2- Impuestos Indirectos	1,43 %	7,91 €
CAP.3- Tasa, precios públicos y otros ingresos	9,00 %	49,80 €
CAP.4- Transferencias Corrientes	41,42 %	229,25 €
CAP.5- Ingresos Patrimoniales	1,61 %	8,89 €
Total de Operaciones Corrientes	100 %	553,45 €



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población según IVE de 2021, 1.012 habitantes.

El análisis de sostenibilidad económica del Plan General se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante (505,19 €/hab) 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 obtendrá 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 Petrés.

Debe tenerse en cuenta que la variable "población" incide más en el gasto municipal que la actividad agrícola y/o terciaria, pues es más consumidora de recursos y servicios municipales.

Por otro lado, podría aducirse que las nuevas viviendas cuentan con unas mayores superficies de zonas verdes y viarios que la ciudad consolidada y que, por tanto, el coste de conservación y mantenimiento es superior. De esta manera, también se podría argüir que la ratio de gasto por unidad poblacional podría distorsionar el análisis, pues estaría infra ponderando los gastos reales en que incurriría el Ayuntamiento tras la recepción de la nueva urbanización.

No obstante, consideramos que la mayor superficie de suelo dotacional público (viario y zonas verdes) por habitante, con su correspondiente coste de mantenimiento se compensa con el menor coste unitario derivado de las mejores calidades de ejecución urbanizadora y la aplicación de las modernas tecnologías para el mantenimiento, junto con un menor coste de reposición, por tratarse de infraestructuras y servicios de nueva construcción.

Por tanto, a los efectos de este análisis económico, se considera un buen indicador de coste municipal el gasto corriente presupuestario, por habitante.



7. IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO

Se procede al análisis de los gastos e ingresos corrientes que conllevará la "puesta en marcha" de las infraestructuras y servicios de los nuevos Sectores planteados en el Plan General, una vez urbanizados y hayan sido recepcionados por el Ayuntamiento de Petrés.

Así se realizará, en primer lugar, una proyección de los gastos corrientes del nuevo escenario poblacional y, a continuación, se estimará la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

Una vez obtenidos los gastos e ingresos estimados se analizará la viabilidad económica del Plan General y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

7.1. Proyección de gastos corrientes en nuevo escenario

Como se ha indicado con anterioridad, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolando el mayor número de habitantes previstos en el Plan General Estructural, para los suelos de nuevo desarrollo que asciende a 589 nuevos habitantes.

Teniendo en cuenta que el gasto total que supondrá el mantenimiento de los nuevos viales y zonas verdes del PGE del municipio, y que los gastos corrientes del Ayuntamiento de Petrés suponen 505,19 €/habitante, proyectando dicha cuantía sobre la nueva población, el mayor coste presupuestario ascendería a:

Proyección Gasto Corriente: 589 hab x 505,19 €/hab. = 297.556,91 €

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales por el crecimiento urbano se puede estimar razonablemente en un coste anual para el Ayuntamiento de Petrés de 297.556,91 €, teniendo en consideración el mayor número de habitantes.



7.2. Estimación de ingresos corrientes

En este apartado se realiza una estimación de los ingresos que el Ayuntamiento de Petrés obtendrá con la ejecución, recepción y utilización de las nuevas unidades urbanas. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función de los nuevos bienes inmuebles producidos y la nueva población que sean capaces de alojar repercutiendo en los siguientes conceptos:

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades Inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamiento, locales turísticos/comerciales.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- c) Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras.
- d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
- e) Impuesto de Actividades Económicas
- f) Transferencias corrientes.
- g) Tasas y Otros Ingresos.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio que fue actualizada por última vez, (según información solicitada a Catastro), en 1999 y entró en vigor el año 2000. Los Módulos Básicos de Repercusión y construcción son los siguientes:

$$\text{MBC} = 313,73 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$\text{MBR} = 76,33 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Considerando que el año de Valores de Ponencia es del año 2000 y el año de devengo es el año 2023, se tendrá en cuenta lo indicado en la *Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la dirección General de Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022*, en el Anexo II: Módulos Básicos de Repercusión del Suelo (MBR) y de la Construcción (MBC):



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROVINCIA	CODIGO MUNICIPIO	MUNICIPIO	MBR 2021	IMPORTE MBR 2021	MBC 2021	IMPORTE MBC 2021
VALENCIA	46184	OLOCAU	5	210	3	600
VALENCIA	46186	ONTINYENT	5	210	3	600
VALENCIA	46187	OTOS	6	100	4	550
VALENCIA	46188	PAIORTA	4	450	2	700
VALENCIA	46189	PALMA DE GANDIA	5	210	3	600
VALENCIA	46190	PALMERA	5	210	3	600
VALENCIA	46192	PATERNA	4	450	2	700
VALENCIA	46193	PEDRALBA	5	210	3	600
VALENCIA	46194	PETRES	6	100	4	550
VALENCIA	46195	PICANYA	4	450	2	700
VALENCIA	46196	PICASSENT	4	450	2	700

Por lo que se adopta los valores de **MBR= 100 €/m²t y de MBC= 550 €/m²t.**

a) Impuesto de Bienes Inmuebles: IBI

En el Ayuntamiento de Petrés este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles, aprobada el 18 de agosto de 2010 por acuerdo de pleno (BOP nº 247 de 18 de octubre de 2010).

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%.

Valor Catastral: RM x Valor en Venta

Y según el Real Decreto 1020/1993 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y en el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor de venta se calcula conforme a lo establecido en la Norma 16 de su anexo:

Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x Fi

En el caso que nos ocupa consideramos que el Factor de Localización que se aplica es la unidad.

Estimación del Valor del Suelo

Atendiendo a la ponencia de valores vigente, el Valor de Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión, MBR = 100,00 €/m²t, que se aplicará para el uso residencial.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

El Valor de Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión, corregido para el uso industrial y las plazas de aparcamiento por aplicación de un coeficiente reductor de valor del suelo (Norma 18 de RD 1020/1993), de 1,00, siendo este valor de 100,00 €/m²t.

Según la Normativa Catastral, el valor del suelo destinado a Vivienda Protegida ha de ser corregido mediante la aplicación de un coeficiente corrector, el coeficiente G, regulado en el Anexo del Real Decreto 1020/1993 de Normas Técnicas de Valoración:

Coeficiente G). Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

Tal y como queda justifica en la memoria justificativa se reserva un 40 % del suelo destinado a residencial para la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

Del mismo modo, los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen que coincidir con los utilizados en estos cálculos. Por otra parte, los coeficientes de homogeneización empleados en el Plan General a efectos de gestión de suelo no deben coincidir con los obtenidos de las Normas Técnicas de Valoración Catastral.

El siguiente Cuadro muestra los Valores de Repercusión para cada uno de los usos y tipologías edificatorias a efectos de valoración catastral en el Plan General:

Coeficiente	Uso	Valor de repercusión del suelo (MBR)
1,00	Vivienda libre	100,00 €/m ² t
0,70	Vivienda Protección Pública	70,00 €/m ² t
1,00	Terciario	100,00 €/m ² t

Estimación del Valor de Construcción

En relación con el Valor de la Construcción, el Módulo Básico aplicable en el Municipio hace referencia a la tipología recogida en el Cuadro de Valor de las Construcciones, identificada con los dígitos 1.2.2.5., construcción de uso residencial, de calidad media, en viviendas unifamiliares, en manzana cerrada o en línea, y al



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

1.2.1.5., construcción de uso residencial, de calidad media, en viviendas unifamiliares, aislada o pareada.

En el caso que nos ocupa, el planeamiento urbanístico prevé el uso residencial en tipología unifamiliar, aislada y pareada, para vivienda de protección pública y vivienda libre.

Para la valoración de las construcciones, se deberá adoptar para el cálculo diferentes valores dependiendo de las zonas primarias establecidas en el Plan General para los nuevos sectores en suelo urbanizable.

Estas tipologías constructivas se identifican en el Cuadro de Valor de las Construcciones regulado en la Norma 20 del RD 1020/1993, con los dígitos siguientes:

Zona	Tipología dominante	Categoría	Coeficiente
ZND-RE-1.M	Edificación Unifamiliar pareada/hilera	1.2.2.5	1,05
ZND-RE-2.M	Edificación Unifamiliar pareada/hilera	1.2.2.5	1,05
ZND-RE-1.B	Edificación Unifamiliar Aislada/pareada	1.2.1.5	1,10
ZND-RE-2.B	Edificación Unifamiliar Aislada/pareada	1.2.1.5	1,10
ZUR-RE-2.B	Edificación Unifamiliar Aislada/pareada	1.2.1.5	1,10
ZND-TER	Edificación terciaria	4.2.1.5	1,40



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	1,85	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2. EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
1.3.2. ANEXOS		0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
2 INDUSTRIAL	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3. ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2. GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1. GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2. ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 COMERCIAL	4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1. LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,80	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1. EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2. EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1. MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70

Definido el Coste de Construcción para cada uno de los usos y tipologías edificatorias como el producto del Módulo Básico de Construcción aplicable al Área homogénea en el que se adscribe Petrés (MBC) por el mencionado Coeficiente de Valor de uso y tipología, los Valores de construcción aplicables, a estos efectos, en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el Plan serán:

En suelo urbanizable:

Usos y Tipologías edificatorias	Coeficiente	Valor Construcción(MBC)
ZND-RE-1.M		
Vivienda Adosada	1,05	577,50 €/m ²
ZND-RE-2.M		
Vivienda Adosada libre	1,05	577,50 €/m ²
Vivienda Protección Pública	1,05	577,50 €/m ²
ZND-RE-1.B		
Vivienda Aislada libre	1,10	605,00 €/m ² t
Vivienda Protección Pública	1,10	605,00 €/m ² t
ZND-RE-2.B		
Vivienda Aislada libre	1,10	605,00 €/m ²
Vivienda Protección Pública	1,10	605,00 €/m ²
ZUR-RE-2.B		



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Vivienda Aislada libre	1,10	605,00 €/m ²
ZND-TER		
Terciario	1,40	770,00 €/m ² t

Cuantificados el Valor del suelo y el de la construcción, la aplicación de la expresión contenida en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, sobre Normas Técnicas de Valoración Catastral, se obtiene el Valor de mercado o Valor en Venta (V_v) del producto inmobiliario correspondiente:

Norma 16. Modulación de los valores.

- 1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:*

$$V_v = 1,40[V_R + V_c]F_L$$

en la que:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m² construido.

V_R = Valor de repercusión del suelo en €/m² construido.

V_c = Valor de la construcción en €/m² construido.

F_L = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

El siguiente cuadro muestra los valores de repercusión del suelo y de la construcción para cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstos en el Plan, así como el Valor en Venta del Producto inmobiliario calculado con la expresión de la Norma 16 ($V_v = 1,4 (V_R + V_c)$):



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Usos y Tipologías edificatorias	Valor de repercusión del suelo (MBR)	Valor Construcción (MBC)	Valor mercado m ² t edificado
Residencial (ZND-RE-1.M)			
Vivienda Adosada	100,00 €/m ² t	577,50 €/m ² t	948,50 €/m ² t
Residencial (ZND-RE-2.M)			
Vivienda Adosada (libre)	100,00 €/m ² t	577,50 €/m ² t	948,50 €/m ² t
Vivienda Protección Pública	70,00 €/m ² t	577,50 €/m ² t	906,50 €/m ² t
Residencial (ZND-RE-1.B)			
Vivienda Aislada (libre)	100,00 €/m ² t	605,00 €/m ² t	987,00 €/m ² t
Vivienda Protección Pública	70,00 €/m ² t	605,00 €/m ² t	945,00 €/m ² t
Residencial (ZND-RE-2.B)			
Vivienda Aislada (libre)	100,00 €/m ² t	605,00 €/m ² t	987,00 €/m ² t
Vivienda Protección Pública	70,00 €/m ² t	605,00 €/m ² t	945,00 €/m ² t
Residencial (ZUR-RE-2.B)			
Vivienda Aislada (libre)	100,00 €/m ² t	605,00 €/m ² t	987,00 €/m ² t
Terciario (ZND-TER)			
Terciario	100,00 €/m ² t	770,00 €/m ² t	1.218,00 €/m ² t

Estimación del Valor Catastral

Como se exponía con anterioridad, la Base Imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles está constituida por el Valor Catastral que, en virtud de lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, la Referencia al Mercado es del 50%. Es decir, el valor catastral se calculará como el 50% del Valor en Venta de los distintos productos inmobiliarios, estimado según la metodología contenida en las Normas Técnicas de Valoración RD 1020/1993.

Teniendo en consideración la edificabilidad prevista por el planeamiento urbanístico para cada uso y tipologías edificatorias y el Valor Catastral unitario, la Base Imponible media de los distintos Bienes Inmuebles que se edificarán en el ámbito de actuación será:

Usos y Tipologías edificatorias	Valor catastral base imponible	Aprovechamiento objetivo
Residencial (ZND-RE-1.M)		
Vivienda Adosada	474,25 €/m ² t	7.700,64 m ² t
Residencial (ZND-RE-2.M)		
Vivienda Adosada (libre)	474,25 €/m ² t	6.057,30 m ² t
Vivienda Protección Pública	453,25 €/m ² t	4.038,20 m ² t



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Residencial (ZND-RE-1.B)		
Vivienda Aislada (libre)	493,50 €/m²t	6.634,07 m²t
Vivienda Protección Pública	472,50 €/m²t	4.422,72 m²t
Residencial (ZND-RE-2.B)		
Vivienda Aislada (libre)	493,50 €/m²t	2.921,78 m²t
Vivienda Protección Pública	472,50 €/m²t	1.947,86 m²t
Residencial (ZUR-RE-2.B)		
Vivienda Aislada (libre)	493,50 €/m²t	600,00 m²t
Terciario (ZND-TER)		
Terciario	609,00 €/m²t	11.845,95 m²t
		45.647,19 m²t

Aprovechamiento objetivo total es 45.647,19 m²t.

Estimación de la Cuota Líquida

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aprobada por el Ayuntamiento de Petrés, fija el tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana en 0,85%:

$$t_{\text{bi}} = 0,85\%.$$

La Cuota íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resultará de aplicar a la Base Liquidable³ (BL) el tipo de gravamen (t_{bi}).

$$CI = BL \times t_{\text{bi}}$$

La Cuota Líquida (CL) se obtiene tras la aplicación de las bonificaciones (B) previstas legalmente y que minoran la Cuota íntegra (CI).

$$CL = CI \times B$$

(Se considera que coincide la Base Imponible y la Base Liquidable.)



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Usos y Tipologías edificatorias	Valor catastral base imponible	Aprovechamiento objetivo	tipo impositivo	cuota líquida
Residencial (ZND-RE-1.M)				
Vivienda Adosada	474,25 €/m²t	7.700,64 m²t	0,85%	31.042,24 €
Residencial (ZND-RE-2.M)				
Vivienda Adosada (libre)	474,25 €/m²t	6.057,30 m²t	0,85%	24.417,73 €
Vivienda Protección Pública	453,25 €/m²t	4.038,20 m²t	0,85%	15.557,67 €
Residencial (ZND-RE-1. B)				
Vivienda Aislada (libre)	493,50 €/m²t	6.634,07 m²t	0,85%	27.828,28 €
Vivienda Protección Pública	472,50 €/m²t	4.422,72m²t	0,85%	17.762,73 €
Residencial (ZND-RE-2. B)				
Vivienda Aislada (libre)	493,50 €/m²t	2.921,78 m²t	0,85%	12.256,88 €
Vivienda Protección Pública	472,50 €/m²t	1.947,86m²t	0,85%	7.823,08 €
Residencial (ZUR-RE-2. B)				
Vivienda Aislada (libre)	493,50 €/m²t	600,00 m²t	0,85%	2.516,85 €
Terciario (ZND-TER)				
Terciario	609,00 €/m²t	11.167,98 m²t	0,85%	57.811,05 €
		45.047.19 m²t		197.015,79 €

Los ingresos anuales previsible por el incremento de edificabilidad por el Impuesto de Bienes Inmuebles serán de 197.015,79 euros.

b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad.

Para calcular dicho incremento, se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Petrés aprobada en 28 de octubre de 1989 por acuerdo de pleno, (BOP nº 311 del 30 de diciembre de 1989).

En el artículo 7. Base imponible de dicha ordenanza se indica el modo de calcular dicho incremento multiplicando los índices concretos establecidos en la ordenanza por el número de años en los que se ha producido el aumento del valor.

- Los valores de los índices de incremento anual, según la antigüedad del bien transmitido se estimen según los siguientes:



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

IMIVTNU	% Anual
Entre 1 y 5 años	2,60%
Hasta 10 años	2,40 %
Hasta 15 años	2,50 %
Hasta 20 años	2,30 %

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno.

- El tipo de gravamen se considera del 26,00 %

De esta manera, suponiendo una transmisión del 50% de las propiedades del suelo, con un periodo medio para determinar el incremento de valor de 5 años y teniendo en cuenta que el Valor Catastral del Suelo es el Valor del suelo que se ha de emplear a efectos de determinación del Incremento del Valor de los Terrenos, la Cuota íntegra resultante será:

Valor catastral del suelo:

Usos y Tipologías edificatorias	Valor de repercusión del suelo	Aprovechamiento objetivo	Valor catastral del suelo
Residencial (ZND-RE-1.M)			
Vivienda Adosada	100,00 €/m²t	7.700,64 m²t	539.044,80 €
Residencial (ZND-RE-2.M)			
Vivienda Adosada libre	100,00 €/m²t	6.057,30 m²t	424.011,00 €
Vivienda Protección Pública	70,00 €/m²	4.038,20 m²t	197.871,80 €
Residencial (ZND-RE-1.B)			
Vivienda Aislada libre	100,00 €/m²t	6.634,07 €/m²t	464.385,18 €
Vivienda Protección Pública	70,00€/m²	4.422,72 €/m²t	216.713,08 €
Residencial (ZND-RE-2.B)			
Vivienda Aislada libre	100,00 €/m²t	2.921,78 m²t	204.524,88 €
Vivienda Protección Pública	70,00 €/m²	1.947,86 m²t	95.444,94 €
Residencial (ZUR-RE-2.B)			
Vivienda Aislada libre	100,00 €/m²t	600,00 m²t	42.000,00 €
Terciario (ZND-TER)			
Terciario	100,00 €/m²t	11.167,98 m²t	781.758,60 €
		45.647,19 m²t	2.965.754,29 €



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Valor Catastral suelo:	2.965.754,29 €
Plazo desde última transmisión: 5 años	2,60 %
VC x % anual:	385.548,06 €
Tipo impositivo:	26,00%
Cuota:	100.242,49€
% terrenos transmitidos:	50%
Cuota Intgra del IIVTNU	50.121,25 €

La cuota Íntegra del IIVTNU es 50.121,25 €.

c) Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Coste real y efectivo de la Construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este Impuesto, el Coste de Ejecución Material.

Se considerará, a estos efectos, el Coste de Construcción definido por el Módulo Básico de Construcción empleado en la valoración catastral, una vez deducido el importe correspondiente a Gastos Generales y Beneficio del Constructor, que se estima en un 19%.

Usos y Tipologías edificatorias	Aprovechamiento objetivo	PEM
Residencial (ZND-RE-1.M)		
Vivienda Adosada	7.700,64 m²t	485,29 €/m²t
Residencial (ZND-RE-2.M)		
Vivienda Adosada libre	6.057,30 m²t	485,29 €/m²t
Vivienda Protección Pública	4.038,20 m²t	485,29 €/m²t
Residencial (ZND-RE-1. B)		
Vivienda Aislada libre	6.634,07 m²t	508,40 €/m²t
Vivienda Protección Pública	4.422,72 m²t	508,40 €/m²t
Residencial (ZND-RE-2.B)		
Vivienda Aislada libre	2.921,78 m²t	508,40 €/m²t
Vivienda Protección Pública	1.947,86 m²t	508,40 €/m²t
Residencial (ZUR-RE-2.B)		
Vivienda Aislada libre	600,00 m²t	508,40 €/m²t
Terciario (ZND-TER)		
Terciario	11.167,98 m²t	647,06 €/m²t
	45.490,55 m²t	



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

La Ordenanza Fiscal vigente en Petrés reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras, aprobada el 28 de octubre de 1989 según acuerdo plenario (BOP nº 311 de 30 de diciembre de 1989), establece el tipo de gravamen en el 3,50%. Así, la Cuota del Impuesto será la resultante de aplicar el mencionado tipo de gravamen a la Base Imponible:

$$\text{Cuota ICIO} = \text{BI} \times 3,50\%$$

Usos y Tipologías edificatorias	Aprovechamiento objetivo	PEM	TIPO IMPOSITIVO	ICIO
Residencial (ZND-RE-1.M)				
Vivienda Adosada	7.700,64 m²t	485,29 €/m²t	3,50%	130.797,29 €
Residencial (ZND-RE-2.M)				
Vivienda Adosada libre	6.057,30 m²t	485,29 €/m²t	3,50%	102.888,02 €
Vivienda Protección Pública	4.038,20 m²t	485,29 €/m²t	3,50%	68.590,01 €
Residencial (ZND-RE-1. B)				
Vivienda Aislada libre	6.634,07 m²t	508,40 €/m²t	3,50%	118.047,49 €
Vivienda Protección Pública	4.422,72 m²t	508,40 €/m²t	3,50%	78.696,33 €
Residencial (ZND-RE-2.B)				
Vivienda Adosada libre	2.921,78 m²t	508,40 €/m²t	3,50%	51.990,57 €
Vivienda Protección Pública	1.947,86 m²t	508,40 €/m²t	3,50%	34.660,38 €
Residencial (ZUR-RE-2.B)				
Vivienda Adosada libre	600,00 m²t	508,40 €/m²t	3,50%	10.676,47 €
Terciario (ZND-TER)				
Terciario	11.167,98 m²t	647,06 €/m²t	3,50%	252.921,90 €
	45.047,19 m²t			849.267,81 €

d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto tanto del mayor número de habitantes como por la mayor actividad económica previsible.

En este sentido, se considera dos variables para estimar el crecimiento del parque de vehículos de Petrés:

- 282 turismos, a razón de 1,2 vehículos por cada nueva vivienda (nuevas viviendas 235).
- 21 vehículos de uso industrial/terciario. En la actualidad en el municipio existe un vehículo de uso industrial/terciario (Camiones, furgonetas y



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

tractores) por cada 11 viviendas. Para calcular el número de vehículo de uso industrial/terciario se ha considerado que 1 de cada 11 viviendas tendrá un vehículo industrial/terciario.

Se considera que el parque de vehículos aumentará en 303 unidades.

La ordenanza Fiscal vigente en Petrés establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

a) TURISMOS

De menos de 8 caballos fiscales	14,40 €
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	38,88 €
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	82,08 €
De 16 caballos fiscales en adelante	102,24 €

b) CAMIONES

De menos de 1.000 Kg de carga útil	48,24 €
De 1.000 a 2.999 Kg de carga útil	95,04 €
De más de 2.999 a 9.999 Kg de carga útil	135,36 €
De más de 9.999 de carga útil	169,20 €

Para el cálculo de ingreso anual se aplica una tarifa media para turismos de 92,16 € y para camiones de 115,20 €, quedando así representado los tipos de vehículos mayoritarios en estas clases propuestas.

La recaudación anual previsible será de:

$$\text{IVTM} = (282 \text{ vehículos} \times 92,16 \text{ €/vehículo}) + (21 \text{ camiones} \times 115,20 \text{ €/camión}) = 25.989,12 \text{ €} + 2.419,20 \text{ €} = 28.408,32 \text{ €}$$

e) ***Impuesto de Actividades Económicas***

Es difícil hacer una estimación de forma detallada del importe neto que ingresará en Ayuntamiento por el impuesto de Actividades Económicas por la implantación de las empresas en el nuevo sector terciario.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

En el municipio de Petrés, el Ayuntamiento tiene previsto ingresar en concepto de Impuesto de Actividades Económicas 6.600 € en el año 2023. Este impuesto lo pagan las empresas que superen el millón de euros en ingresos netos durante el penúltimo año previo al cobro del impuesto.

Se localiza alguna industria instalada dentro del municipio localizada en la parte norte del mismo, como una empresa de ferralla. Con la dotación de suelo terciario propuesto en el Plan General Estructural, se pretenden desarrollar instalaciones terciarias relacionadas con el turismo.

Como se ha dicho anteriormente es difícil conocer de antemano los ingresos de las nuevas actividades económicas que se implanten en el nuevo sector terciario propuesto, por este motivo, se va a hacer una estimación de los ingresos que se producirán, estimando la superficie del nuevo sector y lo que el Ayuntamiento de Petrés prevé ingresar en 2023 respecto al IAE sin tener en cuenta el nuevo sector, se puede estimar que cómo mínimo pueda generar un ingreso del 50 % del previsto sin su desarrollo, es decir, que mínimo se puede prever un ingreso de 3.300 € por IAE generado por las instalaciones terciarias que puedan instalarse en el municipio.

f) Transferencias corrientes.

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio Ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

El presupuesto de 2023 indica que el capítulo 4 de "ingresos por transferencias corrientes" representa unos ingresos por habitante de 229,25 €.

El aumento poblacional por los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el Plan General Estructural es de 589 habitantes.

De esta manera, los ingresos previsibles por este concepto supondrán:

$$\text{PTE} = 229,25 \text{ €/habitante} \times 589 \text{ habitantes} = 135.028,25\text{€}$$



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

g) Tasas y Otros Ingresos

Al igual que en el anterior apartado, esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional.

Según el presupuesto del ejercicio 2023, las "tasas y otros ingresos" han sido de 49,80 €/habitante y los "ingresos patrimoniales" 8,89 €/habitante, por lo que, aplicando la suma de ambos ratios a los 589 nuevos habitantes, supone un ingreso previsible por estos dos capítulos presupuestarios de:

Tasas y Otros Ingresos: 58,69 €/habit x 589 habit. =34.567,57 €

8. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

Como resultado del análisis realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto Municipal tras la recepción de la urbanización y edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos por el planeamiento general de Petrés.

GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES	297.556,91 €
--------------------------------------	---------------------

INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES	
Ingresos por IBI	197.015,79 €
IIVTNU	50.121,25 €
ICIO	849.267,81 €
IVTM	28.408,32 €
IAE	3.300,00 €
Transferencias corrientes	135.028,25€
Tasas y otros ingresos + Ingresos patrimoniales	34.567,57 €
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	1.297.708,99 €



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Del resultado anterior se deberá desagregar el importe de los ingresos de carácter periódico y los que se producirán una única vez, tales como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, el Impuesto de Actividades Económicas y el Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos.

Así, los ingresos que se producirán anualmente serán:

Ingresos por IBI	197.015,79 €
Ingresos IVTM	28.408,32 €
IAE	3.300,00 €
Transferencias Corrientes	135.028,25 €
Tasas y otros ingresos + Ingresos patrimoniales	34.567,57 €
TOTAL	398.319,93 €

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan General resulta positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Petrés, con una diferencia positiva de 100.763,02 euros anuales. Esto permitirá al Ayuntamiento de Petrés, de modo periodificado y durante la vigencia del Plan, realizar las inversiones programadas y previstas de infraestructuras municipales descritas en el apartado 2. En cualquier caso, en este balance no se han incorporado los ingresos no anuales (ICIO e impuesto del incremento del valor de los terrenos) que en total se han cuantificado en 899.389,06 €, lo que sumado a 1.511.445,32 € derivado de 15 años de balance positivo (100.763,02 €), incluso con 10 años se dispondría de 1.007.630,22 €, permite tener ingresos suficientes para la ejecución de las infraestructuras planificadas.

También habrá que tener en cuenta las subvenciones municipales que recibe Petrés, que solo por el Plan de Inversiones de la Diputación de Valencia para el año 2022-2023, (de carácter bianual), el municipio recibió 365.791,74 €, por lo que se dispondría en los próximos 15 años de una cuantía de 2.743.438,05 €.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos permite abordar solventemente las inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.



AYUNTAMIENTO DE PETRÉS

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Se constata, en definitiva, que el crecimiento de los nuevos desarrollos previstos por el Plan General Estructural (y POP), son sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de las nuevas áreas a urbanizar.

Petrés, septiembre 2023

Por el Equipo Redactor:

Fdo. Óscar Terrasa Sales
Arquitecto Director