

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS M1 Y M2 CONFORMADAS POR LAS CALLES PARE MENÉNDEZ, SARAGOSSA, CAMP DE MORVEDRE, ARCIPRESTE VICENTE MENGOD Y PROLONGACIÓN SANT PERE DE ALACÁNTARA.

TORRENT (VALENCIA)



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN GENERAL. OBJETO DEL DOCUMENTO.....	3
2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO.....	6
2.1. Breve información sobre el término municipal de Torrent.	6
2.2. Breve apunte histórico sobre la economía de Torrent.	8
2.3. Contexto socioeconómico reciente y actual.	9
2.4. DANA octubre 2024	15
2.5. Información sobre el instrumento de planeamiento propuesto.	19
2.5.1. Evolución prevista de desarrollo de la actuación edilicia del Estudio de Detalle.	21
3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	23
4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	24
5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE TORRENT: MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.	25
5.1. Los presupuestos municipales: Estructura de los gastos e ingresos corrientes.	25
5.2. Criterios de estimación de las fuentes de ingresos corrientes debidos al crecimiento urbano. ...	27
5.2.1. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)	28
5.2.2. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)	29
5.2.3. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)	34
5.2.4. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)	36
5.2.5. Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras (ICIO)	37
5.2.6. Transferencias corrientes (TC)	39
5.2.7. Tasas y precios públicos e Ingresos Patrimoniales (OTROS)	40
5.3. Criterios de estimación de los gastos corrientes debidos a los crecimientos urbanos.....	42
5.3.1. Gastos corrientes (GC)	42
5.3.2. Inversiones reales (IR)	43
6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO EDILICIO DE LAS MANZANAS.	45
6.1. Desarrollo de la edificación de las dos manzanas residenciales.....	45
6.1.1. Escenario normalizado.....	45
6.1.2. Escenario expansivo.	46
6.2. Proyección de ingresos y gastos en el nuevo escenario.	47
6.2.1. Ingresos y gastos en el año 0.....	47
6.2.2. Ingresos y gastos en el escenario normalizado	49
6.2.3. Ingresos y gastos en el escenario expansivo.....	50
7. CONCLUSIONES.	51

1. INTRODUCCIÓN GENERAL. OBJETO DEL DOCUMENTO.

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 (TRLSRU en adelante), establece en su artículo 22 las condiciones de evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, regulando, entre otras cuestiones, su sostenibilidad económica.

Para ello, el citado artículo determina, en su apartado cuarto, la obligación de que los instrumentos de ordenación de las **actuaciones de transformación urbanística** incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica en que se pondere, en particular, el impacto de dichas actuaciones sobre las Haciendas Públicas a las que afecte por la implantación y 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.

Resulta evidente que la preocupación manifestada por el legislador estatal -y también por el Valenciano- se vio más que justificada por el escenario que se generó tras la explosión de la burbuja inmobiliaria que mostró, en el seno de una grave crisis económica, ejemplos del despropósito inmobiliario desarrollado en los últimos años del siglo XX y en la primera década del siglo XXI con actuaciones absolutamente insostenibles en términos sociales y económicos.

A tal efecto, se elabora el presente documento denominado ***Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)*** que, además de lo contemplado por los antiguos Estudios Económico-Financieros del planeamiento dedicados a analizar la suficiencia de recursos para la financiación de las infraestructuras y servicios necesarios para los nuevos crecimientos urbanos, y a diferencia de ellos, tiene una perspectiva temporal superior, pues su análisis trasciende la fase de ejecución urbanizadora y pondera el coste público del mantenimiento y conservación del ámbito afectado por el Estudio de Detalle una vez se haya edificado y urbanizado el el vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara.

Por tanto, en atención al referido artículo antes mencionado, el presente Informe de Sostenibilidad Económica **pondera el impacto de la actuación prevista en el Estudio de Detalle de las dos manzanas afectadas -denominadas M1 y M2-, que tiene por objeto aumentar la profundidad de las terrazas de las viviendas y ajustar la altura de la edificación de 6 plantas recayente a la calle Pare Méndez** y cuyo proyecto edilicio posterior, como se ha indicado, comportará la apertura del vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara ya previsto en el PGOU, cuya cesión a favor del Ayuntamiento y su posterior urbanización se efectuará a través de los instrumentos de gestión regulados en la normativa urbanística vigente.

Al respecto, hay que significar que si bien es cierto que tanto la normativa Estatal como la Valenciana recogen de forma clara la obligatoriedad de realizar un estudio económico que refleje el

impacto en las arcas públicas municipales de los desarrollos urbanísticos -en toda clase de suelos- también lo es que **ninguna de estas normativas regula o establece la metodología aplicable** en la elaboración de estos estudios económicos.

Así las cosas, la sistemática normalmente utilizada en los Informes de Sostenibilidad Económica se centra en calcular la viabilidad del mantenimiento y conservación de los viales, jardines y demás suelos de uso y dominio públicos, así como de la prestación de los servicios necesarios por el incremento de población aparejado al desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística.

Al respecto, hay que considerar que cuando las mismas no se encuentran edificadas, difícilmente resultan sostenibles para los Ayuntamientos, ya que estos no disponen de recursos económicos suficientes, derivados de los ingresos tributarios que la producción de ciudad construida comporta, para hacer frente, con la solvencia deseable, a los gastos que su mantenimiento conlleva.

Sin perjuicio de lo expuesto hasta el momento, hay que significar que en el presente supuesto el Estudio de Detalle **no comporta una nueva actuación urbanizadora** -no pudiendo considerarse como tal la apertura del vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara ya previsto en el PGOU- siendo, por tanto, una **actuación de mera edificación**, al no implicar la aprobación del instrumento nuevos suelos dotacionales ni infraestructuras que exijan el desarrollo de una actuación de transformación en los términos establecidos en el artículo 7.1.a) del TRLSRU y en el artículo 74.1.a) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP en lo sucesivo).

En ese sentido, los suelos colindantes de los viales públicos de las dos manzanas, se encuentran totalmente urbanizados por lo que **el contenido del Estudio de Detalle no va a modificar los costes derivados del mantenimiento de las infraestructuras**, ya que el Ayuntamiento de Torrent ha sido el encargado del mantenimiento de estas desde que se recepcionaron las obras de urbanización, siendo evidente, desde antes de empezar, que el impacto económico de la actuación contenida en el Estudio de Detalle en ningún caso será negativa para la hacienda pública municipal.

A mayor abundamiento, el presente informe analiza la sostenibilidad económica de una actuación edificatoria, con una edificabilidad total de 14.361 m²t de uso residencial, de la que, al no llevar aparejada nuevas dotaciones y el coste mínimo de los servicios a prestar a los nuevos habitantes en comparación a la fuerte carga impositiva que lleva aparejada la edificación y las nuevas viviendas (IBI, ICIO, etc.), a priori, ya puede saberse que, **en términos absolutos, tendrá un evidente efecto positivo, en términos económicos, para el Ayuntamiento de Torrent.**

Sin perjuicio de lo anterior, se redacta el presente documento, al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 31 de enero de 2025, en el que se presentan diversas hipótesis y se efectúan diversos cálculos, adaptándolos a las técnicas habituales, con objeto de analizar la sostenibilidad económica de la actuación que se pretende ejecutar y de dar cumplimiento a la finalidad primaria que justifica la formulación de los Informes de Sostenibilidad Económica: la consecución del equilibrio entre ingresos y gastos municipales que permitan el equilibrio financiero deseado.

2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO.

Para analizar el impacto previsible por la aprobación y desarrollo del Estudio de Detalle de las manzanas completas M1 y M2, conformadas por Pare Méndez, Saragossa, Camp De Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alcántara, es imprescindible concretar un marco de estudio en dos partes diferenciadas. En una primera, hay que establecer un estado concreto del municipio que será considerado como origen y sobre el que se preverá la influencia del nuevo instrumento de planeamiento. A continuación, se expondrán las principales magnitudes de dicho instrumento, que permitan cuantificar su efecto.

2.1. Breve información sobre el término municipal de Torrent.

Torrent es un municipio de la provincia de Valencia encontrándose en el área metropolitana de la ciudad de Valencia -capital de la provincia homónima- de la que se encuentra a una distancia de 9,1 km. Es el el mayor municipio y la capital de la comarca valenciana de L'Horta Sud. Su altitud sobre el nivel del mar es de 46 metros.

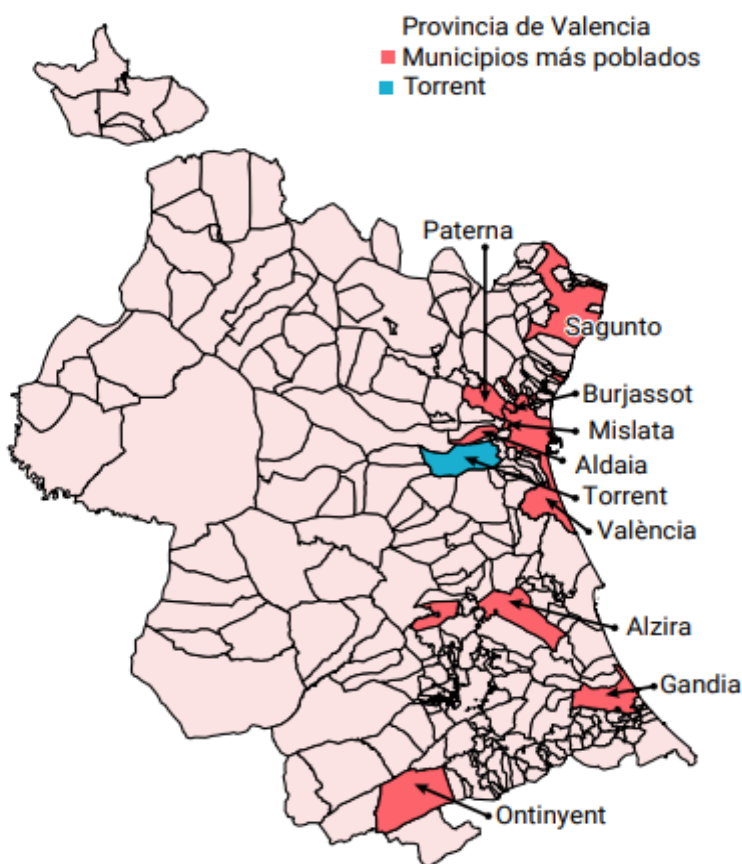


Imagen nº 1: Ubicación de Torrent. Fuente: Institut Valencià d'Estadística.

Torrent tiene un término municipal de **69,32 km²**, de los que 1.275,95 ha se corresponden con superficie urbana y 5.355,59 ha con superficie rústica. Del total de superficie agrícola -4.486,18 ha-, el 69,53% se dedica a especies leñosas, el 15,93% a pastos, el 13,05% a herbáceas y el 1,5% restante a especies forestales¹.

Para la redacción del presente informe, se han utilizado los últimos datos consignados en el momento de su redacción, obteniendo un grado muy elevado de certidumbre de los mismos, ya recogidos y reflejados por las diferentes fuentes de las que se nutren las informaciones estadísticas consultadas y, por tanto, aunque en la elaboración de algunos cálculos **se opera con datos de años distintos se considera que las variaciones en los resultados que esto puede suponer no son, en absoluto, significativas.**

Los datos estadísticos básicos empleados para la elaboración de este informe son, entre otros, los siguientes:

- El número de habitantes, ya expuesto, según el Padrón Municipal del INE de **fecha 01 de enero de 2024** es de **89.401**.
- El número de viviendas totales del municipio de Valencia, según el Instituto Nacional de Estadística INE, de su **Censo de Población y Viviendas de 2021**, Principales resultados - último censo publicado- es el siguiente:

TIPO DE VIVIENDA	NÚMERO
Viviendas Principales.	30.874
Vivienda no principal	9.690
TOTAL	40.564

* Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

- El número de vehículos, a fecha **30 de diciembre de 2022**, según la Dirección General de Tráfico (DGT), Ministerio del Interior, es de **53.781** con el siguiente desglose:

TIPO DE VEHÍCULO	NÚMERO	%
Turismos.	40.298	74,93 %
Furgonetas	2.614	4,86 %
Camiones	3.419	6,36 %
Motocicletas	5.929	11,02 %
Autobuses	21	0,04 %
Tractores industriales	393	0,73 %
Otros vehículos de motor	1.107	2,06 %
TOTAL	53.781	100%

* Fuente: Dirección General de Tráfico (DGT).

¹ Datos 2011- 2012. Portal de Información Argos-GVA. Fuente: Caja España-Caja Duero. Datos Económicos y Sociales de las Unidades Territoriales de España.

2.2. Breve apunte histórico sobre la economía de Torrent.

Históricamente la base de la economía Torrentina era la **agricultura de secano** (algarrobo y viñedo), siendo llamativo que, pese a su ubicación en la Huerta de Valencia, hacia finales del siglo XIX la superficie regada solo alcanzaba el 6% del total de superficie cultivable. Además, era en los terrenos de secano en los que el labrador era el propietario, ya que los campos de regadío pertenecían generalmente a rentistas que arrendaban el usufructo a labradores locales. En 1901 el 54% de los trabajadores pertenecían al sector agrícola².

Durante el siglo XX el regadío fue ganando terreno al secano para convertirse en predominante. Los cultivos tradicionales se sustituyeron por el naranjo. A partir de los años 1950 comenzaron a transformarse los campos de la parte occidental del término, esta circunstancia originó la regulación del agua de riego por parte del Ayuntamiento de Torrent, perforándose nuevos pozos y constituyéndose comunidades de regantes.

En 1966 el regadío ya ocupaba el 26% de la superficie agraria, y un 60% de la superficie regada estaba plantada de naranjos³. En los 1980 se transformaron terrenos cada vez más agrestes, gracias al uso de mejores tractores y riego localizado. En 1995 el regadío alcanzaba el 68% de la superficie agrícola y de ello ya el 66,5% se dedicaba al naranjo. Para poder apreciar la evolución del tipo de cultivo, a continuación, se adjunta una tabla:

SUPERFICIES SEGÚN GRUPO DE CULTIVO (ha) Año 2020		
CEREALES PARA GRANO	2	0,07%
TUBÉRCULOS DE CONSUMO HUMANO	21	0,77%
CULTIVOS INDUSTRIALES	1	0,04%
FLORES Y PLANTAS ORNAMENTALES	45	1,65
HORTALIZAS	137	5,03
CÍTRICOS	2.103	77,17%
FRUTALES NO CÍTRICOS	289	10,61%
VIÑA	21	0,77%
OLIVAR	48	1,76%
OTROS CULTIVOS LEÑOSOS	38	1,39%
VIVEROS	20	0,73%
TOTAL	2.725	100%

* Fuente: Institut Valencià d'Estadística y elaboración propia.

² Besó Ros, Adrià (Otoño 1995). «Torrent. Un poble entre l'horta i el secà». Papers de l'Horta.

³ Besó Ros, Adrià (Otoño 1995). «Torrent. Un poble entre l'horta i el secà». Papers de l'Horta.

Pese a las modificaciones en el campo, el desarrollo industrial hizo que ya en 1970 solo un 13% de la mano de obra se dedicara al sector primario.

Ha existido tradicionalmente una presencia de la industria en Torrente, basada en la transformación de productos agrícolas (aguardientes, conservas, fabricación de aceite), industrias de la madera y calzado. En 1901 ya el 16% de la mano de obra se dedicaba a la industria. A partir de los 1950s una parte de esas actividades tradicionales -vinos, aguardientes, parte de la industria de la madera- desaparecieron, pero otras industrias, generalmente originadas en pequeños talleres familiares, se transformaron y crecieron durante los sesenta y setenta del siglo XX y aparecieron empresas industriales dedicadas al bronce y el mueble.

Así las cosas, el 64% de la población ocupada trabajaba en la industria en 1970. Al tiempo, el desarrollo de las industrias llevó a que se trasladaran a polígonos industriales, como en la carretera de la Masía del Juez.

Este polígono, surgido de forma no planificada, se fue organizando y dotando de estructuras, viéndose beneficiado por su acceso al “*by-pass*” de Valencia desde la construcción de este en el año 1992.

El sector servicios Torrentino tradicional se centraba en actividades de almacenamiento, transporte y comercio -destacaba la venta ambulante de helados y frutas- que daban servicio tanto a la agricultura y población local como a la de municipios circundantes. Así en 1950 el 26% de la población activa trabajaba en el sector. Sin embargo, la proporción se redujo al 17% en 1970, fruto de la expansión industrial. Posteriormente el peso del sector servicios se volvió a incrementar.

Como conclusión, podemos señalar que históricamente, la cercanía de Torrent a Valencia ha facilitado su industrialización, aunque el municipio no ha perdido totalmente su carácter agrícola inicial. Es, además, un tradicional lugar de veraneo para los habitantes de Valencia. Ello ha desarrollado la creación de numerosas urbanizaciones, de las que la más arraigada es el “*Vedat de Torrent*”.

2.3. Contexto socioeconómico reciente y actual.

El municipio de Torrent tiene una privilegiada localización que, unida a las buenas condiciones de vida que ofrece, lo convierte en una ciudad con capacidad para atraer población y actividad económica. En ese sentido, la ciudad dio muestra de capacidad de crecer en términos de PIB, población y empleo en los últimos años, como indican los datos que se muestran a continuación:

La renta bruta media de Torrent es de 27.257 euros

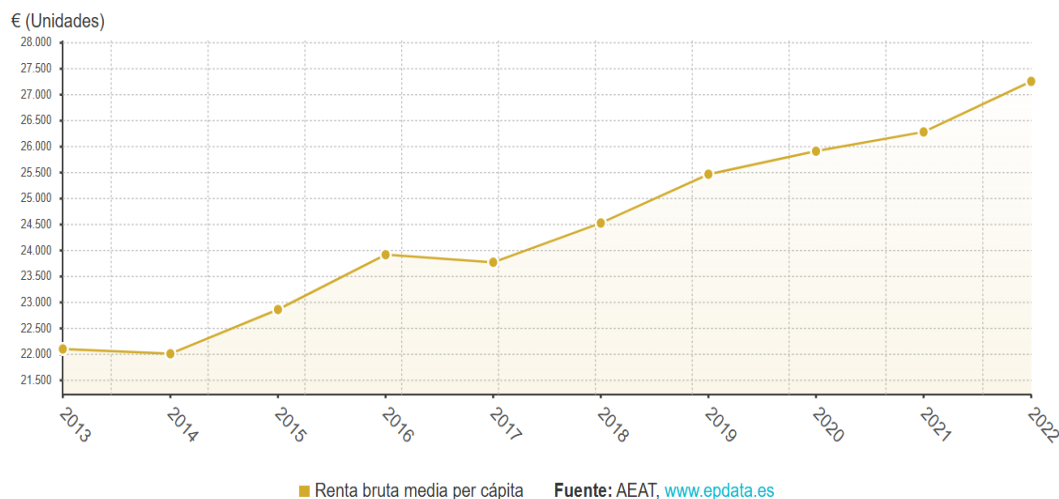


Imagen nº 2: Evolución del IRPF 2013-2022. Fuente: AEAT.

Como puede observarse en el gráfico anterior, la **renta per cápita** de los habitantes de Torrent **viene creciendo ininterrumpidamente** desde el año 2014 (a excepción de 2017), del mismo modo que el paro ha disminuido de manera considerable en los tres últimos años:

Paro registrado

Datos a 31 de marzo

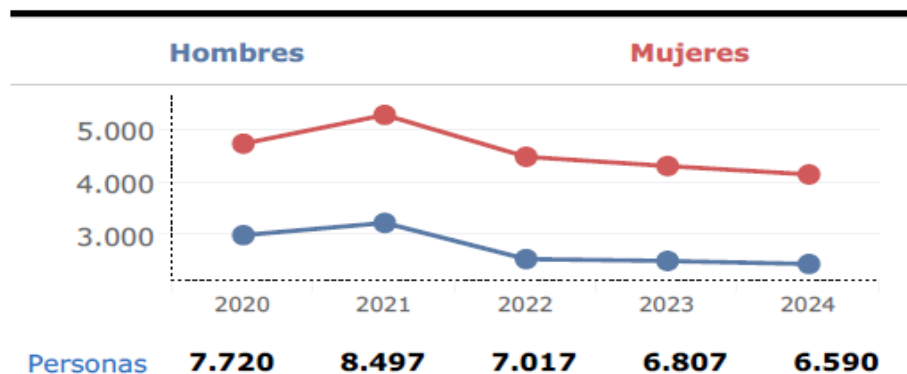


Imagen nº 3: Paro registrado en el municipio 2020-2024 Fuente: Institut Valencià d'Estadística. Fichas municipales 2024.

Hay que significar que la economía de Torrent, al igual que todo el entramado empresarial español, **está muy ligada a las PYMES** (pequeñas y medianas empresas), muy competitivas, siendo reconocido su carácter emprendedor, cuyo número ha ido creciendo de forma ininterrumpida desde el año 2014, como puede observarse a continuación:

¿Cuál es el número de empresas en Torrent?

Nº de empresas total en el municipio

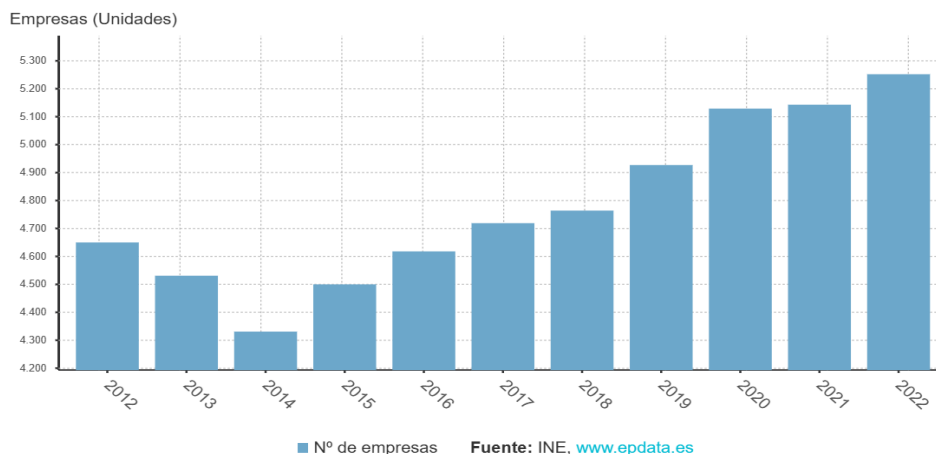


Imagen nº 4: Número de Empresas en Torrent. Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

En cuanto a su dedicación, destaca -sin ninguna duda- el **sector servicios** que representa **81,28% del total** y, dentro del cual, el 44,34% se dedica al comercio, transporte y hostelería:

Empresas activas

(excepto sector primario)

Datos del DIRCE a 1 de enero de 2023



Imagen nº 5: Empresas activas en el municipio de Torrent. Fuente: Institut Valencià d'Estadística. Fichas municipales 2024.

En Torrent hay varios centros comerciales, grandes almacenes, hipermercados y supermercados con mayor presencia de las cadenas "MERCADONA" y "CONSUM", destacando los Centro comerciales "LAS AMÉRICAS" y el "TOLL-L'ALBERCA".

Para la ciudad también son importantes los dos mercados municipales: El Antic Mercat y El Mercado Sant Gregori.

Al respecto, se adjunta el listado de los establecimientos comerciales existentes en el municipio en el año 2024, elaborado por el Consejo General de Economistas, en el que como es lógico refleja la **preponderancia del Comercio al por menor** y en el que llama la atención, considerando el tamaño del municipio, la inexistencia de cines:

Servicios

Establecimientos comerciales

Total	1.507
Comercio al por mayor e intermediarios	509
Comercio al por menor	998
Comercio al por menor de alimentación, bebidas y tabaco	223
- Frutas, verduras, hortalizas y tubérculos	28
- Carnes, despojos, huevos, aves, conejos, caza	39
- Pescados y otros productos de la pesca	5
- Pan, pastelería, confitería y productos lácteos	48
- Vinos y bebidas de todas clases	4
- Labores del tabaco y productos del fumador	22
- Productos alimenticios y bebidas en general	77
Comercio al por menor de productos no alimenticios	559
- Textil, confección, calzado y artículos de cuero	109
- Productos farmacéuticos, droguería, perfumería y cosmética	67
- Equipamiento hogar, bricolaje, construcción y saneamiento	136
- Vehículos terrestres, accesorios y recambios	89
- Combustible, carburantes y lubricantes	31
- Bienes usados (muebles y enseres de uso doméstico)	2
- Instrumentos musicales y accesorios	0
- Otro comercio al por menor	125
Comercio al por menor mixto y otros (Grandes almacenes, Hipermercados, Almacenes populares y Resto)	216
Equipamiento básico	
Hoteles y moteles	0
Hostales y pensiones	0
Fondas, casas de huéspedes	1
Hoteles - apartamentos	0
Alojamientos turísticos extrahoteleros	4
Explotación de apartamentos privados por agencia o empresa organizada	1
Restaurantes	76
Cafeterías	6
Cafés y Bares	300
Entidades financieras	12
Índice bancarización (nº oficinas bancarias por cada 10.000 habitantes)	1
Farmacias y comercios sanitarios y de higiene	28
Establecimientos de venta de carburantes, aceites... para vehículos	25
Locales de cine	0
Pantallas de cine	0
Aforo	0
Butacas por cada 1.000 habitantes	0,00

Imagen nº 6: Establecimientos comerciales de Torrent. Fuente: Consejo General de Economistas. Ficha Socioeconómica 2024.

Respecto del **contexto socioeconómico de la última década**, hay que señalar que, cuando la economía española todavía estaba en proceso de recuperación de la gravísima crisis económica, enmarcada en una crisis económica mundial que afectó a la mayor parte de países del mundo, en especial a los países desarrollados, que sufrió a finales de la primera década del año 2000 - concretamente se inició en el año 2008- sin que se recuperaran los valores previos a la crisis hasta una década después, a pesar que, según la contabilidad nacional, la misma finalizó a finales del año 2014, a mediados de **marzo de 2020**, el contexto social y económico de Torrent (y de todo el mundo) se vio alterado por la aparición de un nuevo **coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19)** cuyo origen tuvo lugar en China a finales del año 2019.

La rápida expansión del virus, y la incidencia y severidad de este, llevó a la Organización Mundial de la Salud (OMS) a declarar el 11 de marzo de 2020 la existencia de una pandemia a nivel mundial con las consecuencias para la salud y para la económica que son de sobra conocidas.

Evidentemente, el encadenamiento de estas dos crisis económicas tuvo consecuencias en el municipio de Torrent que presentó un evidente estancamiento, en muchos indicadores socioeconómicos, desde el año 2008, en contraposición a las cifras de crecimiento de estos que había presentado en los años anteriores, sin que los mismos volvieran a crecer de forma clara hasta el año 2017.

Sirva como más claro ejemplo la evolución de la población en el municipio que presentaba todavía un claro estancamiento (incluso con años de disminución) hasta el año que volvieron a crecer de forma clara los indicadores económicos -2017-, mostrando un claro y progresivo aumento, fruto de la mejora de la situación económica, desde ese año y sin que ni siquiera se produjera una disminución en el año 2020 a pesar del COVID-19:

Evolución de la población

Datos a 1 de enero

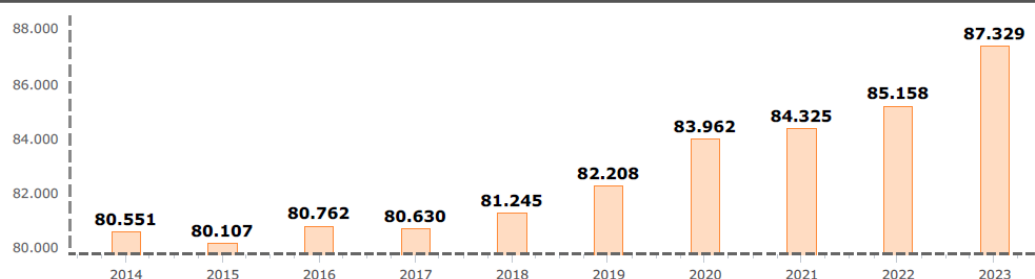


Imagen nº 7: Evolución de la población. Fuente: Institut Valencià d'Estadística. Fichas municipales 2024.

Resulta evidente que, durante el último lustro, la población de Torrent ha crecido empujada por el crecimiento económico. Este hecho puede observarse en la **evolución del parque de vehículos en el municipio** que ha seguido el ciclo económico, produciéndose un crecimiento como se muestra en el gráfico siguiente:

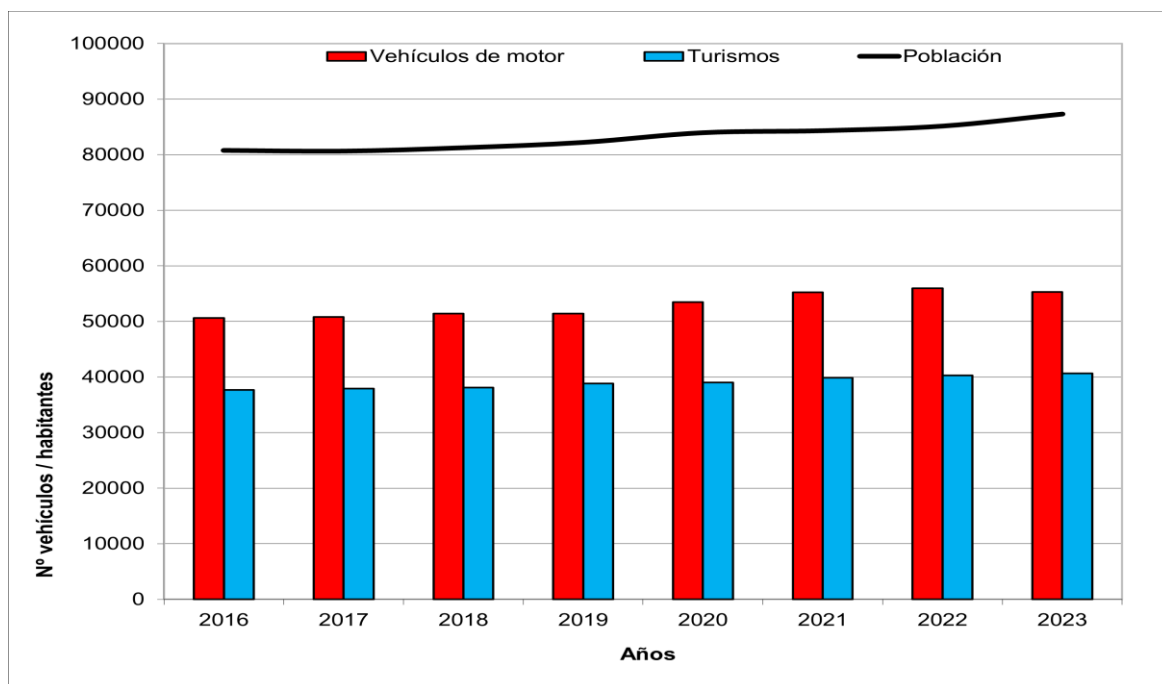


Imagen nº 8: Evolución del parque de vehículos y turismos. Fuente: Elaboración propia.

Como puede observarse, en los últimos años tanto el aumento de la población como el número de turismos y de otro tipo de vehículos ha sido perceptible, muestra evidente de un ciclo de crecimiento económico.

Respeto a las perspectivas para la próxima década, la proyección de población para Torrent calculada por el Instituto Valenciano de Estadística (IVE) establece que para **2035 Torrent contará con 90.519 personas censadas**, por lo que el pronóstico es que la ciudad siga creciendo de forma clara si bien a un ritmo menor que el experimentado en los últimos años.

Hay que destacar que las previsiones apuntan, al igual que en el resto de España, a un **indudable envejecimiento de la población** como puede verse en la pirámide poblacional siguiente:

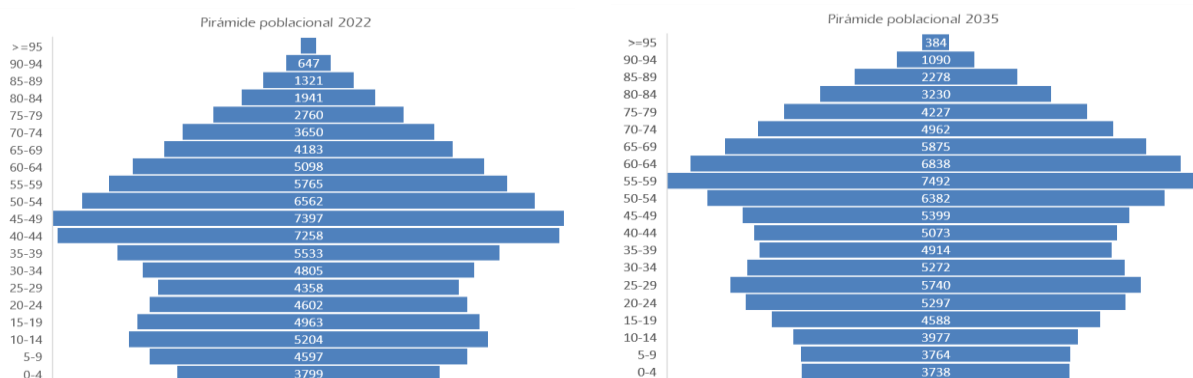


Imagen nº 9: Comparativa pirámide poblacional 2022 vs 2035. Fuente: Institut Valencià d'Estadística.

Una vez expuestas las perspectivas poblaciones, resulta procedente efectuar un breve comentario respecto del **mercado de la vivienda** que es uno de los factores que más incide en el planeamiento, ya que denota la capacidad de generar nuevas viviendas como factor confluente con la generación de nuevos hogares.

Si observamos el número de transacciones inmobiliarias del último lustro, vemos un **crecimiento evidente en la compra de vivienda nueva desde el año 2019 al año 2021**, produciéndose luego una ralentización en el año 2022 y una clara caída en el año 2023 (posiblemente por la inexistencia de nuevas promociones). En cuanto a las transacciones de viviendas de segunda mano estas se han mantenido mucho más constantes salvo por una caída en el año 2020 debido -probablemente- a los meses de confinamiento como consecuencia del COVID-19.

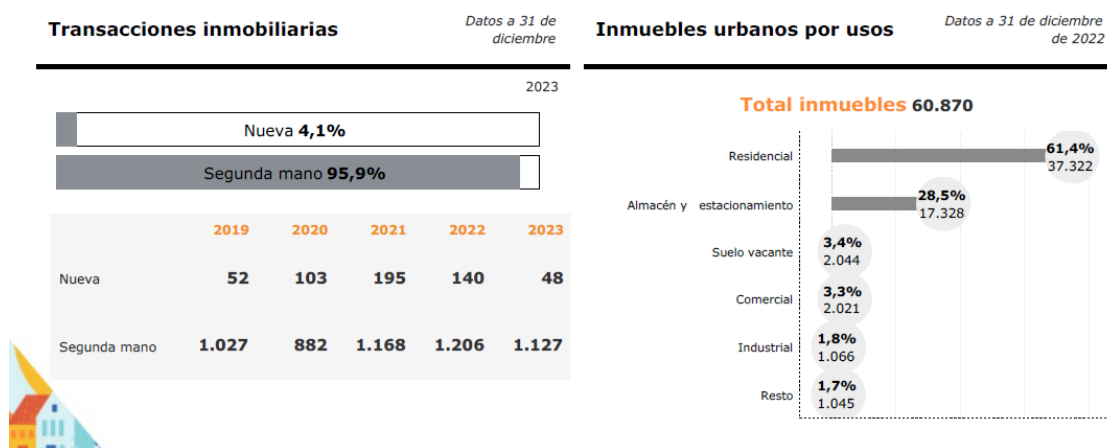


Imagen nº 10: Transacciones Inmobiliarias 2019-2023 e Inmuebles urbanos por usos.

Fuente: Institut Valencià d'Estadística. Fichas municipales 2024.

2.4. DANA octubre 2024

Sin perjuicio de todo lo manifestado hasta el momento, en cuanto a las perspectivas económicas del municipio de Torrent, no puede obviarse que **a finales de octubre de 2024, el municipio sufrió catastróficas inundaciones** debido a un temporal de gota fría, que arrasó con carreteras, puentes y viviendas, dejando más de 200 muertos y cientos de damnificados en gran parte de la provincia de Valencia. Las intensas lluvias desbordaron ríos y sistemas de drenaje, sumergiendo calles enteras bajo el agua y causando estragos en cultivos y propiedades. La comunidad, profundamente afectada, enfrenta ahora el desafío de la reconstrucción en medio de una emergencia humanitaria.

En relación con la **estimación del impacto económico** de la **DANA** sobre el crecimiento de la Comunitat Valenciana y, especialmente, sobre los municipios afectados, quiere significarse que la **Secretaría Autonómica de Economía de la Dirección General de Economía de la Generalitat** publicó un extenso informe, de fecha 11 de diciembre de 2024, que contenía una **EVALUACIÓN PRELIMINAR**.

Resulta obvio que no es objeto del presente documento hacer un análisis de los efectos de la DANA, pero **es indiscutible que Torrent como municipio afectado acusará los efectos de esta catástrofe humana y económica.**

Así las cosas, a continuación, se hace un muy breve resumen del referido Informe de estimación de Impacto económico de la DANA elaborado por la dirección General de Económica y, en cualquier caso, se adjunta el enlace web para poder acceder al mismo: <https://hisenda.gva.es/es/web/economia/impacte-economic-de-la-dana>

*“El temporal de viento y lluvias que afectó a la Comunitat Valenciana a partir del 29 de octubre de 2024 representa uno de los episodios más significativos de lluvias torrenciales registrados en la región. Este evento meteorológico extremo no sólo provocó importantes afectaciones en infraestructuras críticas y zonas urbanas, sino que también generó un **impacto considerable en diversos sectores económicos clave para la comunidad autónoma.***

*El presente documento, basado en el informe elaborado, dentro del marco de colaboración de la Conselleria de Hacienda y Economía con la Universitat de València para el desarrollo de previsiones macroeconómicas de la economía valenciana, por el equipo de investigación formado por José M. Pavía, Priscila Espinosa, Emili Tortosa- Ausina y María Teresa Balaguer, tiene como objetivo **cuantificar el impacto directo e indirecto de la DANA de octubre de 2024 sobre el Producto Interior Bruto (PIB) de la Comunitat Valenciana**, considerando tanto los efectos inmediatos en sectores clave como el turismo, la agricultura y la industria, como las consecuencias a medio plazo en términos de inversión en reconstrucción y adaptación de infraestructuras.*

Este análisis resulta especialmente relevante en un contexto de cambio climático, donde la frecuencia e intensidad de fenómenos meteorológicos extremos podría incrementarse en el futuro.

*El **impacto de la DANA 2024** en las zonas afectadas, si bien se circunscribe aproximadamente al **25% de los municipios de la provincia de Valencia**, es y será también **significativo** no sólo para el resto de la provincia, sino también para la Comunitat Valenciana y el total de la economía española.*

*Los principales **impactos económicos**, actuales y esperados, de las inundaciones son múltiples y de gran variabilidad, tanto desde un punto de vista territorial como espacial, e incluyen los siguientes: (i) **impactos directos en infraestructuras y activos**; (ii) **efectos en la actividad económica**; (iii) **consecuencias en el mercado laboral**; (iv) **impacto fiscal y financiero**; (v) **efectos socioeconómicos de largo plazo.***

En concreto, metodológicamente, para cuantificar el impacto esperado en el crecimiento, se han **estimado las pérdidas esperadas de VAB en cada sector económico durante los siguientes 9 trimestres** (el cuarto trimestre de 2024 y todos 14 los trimestres de 2025 y 2026), **a partir de estimar el número de trabajadores afectados en cada momento y su esperada creación de valor.**

De acuerdo con la **clasificación** llevada a cabo por la Generalitat Valenciana, los municipios se clasifican **según el grado de afectación** en: (i) **zona cero**; (ii) **municipios muy afectados**; (iii) **municipios afectados**; y (iv) **municipios algo afectados**. En este documento se ha seguido esta misma clasificación, de manera que los municipios y pedanías considerados en cada una de estas categorías se presentan en el siguiente cuadro.

De acuerdo con esta clasificación, del total de 266 municipios de la provincia de Valencia, **86 municipios fueron afectados en distinto grado**, lo que representaría más de un 25% del total provincial. Se trata, por tanto, de un número muy elevado de municipios en el que, a su vez, **se concentra una parte importante de la población y actividad económica de la provincia**. Si bien, existen otras clasificaciones de municipios afectados, aunque el número total de municipios varía poco entre unas y otras, además de circunscribirse las discrepancias a municipios poco afectados en los que asimismo vive poca población”.

Llegados a este punto, se destaca que **Torrent está incluido en la categoría de Municipios muy afectados**, y que la **estimación del impacto** sobre el crecimiento económico que se efectúa en el informe se realiza suponiendo que se va a poder contar **con niveles de ayuda similares a los recibidos con ocasión de la pandemia mundial del COVID-19.**

*“El **impacto sobre el crecimiento económico** sería **significativo**, pero contenido y limitado en el tiempo. Así, en **2024**, el crecimiento interanual **se reduciría apenas dos décimas** respecto al inicialmente estimado previamente a la DANA, de manera que **pasaría del 2,7% al 2,53%** en el **escenario esperado**.*

*Este **efecto rebote** que se observa para **2026**, que tiene un origen estadístico, podría incluso verse incrementado en intensidad si los patrones observados y documentados en la literatura económica tras un desastre para países desarrollados se repiten en el caso actual. El efecto adicional se explicaría por el hecho de que el **capital físico preexistente** sería **sustituido**, durante la reconstrucción, por **capital físico más productivo**.*

*Por tanto, de acuerdo con las **estimaciones**, bajo el **escenario de recuperación central** (esperado), la DANA se espera que **detraiga** de los crecimientos esperados durante **2024 y 2025** entorno a **dos décimas**, propiciando un **efecto rebote** durante **2026**, que podría añadir **hasta 3 décimas** de crecimiento en ese año, respecto al crecimiento inicialmente previsto.*

Cuadro 2: Estimación del crecimiento de la economía SIN EFECTO DANA

PERIODO	2024	2025	2026
SIN EFECTO DANA	2,7	2,2	1,9

Nota: Tasas de crecimiento interanuales incorporadas en la actualización del informe macroeconómico entregado en octubre de 2024

Cuadro 3: Estimación del crecimiento de la economía CON EFECTO DANA

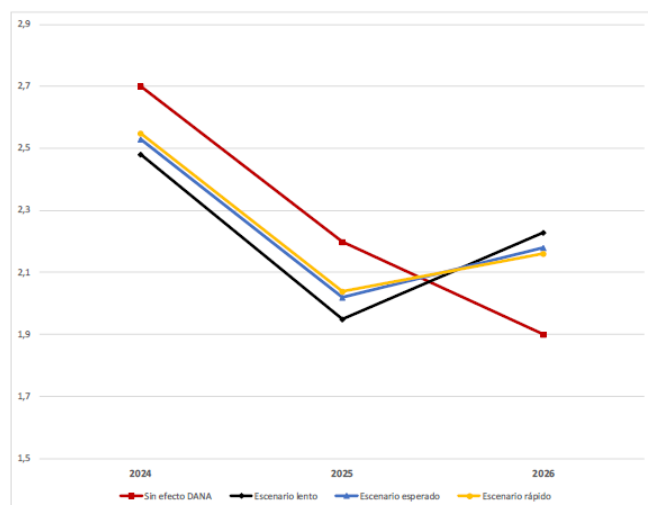
PERIODO	2024*	2025*	2026*
ESCENARIO LENTO	2,48	1,95	2,23
ESCENARIO ESPERADO	2,53	2,02	2,18
ESCENARIO RÁPIDO	2,55	2,04	2,16

Nota: Tasas de crecimiento interanuales en cada uno de los escenarios propuestos.

*Se asume un factor de recuperación, d , vía subvenciones del 0,75. Ver subsección 6.3 para más detalles

Gráfico 1. Evolución prevista del PIB de la Comunitat Valenciana, bajo distintos escenarios (2024-2026)

Tasa de variación interanual (%)



Por último, el informe formula, entre otras, las siguientes **CONCLUSIONES**:

“Además del **enorme coste** de este desastre natural **en términos de pérdida de vidas humanas**, existen muchos otros **impactos, directos e indirectos**, tanto en las zonas afectadas como en el conjunto de la región e incluso del país. En lo que respecta al **impacto sobre el crecimiento económico de la Comunitat Valenciana**, se espera que este sea **significativo pero contenido**.”

*De acuerdo con las estimaciones realizadas, considerando que las **ayudas públicas** implementadas podrían **mitigar el descenso de actividad** en su traslación al PIB en niveles similares a los observados durante la pandemia de COVID-19, este fenómeno meteorológico **detrería aproximadamente dos décimas del crecimiento económico durante 2024 y 2025**, seguido por un **efecto rebote en 2026**, que podría añadir hasta tres décimas de crecimiento **adicional** respecto al inicialmente previsto.*

*Estas estimaciones muestran **robustez entre diferentes escenarios**, con variaciones máximas de dos décimas entre los casos más favorables y desfavorables, y están en línea con la literatura que ha evaluado el impacto económico de fenómenos naturales en el pasado según la cual, en los países desarrollados, los efectos negativos se circunscriben exclusivamente al corto plazo.*

*La **recuperación económica** se prevé **gradual pero desigual entre sectores**, con un **papel significativo de los subsidios y ayudas públicas en la mitigación del impacto**.*

*Se espera que estas medidas permitan recuperar **entre el 65% y el 80% de las pérdidas esperadas en términos de creación de valor debidas al descenso de la actividad**. La velocidad de recuperación varía significativamente por sector, siendo más rápida en construcción y más lenta en agricultura, lo que subraya la necesidad de políticas de apoyo diferenciadas por sectores.”*

2.5. Información sobre el instrumento de planeamiento propuesto.

El Estudio de Detalle de las manzanas M1 y M2 conformadas por, entre otras, Padre Méndez y Arcipreste Vicente Mengod, del que forma parte integrante el presente Informe de Sostenibilidad Económica se concreta en un aumento de la profundidad de las **terrazas que sirven a las viviendas exteriores como a las viviendas que dan al interior de la manzana para que puedan tener una profundidad máxima de hasta 2 m**, medidos desde la alineación interior y exterior sin que ello se pueda considerar como retranqueo de la alineación, y en la modificación consistente en **ajustar la altura máxima de cornisa de la edificación de 6 plantas en la calle Pare Méndez**.

Los viales perimetrales de las dos manzanas objeto del Estudio de Detalle se encuentran totalmente urbanizadas, quedando únicamente pendiente de apertura el vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara previsto en el PGOU y cuya cesión a favor del Ayuntamiento y su posterior urbanización se efectuará a través de los instrumentos de gestión regulados en la normativa urbanística vigente.

Posteriormente, la ejecución de las determinaciones del Estudio de Detalle comportará una **actuación edificatoria en la ciudad consolidada** comprendiendo dos manzanas completas de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del TRLOTUP.

Al respecto, hay que significar que el Estudio de Detalle, que como se ha indicado incluye **dos manzanas completas**, no modifica las alineaciones exteriores e interiores establecidas en el PGOU de Torrent, no reduce el espacio viario y no modifica los espacios libres públicos, no aumenta la edificabilidad máxima permitida por el PGOU, no aumenta el número de plantas permitidas en el PGOU y no califica reservas de suelo para destinos públicos.

Las superficies de suelo y edificabilidades de las manzanas integrantes del Estudio de Detalle que se incorporarán al parque inmobiliario una vez se ejecute la edificación de estas y que sirven de bases de cálculo a los efectos de este informe, se exponen a continuación:

MANZANAS M1 y M2	
SUPERFICIE TOTAL	4.735 m ² s.
SUPERFICIE MANZANA 1	2.799 m ² s.
SUPERFICIE MANZANA 2	1.306 m ² s.
SUPERFICIE PROLONGACIÓN VIAL	630,00 m ² s.
IEB (M ² T/M ² S)	3,03 m ² t/m ² s.
EDIFICABILIDAD TOTAL	14.361,00 m ² t.
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m ² t.
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m ² t.
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.361,00 m ² t.
NÚMERO DE VIVIENDAS	140 Viv.
SUPERFICIE LUCRATIVA	4.105,00 m ² s.
SUPERFICIE ZONAS VERDES	0,00 m ² s.
SUPERFICIE VIALES Y APARCAMIENTO	630,00 m ² s.
TOTAL SUPERFICIE URBANIZADA	630,00 m ² s.

En virtud de lo expuesto hasta el momento, conviene, en este punto del presente Informe, significar que la metodología habitual, empleada en los *ISEs* elaborados para analizar desarrollos urbanísticos en el ámbito de la Comunitat Valenciana, consiste en calcular, como punto de partida, los nuevos habitantes que se implantaran con ocasión del desarrollo de la actuación, mediante la aplicación de la cifra de **2,5 habitantes por el número de nuevas viviendas previstas**, según lo regulado en el primer apartado del artículo 22 del TRLOTUP.

Por tanto, para efectuar los cálculos en el presente informe se aplicará una ratio de **2,5 habitantes por vivienda**. Así las cosas, obtendríamos el siguiente calculo:

ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS M1 y M2								
IEB (m ² t/m ² s)	IEI (m ² t/m ² s)	IET (m ² t/m ² s)	IER (m ² t/m ² s)	Edif. Industrial (m ² t)	Edif. Terciaria (m ² t)	Edif Residencial (m ² t)	Nº de Viviendas	Nº de habitantes
3,03	0,00	0,00	3,03	0,00	0,00	14.361,00	140	350

2.5.1. Evolución prevista de desarrollo de la actuación edilicia del Estudio de Detalle.

Para calcular el impacto en los presupuestos municipales de la implantación de la nueva pieza de ciudad, es necesario establecer, aunque sea como mera suposición plausible, unos escenarios de desarrollo temporal de la actuación edilicia de las dos manzanas.

Las diferencias temporales en la edificación de los solares resultantes influyen en el impacto en la Hacienda Local de manera significativa. Supuesto, como es práctica habitual en el desarrollo urbano mediante actuaciones aisladas, que las obras de urbanización se realicen en su totalidad de una sola vez, se deduce que, al finalizar éstas y ser recibidas por el Ayuntamiento, ya se han generado nuevos solares susceptibles de acoger nuevas edificaciones.

Sin embargo, no hay que olvidar que **en el presente supuesto no existe una verdadera actuación urbanizadora de una unidad de ejecución como tal**, sin perjuicio de que este pendiente de apertura el vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara ya prevista en el PGOU.

Pese a la obligatoriedad por ley de cumplir plazos para erigir las edificaciones, su ejecución real depende, en gran medida, de la demanda concreta de los bienes inmuebles que se generen y, por tanto, de la situación de la economía en general.

Por ejemplo, en los años de una coyuntura de recesión económica, no ha sido raro ver solares urbanizados y con todos sus servicios disponibles, fruto de la pasada pujanza del mercado inmobiliario, pero sin que sus edificaciones hayan sido ejecutadas.

Cuando se produce esta circunstancia, en relación al efecto sobre las arcas públicas, tendremos, al menos, una merma en los impuestos y tasas derivados de la fase de construcción, menores ingresos por impuestos dependientes del valor de los inmuebles y de los derivados del posible aumento de población en el municipio consecuencia de las nuevas viviendas que se edifiquen y se vendan.

Sin embargo, en los últimos años en un escenario de expansión económica y con falta de vivienda en muchos municipios se han acelerado los tiempos y muchos solares se han ido edificando en la medida que estaban disponibles.

También, hay que pensar que los destrozos causados en el municipio de Torrent por la DANA, a finales de octubre de 2024, podrían generar una mayor demanda de nuevas viviendas.

Respecto al efecto sobre las arcas públicas, tendremos, al menos, una merma en los impuestos y tasas derivados de la fase de construcción, menores ingresos por impuestos dependientes del valor de los inmuebles y de los derivados del posible aumento de población en el municipio consecuencia de las nuevas viviendas que se edifiquen y se vendan.

Para poder estimar estas variaciones se evaluará el impacto sobre la Hacienda Local en **dos escenarios distintos** en lo que respecta al ritmo de ejecución de las edificaciones tras la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, a saber, **escenario normalizado y escenario expansivo**. Las características de estos escenarios se exponen más adelante en este documento.

Partiendo de estas hipótesis, se podrá evaluar de forma dinámica la incidencia anual de la actuación urbana en la Hacienda Local. Esta suposición de desarrollo temporal es imprescindible por analizarse ingresos que varían en el tiempo: algunos sólo se podrán contabilizar una sola vez, mientras otros tienen un efecto acumulativo que se va incrementando año tras año.

Cuando, posteriormente, se proceda al cálculo acumulativo por anualidades las cifras empleadas en cada tramo son acordes a los principios especificados en cuanto a superficie de la edificación residencial y su ocupación.

Sin perjuicio de lo anterior, hay que significar que debido a la **escasa magnitud de la actuación en términos relativos** respecto de la ciudad de Torrent **-14.361,00 m²t de edificabilidad residencial-** y a la **escasez de oferta de vivienda** nueva dentro del municipio, sumado a los destrozos ocasionados por la DANA, se considera que debe considerarse que **la hipótesis más realista es la de prever un escenario expansivo** en cuanto al desarrollo de las dos manzanas objeto del Estudio de Detalle.

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

Como ya se ha mencionado en el primer apartado, el Informe de Sostenibilidad Económica debe incluir el estudio de la *“suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

A falta de mayor detalle, se entiende que la Ley pretende que la propuesta de ordenación urbanística incorpore la previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el municipio que favorezca una relación de cercanía entre las residencias y los puestos de trabajo. El cumplimiento de esta premisa supone la utilización más racional de recursos, en especial el territorio, al reducir desplazamientos, necesidad de infraestructuras que alcancen dimensiones excesivas, tiempo, consumo de energía y un largo etcétera de efectos negativos económicos y ambientales, que además revierta en una sustancial mejora en la calidad de vida de los ciudadanos.

No obstante lo anterior, **en el presente informe resulta innecesario proceder a efectuar una justificación del cumplimiento de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos por tratarse de un Estudio de Detalle cuya finalidad es únicamente ampliar la profundidad de las terrazas y ajustar la altura de cornisa de una de las edificaciones.**

4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Torrent de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de las edificaciones previstas en las dos manzanas integrantes del Estudio de Detalle, hay que señalar que en el presente supuesto no se prevén la puesta en marcha de nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos en el ámbito, a excepción -como ya se ha expuesto- de la apertura el vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara cuya gestión ha de prever la financiación íntegra de los gastos de urbanización y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Por tanto, teniendo en consideración el contenido del instrumento del que forma parte este informe de sostenibilidad económica, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de Infraestructuras

5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE TORRENT: MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

5.1. Los presupuestos municipales: Estructura de los gastos e ingresos corrientes.

A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Local, comenzamos por estudiar los presupuestos Municipales de Torrent y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el Presupuesto de Torrent del **año 2024**, con las cifras en euros.

GASTOS		
Operaciones Corrientes		
CAP 1.	Gastos de personal	25.199.100,03
CAP 2.	Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	29.996.370,54
CAP 3.	Gastos Financieros	1.378.842,38
CAP 4.	Transferencias corrientes	8.810.001,05
CAP 5.	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	200.000,00
TOTAL operaciones corrientes		65.584.314,00
Operaciones de Capital		
CAP 6	Inversiones Reales	4.721.337,42
CAP 7	Transferencias de Capital	22.000,00
CAP 8	Activos Financieros	0,00
CAP 9	Pasivos Financieros	3.030.348,58
TOTAL operaciones de capital		7.773.686,00
INGRESOS		
Operaciones Corrientes		
CAP 1	Impuestos directos	31.110.715,59
CAP 2	Impuestos indirectos	3.750.145,69
CAP 3	Tasas y otros ingresos	4.882.683,91
CAP 4	Transferencias corrientes	27.339.821,83
CAP 5	Ingresos patrimoniales	1.789.465,46
TOTAL operaciones corrientes		68.872.832,48
Operaciones de Capital		
CAP 6	Enajenación de inversiones reales	0,00
CAP 7	Transferencias de Capital	2.128.000,00
CAP 8	Activos Financieros	27.167,52
CAP 9	Pasivos Financieros	2.330.000,00
TOTAL operaciones de capital		4.485.167,52
TOTAL GASTOS		73.358.000,00
TOTAL INGRESOS		73.358.000,00

*

Una vez expuestos los presupuestos municipales, podemos observar que el **gasto total por habitante** en el municipio de Torrent para el año 2024 es de **820,55 €**, si dividimos el importe de gasto total por el número de habitantes que aparece en el padrón de 2024 (y de 840,34 € si lo dividimos por el número de habitantes que aparece en el padrón de 2023, tal y como se hace en los cálculos del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa). En cualquier caso, observamos un **importante incremento de gasto por habitante** y siguiendo la pauta del resto de administraciones que también aumentaron el gasto respecto del año 2023.

Como puede observarse en el gráfico siguiente el **gasto por habitante** de Torrent es **sorprendentemente inferior** a la media provincial, a la media autonómica que supone un **173,60%** del gasto de Torrent y a la media nacional que es un **216,44%** superior:

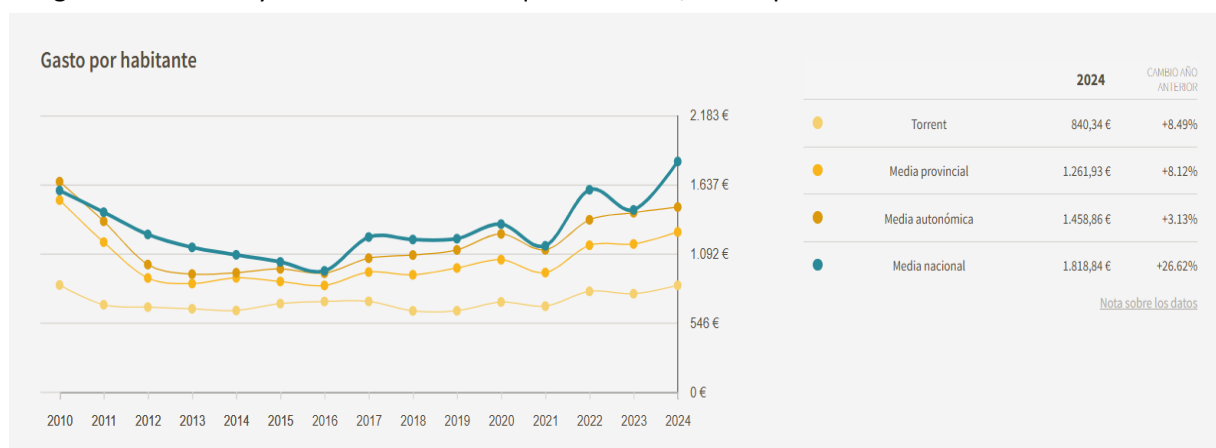


Imagen nº 11: Gasto por habitante. Fuente: Gobierno de España. Presupuestos municipales. Gobierno.

Sin perjuicio de lo anterior, el aumento porcentual respecto al ejercicio anterior podría estar empezando a mostrar un **cambio de tendencia en el municipio**. Así las cosas, se estima conveniente centrar el análisis del impacto de las determinaciones del Estudio de Detalle de las manzanas M1 y M2 en los capítulos del presupuesto que se ocupan de **operaciones corrientes**.

De este modo, podemos observar que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario, por habitante en el año 2024, es la siguiente:

GASTOS: Operaciones Corrientes		%	€/Habitante
CAP 1	Gastos de personal	38,42%	281,87
CAP 2	Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	45,74%	335,53
CAP 3	Gastos Financieros	2,10%	15,42
CAP 4	Transferencias corrientes	13,43%	98,54
CAP 5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	0,30%	2,24
TOTAL operaciones corrientes		100%	733,60
INGRESOS: Operaciones Corrientes		%	€/Habitante
CAP 1	Impuestos directos	45,17%	347,99
CAP 2	Impuestos indirectos	5,45%	41,95
CAP 3	Tasas y otros ingresos	7,09%	54,62
CAP 4	Transferencias corrientes	39,70%	305,81
CAP 5	Ingresos patrimoniales	2,60%	20,02
TOTAL operaciones corrientes		100%	770,38

5.2. Criterios de estimación de las fuentes de ingresos corrientes debidos al crecimiento urbano.

En este apartado se exponen los criterios que se adoptan para estimar los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Torrent obtendrá con la ejecución, recepción y utilización de la nueva unidad urbana. A estos ingresos se les dará posteriormente un valor de cálculo en función, básicamente, de los nuevos bienes inmuebles producidos y la nueva población que sean capaces de generar.

En ese sentido, procede significar, en primer lugar, que, al tratarse de un actuación edificatoria residencial los ingresos más importantes procedentes de impuestos serán del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Estos parámetros de cálculo observados repercutirán directamente en los siguientes conceptos:

- Impuesto de actividades económicas.
- Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias: Solares y Edificaciones Industriales.
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
- Transferencias Corrientes por participación en los Tributos del Estado.
- Tasas y Otros Ingresos.

De este modo, para los casos contemplados, se expondrán los criterios a aplicar a las magnitudes generales de la unidad urbana objeto de desarrollo según el Estudio de Detalle. Será en una fase siguiente donde, según el ciclo económico previsto como hipótesis para la ejecución de las manzanas, se sumarán las cantidades obtenidas aplicando esos criterios, lo que dará como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes.

Por último, significar que para la estimación de los ingresos derivados del nuevo desarrollo urbano se emplea la hipótesis de que el total de la edificabilidad de las dos manzanas será de uso residencial, no siendo representativa las pequeñas variaciones en los ingresos que pudieran producirse como consecuencia de la materialización de un pequeño porcentaje de edificabilidad de uso terciario en los bajos de los edificios que, en ningún caso, representarían un descenso de los ingresos para el Ayuntamiento de Torrent.

5.2.1. Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el mero ejercicio, en el municipio de Torrent, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto, tal como indica el artículo 78 del Real Decreto Ley 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

A este texto legal se remite directamente la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas, en sus artículos 5.2; 3; 5.6; 6; 7 y 8 y en su Disposición Transitoria, cuya última modificación se produjo mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria del 30 de octubre de 2019 (B.O.P. núm. 4 de fecha 8 de enero de 2020).

Realmente, es en el TRLRHL y los demás textos legales a los que éste se remite donde se puede determinar con precisión las cantidades que finalmente han de abonar las actividades establecidas por concepto de este impuesto.

La ordenanza municipal, en su papel legal necesariamente limitado, concreta los coeficientes de ponderación por localización e insiste en algunos aspectos ya contenidos en la legislación general. Ésta, por su parte, establece otros coeficientes en función, por ejemplo, de la cifra de negocios de la actividad, dato que no es posible conocer en una prospección a futuro como la que exige tomar la elaboración del informe de sostenibilidad económica.

Si a estos factores añadimos la variedad de bonificaciones previstas en la ley para casos específicos de difícil previsión -por creación de empleo respecto a su promedio anterior, por

realización de obras mayores, por utilización de energías renovables, por establecer un plan de transporte para sus trabajadores, etc.- resulta imposible estimar un impacto pormenorizado sobre el IAE de las posibles nuevas actividades con un mínimo grado de certidumbre.

En cualquier caso hay que significar que el Estudio de Detalle se redacta para modificar dos aspectos muy menores del proyecto de edificación de dos manzanas que únicamente prevén edificación residencial por lo que, tal y como se ha manifestado en el apartado anterior, si bien es posible que en algún bajo de las edificaciones residenciales pueda llegar a implantarse alguna actividad terciaria la cifra es tan insignificante en términos relativos para el Ayuntamiento de Torrent que a los efectos del presente informe no se va a prever cantidad alguna por este concepto, considerándose toda la edificabilidad como residencial, sin que esto suponga menoscabo alguno para las conclusiones que se establecen, si no que, por el contrario, aporta un mayor grado de seguridad

5.2.2. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

El Impuesto sobre Bienes inmuebles es uno de los que más peso tiene en los ingresos permanentes, de ahí su importancia dentro del estudio de sostenibilidad económica.

Este impuesto -que es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles- viene regulado en los artículos 60 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, determinado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Catastral} = RM \times \text{Valor en Venta}$$

Donde RM es el factor de referencia al mercado que está regulado en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, siendo **RM = 0,5**

Es decir, el valor catastral o base imponible del impuesto es el 50% del valor de mercado de los bienes inmuebles, de acuerdo con la Ponencia de Valores del término municipal, que se basa en un extenso y profundo estudio de la totalidad del mercado inmobiliario, en relación a todos los posibles usos que puede haber en él, así como al conjunto de las tipologías edificatorias de cada uno de los usos mencionados.

Según establece el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y 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 en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (VR_{\text{suelo}} + VR_{\text{construcción}}) \times FL$$

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización que se aplica es la unidad.

La cuota íntegra (CI) de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable⁴ el tipo de gravamen establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora de este impuesto, que es el reglamento de desarrollo del impuesto, dentro de los límites que impone la Ley.

$$CI = BL * T_{ibi}$$

La cuota líquida (CL) se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

$$CL = CI * B$$

En el Ayuntamiento de Torrent, este impuesto viene regulado por la Ordenanza Fiscal, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuya última modificación se produjo mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria del 2 de noviembre de 2023, entrando en vigor el 1 de enero de 2024 (Acuerdo definitivo publicado en el B.O.P. núm. 249 de fecha 29 de diciembre de 2023).

El tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana es del **0,5246%** (**artículo 7**) sin perjuicio del recargo que por Ley pudiera corresponder a determinados ejercicios.

⁴ La Base Liquidable es el resultado de aplicar a la Base Imponible el coeficiente reductor aplicable en atención a la alteración de su valoración catastral por procedimientos de valoración colectiva de carácter general u otros análogos.

Los valores obtenidos mediante técnicas de valoración catastral deben corregirse mediante la aplicación de coeficientes que las normas indican. En este caso, la tipología prevista para las dos manzanas edificables es la residencial.

Suponiendo que se implantaran **construcciones de muy alta calidad al ser obra nueva**, será de aplicación el coeficiente de este uso principal en su segunda máxima categoría (1):

“1.1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO. EDIFICACIÓN ABIERTA. (categoría 2 de 9) → 1,40.”

Por último, debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. Los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. Es conveniente remarcar que no se trata de un error ni de una técnica que altere los resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que, en este caso, son las que se han de aplicar.

a) Estimación del Valor del Suelo.

Para la determinación de la Base Imponible de este impuesto se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio del año 2007, donde consta que surte efectos a partir del 1 de enero de 2008 (si bien se aprobó también una ponencia de valores parcial en el año 2023 para la zona de “El Vedat”).

Según la Ponencia de Valores Catastrales, el Municipio de Valencia se integra en el Área Económica Homogénea definida por los **Módulos Básicos MBR-2 y MBC-2**. Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son los siguientes: **MBR-2: 420,00 €/m²s** y **MBC-2: 600,00 €/m²t**.

El Valor del Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del Área Homogénea 4 atendiendo a la Ponencia de Valores vigente, sin aplicar ningún factor corrector por usos diferentes. Como se ha dicho, el Módulo MBR-2 es **420,00 €/m²s** que se aplicará para todos los usos con una única excepción: 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 la Norma 10 del 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.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70”.

De esta manera, a efectos de determinación del Valor Catastral de las Viviendas Protegidas, el valor de repercusión del suelo será el 70% del Valor Básico de Repercusión de la Zona de Valor en que está incluido el inmueble.

$$VR_{VPP} = 0,7 \times 210,00 \text{ €/m}^2\text{t} = 294,00 \text{ €/m}^2\text{s}.$$

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993.

El valor del suelo destinado a Vivienda Protegida o Valor en Venta de este tipo de Viviendas no tiene por qué coincidir con los precios máximos establecidos en la normativa sectorial de Viviendas con Protección Pública. Aquél es un valor estimado con una finalidad fiscal y éste tiene por finalidad limitar el precio de venta de las viviendas para favorecer el acceso de las personas y las familias.

En las dos manzanas integrantes del estudio de Detalle se prevén las siguientes edificabilidades:

- **14.361,00 m²t** residencial libre.
- **0,00 m²t** residencial de viviendas de promoción pública.

Transponiendo estos valores a la edificabilidad por materializar en las dos manzanas previstas tenemos el siguiente valor de repercusión del suelo:

USO	EDIFICABILIDAD (m ² t)	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (€)
Residencial Libre	14.361,00	6.031.620,00
Residencial VPP	0,00	0,00
TOTAL RESIDENCIAL	14.361,00	6.031.620,00

b) Estimación del Valor de la Construcción.

En relación con el Valor de la Construcción, el Módulo Básico de Construcción MBC-2 se aplicará corregido por el coeficiente según la tipología antes mencionada del Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones, identificada con los dígitos: 1.1.1. Viviendas Colectivas De Carácter Urbano. Edificación Abierta.

Por lo tanto, y a efectos prácticos, para obtener el valor de la construcción se multiplicará el MBC-2 general indicado por la ponencia con un valor de **600,00** euros por cada metro cuadrado construido (asimilados a m²t de edificabilidad) por el coeficiente.

USO	TIPOLOGÍA	CATEGORIA	COEFICIENTE	VALOR DE REPERCUSIÓN
RESIDENCIAL	EDIFICACIÓN ABIERTA	2ª de 9.	1,40	840,00 €/m²t

Transponiendo este valor a la edificabilidad pendiente materializar en las dos manzanas tendremos el siguiente valor de construcción:

USO	EDIFICABILIDAD (m²t)	CATEGORIA	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (€)
RESIDENCIAL	14.361,00	2ª de 9.	12.063.240,00
TOTAL VALOR CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL			12.063.240,00

c) Cálculo de la Base Imponible.

De este modo, conocido el método de obtención del Valor del suelo y el de la construcción, mediante la aplicación de la expresión antes mencionada y contenida en la citada Norma 16, se puede calcular el Valor de Mercado o Valor en Venta (V_v) del producto inmobiliario correspondiente. Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado (RM) también ya citada, se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Aplicando este cálculo a los valores obtenidos para suelo y construcción llegamos a la siguiente base imponible para el Sector:

USO	V.R. SUELO	V.R. CONSTRUCCIÓN	BASE IMPONIBLE IBI
RESIDENCIAL	6.031.620,00	12.063.240,00	18.094.860,00
TOTAL			18.094.860,00

d) Estimación de la Cuota Líquida.

Por último, obtenida la Base Imponible, y atendiendo al **artículo 7** de la ordenanza según la modificación operada por sesión plenaria del mes de noviembre de 2023, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que es **0,5246%**.

$$CL = BL * Gravamen = 18.094.860 * 0,5246\% = 94.925,63 \text{ euros.}$$

Este ingreso se materializará durante todo el periodo de maduración del desarrollo urbanístico, en la medida que la nueva pieza de ciudad vaya tomando forma. Considerando que en las manzanas se prevé la construcción de **14.361,00 m² de techo residencial** la cuota líquida ascenderá a 6,61 euros por m² de techo residencial al año una vez quede desarrollada totalmente la edificabilidad pendiente de materializar en un escenario de evolución progresiva.

5.2.3. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

En el Ayuntamiento de Torrent, este impuesto viene regulado por la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, cuya última modificación se produjo mediante Acuerdo de aprobación provisional del Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria del 7 de abril de 2022, habiéndose publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.P. núm. 115 de fecha 16 de junio de 2022.

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

El **artículo 5.3.** de la ordenanza indica el modo de calcular dicho incremento, multiplicando los índices concretos establecidos en ella por el número de años en que se ha producido el aumento del valor. Los valores de los índices de incremento anual de la ordenanza, según la antigüedad del bien transmitido son los siguientes:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año.	0,14
1 año.	0,13
2 años.	0,15
3 años.	0,16
4 años.	0,17
5 años.	0,17
6 años.	0,16
7 años.	0,12
8 años.	0,10
9 años.	0,09
10 años.	0,08
11 años.	0,08
12 años.	0,08
13 años.	0,08
14 años.	0,10
15 años.	0,12
16 años.	0,16
17 años.	0,20
18 años.	0,26
19 años.	0,36
Igual o superior a 20 años.	0,45

*Imagen nº 12: Extraída del artículo 5.3 de la Ordenanza del Ayuntamiento de Torrent.
B.O.P. núm. 115 de fecha 16 de junio de 2022.*

Al respecto, el propio artículo 5.3. de la ordenanza a los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, establece que para determinar el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor, sólo se considerarán los años completos que integren dicho período, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de año de dicho período. En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el **28,00%** según queda regulado en el **artículo 6** de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez fijemos la cantidad de bienes transmitidos cada año, y según la edad de éstos.

El valor de cada inmueble a adoptar para este caso es el mismo que tenga fijado a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, su valor catastral.

Sin embargo, para realizar un cálculo razonable, no es lo más conveniente aventurar cuántas transmisiones de propiedad se podrán realizar en el ámbito objeto de estudio, ni en qué plazos se podrán llevar a cabo.

En ese sentido, se considera más adecuado tomar como referencia la cantidad contabilizadas como ingreso por este impuesto durante el último ejercicio que asciende a la cifra nada despreciable de **3.750.000 €**.

Por consiguiente, desde un punto de vista funcional se toma para el cálculo este valor que, aplicado sobre los **12.759.500,00 m²** de suelo urbano de Torrent susceptible de transmisión, nos dan como resultado una ratio de **0,2938 €/m²** de suelo urbano, de recaudación anual en concepto de IIVTNU.

Para obtener el impacto sobre la recaudación de este impuesto debido a la actuación estudiada, se aplicará esta ratio al nuevo suelo urbano que se genere por el desarrollo de las manzanas desde el momento en que se produzca, es decir, desde que se otorguen las Licencias de primera ocupación.

Sería lógico suponer que el nuevo suelo desarrollado pudiera ser más atractivo en lo que se refiere a su posible transmisión, lo que implicaría una mayor cuantía en los ingresos por el IIVTNU. **Este probable efecto positivo no será tenido en cuenta por adoptar unos criterios intencionadamente conservadores.**

5.2.4. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).

El Ayuntamiento de Torrent, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, mediante la correspondiente Ordenanza modificada por última vez por acuerdo de fecha 2 de noviembre de 2023, siendo de aplicación a partir del 1 de enero de (BOP nº 249 de fecha 29 de diciembre de 2023).

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de las manzanas M1 y M2, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turistas.

Por los datos que aportan las estadísticas generales de Torrent del año 2024, se obtiene que corresponden **625 vehículos por cada mil habitantes**, relación que será extrapolada a los nuevos datos de población que se obtengan del desarrollo de la actuación.

La referida Ordenanza, en su **artículo 5**, establece las cuotas del impuesto en euros aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal de acuerdo con la siguiente tabla:

Turismos	€
De menos de 8 caballos fiscales	23,62
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	63,80
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	134,66
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	167,74
De 20 caballos fiscales en adelante	209,65
Autobuses	
De menos de 21 plazas	155,93
De 21 a 50 plazas	222,08
De más de 50 plazas	277,60
Camiones	
De menos de 1.000 Kg de carga útil	79,14
De 1.000 a 2.999 Kg de carga útil	155,93
De más de 2.999 Kg a 9.999 Kg de carga útil	222,08
De más de 9.999 Kg de carga útil	277,60
Tractores	
De menos de 16 caballos fiscales	33,07
De 16 a 25 caballos fiscales	51,98
De más de 25 caballos fiscales	155,93

Remolques y semirremolques arrastrados por vehículos de tracción mecánica:	
De menos de 1.000 de carga útil	33,07
De 1.000 a 2.999 Kg de carga útil	51,98
De más de 2.999 Kg de carga útil	155,93
Otros vehículos	
Ciclomotores y cuatriciclos	8,27
Motocicletas hasta 125 c.c.	8,27
Motocicletas de más de 125 hasta 250 c.c.	14,17
Motocicletas de más de 250 hasta 500 c.c.	28,36
Motocicletas de más de 500 hasta 1.000 c.c.	56,70
Motocicletas de más de 1.000 c.c.	113,40

Para el cálculo del ingreso anual, se aplicará una tarifa media para turismos de **134,66 €** (la aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 caballos fiscales). Se entiende que queda así representados el tipo de vehículo mayoritario, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

Al igual que se ha propuesto en anteriores capítulos de ingresos, se irá calculando de manera acumulativa la cuota que represente este ingreso en la Hacienda Local, al ir sumando paulatinamente a la población según el desarrollo previsto en cada caso.

5.2.5. Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras (ICIO).

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Municipio de Torrent. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 7 de octubre de 2021, habiéndose publicado el acuerdo de aprobación definitivo en el BOP nº 244 de fecha 21 de diciembre de 2021 y entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

En el presente supuesto la Base Imponible de este impuesto se determina en función de lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza que establece textualmente lo siguiente:

“1. La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, la instalación o la obra. Se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.

No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

2. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

3. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, la instalación o la obra, aunque no se haya obtenido la licencia correspondiente.”

Analizando la **Disposición Final** de la Ordenanza podemos determinar cómo, a falta en el momento de redacción del presente informe del PEM según proyecto técnico, se determina el PEM para el Cálculo del ICIO.

Para el presente supuesto debemos efectuar el cálculo siguiente:

Base Imponible = Módulo base x Coeficientes

MÓDULO BASE = 586 €/m².

Plurifamiliar edificación abierta, lineal = 1 x 1,12 x 1 = 656,32 €/m².

Base Imponible = 656,32 x 14.361 = 9.425.411,52 €

En consecuencia, obtenemos la siguiente Base imponible: **9.425.411,52 €**, considerando que se tratará de una edificación de nueva planta y con una alta calidad.

Por último, una vez calculada la base imponible se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su **artículo 7** cifra en un **3,8%** y se obtiene la cuota líquida a obtener por este importe.

CL = 9.425.411,52 € * 3,8% = 358.165,63 €

Al respecto, hay que significar que para determinar los ingresos en los distintos escenarios **se irán calculando los metros de techo previstos de edificación anualmente.**

En cualquier caso, casi con total seguridad el PEM del proyecto técnico será superior y, por tanto, mayor la recaudación por parte del Ayuntamiento de Torrent lo que aporta mayor grado de seguridad a los cálculos que se efectúan en el ISE.

5.2.6. Transferencias corrientes (TC).

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias corrientes recibidas de otras Administraciones Públicas, de Familias e Instituciones sin fines de lucro y de Empresas privadas.

En la siguiente tabla se muestran los principales apartados de este capítulo de ingresos en los presupuestos del último año. Hay que significar que un análisis de los presupuestos de años anteriores demuestra que los ingresos por estos conceptos mantienen cierta regularidad. Los códigos numéricos de la primera columna se corresponden con los diversos conceptos, por tipos de entidades, de las que proceden las transferencias:

4	CAP. IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES	2024	%
42	De la Administración del Estado	22.594.691,73	82,64
45	De Comunidades Autónomas	3.859.518,10	14,12
46	De Entidades Locales	883.612,00	3,23
47	De Empresas Privadas	0,00	0,00
49	Del exterior	2.000,00	0,01
	TOTAL	27.339.821,83	100,00

Se observa de manera evidente que la gran mayoría corresponde a la Administración del Estado y casi una quinceava parte a la Administración Autonómica.

Por tanto, queda patente que la cantidad transferida por el Estado es la que mayor peso tiene a la hora de obtener la ratio de ingreso de este capítulo por habitante. Al respecto, la cantidad de la transferencia procedente de la Administración del Estado, se obtiene aplicando las fórmulas contenidas en el Capítulo IV *“Participación de los municipios en los tributos del Estado”* del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL). En su articulado se determinan diversas fórmulas cuyo fin es concretar la cifra global y para ello utilizan índices diversos sobre la participación del municipio en los impuestos del Estado, la evolución del comportamiento en años anteriores, etc.

No es objeto de este documento realizar un cálculo exhaustivo de estas cantidades basado en este cuerpo matemático, ni es posible hacerlo con suficiente precisión.

Pero sí resulta útil observar que, en el artículo 124 de este Real Decreto, se establecen los criterios de distribución de la participación correspondiente a cada municipio, que permiten indicar qué parte de esta cantidad, en principio, se corresponde con la población censada: 75%. Mientras, y a grandes rasgos, el 25% restante se calcula en función del esfuerzo fiscal medio del municipio: 12,5% y del inverso de la capacidad tributaria: 12,5%, valores que se obtienen de los Presupuestos Generales del Estado y que en una proyección a futuro no nos es posible conocer.

A efectos prácticos, el cuarto restante del total dependiente de la capacidad fiscal del municipio se aplicará directamente sobre la variable de la población si bien es cierto que en el caso de Torrent recae tanto en las personas físicas como en las empresas debido a la gran actividad empresarial.

Por lo visto en los presupuestos estudiados, se adopta como punto de partida, para el Capítulo 4 de “Ingresos por transferencias corrientes” el valor de la cantidad aprobada en el último año, que alcanza **27.339.821,83 euros**.

Esta cifra aplicada al censo de 2024 representa unos **ingresos por habitante de 305,81 €**.

Por ello, la estimación de la cuantía por este concepto a los efectos de este informe se realizará a partir de esta ratio de euros de ingreso por habitante, aplicada al incremento población tras la actuación edificatoria según los escenarios temporales previstos.

5.2.7. Tasas y precios públicos e Ingresos Patrimoniales (OTROS).

Por último, queda por recoger los ingresos corrientes correspondientes a los capítulos 3 y 5 del presupuesto: Tasas y otros ingresos e Ingresos Patrimoniales, respectivamente.

Estos apartados incluyen a su vez diversos subcapítulos. Para su consideración emplearemos el mismo método que en el apartado anterior dedicado a las transferencias. Así tendremos para el Capítulo III Tasas y otros ingresos. Los códigos numéricos de la primera columna se corresponden con los siguientes conceptos:

3	CAP. III TASAS Y OTROS INGRESOS	2024	%
30	Tasas por la prestación de servicios públicos básicos	40.000,00	0,82
31	Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente	649.000,00	13,29
32	Tasas por la realización de actividades de competencia local	1.558.800,00	31,93
33	Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	265.000,00	5,43
34	Precios públicos	500,00	0,01
36	Ventas	76.000,00	1,56
38	Reintegros de operaciones corrientes	2.293.383,91	46,97
39	Otros ingresos	0,00	0,00
	TOTAL	4.882.683,91	100,00

En cuanto al Capítulo V Ingresos patrimoniales, las cantidades reflejadas en los presupuestos municipales aprobados son las siguientes. Los códigos numéricos de la primera columna se corresponden con los siguientes conceptos:

5	CAP. V INGRESOS PATRIMONIALES	2024	%
51	Intereses de anticipos y préstamos concedidos	32.832,48	1,83
52	Intereses de depósitos	700.000,00	39,12
53	Dividendos y participación beneficios	894.632,98	49,99
54	Rentas de Bienes Inmuebles	11.000,00	0,61
55	Productos de concesiones y aprovechamientos Especiales	150.000,00	8,38
59	Otros ingresos patrimoniales	1.000,00	0,06
	TOTAL	1.789.465,46	100,00

Con idéntica mecánica a la antes expuesta para las transferencias corrientes, se calcula en este caso el valor de la cantidad presupuestada en el último año para la suma de ambos capítulos III y V, que alcanza **6.672.149,37 euros**, que aplicada al censo de 2024 representa unos **ingresos anuales por habitante de 74,63 €**.

5.3. Criterios de estimación de los gastos corrientes debidos a los crecimientos urbanos.

5.3.1. Gastos corrientes (GC).

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del crecimiento urbano, una vez se edifique la actuación prevista en el Estudio de Detalle, se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolada a su incremento, producto del desarrollo previsto según el escenario económico considerado.

Ello quiere decir que se tendrá en cuenta el desarrollo previsible de las actuaciones derivadas del desarrollo del Estudio de Detalle en las situaciones normal y expansiva, según los metros cuadrados de techo residencial que vaya posibilitando y, a medida que se contabilicen estos crecimientos de población, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Los Gastos Corrientes en el presupuesto municipal del año 2024 se distribuyen como sigue:

CAP. I Gastos de personal	25.199.100,03	38,42 %
Órganos de gobierno y personal directivo	798.882,82	1,22%
Personal eventual	637.162,76	0,97%
Personal Funcionario	17.043.395,79	25,99%
Personal Laboral (fijo + temporal)	299.989,56	0,46%
Otro personal	0,00	0,00%
Incentivos al rendimiento	591.625,07	0,90%
Cuotas sociales	5.828.044,03	8,89%
CAP. II Gastos en bienes corrientes y servicios	29.996.370,54	45,74%
Arrendamientos y cánones	713.704,30	1,09%
Reparaciones, mantenimiento y conservación	1.674.661,37	2,55%
Material, suministros y otros	24.447.808,41	37,28%
Indemnizaciones por razón del servicio	131.000,00	0,20%
Gastos de publicaciones	0,00	0,00%
Trabajos realizados por administraciones públicas	3.029.196,46	4,62%
Trabajos realizados por Instituciones sin fines de lucro	0,00	0,00%
CAP. III Gastos financieros	1.378.842,38	2,10%
De préstamos y otras operaciones financieras en euros	1.298.842,38	0,98%
Intereses de demora y otros gastos financieros	80.000,00	0,12%
CAP. IV Transferencias corrientes	8.810.001,05	13,43%
A Organismos Autónomos de la Entidad Local	3.059.284,88	4,66%
A la Administración del Estado	0,00	0,00%

A Comunidades Autónomas	0,00	0,00%
A entes públicos y sociedades mercantiles de la Entidad Local	1.419.780,12	2,16%
A Empresas Privadas	662.290,00	1,01%
A Entidades Locales	629.240,28	0,96%
A Familias e Instituciones sin fines de lucro	3.039.405,77	4,63%
Al exterior	0,00	0,00%
CAP. V fondo de contingencia y otros imprevistos	200.000,00	0,30%
Dotación al Fondo de Contingencia	200.000,00	0,30%
TOTAL Operaciones Corrientes	65.584.314,00	100,00%

En estos gastos corrientes destacan especialmente los de personal y en bienes corrientes y servicios, cuya suma supone más del 84% sobre el total que, en principio, se suponen destinados de manera preferente a la población del municipio. Restan los gastos financieros y transferencias corrientes más fácilmente asociados a las cantidades globales que maneja el presupuesto con cierta independencia del destino concreto de cada partida, es decir, en alguna proporción puede pesar la actividad económica de industrias y otros sectores.

Por tanto, a los efectos de obtener las ratios que se utilizan en el estudio, se divide la cantidad total de gastos corrientes entre la población del censo de 2024.

El total de gastos en operaciones corrientes alcanza **65.584.314,00** euros, que aplicados al censo de 2024 representa unos gastos corrientes anuales por habitante de **733,60 €**.

5.3.2. Inversiones reales (IR).

Sin embargo, aparte de los gastos corrientes, en el Capítulo VI “*Inversiones reales*” se aprecia un subcapítulo (subcapítulo 62) que resulta de interés en el impacto de la actuación sobre la Hacienda Local. Se trata del concepto “*Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios*”.

Bajo esta denominación se detallan epígrafes que contemplan los gastos futuros que derivarán del funcionamiento de los nuevos servicios que entrarán en uso en la nueva unidad urbana una vez recibidas las obras e instalaciones por el Ayuntamiento y que son los siguientes:

- Terrenos y bienes naturales (Subcpto. 621).
- Edificios y otras construcciones (Subcpto. 622).
- Maquinaria, instalaciones técnicas y utillaje (Subcpto. 623).
- Elementos de transporte (Subcpto. 624).
- Mobiliario (Subcpto. 625).
- Equipos para procesos de información (Subcpto. 626).

- Proyectos complejos (Cpto 627).
- Otras inversiones nuevas asociadas al funcionamiento operativo de los servicios (Cpto 629).

Pese a que, como ya se ha indicado, **la presente actuación no requiere la implantación de nuevos servicios** que, en cualquier caso, correría a cargo de los propietarios siguiendo las técnicas de gestión del suelo urbano su mantenimiento futuro entrará en esta bolsa global que atiende al mantenimiento del conjunto de servicios urbanos del municipio. La cantidad liquidada de este subcapítulo, **4.523.000,00 €**, se corresponde con el **95,80%** del total del capítulo 6 de gastos.

En el presente supuesto, únicamente, tendría que considerarse el mantenimiento futuro del vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara previsto en el PGOU.

La ratio necesaria para estimar este tipo de inversiones reales se calcula aplicando las cifras consignadas en el presupuesto de 2024 sobre el suelo urbanizado existente en este instante de partida, independientemente de su uso dominante, y se aplicará al de nueva ejecución una vez que el desarrollo del planeamiento lo implemente.

Con estas premisas, si a los **12.759.500,00 m²** de suelo urbanizado de partida en el municipio de Torrent le aplicamos la cifra de **4.523.000,00 €**, euros de Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios obtenemos una **cantidad de 0,354 €/m²s urbanizado** que será aplicada con los criterios ya indicados.

Por último, se significa que, analizando bien el presupuesto, podemos observar que de la cifra total presupuestada para el subcapítulo 62 de 4.523.000,00 €, la práctica totalidad, esto es **4.458.000,00 €**, se han presupuestado para el subconcepto *“Maquinaria, instalaciones técnicas y utillaje”*, por lo que, en realidad, el gasto para el mantenimiento del vial será mínimo por lo que **su computo a los efectos de este informe aporta un mayor grado de seguridad**.

6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO EDILICIO DE LAS MANZANAS.

Una vez establecidas las bases de cálculo de cada apartado, y considerando los datos reflejados de la actuación y del municipio, se procederá a su aplicación en los dos escenarios económicos propuestos para el desarrollo de la actuación.

La mecánica del cálculo será la siguiente:

- a) El año de partida, **año 0**, será el de la recepción de las obras de apertura el vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara previsto en el PGOU por parte del Ayuntamiento de Torrent. Este momento posibilita el inicio del desarrollo de la edificación al ritmo de cada escenario económico. En este instante de arranque, ya se contará con la totalidad de los solares (suelo urbano), a efectos de IBI.
- b) El desarrollo de la edificación de las dos manzanas (M1 y M2) siguiendo el ritmo de cada escenario económico permitirá establecer una secuencia plurianual consecutiva del saldo fiscal de la Hacienda Local, en función de cuanto techo de uso residencial se edifique, cuantos nuevos habitantes entren en el censo asociados a dicho techo de uso residencial, y cuantos nuevos vehículos se matriculen asociados a su vez a estos nuevos habitantes.
- c) El conocimiento de estas variables permitirá calcular la totalidad de los resultados parciales que permiten obtener la cuenta de ingresos y gastos que establecen la posible sostenibilidad económica del planeamiento modificativo.

6.1. Desarrollo de la edificación de las dos manzanas residenciales.

Al estimar la velocidad de desarrollo edificatorio de las manzanas M1 y M2 fijamos las cantidades que van alcanzando con el paso del tiempo las magnitudes que afectan al saldo fiscal del municipio, según las diferentes hipótesis de escenarios económicos a considerar.

6.1.1. Escenario normalizado.

Según los datos obtenidos de las Guías Metodológicas y los manuales consultados, así como la ponderación de las circunstancias concretas existentes en el municipio de Torrent mencionadas en los apartados “2.3. Contexto socioeconómico reciente y actual”; “2.4. DANA octubre 2029” y “2.5.1. Evolución prevista de desarrollo de la actuación edilicia del Estudio de Detalle”, se considera que en un **escenario normalizado** de estabilidad económica y con un impacto moderado de la DANA en la

demanda de obra nueva, la venta de viviendas para la promoción a realizar como consecuencia de la aprobación del Estudio de Detalle puede situarse en **4.800 m² de techo residencial anuales**.

Por lo tanto, se deduce que los **14.361,00 m²t RES necesitarán un plazo de 3 años** para su desarrollo completo.

El desarrollo de las manzanas en estos tres años en cifras es el siguiente:

ESCENARIO NORMALIZADO	Año 1	Año 2	Año 3
Nuevos m ² de Suelo urbanizado	630,00	630,00	630,00
Superficie Manzanas (nuevos solares) (m ² s)	4.105,00	4.105,00	4.105,00
Construcción Residencial (m²t)			
Nueva construcción	4.787,00	4.787,00	4.787,00
Construcción acumulada	4.787,00	9.574,00	14.361,00
Habitantes (ud.)			
Nuevos habitantes	115	115	120
Habitantes acumulados	115	230	350
Vehículos (ud.)			
Nuevos Vehículos	72	72	75
Vehículos acumulados	72	144	219

Como ya se mencionaba, las superficies de solares y de suelo urbanizado permanecen constantes desde el año 0, de recepción de la obra de apertura del vial.

Las demás cifras van variando según los criterios expuestos en el cuerpo del informe. Se muestra la acumulación de valores que se va produciendo a medida que pasan los años.

Estas cifras servirán para el cálculo posterior de gastos e ingresos.

6.1.2. Escenario expansivo.

Por último y en función de las circunstancias concurrentes, es decir, la **falta de oferta de vivienda nueva en la ciudad de Torrent y previendo un aumento importante de la demanda como consecuencia de los efectos de la DANA de octubre de 2024**, se calculan las cifras de desarrollo en un escenario expansivo el que toda la actuación residencial se ejecuta de una vez, es decir, que los 12.044,00 m²t residencial se completarían en **1 año**.

La relación es la siguiente, empleando idéntico método:

ESCENARIO EXPANSIVO	Año 1
Nuevos m ² de Suelo urbanizado	630,00
Superficie Manzanas de nuevos solares(m ²)	4.105,00
Nueva construcción	14.361,00
Construcción acumulada	14.361,00
Nuevos habitantes	350
Habitantes acumulados	350
Nuevos Vehículos	219
Vehículos acumulados	219

6.2. Proyección de ingresos y gastos en el nuevo escenario.

Una vez obtenidas las cifras anteriores, se procede a calcular el valor de las diferentes partidas consideradas en gastos e ingresos, según la metodología expuesta en el cuerpo del informe.

Para ello, se estima la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional, y se realiza una proyección de los gastos corrientes al nuevo escenario poblacional y de inversiones necesarias en el nuevo suelo urbano generado, todo ello en los escenarios de desarrollo propuestos según las tablas anteriores.

Estimados los gastos e ingresos, se puede **analizar la Sostenibilidad Económica** de la modificación puntual del PGOU de Valencia “Entorno C/ Río Miño” y, en caso de ser necesario, proponer las medidas correctoras o compensatorias necesarias.

6.2.1. Ingresos y gastos en el año 0.

Una de las premisas de partida de los cálculos de este informe es que el desarrollo de las manzanas edificables en diferentes escenarios siempre parte del momento de la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Torrent.

Como se ha repetido en numerosas ocasiones a lo largo de este informe, en la presente actuación no existen obras de urbanización salvo la apertura el vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara. En cualquier caso, para el ejercicio teórico, en ese primer momento, que denominamos año 0, los solares ya existen físicamente como tales, lo que permitiría la recaudación de su IBI, con la base imponible del valor de repercusión del suelo, pero no cuentan con viviendas -en ningún régimen- ni población, lo que impide la capacidad de generar ingresos y de producir gastos asociados a estas variables.

En cualquier caso, que los viales perimetrales de las dos manzanas objeto del Estudio de Detalle se encuentren ya totalmente urbanizadas y que, por tanto, casi con toda seguridad, el Ayuntamiento de Torrent este ya percibiendo el IBI por los mismos, no impide que resulte del todo razonable computar en el seno de la actuación edificatoria este ingreso derivado del valor de repercusión del suelo urbanizado.

Por otro lado, la urbanización del vial de prolongación de la calle San Pere de Alcántara sí genera los primeros gastos destinados a su mantenimiento, que hemos considerado en el apartado de *“Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios”*. En estas condiciones, el balance fiscal de este año 0, previo y común a todos los escenarios económicos considerados, contaría con esta cifra a tener en cuenta:

AÑO RECEPCIÓN 0	
INGRESOS	
IAE	0,00
IBI	9.044,63
IIVTNU	0,00
IVTM	0,00
ICIO	0,00
TC	0,00
Otros	0,00
TOTAL	9.044,63
GASTOS	
GC	0,00
IR	223,02
TOTAL	223,02
SALDO FISCAL	8.821,61

Así las cosas, siguiendo el modelo teórico propuesto en este informe, se podría inferir ya la **primera conclusión** relativa a que una vez concluidas las obras de urbanización (en este caso exclusivamente la prolongación del vial) y recibidas por el Ayuntamiento de Torrent, que es el momento en que éste se hará cargo del mantenimiento de las mismas, incluso aunque no se vayan edificando las manzanas ya se generan los ingresos de sobra para costear dicho mantenimiento con el IBI de los solares urbanos por lo que la actuación es rentable desde el momento 0.

En ese sentido, no sería *“justo”*, a efectos teóricos, no contabilizar el ingreso del IBI, en este momento 0, por el hecho de que los viales perimetrales de las dos manzanas objeto del Estudio de Detalle se encuentran totalmente urbanizadas y, por tanto, el Ayuntamiento de Torrent este percibiendo ya ese ingreso a día de hoy.

Así mismo, es conviene considerar que al tratarse de una nueva actuación con las calidades hoy en día empleadas sería muy poco probable que durante esta fase inicial fueran necesarios trabajos de mantenimiento de la urbanización delo vial.

No hay que olvidar que, por la pura metodología de este documento, esta cifra es un indicador estadístico.

Por otra parte, la mera urbanización de la prolongación del vial por parte del promotor supondría, por pura lógica, su intención de edificar sobre los solares resultantes a corto plazo, lo que reduciría, si no haría desaparecer, este periodo de balance fiscal.

6.2.2. Ingresos y gastos en el escenario normalizado

Utilizando la misma mecánica de cálculo, en los tres años de desarrollo del escenario económico normalizado, la evolución de ingresos y gastos es la siguiente:

ESCENARIO NORMALIZADO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
INGRESOS			
IAE	0,00	0,00	0,00
IBI	31.641,88	63.284,14	94.926,21
IIVTNU	1.206,05	1.206,05	1.206,05
IVTM	9.695,52	19.391,04	29.490,54
ICIO	119.388,55	119.388,55	119.388,55
TC	35.168,15	70.336,30	107.033,50
Otros	8.582,45	17.164,90	26.120,50
TOTAL	205.682,59	290.770,97	378.165,34
GASTOS			
GC	84.364,00	168.728,00	256.760,00
IR	223,02	223,02	223,02
TOTAL	84.587,02	168.951,02	256.983,02
SALDO FISCAL	121.095,57	121.819,95	121.182,32

6.2.3. Ingresos y gastos en el escenario expansivo.

ESCENARIO EXPANSIVO	AÑO 1
INGRESOS	
IAE	0,00
IBI	94.926,21
IIVTNU	1.206,05
IVTM	29.490,54
ICIO	358.165,64
TC	107.033,50
Otros	26.120,50
TOTAL	616.942,44
GASTOS	
GC	256.760,00
IR	223,02
TOTAL	256.983,02
SALDO FISCAL	359.959,4

7. CONCLUSIONES.

Como puede apreciarse en las últimas filas de cada una de las tablas reflejadas en los apartados anteriores, el saldo entre ingresos y gastos resulta claramente positivo en todos los periodos previstos de ambos escenarios. Las distintas evoluciones comparadas se aprecian en el siguiente gráfico:

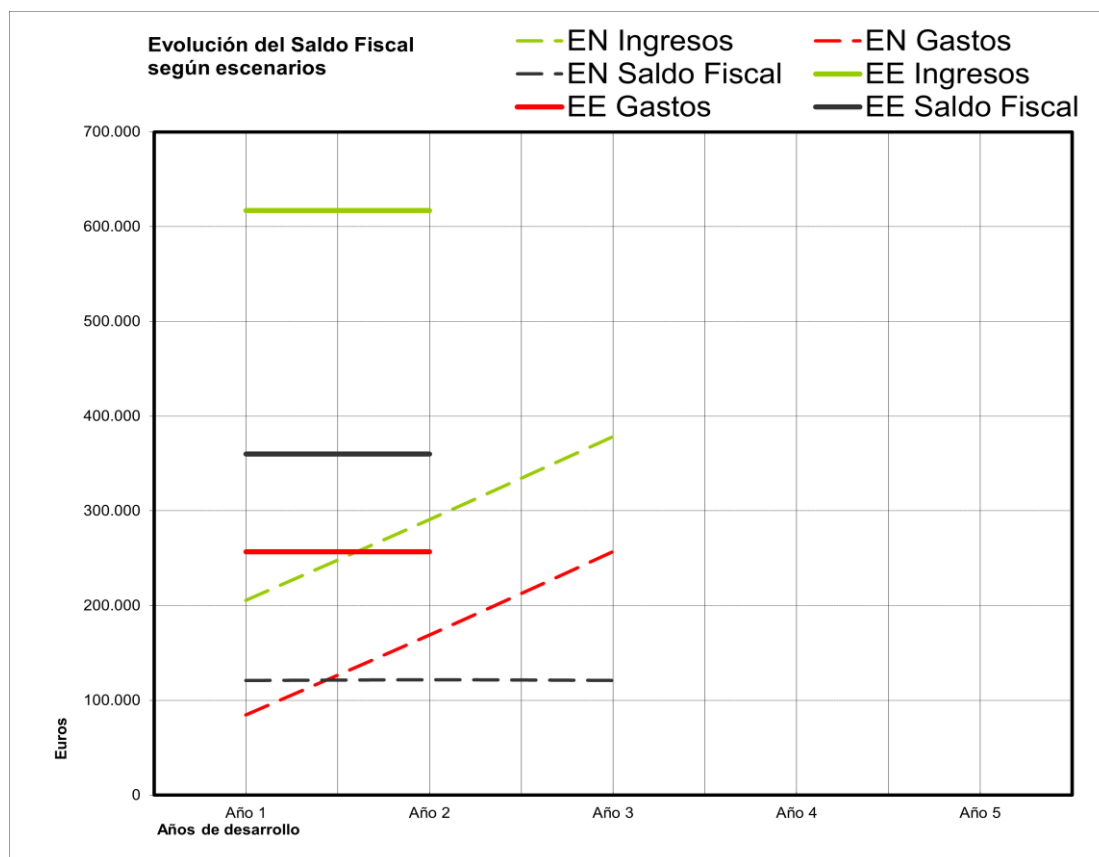


Imagen nº 12: Gráfico de la Evolución del Saldo fiscal de la Actuación en los distintos escenarios.

** Fuente. Elaboración propia.*

Como puede observarse, en el escenario normalizado (desarrollo de la actuación en tres años) el gráfico muestra una evolución ascendente bastante acusada de los ingresos y gastos, presentando siempre los ingresos una mayor cantidad pero con una pendiente de crecimiento prácticamente idéntica, ya que, resulta evidente que el desarrollo previsto -por sus propias características- genera más beneficios que gastos. En consecuencia, el saldo fiscal se mantiene prácticamente constante en el escenario normalizado.

Por su parte, en el escenario expansivo (ejecución de toda la actuación de una sola vez) se observa una mayor magnitud del beneficio pero es, en realidad, producto de concentrar el beneficio de los tres años del escenario normalizado en una sola anualidad.

Es decir, el crecimiento, especialmente en los impuestos generados como consecuencia de la implantación de las edificaciones residenciales (ICIO, IBI,) y, en gran medida, de la nueva población asociada al desarrollo (TC y Otros), es el que marca el crecimiento positivo del saldo fiscal.

Por su parte, el crecimiento de la población, obviamente, la mayor generadora de gastos, produce que los gastos presenten una evolución similar a los ingresos, pero con menor magnitud que los relativos a la fiscalidad asociada al nuevo parque inmobiliario residencial.

En los dos escenarios se aprecia claramente el crecimiento constante del beneficio económico para el Ayuntamiento en todos los años de desarrollo al ir aumentándose los ingresos del IBI, ICIO (hasta finalizar la edificación) generadores de ingresos muy superiores a cualquier gasto de mantenimiento asociado a la actuación.

En ese sentido, en el escenario de evolución más rápida, la simultaneidad de la suma de inmuebles unida a la aplicación del ICIO, que solo se recauda en el momento de ejecución de las obras de edificación, motiva la aparición de un beneficio más acentuado.

Por último, falta analizar el año final una vez finalizada la etapa edificatoria, que presenta las mismas cantidades que el último año de los dos escenarios analizados con la excepción, como es evidente, de la desaparición de los ingresos por concepto de ICIO, como se muestra en el siguiente cuadro:

AÑO FINAL	
INGRESOS	
IAE	0,00
IBI	94.926,21
IIVTNU	1.206,05
IVTM	29.490,54
ICIO	0,00
TC	107.033,50
OTROS	26.120,50
TOTAL	258.776,80
GASTOS	
GC	256.760,00
IR	223,02
TOTAL	256.983,02
SALDO FISCAL	1.793,78

Se observa que en esta última fase se estabiliza el saldo fiscal que sigue siendo positivo. Como puede observarse, la acción urbanizadora supone en todo momento -incluso antes de empezar la edificación- mayores ingresos que gastos, incluso finalizada su etapa de implantación.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento urbano previsto por el **Estudio de Detalle de las manzanas M1 y M2, conformadas por las calles Pare Menéndez, Saragossa, Camp De Morvedre, Arcipreste Vicente Mengod y Prolongación Sant Pere de Alacántara** es no solo sostenible sino, de manera clara, económicamente rentable para el municipio al tratarse de una actuación residencial generadora de riqueza económica, pues es capaz de generar sobradamente -a través de la recaudación de los impuestos- los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

Por último, hay que significar que en el presente informe se ha sido prudente en el cómputo de determinados ingresos como, por ejemplo, el PEM de las viviendas que se ha empleado como base imponible del ICIO o que no se ha computado ingreso alguno por el impuesto de actividades económicas susceptibles de implantación en los bajos de la edificación residencial, lo que otorga un mayor grado de seguridad a los resultados obtenidos.

Marzo de 2025

Por el equipo redactor:

Carmen de Juan Puig
Abogada

Benjamín Muñoz Pando
Abogado

José Ramón Damián Montaner
Arquitecto