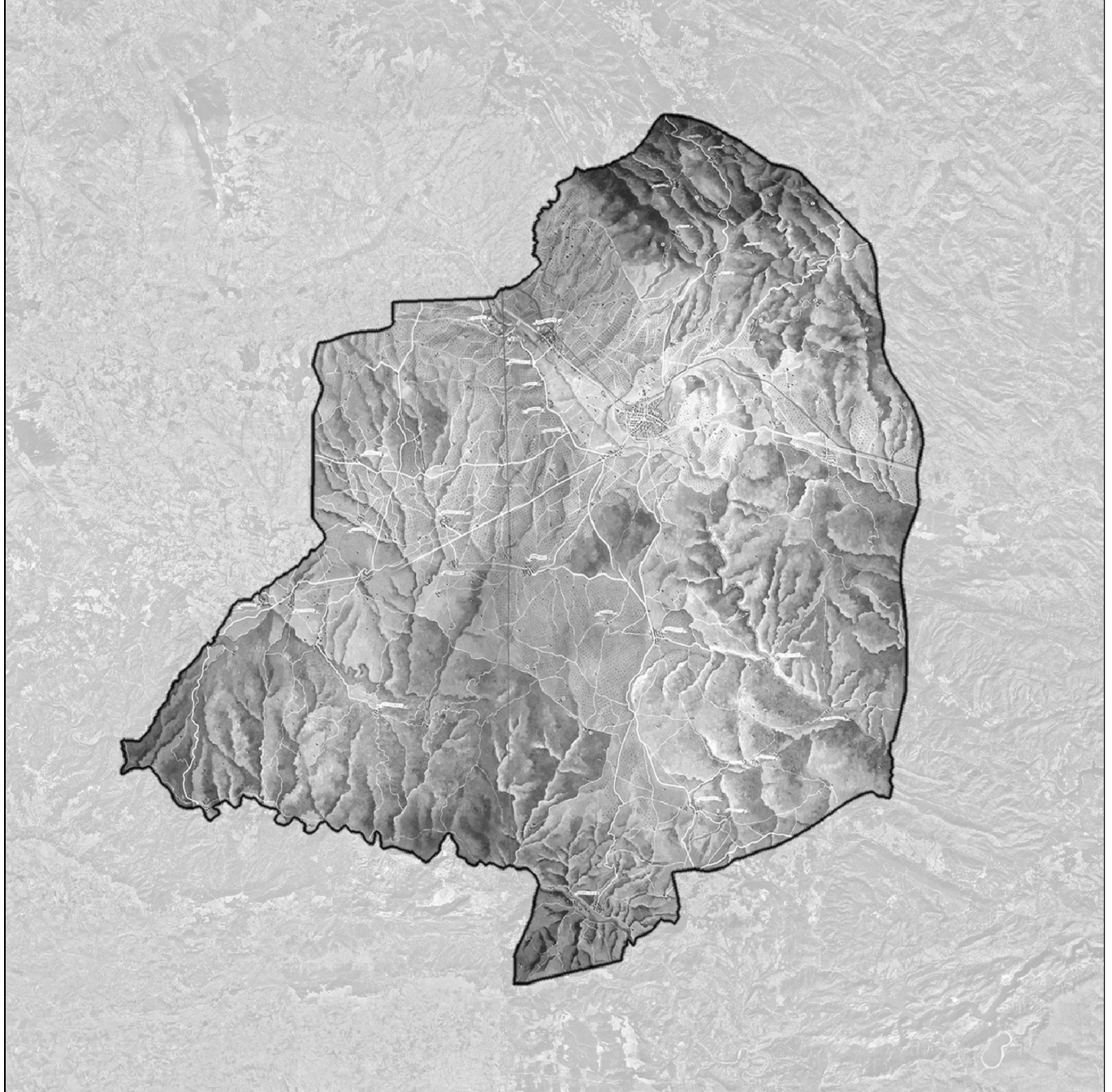


PLAN GENERAL REQUENA



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO.....	2
2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO	3
2.1. Información general sobre el término de Requena.....	3
2.2. Información sobre el Plan General	5
2.2.1. Sectores en suelo urbanizable	6
2.2.2. Unidades de Ejecución en pedanías	11
2.2.3. Unidades de Ejecución en el Casco Urbano de Requena	18
2.2.4. Evolución prevista de desarrollo del Plan General.....	20
3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	22
4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	23
5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE REQUENA: MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	24
5.1. Los presupuestos municipales: estructura de los gastos e ingresos corrientes	24
5.2. Estimación de las fuentes de ingresos corrientes debidos a los crecimientos urbanos. 26	
5.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).....	27
5.2.2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)	31
5.2.3. Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras (ICIO).....	32
5.2.4. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica. (IVTM).....	35
5.2.5. Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.	36
5.2.6. Tasas y Otros Ingresos e Ingresos Patrimoniales.....	37
5.3. Proyección de gastos corrientes en el nuevo escenario.	37
6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	38

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece en su artículo 15 las condiciones de evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, regulando, entre otras cuestiones, su sostenibilidad económica. Para ello, determina en su punto cuarto la obligación de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización incluyan un informe o memoria económica en que se pondere el impacto de dichas actuaciones sobre las Haciendas Públicas a las que afecte.

Estos efectos a los que se refiere se producen por la implantación de nuevas infraestructuras y su mantenimiento, la puesta en marcha y prestación de nuevos servicios, o la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A tal efecto, se elabora el presente documento denominado Informe de Sostenibilidad Económica 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 de las nuevas áreas una vez urbanizadas.

Por tanto, en atención al artículo antes mencionado, este Informe de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por el Plan General en la Hacienda Local del Municipio de Requena, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Igualmente, toma en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO

Para analizar el impacto previsible por el desarrollo del Plan General 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. Información general sobre el término de Requena

Requena tiene una población de 20.807 habitantes censados a 1 de enero de 2008. Está situada en la Comarca de Utiel-Requena, a 69 kilómetros de Valencia capital.

Para la redacción de este informe, se adopta como punto de partida el final del año 2007, es decir los datos consignados hasta la finalización de este año, por tratarse de una situación que presenta mayor certidumbre en los datos a considerar, ya recogidos y reflejados por las diferentes fuentes de las que se nutren las informaciones estadísticas consultadas.

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

- El número de habitantes, ya expuesto, según el Padrón Municipal de fecha 01/01/08 es de 20.807.
- El número de viviendas se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística INE, de su Censo de Población y viviendas de 2001, con resultados detallados accesibles, de julio de 2007:

Viviendas principales	6.778
<u>Viviendas secundarias</u>	<u>4.870</u>
Total de viviendas	11.468

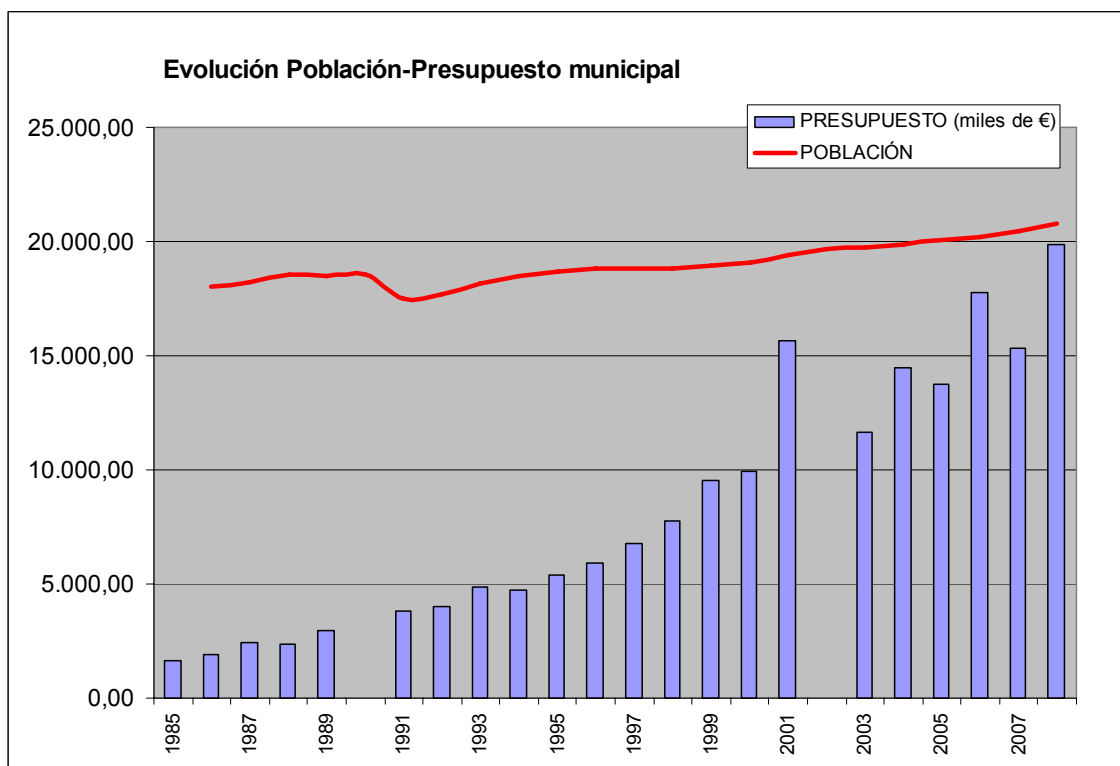
- El número de vehículos en el año 2007, según la Ficha Municipal del Institut Valencià d'Estadística es de 14.617.
- El Precio máximo de venta de Vivienda Protegida en Régimen General es de 1.394,72 € por cada metro cuadrado útil. Requena se halla en el Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C (ATPMS C-1)
- El Valor de Repercusión de suelo máximo en Vivienda de Protección Pública es el 20% del valor de venta antes indicado, es decir 278,94 €/m²útil.

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

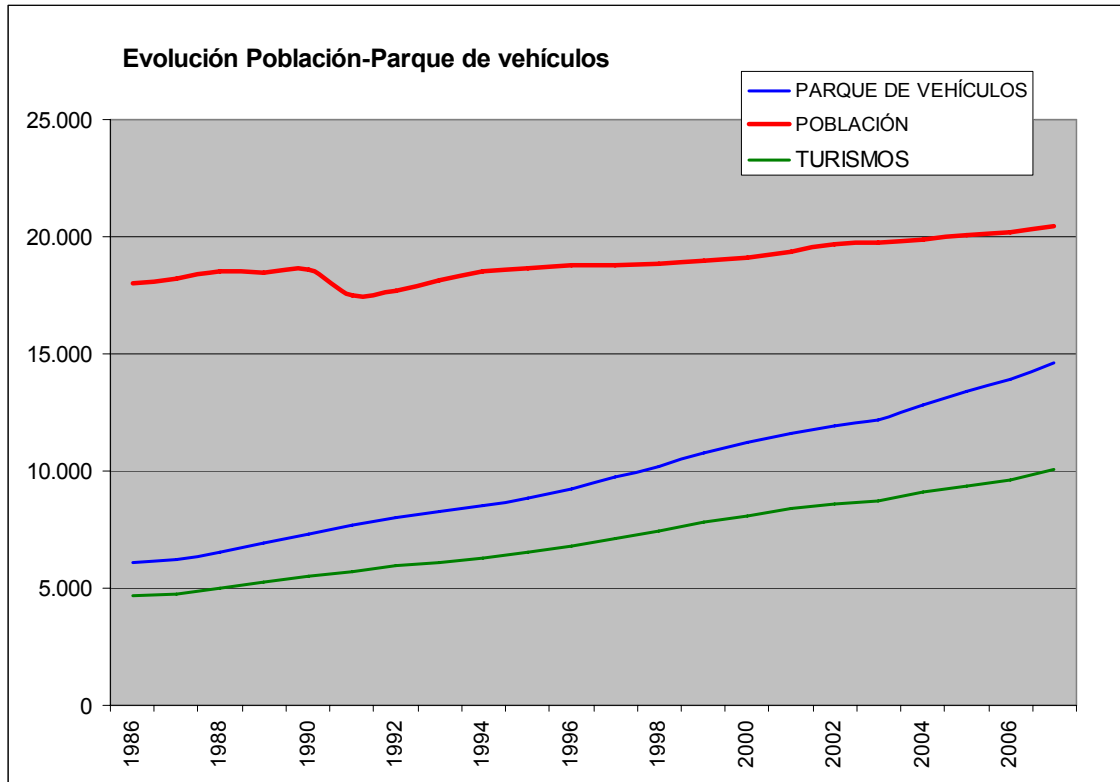
Los valores indicados para vivienda protegida y su suelo, se han obtenido del Decreto 82/2008, de 6 de junio, del Consell, por el que se modifican el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunitat Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007.

Según los datos del Anuario Económico de España, 2007, editado por la entidad financiera “La Caixa” y a grandes rasgos, la actividad económica local gravita en torno al sector alimentario, en especial el vitivinícola, lo que incluye un potente sector agrícola y la importante industria asociada al desarrollo y comercialización de sus productos, que se reflejan en el alto índice de actividad industrial del que disfruta, apoyado también por la existencia de importantes polígonos industriales que complementan esta actividad protagonista. Este sector de tan fuerte desarrollo en las últimas décadas ha impulsado la actividad del resto de sectores económicos, en especial el comercial, si bien aún no ha tenido un efecto similar en el turístico.

De cualquier manera, el desarrollo sostenido de esta actividad ha favorecido un crecimiento estable de la población de Requena, como queda reflejado en el siguiente gráfico que muestra la evolución entre los años 1985 y 2008 de la población y, paralelamente, del presupuesto municipal. Es destacable que este último, incluso obviando altibajos coyunturales, muestra una pendiente de crecimiento claramente superior al primero desde el principio de la década de los noventa del siglo pasado.



La evolución del parque de vehículos en el Municipio ha evolucionado también al alza. Mientras el número de turismo experimenta un crecimiento en términos similares al de población, mostrando su clara relación, la cantidad global muestra un crecimiento mayor, protagonizado por otro tipo de vehículos, en especial los industriales.



2.2. Información sobre el Plan General

El informe de Sostenibilidad Económica se realiza en el marco de la revisión del Plan General de Requena. Los nuevos crecimientos susceptibles de producir un impacto sobre la Hacienda Local, es decir, a los efectos de este informe, el plan prevé la expansión urbanística fundamentalmente en dos campos: el desarrollo de suelos urbanos pendientes de su ejecución, y el de sectores de suelo urbanizable de nueva implantación sobre terrenos antes no urbanizables.

Si bien el primero de ellos está destinado de modo mayoritario al uso residencial, el segundo además incluye actuaciones con destino dominante industrial y/o terciario. También conviene destacar como relevante en el caso de Requena que su implantación sobre su extenso territorio no se centra en un único casco urbano más o menos compacto, sino que también cuenta históricamente con numerosas pedanías, de funcionamiento relativamente autónomo, que son objeto de tratamiento específico en el plan y que absorberán parte de este crecimiento previsto.

Las superficies de suelo y edificabilidades que se incorporarán al parque inmobiliario con el nuevo Plan General se exponen a continuación, según sus características.

2.2.1. Sectores en suelo urbanizable

A continuación se listan los sectores de planeamiento propuestos por el Plan General, indicando su superficie, la Zona Primaria en que quedan englobados y, por tanto, su uso dominante y las edificabilidades previstas para cada uso global. Para los casos de uso residencial, se especifica también la parte de su edificabilidad destinada a viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, el número de nuevas plazas de aparcamiento en estructura previsible, así como el de viviendas y habitantes.

En el caso de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, se especifica la zona de ordenación en que quedan englobadas, y que será en su momento relacionada con las Zonas Primarias antes mencionadas.

a) Sectores de uso dominante residencial:

SUZR-1	Convento San Francisco (ZPEA)	Sup: 436.543,19 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. protegida	213.569,16 m ² t
	Edificabilidad residencial Viv. libre	113.835,98 m ² t
	Plazas de aparcamiento	3.275
	Número de viviendas	3.274
	Número de habitantes	6.677
	Edificabilidad terciaria	21.827,01 m ² t

SUZR-2	Fuente Baldomero (ZPEA/ZPEL)	Sup: 183.277,63 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. protegida	112.124,28 m ² t
	Edificabilidad residencial Viv. libre	48.053,26 m ² t
	Plazas de aparcamiento	1.603
	Número de viviendas	1.602
	Número de habitantes	3.267

SUZR-3	Sur N-III 1 (ZPEA)	Sup: 249.235,20 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. protegida	121.933,68 m ² t
	Edificabilidad residencial Viv. libre	64.992,72 m ² t
	Plazas de aparcamiento	1.870
	Número de viviendas	1.869
	Número de habitantes	3.812
	Edificabilidad terciaria	12.461,76 m ² t

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SUZR-4	Sur N-III 2	(ZPEA)	Sup: 219.351,85 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. protegida		107.313,81 m ² t
	Edificabilidad residencial Viv. libre		57.200,08 m ² t
	Plazas de aparcamiento		1.646
	Número de viviendas		1.645
	Número de habitantes		3.355
	Edificabilidad terciaria		10.967,59 m ² t

SUZR-5	La Purísima	(ZPEA)	Sup: 113.550,22 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		22.710,04 m ² t
	Plazas de aparcamiento		228
	Número de viviendas		151
	Número de habitantes		309

SUZR-6	Ampliación El Rebollar	(ZPPD)	Sup: 62.216,15 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		19.598,09 m ² t
	Plazas de aparcamiento		196
	Número de viviendas		131
	Número de habitantes		145
	Edificabilidad terciaria		2.177,57 m ² t

SUZR-7	San Antonio 1	(ZPEL)	Sup: 24.580,57 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		9.832,23 m ² t
	Plazas de aparcamiento		99
	Número de viviendas		66
	Número de habitantes		73

SUZR-8	San Antonio 2	(ZPEL)	Sup: 35.882,05 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		14.352,82 m ² t
	Plazas de aparcamiento		144
	Número de viviendas		96
	Número de habitantes		107

SUZR-9	San Antonio 3	(ZPEL)	Sup: 46.503,60 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		18.601,44 m ² t
	Plazas de aparcamiento		187
	Número de viviendas		124
	Número de habitantes		138

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SUZR-10	San Antonio 4	(ZPEL)	Sup: 63.257,10 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		25.302,84 m ² t
	Plazas de aparcamiento		254
	Número de viviendas		169
	Número de habitantes		188

SUZR-11	San Antonio 5	(ZPEL)	Sup: 79.908,46 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		31.963,39 m ² t
	Plazas de aparcamiento		320
	Número de viviendas		213
	Número de habitantes		237

SUZR-12	El Pontón	(ZPPD)	Sup: 81.537,01 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		32.614,80 m ² t
	Plazas de aparcamiento		327
	Número de viviendas		217
	Número de habitantes		242

SUZR-13	Residencial El Rebollar	(ZPAI)	Sup: 1.802.467,05 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		450.616,76 m ² t
	Plazas de aparcamiento		4.507
	Número de viviendas		3.004
	Número de habitantes		3.344
	Edificabilidad terciaria		90.123,35 m ² t

SUZR-14	Campo Arcís Norte	(ZPPD)	Sup: 40.408,62 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		16.163,45 m ² t
	Plazas de aparcamiento		162
	Número de viviendas		108
	Número de habitantes		120

SUZR-15	Campo Arcís Este	(ZPPD)	Sup: 66.829,76 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		26.731,90 m ² t
	Plazas de aparcamiento		268
	Número de viviendas		178
	Número de habitantes		198

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SUZR-16	Casas Nuevas	(ZPAI)	Sup: 1.029.778,45 m ²
	Edificabilidad residencial Viv. libre		128.722,31 m ² t
	Plazas de aparcamiento		1.288
	Número de viviendas		858
	Número de habitantes		955
	Edificabilidad terciaria		25.744,46 m ² t

El cálculo de las plazas de aparcamiento se realiza en atención al artículo 208 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), es decir, a una plaza por cada 100 m²t de edificabilidad residencial o fracción. Para los cálculos posteriores, previendo su ubicación en plantas bajo rasante que no cuentan a efecto del cómputo de edificabilidad, se considerará que a cada plaza corresponden 20 m²t, según el artículo 131 del ROGTU.

Se indica una cifra concreta de edificabilidad destinada a uso terciario en aquellos sectores en los que así se ha previsto explícitamente, considerando que en los demás, el uso terciario es compatible con el residencial y, por tanto, susceptible de ocupar superficies construidas que, en principio, se consideran asignadas al uso residencial, tales como plantas bajas.

b) Sectores de uso dominante industrial:

SUZI-1	Parque Logístico	(ZPI)	Sup: 537.477,71 m ²
	Edificabilidad industrial		322.486,63 m ² t

SUZI-2	Romeral Oeste	(ZPI)	Sup: 331.614,73 m ²
	Edificabilidad industrial		198.968,84 m ² t

SUZI-3	Romeral Este	(ZPI)	Sup: 117.621,22 m ²
	Edificabilidad industrial		70.572,73 m ² t

SUZI-4	Industrial El Rebollar	(ZPI)	Sup: 3.116.657,14 m ²
	Edificabilidad industrial		1.869.994,28 m ² t

En los sectores con destino industrial, únicamente cabe mencionar su superficie y edificabilidad. La compatibilidad de otros usos, como el terciario complementario al principal o el de aparcamiento, se entienden incluidos en el dominante.

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Es destacable la previsión por parte del Plan General del nuevo sector, el SUZI-4, de gran tamaño y alcance supracomarcal. La nueva implantación de tan gran cantidad de suelo industrial que no genera directamente el asentamiento de nueva población, y por tanto de nuevos ingresos por habitante, podría suponer un incremento desproporcionado de los gastos de mantenimiento de su urbanización de nueva planta.

Este factor, posible distorsionador de las finanzas municipales, se ve corregido por estar prevista la constitución de un ente encargado de la conservación y el mantenimiento de su urbanización a cargo de las empresas que se establezcan en él, a modo de las antiguas Entidades de Conservación, que se estima realista y conveniente particularmente para el presente caso. Con un sector singular, de promoción pública a cargo de SEPI y SEPIVA, y con tamaño suficiente para plantearse su autosuficiencia en este aspecto, la previsión de esta figura responsable del futuro gran polígono industrial resulta especialmente adecuada para posibilitar su funcionamiento autónomo en este aspecto.

c) Sectores de uso dominante terciario:

En cuanto a los sectores terciarios previstos, el tratamiento es similar al indicado para los anteriores.

SUZI-1	Terciario Casco Sur	(ZPT)	Sup: 209.655,04 m ²
	Edificabilidad terciaria		125.793,02 m ² t
SUZI-2	Camino Batán	(ZPT)	Sup: 61.107,81 m ²
	Edificabilidad terciaria		24.443,12 m ² t
SUZI-3	Casa Blanca Sur	(ZPT)	Sup: 81.303,80 m ²
	Edificabilidad terciaria		40.651,90 m ² t
SUZI-4	Terciario AVE	(ZPT)	Sup: 238.422,90 m ²
	Edificabilidad terciaria		119.211,45 m ² t

2.2.2. Unidades de Ejecución en pedanías

El suelo urbano pendiente de materializar en las pedanías de Requena queda recogido en las Unidades de Ejecución que se listan, agrupadas por cada pedanía. Mientras, aquellas en las que se ha delimitado algún sector de nuevo suelo urbanizable ya han quedado contabilizadas en el apartado anterior.

El Azagador

1.1	Superficie: 24.864,86 m ²	Edificabilidad total: 19.027,39 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	11.434,48 m ² t
	IND	7.592,92 m ² t

1.2	Superficie: 26.950,86 m ²	Edificabilidad total: 17.800,13 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	17.800,13 m ² t

1.3	Superficie: 4.138,01 m ²	Edificabilidad total: 2.846,46 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	2.846,46 m ² t

Barrio Arroyo

2.1	Superficie: 10.950,54 m ²	Edificabilidad total: 7.565,99 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	7.565,99 m ² t

Calderón

3.1	Superficie: 12.060,24 m ²	Edificabilidad total: 9.065,24 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	9.065,24 m ² t

3.2	Superficie: 3.117,72 m ²	Edificabilidad total: 2.007,01 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	2.007,01 m ² t

Campo Arcís

4.1	Superficie: 11.848,02 m ²	Edificabilidad total: 8.309,93 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	8.309,93 m ² t

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.2	Superficie: 17.768,17 m ²	Edificabilidad total: 15.903,83 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ACA-3	2.966,92 m ² t
	ADO-8	12.936,91 m ² t

4.3	Superficie: 6.325,01 m ²	Edificabilidad total: 4.140,54 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	4.140,54 m ² t

4.4	Superficie: 27.966,66 m ²	Edificabilidad total: 20.322,28 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-3	3.315,99 m ² t
	ADO-8	17.006,29 m ² t

Casas de Eufemia

6.1	Superficie: 28.283,41 m ²	Edificabilidad total: 16.815,08 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	16.815,08 m ² t

Casas del Río

7.1	Superficie: 23.760,96 m ²	Edificabilidad total: 16.914,78 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	16.914,78 m ² t

7.2	Superficie: 8.577,70 m ²	Edificabilidad total: 4.723,63 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	4.723,63 m ² t

Casas de Sotos

8.1	Superficie: 4.782,64 m ²	Edificabilidad total: 3.373,84 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	3.373,84 m ² t

8.2	Superficie: 26.266,95 m ²	Edificabilidad total: 10.105,40 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	2.465,64 m ² t
	AI5	7.639,76 m ² t

Los Cojos

9.1	Superficie: 6.913,48 m ²	Edificabilidad total: 4.813,21 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		4.813,21 m ² t

9.2	Superficie: 13.423,83 m ²	Edificabilidad total: 9.738,11 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		9.738,11 m ² t

9.3	Superficie: 7.467,87 m ²	Edificabilidad total: 6.766,99 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		6.766,99 m ² t

El Derramador

10.1	Superficie: 8.834,29 m ²	Edificabilidad total: 7.799,52 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		7.799,52 m ² t

10.2	Superficie: 11.124,23 m ²	Edificabilidad total: 9.247,32 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		9.247,32 m ² t

Los Duques

11.1	Superficie: 26.848,24 m ²	Edificabilidad total: 22.151,51 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		22.151,51 m ² t

11.2	Superficie: 18.212,03 m ²	Edificabilidad total: 238.422,90 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ACA-3		1.583,70 m ² t
ADO-8		14.435,22 m ² t

Hortunas

13.1	Superficie: 17.078,70 m ²	Edificabilidad total: 14.503,21 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		14.503,21 m ² t

13.2	Superficie: 11.822,43 m ²	Edificabilidad total: 9.394,45 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		9.394,45 m ² t

Los Isidros

14.1	Superficie: 29.090,74 m ²	Edificabilidad total: 14.503,21 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		14.503,21 m ² t

14.2	Superficie: 26.675,10 m ²	Edificabilidad total: 19.333,24 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		17.164,81 m ² t
AIS		2.168,43 m ² t

14.3	Superficie: 24.001,94 m ²	Edificabilidad total: 19.612,13 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
IND		19.612,13 m ² t

Los Pedrones

16.1	Superficie: 30.999,94 m ²	Edificabilidad total: 21.967,21 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		21.967,21 m ² t

16.2	Superficie: 5.339,29 m ²	Edificabilidad total: 4.304,21 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		4.304,21 m ² t

16.3	Superficie: 18.083,40 m ²	Edificabilidad total: 15.097,22 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ACA-3		1.459,28 m ² t
ADO-8		13.637,94 m ² t

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

16.4	Superficie: 13.369,04 m ²	Edificabilidad total: 10.129,50 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	10.129,50 m ² t

Penén de Albosa

17.1	Superficie: 18.309,98 m ²	Edificabilidad total: 13.676,90 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	13.676,90 m ² t

El Pontón

18.1	Superficie: 30.229,80 m ²	Edificabilidad total: 9.783,77 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	AIS	9.783,77 m ² t

18.2	Superficie: 16.202,48 m ²	Edificabilidad total: 12.514,57 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-3	3.618,06 m ² t
	ADO-8	8.896,51 m ² t

La Portera

19.1	Superficie: 25.641,17 m ²	Edificabilidad total: 19.958,16 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ACA-3	1.015,46 m ² t
	ADO-8	18.942,70 m ² t

El Rebollar

20.1	Superficie: 40.805,90 m ²	Edificabilidad total: 28.348,74 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ACA-3	3.186,60 m ² t
	ADO-8	25.162,14 m ² t

Roma

21.1	Superficie: 16.559,78 m ²	Edificabilidad total: 9.766,60 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ACA-3	960,94 m ² t
	ADO-8	8.805,66 m ² t

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

21.2	Superficie: 12.621,55 m ²	Edificabilidad total: 9.368,18 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	9.368,18 m ² t

21.3	Superficie: 32.796,95 m ²	Edificabilidad total: 20.736,79 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	20.736,79 m ² t

Los Ruices

22.1	Superficie: 15.425,64 m ²	Edificabilidad total: 13.406,58 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ACA-3	2.152,00 m ² t
	ADO-8	11.254,58 m ² t

22.2	Superficie: 9.485,69 m ²	Edificabilidad total: 5.498,74 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	5.498,74 m ² t

San Antonio

23.1	Superficie: 8.394,54 m ²	Edificabilidad total: 4.357,19 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	4.357,19 m ² t

23.2	Superficie: 7.021,60 m ²	Edificabilidad total: 3.665,80 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	3.665,80 m ² t

23.3	Superficie: 12.353,57 m ²	Edificabilidad total: 8.871,67 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	8.871,67 m ² t

23.4	Superficie: 41.107,75 m ²	Edificabilidad total: 30.429,48 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	30.429,48 m ² t

23.5	Superficie: 10.340,98 m ²	Edificabilidad total: 7.865,15 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-8	7.865,15 m ² t

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

23.6	Superficie: 13.033,75 m ²	Edificabilidad total: 9.929,56 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		9.929,56 m ² t

23.7	Superficie: 8.556,86 m ²	Edificabilidad total: 6.556,52 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		6.556,52 m ² t

23.8	Superficie: 9.321,10 m ²	Edificabilidad total: 6.865,67 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		6.865,67 m ² t

23.9	Superficie: 15.615,67 m ²	Edificabilidad total: 11.841,50 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
IND		11.841,50 m ² t

San Juan

24.1	Superficie: 21.859,04 m ²	Edificabilidad total: 15.184,58 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ACA-3		571,84 m ² t
ADO-8		14.612,74 m ² t

A modo de resumen, se recogen las edificabilidades totales en el suelo urbano de las pedanías, todas ellas pendientes de su materialización.

Edificabilidad por zonas:

ACA-3	13.896,74 m ² t
ADO-3	6.934,05 m ² t
ADO-8	541.920,44 m ² t
AIS	19.591,96 m ² t
<hr/>	
Total uso residencial	582.243,18 m ² t
IND-6	39.046,55 m ² t
<hr/>	
Total uso industrial	39.046,55 m ² t

Usando los mismos criterios ya expuestos para el caso de los sectores en suelo urbanizable, se obtienen los totales de nuevas viviendas, plazas de aparcamiento en edificios residenciales y nueva población:

Plazas de aparcamiento	5.824
Viviendas	3.882
Habitantes	4.322

2.2.3. Unidades de Ejecución en el Casco Urbano de Requena

Por su parte, en el casco urbano de Requena se delimitan 16 nuevas Unidades de Ejecución en suelo urbano, en diferentes zonas de ordenación, sobre una superficie total de 772.680,11 m².

1	Superficie: 172.123,52 m ²	Edificabilidad total: 59.942,34 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	IND-2	59.942,34 m ² t
2	Superficie: 12.123,52 m ²	Edificabilidad total: 13.578,20 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ENS	13.578,20 m ² t
3	Superficie: 40.885,52 m ²	Edificabilidad total: 62.956,17 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ENS	32.636,85 m ² t
	EDA-2	30.319,32 m ² t
4	Superficie: 20.468,09 m ²	Edificabilidad total: 7.571,74 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ENS	7.571,74 m ² t
5	Superficie: 31.271,04 m ²	Edificabilidad total: 27.144,86 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ACA-3	27.144,86 m ² t
6	Superficie: 21.665,85 m ²	Edificabilidad total: 12.615,51 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ENS	12.615,51 m ² t
7	Superficie: 4.033,86 m ²	Edificabilidad total: 7.484,42 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ENS	7.484,42 m ² t
8	Superficie: 52.707,52 m ²	Edificabilidad total: 56.114,74 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
	ADO-2	26.032,42 m ² t
	ACA-3	30.082,32 m ² t

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

9	Superficie: 10.004,92 m ²	Edificabilidad total: 11.253,86 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ACA-3		11.253,86 m ² t
10	Superficie: 18.973,45 m ²	Edificabilidad total: 21.574,41 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ACA-3		21.574,41 m ² t
11	Superficie: 44.356,73 m ²	Edificabilidad total: 10.848,67 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
TER-1		10.848,67 m ² t
12	Superficie: 29.346,01 m ²	Edificabilidad total: 14.646,89 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
ADO-8		14.646,89 m ² t
13	Superficie: 127.488,87 m ²	Edificabilidad total: 46.555,25 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
TER-1		46.555,25 m ² t
14	Superficie: 115.308,06 m ²	Edificabilidad total: 40.771,18 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
AIS		1.712,60 m ² t
TER-1		19.685,51 m ² t
TER-2		19.373,08 m ² t
15	Superficie: 22.570,21 m ²	Edificabilidad total: 6.692,60 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
AIS		6.692,60 m ² t
16	Superficie: 48.890,67 m ²	Edificabilidad total: 15.899,27 m ² t
Edificabilidad por zonas:		
AIS		15.899,27 m ² t

Cabe precisar que en la superficie de las unidades de ejecución en el casco urbano quedan incluidos terrenos cuya edificabilidad en parte ya está materializada, a diferencia del caso de las pedanías, donde las unidades delimitadas no incluyen edificabilidad materializada alguna.

Los datos manejados para este informe, se refieren siempre únicamente a edificabilidad pendiente de materializar, es decir, a la que puede generar nuevas edificaciones, población, etc. Si bien en pedanías este dato coincide con el total de cada unidad, en las del casco urbano ha debido ser descontado.

Sus magnitudes principales para el casco urbano se resumen de la siguiente manera:

Edificabilidad por zonas:

ADO-2	26.032,42 m ² t
ACA-3	90.055,45 m ² t
ENS	73.886,72 m ² t
EDA-2	30.319,32 m ² t
AIS	24.304,47 m ² t
Total uso residencial	244.598,38 m²t
IND-2	59.942,34 m ² t
Total uso industrial	59.942,34 m²t
TER-1	91.736,32 m ² t
TER-2	19.373,08 m ² t
Total uso terciario	111.109,40 m²t

Igualmente que en el caso anterior, se obtienen:

Plazas de aparcamiento	1.819
Viviendas	3.135
Habitantes	6.394

2.2.4. Evolución prevista de desarrollo del Plan General

Por último, para permitir el posterior cálculo del impacto en los presupuestos municipales de la implantación de las nuevas piezas de ciudad, es necesario establecer, aunque sea como mera suposición, unas etapas de desarrollo de las actuaciones urbanizadoras posibilitadas por el Plan General.

Si bien esta secuencia no es fijada por el plan, que propone una evolución flexible de la implantación tanto en tiempos como en cantidades totales de suelo finalista, y sometida, entre otras, a las fuerzas del mercado, la propuesta de etapas utilizada en este informe de sostenibilidad económica plantea como escenario final el agotamiento de toda la nueva edificabilidad prevista por el plan, es decir, persigue mostrar el mayor impacto posible en la Hacienda Local y, además, en un plazo de tres trienios.

La suposición de desarrollo temporal es imprescindible, aunque sea a modo meramente indicativo, 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.

Así pues, en consonancia con la filosofía y las prioridades expuestas en los documentos del Plan General donde se expone la secuencia lógica de su desarrollo, aun sin fijar plazos temporales estrictos, se supone a efectos de cálculo la siguiente secuencia de agotamiento de la implantación de nuevas edificabilidades:

La 1ª etapa incluye los siguientes sectores: SUZR-1 Convento san Francisco, SUZR-2 Fuente Baldomero, SUZR-7 San Antonio 1, SUZR-9 San Antonio 3, SUZR-10 San Antonio 4, SUZI-1 Parque Logístico, SUZI-3 Romeral Este, SUZI-4 Industrial El Rebollar, SUZT-2 Camino Batán, y SUZT-4 Terciario AVE.

La 2ª etapa incluye los siguientes sectores: SUZR-6 Ampliación El Rebollar, SUZR-8 San Antonio 2, SUZR-11 San Antonio 5, SUZR-12 El Pontón, SUZR-13 Residencial El Rebollar, SUZR-14 Campo Arcís Norte, SUZR-15 Campo Arcís Este, y SUZR-16 Casas Nuevas.

Finalmente, la 3ª etapa y última incluye los restantes sectores: SUZR-3 Sur N-III 1, SUZR-4 Sur N-III 2, SUZR-5 La Purísima, SUZI-2 Romeral Oeste, SUZT-1 Terciario Casco Sur, y SUZT-3 Casa Blanca Sur.

Las Unidades de Ejecución del Casco Urbano de Requena y las de sus pedanías quedan incluidas, respectivamente en las etapas primera y segunda. Su distribución temporal no es una variable prevista en el Plan General, y su adscripción a estas dos primeras etapas sólo se realiza a mero efecto de cálculo. En los tiempos adoptados para este informe, repetimos, sólo de manera instrumental, se entiende razonable que estas unidades de ejecución se desarrollen en los dos primeros trienios considerados.

En cuanto al aumento de población consecuencia de este crecimiento urbano, en la parte denominada "Evolución urbana previsible" del Anexo 2 a la memoria justificativa de este Plan General, del que este estudio forma parte, se contemplan dos cifras distintas que son objeto de valoración comparada: la del crecimiento vegetativo esperado por la evolución demográfica de Requena, basado en estudios sobre las tendencias en años anteriores, y el potencial demográfico del nuevo modelo urbano planteado por el Plan General.

Para este estudio de la sostenibilidad económica del plan, el horizonte poblacional adoptado será el segundo, acorde con la presunción de agotamiento total de las previsiones de crecimiento, ya que se trata de medir el mayor impacto posible que el nuevo modelo pueda provocar sobre la Hacienda Local de Requena. Haciendo valer los cálculos empleados para obtener ese crecimiento máximo, es necesario considerar las variables usadas en él: grado de ocupación de viviendas, porcentaje de viviendas principales, etc.

Las cifras obtenidas del cálculo del Anexo 2 han sido transpuestas al presente informe y particularizadas en sectores y unidades de ejecución según su ubicación en el casco urbano o las pedanías, como consta en los listados anteriores. Cuando, posteriormente se procede al cálculo acumulativo por fases de desarrollo del Plan General, las cifras empleadas en cada tramo son acordes a este principio, y resultado de su suma. No se ha utilizado, en ningún caso, un valor medio estándar uniforme para obtener la nueva población en cualquiera de los desarrollos previstos.

3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Como se ha citado en los primeros apartados, 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, entendemos 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 tanto económico como ambientalmente, que además revierta en una sustancial mejora en la calidad de vida de los ciudadanos.

En este sentido, el Plan General de Requena, acompaña su crecimiento residencial, de una importante superficie de suelo para uso industrial que, además de satisfacer la demanda existente en el término y la comarca, favorece el enraizamiento de la población futura.

El nuevo suelo urbanizable industrial y terciario previsto en el Plan tiene una extensión aproximada de 470 Hectáreas, lo que supone casi duplicar la superficie actualmente ocupada por tales usos, pasando de las 575 Hectáreas actuales a más de 1.045 Hectáreas. Esta importante oferta de suelo de usos productivos permitirá satisfacer la demanda existente en la actualidad, así como facilitar la reducción de desplazamientos laborales de los actuales residentes.

Téngase en cuenta que Requena tiene un emplazamiento óptimo en relación con la capital y el contexto comarcal, además de unas excelentes conexiones presentes y futuras en cuanto a los medios de transporte, como la autopista A-3, o el futuro tren de alta velocidad. Esta situación, tradicionalmente, ha favorecido el crecimiento económico y poblacional, en especial el antes mencionado ocurrido en los últimos años. De ahí, la importancia de crear suelo industrial para potenciar el desarrollo económico local y comarcal, así como la calidad de vida de sus ciudadanos.

Este ha sido, entre otros, el motivo de la implantación en este término del mencionado sector SUZI-4 "Industrial El Rebollar", de carácter supracomarcal y grandes dimensiones, que es el más claro exponente de la correcta previsión de reserva de suelo destinado a usos productivos, incluso más allá de los límites administrativos locales.

Entendemos, por tanto, que la propuesta de calificación de suelo para los usos productivos es más que suficiente para las necesidades locales, y adecuada a las características socioeconómicas de Requena.

4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Requena de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanos y Urbanizables previstos por el Plan General, debe señalarse que según recoge éste, los Programas de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente (aportación del canon de depuración de aguas residuales, para la construcción o ampliación de una EDAR, por ejemplo) y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de Infraestructuras, pues su financiación está garantizada con las técnicas de programación urbanística.

5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE REQUENA: 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 Requena y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el presupuesto del ejercicio 2008, ya que basa sus estimaciones en los datos resultantes de 2007. Los derechos y las obligaciones según los distintos capítulos presupuestarios, presentan en el presupuesto de 2008 la descomposición que se detalla, según información obtenida del Ministerio de Administraciones Públicas, con las cifras en euros.

GASTOS		
Operaciones Corrientes		
CAP 1	Gastos de personal	6.838.997,58
CAP 2	Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	4.693.642,42
CAP 3	Gastos Financieros	143.384,32
CAP 4	Transferencias corrientes	1.122.706,47
TOTAL operaciones corrientes		12.798.730,79
Operaciones de Capital		
CAP 6	Inversiones Reales	6.633.914,22
CAP 7	Transferencias de Capital	20.000,00
CAP 8	Activos Financieros	0,00
CAP 9	Pasivos Financieros	393.009,18
TOTAL operaciones de capital		7.046.923,40
TOTAL Gastos		19.845.654,19

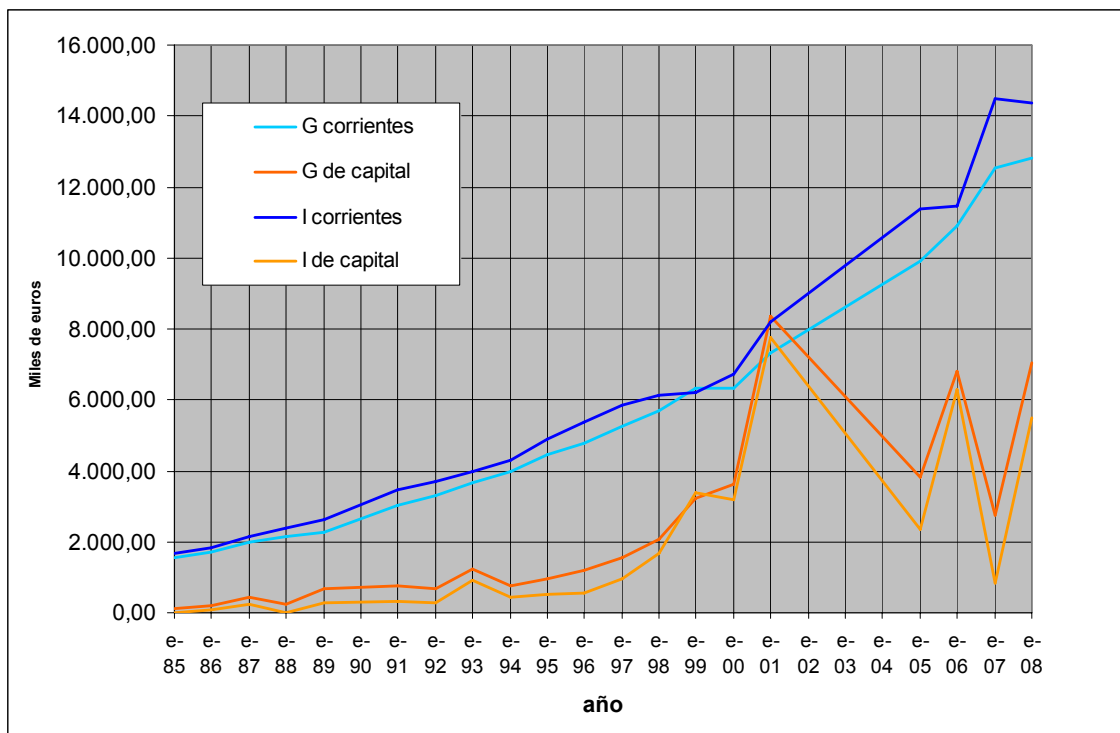
INGRESOS		
Operaciones Corrientes		
CAP 1	Impuestos directos	3.319.500,00
CAP 2	Impuestos indirectos	1.375.000,00
CAP 3	Tasas y otros ingresos	3.700.274,97
CAP 4	Transferencias corrientes	5.433.680,08
CAP 5	Ingresos patrimoniales	527.181,65
TOTAL operaciones corrientes		14.355.636,70

Operaciones de Capital

CAP 6	Enajenación de inversiones	0,00
CAP 7	Transferencias de Capital	5.490.017,49
CAP 8	Activos Financieros	0,00
CAP 9	Pasivos Financieros	0,00
TOTAL operaciones de capital		5.490.017,49

TOTAL Ingresos	19.845.654,19
-----------------------	----------------------

La diferencia entre las operaciones corrientes y de capital, queda plasmada en el siguiente gráfico, donde se aprecia que las primeras mantienen un crecimiento sensiblemente más estable a lo largo del paso de los años y, por tanto, más acorde con la manera de crecer la población, mientras las segundas sufren variaciones relativas más fuertes.



A la vista de estas tendencias, se estima conveniente centrar el análisis del impacto de las determinaciones del Plan General en los capítulos del presupuesto que se ocupan de operaciones corrientes. De este modo, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario, por habitante, es:

GASTOS: Operaciones Corrientes		%	€/Habitante
CAP 1	Gastos de personal	53,43 %	328,69
CAP 2	Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	36,67 %	225,58
CAP 3	Gastos Financieros	1,12 %	6,89
CAP 4	Transferencias corrientes	8,77 %	53,96
TOTAL operaciones corrientes		100,00 %	615,12

INGRESOS: OPERACIONES CORRIENTES		%	€/Habitante
CAP 1	Impuestos directos	23,12 %	159,54
CAP 2	Impuestos indirectos	9,58 %	66,08
CAP 3	Tasas y otros ingresos	25,78 %	177,84
CAP 4	Transferencias corrientes	37,85 %	261,15
Cap 5	Ingresos patrimoniales	3,67 %	25,34
TOTAL operaciones corrientes		100,00 %	689,94

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del Padrón de 1 de enero de 2008, 20.807 habitantes, para mantener una coherencia temporal con el ejercicio presupuestario al que está referido.

El análisis de sostenibilidad económica del Plan General se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante (615,12 €/hab) como referencia de los costes unitarios que deberá sumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista por el Plan General. De esta manera, se obtendrá el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de Requena, recordando la salvedad hecha respecto al gran sector industrial autónomo de la SEPI.

5.2. Estimación de las fuentes de ingresos corrientes debidos a los crecimientos urbanos

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

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamiento, locales comerciales y edificios industriales.
- b) Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- c) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
- d) Impuesto de Vehículos de tracción Mecánica.
- e) Transferencias corrientes por participación en los Tributos del Estado.
- f) Tasas y Otros Ingresos.

Se omite el Impuesto de Actividades Económicas por ser de muy difícil estimación, tanto por la complejidad de las variables para la determinación de la cuantía a pagar, como por la importancia de las exenciones fiscales existentes. Se trata, en todo caso, de una precaución conservadora que no favorecerá el resultado final, lo que supone cierto margen de seguridad en el análisis.

De este modo, para los casos contemplados, se obtendrán los valores a aplicar a las magnitudes generales de cada unidad de desarrollo prevista por el Plan General, tanto actuaciones integradas por sectores como unidades de ejecución. Será en una fase siguiente donde, según el modelo temporal previsto de ejecución de cada unidad, se sumarán de modo acumulativo las cantidades obtenidas dando como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes en fase de crecimiento.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio que entró en vigor el 1 de enero de 1990. No obstante, los valores serán actualizados por la aplicación de los vigentes Módulos Básicos de Repercusión y Construcción (Orden EHA/1213/2005, por la que se aprueba el Módulo de Valor M para la determinación de los valores de Suelo y Construcción de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana en Valoraciones Catastrales).

Según la Ponencia de Valores Catastrales, el Municipio de Requena se integra en el Área Económica Homogénea definida por los Módulos Básicos MBC-4 y MBR-7. Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son: MBR-7: 37,80 €/m²t y MBC-4: 500 €/m²t.

5.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

En el Ayuntamiento de Requena, este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles, aprobada el 11 de febrero de 2003.

La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%. De este modo:

Valor Catastral: RM x Valor en Venta.

Y según 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:

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

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

a) Estimación del Valor del Suelo.

El Valor del Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del Área Homogénea 7. Atendiendo a la Ponencia de Valores vigente, sin aplicar ningún factor corrector por usos diferentes. Como se ha dicho, el Módulo MBR-7 es 37,80 €/m²t que se aplicará para todo 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 el Anexo del Real Decreto 1020/1993 de Normas Técnicas de Valoración:

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

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.

$$VR\ VPP = 0,7 \times 37,80\ \text{€/m}^2\text{t} = 26,46\ \text{€/m}^2\text{t}$$

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.

Del mismo modo, 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. Tampoco, por ejemplo, los coeficientes de homogeneización empleados por el Plan General a efectos de gestión del suelo coinciden con los obtenidos de las Normas Técnicas de Valoración Catastral. Es conveniente remarcar que no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que, en este caso, son las que se han de aplicar.

Como consecuencia de lo anterior, el siguiente Cuadro muestra los valores de Repercusión para cada uno de los usos previstos en el Plan General:

Coef.	Uso	Valor de repercusión
0,70	Vivienda protegida	26,46 €/m ² t
1,00	Vivienda libre	37,80 €/m ² t
1,00	Terciario	37,80 €/m ² t
1,00	Industrial	37,80 €/m ² t
1,00	Plazas de aparcamiento	37,80 €/m ² t

b) Estimación del Valor de Construcción

En relación con el Valor de la Construcción, el Módulo Básico aplicable en el Municipio hace referencia a la tipología recogida en el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones, identificada con los dígitos 1.1.2.4., construcción de uso residencial, de calidad media, en viviendas colectivas, en manzana cerrada.

En el caso de Requena, el planeamiento urbanístico prevé el uso residencial en tipologías variadas, que no pueden ser englobadas en un único coeficiente. A efectos de la valoración de las construcciones, y en la misma tabla antes mencionada, se adoptan para el cálculo diferentes valores según las tipologías previstas, que dependerán de las Zonas Primarias establecidas por el Plan General para los suelos urbanizables incluidos en nuevos sectores. Para los suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución el criterio adoptado será su Calificación, que será finalmente asimilada a las zonas primarias indicadas.

Sectores en suelo urbanizable:

Zona primaria	Tipología dominante	Categoría	Coef.
ZPEC	Edificación compacta en manzana cerrada	1.1.2.4.	1,00
ZPEA	Edificación abierta, en bloque exento	1.1.1.4.	1,05
ZPEL	Edificación en línea, bloque exento o adosada	1.2.2.4.	1,15
ZPAI	Edificación aislada	1.2.1.4.	1,25
ZPPD	Pedanías: edificación en alineación a vial o aislada	1.2.2.4.	1,15
ZPI	Edificación industrial aislada o adosada	2.2.1.4.	0,60
ZPT	Edificación industrial aislada o adosada	4.2.1.4.	1,60
	Aparcamientos en estructura	1.1.3.4.	0,53

Unidades de Ejecución en suelo urbano

Calificación	Tipología dominante	Categoría	Coef.
ADO-2	Edificación en línea, bloque exento o adosada	1.2.2.4.	1,15
ACA-3	Edificación compacta en manzana cerrada	1.1.2.4.	1,00
ENS	Edificación compacta en manzana cerrada	1.1.2.4.	1,00
EDA-2	Edificación abierta, en bloque exento	1.1.1.4.	1,05
AIS	Edificación aislada	1.2.1.4.	1,25
IND-2	Edificación industrial aislada o adosada	2.2.1.4.	0,60
TER-1	Edificación industrial aislada o adosada	4.2.1.4.	1,60
TER-2	Edificación industrial aislada o adosada	4.2.1.4.	1,60

Por lo tanto, para obtener el valor de la construcción de cada tipo estudiado, se multiplicará el MBC-4 por el coeficiente correspondiente.

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 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.

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

d) Estimación de la Cuota Líquida

Por último, obtenida la Base Imponible, y atendiendo a los artículos 3º y 4º de la ordenanza, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que es 0,52%. Así obtenemos la cantidad de ingresos previstos en concepto de IBI para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el Plan General, si bien posteriormente será prorrateada según la previsión de desarrollo ya expuesta en apartados anteriores.

Sectores	Edificabilidad (m²t)	V_v (€)	V catastral (€)	Cuota líquida (€)
Vivienda protegida				
ZPEA	519.793,26	772,04	386,02	1.043.388,49
ZPEL	35.147,67	842,04	421,02	76.949,31
Vivienda libre				
ZPEA	291.728,80	787,92	393,96	597.633,28
ZPEL	115.116,00	857,92	428,96	256.776,83
ZPPD	95.108,24	857,92	428,96	212.147,68
ZPAI	579.339,07	927,92	463,96	1.397.708,80
Terciario	473.401,24	1.172,92	586,46	1.443.680,63
Industrial	2.462.022,48	472,92	236,46	3.027.283,15
Plazas aparcamiento	327.480,00	423,92	211,96	360.945,84
Suelo urbano en pedanías				
ZPPD				
(ACA-3, ADO-3, ADO-8)	562.751,23	857,92	428,96	1.255.268,39
ZPAI (AIS)	19.591,96	927,92	463,96	47.267,39
Industrial	39.046,55	472,92	236,46	48.011,32
Plazas aparcamiento	116.480,00	423,92	211,96	128.383,32
Suelo urbano en el Casco				
ZPEL (ADO-2)	26.032,42	857,92	428,96	58.067,71
ZPEC (ACA-3, ENS)	163.942,17	752,92	376,46	320.931,88
ZPEA (EDA-2)	30.319,32	787,92	393,96	62.111,92
ZPAI (AIS)	24.304,47	927,92	463,96	58.636,76
Industrial	59.942,34	472,92	236,46	73.704,62
Terciario	111.109,40	1.172,92	586,46	338.838,33
Plazas aparcamiento	48.980,00	423,92	211,96	53.985,36
IBI: Cuota líquida TOTAL				10.861.721,03

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

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. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Requena, que fue aprobada el 11 de febrero de 2003.

El artículo 7º de la ordenanza indica el modo de calcular dicho incremento, multiplicando los índices concretos establecidos en la ordenanza 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:

Entre 1 y 5 años	2,6 % anual
Hasta 10 años	2,4 % anual
Hasta 15 años	2,5 % anual
Hasta 20 años	2,6 % anual

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno. Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 27% según queda regulado en dichas Ordenanzas, 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, según el artículo 9º de la Ordenanza, el mismo que tenga fijado a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, su valor catastral.

De este modo, para establecer un punto de partida, a efectos de cálculo y desde un punto de vista conservador, se estima que el 5% de la edificabilidad total considerada es objeto de transmisión en un año. Ya que este informe se ciñe a las nuevas unidades urbanas producto del Plan General, los terrenos urbanos objeto de estudio a los efectos del IIVTNU serán únicamente los nuevos suelos urbanos producidos por el plan, es decir, los sectores de suelo urbanizable. Este criterio tiene, de nuevo, un marcado carácter conservador de cara a la seguridad del resultado.

La mecánica de cálculo de este impuesto que se ha empleado para este informe es la siguiente. Al tratarse de nuevos terrenos de naturaleza urbana, ese 5% de los bienes transmitidos en el primer año considerado tiene, a lo sumo, un periodo de 1 año completo en que se ve incrementado su valor: el mínimo posible según la ordenanza. En los años sucesivos considerados en el estudio, hasta el noveno y último, este periodo de incremento de valor irá aumentando, pero para incluir en ese 5% transmitido terrenos de las sucesivas fases que se van acumulando, el número de años crecerá en menor medida. Así tendremos la siguiente tabla en que se muestra la correspondencia entre los años transcurridos de desarrollo del Plan General, en la fila superior, y los años considerados de incremento del valor de los terrenos para el cálculo, en la fila inferior.

1er trienio			2do trienio			3er trienio		
01	02	03	04	05	06	07	08	09
1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5

Por ejemplo, en el año 04 se transmitirá el 5% de la nueva edificabilidad acumulada de los sectores del Plan General, es decir, bienes con una antigüedad de 1 a 3 años, pero para los que se considerará una edad media de 2,5 años. Aunque en la fórmula de aplicación de cada bien deba emplearse un número entero de años como antigüedad del inmueble, el uso del valor 2,5 supone la inclusión de edades diversas, desde 1 año a los 3 máximos posibles. De manera ilustrativa, para el año 01 tenemos:

- La edificabilidad momento inicial de estudio, es decir, la que se implanta en el nuevo suelo urbano reclasificado por el Plan General en el primer periodo considerado, 01, es la indicada en la tabla del apartado 5.3, que alcanza 1.026.044,81 m²t.
- La edificabilidad transmitida, el 5%, asciende a 51.302,24 m²t. con un valor catastral de los terrenos sobre los que se asienta de 1.939.224.68 € obtenido por aplicación del MBR-7 y según Normas técnicas de valoraciones catastrales colectivas.
- El incremento de su valor por 1 año, según los valores de la ordenanza, alcanza el 2,6%, lo que asciende a 50.419,84 €.
- Por la aplicación de la tasa del 27% de la ordenanza resulta una cuota íntegra de 13.613,36 €.

Será éste el método por el que se irá calculando de manera acumulativa la cuota que represente este ingreso en la Hacienda Local, al ir sumando paulatinamente a la primera edificabilidad las nuevas aportadas en cada etapa prevista en el desarrollo del Plan General.

5.2.3. 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 urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Municipio de Requena. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Requena, que fue aprobada el 10 de octubre de 2007.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra. Este PEM se puede determinar según lo indicado en el Anexo a la citada ordenanza, salvo que resulte menor al recogido en el proyecto con el que se obtenga la licencia.

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Para la redacción de este informe, ante la obvia ausencia de proyectos concretos que contemplen las nuevas edificaciones, se adopta el modelo de cálculo del Anexo, que establece unos coeficientes según las tipologías y usos de construcción, que se multiplicarán por un valor estándar de coste de ejecución material por metro cuadrado construido.

Este valor al que deben aplicarse los coeficientes, según el Anexo a la ordenanza, es el Módulo mínimo establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos. A día de hoy, el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia tiene establecido como mínimo el Modulo Base de 525 €/m², vigente desde el 15 de febrero de 2008.

A continuación se expone el cuadro de coeficientes de la ordenanza, al que se ha añadido la correspondencia de los coeficientes que se utilizan en este informe por asimilación, como en casos anteriores, a las zonas primarias del Plan General y usos generales contemplados y, finalmente el módulo de PEM/m² resultante por tipología y uso.

Tipología y uso	Coeficiente	Zona Primaria	PEM €/m ²
Residencial nueva planta			
Plurifamiliar con 3 o más alturas	1,00	ZPEA, ZPEC	525,00
Plurifamiliar de menos de 3 alturas o unifamiliar	0,90	ZPAI, ZPEL, ZPPD	472,50
Garaje, plantas bajas y sótanos	0,50	APARCAMIENTO	262,50
Uso industrial	0,45	IND	236,25
Comercial, oficinas, recreo y esparcimiento	1,10		
Hotelero, turístico y similar	1,50		
Edificios docentes	1,30		
Edificación sanitaria y Hospitalaria	2,20		
Comercios	1,10	TER	577,50
Oficinas financieras, asesorías, seguros, entidades bancarias, empresas de empleo temporal, salas de fiesta	1,50		
Supermercados y grandes superficies	1,50		
<i>Rehabilitación 0,55 sobre el tipo que resulte</i>			

Establecidas las bases de cálculo de la base imponible del impuesto, hay que tener en cuenta que el artículo 5º de la ordenanza contempla una serie de bonificaciones aplicables a distintos supuestos, la mayor parte de ellos referidos a aspectos específicos cercanos a obras sobre edificaciones existentes (edificios catalogados, adecuaciones de accesibilidad, rehabilitaciones..) o a obras de interés general (especial interés o utilidad municipal, índole social, utilidad pública, etc). Los casos estudiados en este informe, que se centra en la obra nueva en desarrollo del Plan General no están, salvo posibles raras excepciones, enmarcados en estos tipos de actuaciones.

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Sin embargo, la ordenanza contempla dos casos que sí pueden y deben ser aplicados: una bonificación del 50% en las obras referentes a vivienda protegida, y un 25% a las obras mayores que se realicen en las pedanías.

Por último, una vez calculada la base imponible con los condicionantes expuestos, se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 3º cifra en un 3,36%.

Así, como se hizo en el caso del IBI, obtenemos la cantidad de ingresos previstos en concepto de ICIO para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el Plan General, que posteriormente será prorrateada por etapas.

Sectores	Edificabilidad (m ² t)	Base imponible (€)	Cuota ICIO (€)
Vivienda protegida			
ZPEA	519.793,26	272.891.459,13	*4.584.576,51
ZPEL	35.147,67	16.607.276,34	*279.002,24
Vivienda libre			
ZPEA	291.728,80	153.157.619,36	5.146.096,01
ZPEL	115.116,00	54.392.311,15	1.827.581,65
ZPPD	95.108,24	44.938.643,86	1.509.938,43
ZPAI	579.339,07	273.737.710,34	9.197.587,07
Terciario	473.401,24	273.389.215,63	9.185.877,65
Industrial	2.462.022,48	581.652.811,30	19.543.534,46
Plazas aparcamiento	327.480,00	85.963.500,00	2.888.373,60
Suelo urbano en pedanías			
ZPPD (ACA-3)	13.896,74	7.295.788,50	**183.853,87
ZPPD (ADO-3, ADO-8)	548.854,49	259.333.746,34	**6.535.210,41
ZPAI (AIS)	19.591,96	9.257.198,74	**233.281,41
Industrial	39.046,55	9.224.746,97	**232.463,62
Plazas aparcamiento	116.480,00	30.576.000,00	**770.515,20
Suelo urbano en el Casco			
ZPEL (ADO-2)	26.032,42	12.300.318,45	413.290,70
ZPEC (ACA-3, ENS)	163.942,17	86.069.639,25	2.891.939,88
ZPEA (EDA-2)	30.319,32	15.917.643,00	534.832,80
ZPAI (AIS)	24.304,47	11.483.859,71	385.857,69
Industrial	59.942,34	14.161.378,30	475.822,31
Terciario	111.109,40	64.165.677,35	2.155.966,76
Plazas aparcamiento	48.980,00	12.857.250,00	432.003,60
ICIO: Cuota líquida TOTAL			69.407.605,88

*Contabilizada la bonificación del 50% por vivienda protegida

** Contabilizada la bonificación del 25% por obra mayor en pedanías

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

El Ayuntamiento de Requena, 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 Ordenanza Fiscal 3, Reguladora del Impuesto sobre circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, que fue aprobada el 10 de octubre de 2007.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de las determinaciones del Plan General, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación ya reflejada entre población y número de turismos, y por la mayor actividad económica previsible en el Suelo Urbanizable Industrial.

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

- Por los datos que aportan las estadísticas generales de Requena del año 2007, se obtiene que corresponden 492,86 vehículos por cada mil habitantes, relación que será extrapolada a los nuevos datos de población que se obtengan según el desarrollo propuesto del Plan General.
- De modo similar, tras el estudio topológico del suelo urbano de Requena, se obtiene una relación de 147,21 m² de parcela industrial por cada vehículo destinado a este uso, es decir, 3.265 vehículos entre camiones, furgonetas y tractores industriales, sobre una superficie total de 480.631 m² de parcela industrial.

La Ordenanza Fiscal 3 establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal de acuerdo con la siguiente tabla:

a) TURIMOS	
De menos de 8 caballos fiscales	15,75
De 8 hasta 11.99 caballos fiscales	42,55
De 12 hasta 15.99 caballos fiscales	89,80
De 16 hasta 19.99 caballos fiscales	111,85
De 20 caballos fiscales en adelante	139,80
b) AUTOBUSES	
De menos de 21 plazas	103,95
De 21 a 50 plazas	148,10
De más de 50 plazas	185,10
c) CAMIONES	
De menos de 1.000 Kg de carga útil	43,97
De 1.000 a 2.999 Kg de carga útil	86,63
De más de 2.999 Kg a 9.999 Kg de carga útil	123,39
De más de 9.999 Kg de carga útil	154,23

d) TRACTORES	
De menos de 16 caballos fiscales	22,05
De 16 a 25 caballos fiscales	34,65
De más de 25 caballos fiscales	105,95
e) REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES ARRASTRADOS POR VEHICULOS DE TRACCION MECANICA:	
De menos de 1.000 y más de 750 Kg de carga útil	22,05
De 1.000 a 2.999 Kg de carga útil	34,65
De más de 2.999 Kg de carga útil	105,95
f) OTROS VEHICULOS	
Ciclomotores	5,50
Motocicletas hasta 125 c.c.	5,50
Motocicletas de más de 125 hasta 250 c.c.	9,45
Motocicletas de más de 250 hasta 500 c.c.	18,91
Motocicletas de más de 500 hasta 1.000 .c.c.	37,80
Motocicletas de más de 1.000 c.c.	75,60

Para el cálculo del ingreso anual, se aplicará una tarifa media para turismos de 89,90 € (la aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 caballos fiscales) y para los vehículos industriales de 123,39 €. Se entiende que quedan así representados los tipos de vehículo mayoritarios en cada una de las dos clases propuestas, 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 y el suelo industrial global considerados de inicio los nuevos valores previstos por desarrollo del Plan General.

5.2.5. Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio Ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria. El presupuesto de 2008, adoptado como punto de partida, indica que el capítulo 4 de "Ingresos por transferencias corrientes" representa unos ingresos por habitante de 261,15 €/hab.

También en este capítulo, se calculará de manera acumulativa la cuota de este ingreso, considerando la nueva población prevista por ocupación de la nueva edificabilidad residencial desarrollada merced al Plan General, y multiplicando cada población obtenida por etapa por el valor citado de ingresos per capita por participación en los tributos del Estado, es decir, las denominadas Transferencias Corrientes.

5.2.6. Tasas y Otros Ingresos e Ingresos Patrimoniales.

Esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional, de la misma manera que en el apartado anterior, pero aplicada al capítulo 5 de ingresos de los presupuestos, es decir una cantidad constante de 107,71 €/hab.

5.3. Proyección de gastos corrientes en el nuevo escenario.

Como se ha indicado anteriormente, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan General se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolada al incremento de población producto del paulatino desarrollo de las nuevas unidades urbanas recogidas en él.

Para ello, se tendrá en cuenta el desarrollo previsible del plan según las unidades concretas que recoge y, a medida que se contabilicen estos crecimientos de la ciudad con la estimación de población que cada una conlleve, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

De un lado, debe señalarse que la expansión urbana prevista en el Plan General, en caso de completarse, supone que la relación entre la superficie edificable de uso industrial respecto del residencial aumente. Se podría entender que esta diferencia puede distorsionar el resultado obtenido a partir de la aplicación de la ratio “gasto por habitante”.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la variable “población” incide más en el gasto municipal que la actividad industrial, pues es más consumidora de recursos municipales y también, especialmente, que la previsión de un ente de mantenimiento y conservación de la urbanización del nuevo sector industrial SUZI-4, implica que este nuevo suelo industrial no deberá ser mantenido por el erario público. Este hecho supone que la relación final real a efectos presupuestarios, o sea, entre la nueva población y la superficie edificable de uso industrial cuyo mantenimiento y conservación debe costear el Municipio, sea menor incluso que la existente de partida.

Por otro lado, podría aducirse que las nuevas urbanizaciones cuentan con unas mayores superficies de zonas verdes y red viaria que la ciudad consolidada y que, por tanto, el coste de conservación y mantenimiento, es superior. De esta manera, también se podría argüir que la ratio de gasto por unidad poblacional podría distorsionar el análisis, pues estaría Infra ponderando los gastos reales en que incurriría el Ayuntamiento tras la recepción de la nueva urbanización. No obstante, consideramos que la mayor superficie de suelo dotacional público (red viaria y zonas verdes) por habitante, con su correspondiente coste de mantenimiento se compensa con el menor coste unitario derivado de las mejores calidades de ejecución urbanizadora y la aplicación de las modernas tecnologías para el mantenimiento, junto con un menor coste de reposición, por tratarse de infraestructuras y servicios de nueva construcción.

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

6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Una vez establecidas las bases de cálculo de cada apartado, se procede a su aplicación en el escenario temporal descrito según la secuencia lógica de desarrollo del Plan General.

Conviene recalcar que esta distribución temporal no se corresponde con una previsión vinculante del plan, ni es segura, ni obligada. Los tiempos marcados para la implantación de cada nueva unidad urbana son, en principio, imposibles de fijar desde la misma dinámica del documento, que está elaborado para disponer de una flexibilidad máxima en su ejecución, ofreciendo múltiples variaciones posibles en su implantación. La evolución del mismo descrita y aplicada es una suposición plausible de desarrollo basada en la situación urbanística de Requena en la actualidad, pero en ningún caso se trata de adivinar el proceso ni su estado final. El Plan General no se elabora para determinar el futuro, sino para favorecer que su desarrollo derive en la dirección que es estima más conveniente para el Municipio.

El único fin de esta distribución temporal es mostrar el efecto de ponderar ingresos que no son constantes ni permanentes en el tiempo, en combinación con aquellos que sí mantienen alguna de estas cualidades. De hecho, el objetivo final del informe no es demostrar el valor de un balance final concreto tras el desarrollo del Plan General, sino mostrar la tendencia de su efecto en los presupuestos municipales hacia su posible equilibrio, o no, en ese estado final que, del mismo modo, podrá o no ser alcanzado en su totalidad. De este modo, sobre la premisa de la implantación de las nuevas edificabilidades distribuidas por nuevos sectores y unidades de ejecución en los tres trienios descritos, se procede a dividir dentro de cada uno el desarrollo de cada nueva unidad urbana en tres partes iguales por año. A su vez, estas cifras obtenidas de la división se van sumando de manera acumulativa, incluso la nueva población, para obtener los parámetros en que se basan los cálculos de cada una de las partidas analizadas, a saber:

- **Edificabilidad.** Utilizada para el cálculo del IBI. La distinción de usos, y dentro del uso residencial de la cantidad destinada a vivienda protegida, permite la aplicación de los distintos coeficientes de cálculo de la base imponible del IBI y las bonificaciones del ICIO. La edificabilidad industrial es también utilizada para el cálculo de nuevos vehículos industriales, en referencia al IVTM.
- **Nuevo suelo urbano.** Bajo este epígrafe se cuantifica la edificabilidad del suelo urbanizable de los nuevos sectores que, una vez urbanizados, serán susceptibles de ser transmitido como terrenos de naturaleza urbana y, por tanto, de abonar el IIVTNU. Si bien su mera clasificación como urbanizable ya lo convierte en terreno de naturaleza urbana a efectos fiscales, para el cálculo de este impuesto sólo será considerado desde su supuesta ejecución.
- **Población.** Considerada, para este estudio, sólo la acumulada correspondiente a las nuevas edificabilidades, constituye la base de cálculo de las partidas de Transferencias Corrientes del Estado (TCE), Tasas y otros Ingresos (T y Otros) y Gastos Corrientes. También permite el cálculo de nuevos turismos que, a su vez, es utilizado para obtener el IVTM.

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PERIODOS		1er trienio			2do trienio			3er trienio		
		01	02	03	04	05	06	07	08	09
Edificabilidad	RES	261.972,52	523.945,04	785.917,57	1.220.286,47	1.654.655,37	2.089.024,27	2.213.741,05	2.338.457,82	2.463.174,60
	IND	774.332,00	1.548.663,99	2.322.995,99	2.336.011,50	2.349.027,02	2.362.042,53	2.428.365,48	2.494.688,43	2.561.011,37
	TER	92.196,99	184.393,99	276.590,98	315.939,44	355.287,90	394.636,36	457.927,79	521.219,21	584.510,64
	PRK	52.420,00	104.840,00	157.260,00	244.140,00	331.020,00	417.900,00	504.780,00	591.660,00	678.540,00
	TOTAL	1.180.921,51	2.361.843,02	3.542.764,53	4.116.377,41	4.689.990,29	5.263.603,16	5.542.880,98	5.822.158,79	6.101.436,61
Nuevo SU		1.026.044,81	2.052.089,61	3.078.134,42	3.405.790,72	3.733.447,02	4.061.103,31	4.340.381,13	4.619.658,95	4.898.936,76
Población		5.579	10.520	15.780	19.960	23.184	26.407	28.899	31.391	33.883
Turismos		2.750	5.499	8.249	9.837	11.426	13.015	14.243	15.471	16.699
V.Industriales		5.260	10.520	15.780	15.869	15.957	16.046	16.496	16.947	17.397

Las edificabilidades están medidas en metros cuadrados de techo (m²t)

La edificabilidad del denominado Nuevo Suelo Urbano está medida en metros cuadrados de techo (m²t).

La población, los turismos y los vehículos industriales están medidos en unidades, de habitantes la primera y vehículos las demás.

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Una vez obtenidas las cifras, se procede a calcular el valor de las diferentes partidas consideradas en gastos e ingresos corrientes, según la mecánica expuesta en el cuerpo del informe, aunque conviene aclarar una cuestión previa. Como ya se ha avanzado en alguno de los apartados anteriores, los cálculos realizados se basan exclusivamente en las nuevas unidades urbanas aportadas por el Plan General. Eso significa que, fuera de este ámbito, el resto de la ciudad ya consolidado continuará contribuyendo a los ingresos y gastos del presupuesto, sin considerarse en caso alguno el presumible efecto dinamizador del Plan General sobre otras actividades en el Municipio, que no han sido ponderadas.

Así, en este apartado final se estiman los gastos e ingresos corrientes que conllevará la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios de los nuevos sectores o unidades de ejecución, una vez urbanizados y hayan sido recepcionados por el Ayuntamiento de Requena.

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, todo ello en los periodos de desarrollo propuestos según la tabla y el gráfico resumen que figuran a continuación.

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

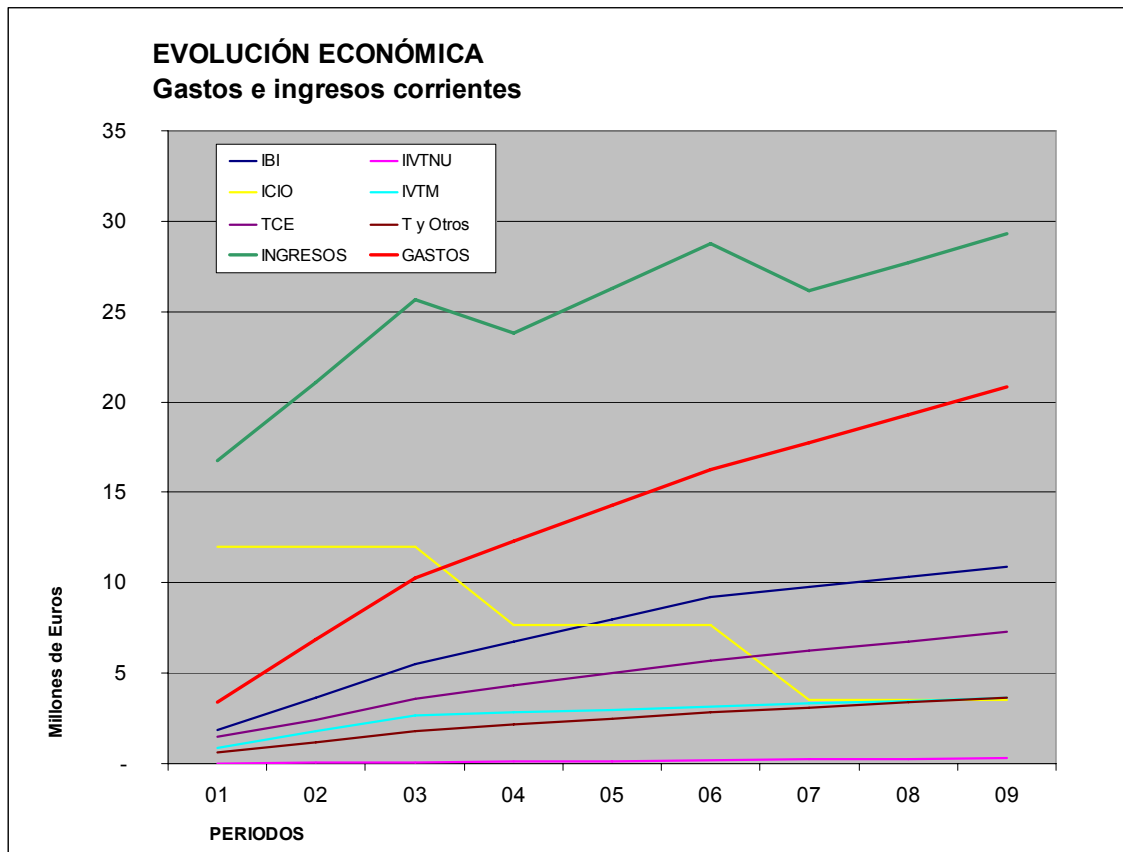
PERIODOS	1er trienio			2do trienio			3er trienio			
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	
INGRESOS	IBI	1.829.107,55	3.658.215,11	5.487.322,66	6.724.316,57	7.961.310,48	9.198.304,38	9.752.703,12	10.307.101,85	10.861.500,59
	IIVTNU	13.613,36	40.840,07	81.680,14	112.968,38	148.603,88	188.586,67	230.349,24	275.817,20	324.990,57
	ICIO	11.981.253,04	11.981.253,04	11.981.253,04	7.653.403,28	7.653.403,28	7.653.403,28	3.500.624,31	3.500.624,31	3.500.624,31
	IVTM	896.233,41	1.792.466,83	2.688.700,24	2.842.440,88	2.996.181,53	3.149.922,18	3.315.927,66	3.481.933,14	3.647.938,62
	TCE	1.456.877,36	2.404.321,45	3.606.482,18	4.301.131,70	4.995.781,22	5.690.430,74	6.227.418,30	6.764.405,86	7.301.393,42
	T y Otros	600.878,62	1.201.757,25	1.802.635,87	2.149.844,06	2.497.052,24	2.844.260,43	3.112.664,10	3.381.067,76	3.649.471,43
	TOTALES	16.777.963,35	21.078.853,75	25.648.074,14	23.784.104,86	26.252.332,63	28.724.907,68	26.139.686,72	27.710.950,12	29.285.918,93
GASTOS	3.431.593,47	6.863.186,94	10.294.780,41	12.277.672,30	14.260.564,19	16.243.456,08	17.776.298,53	19.309.140,99	20.841.983,44	
DIFERENCIA	13.346.369,88	14.215.666,81	15.353.293,73	11.506.432,57	11.991.768,45	12.481.451,60	8.363.388,18	8.401.809,14	8.443.935,49	

Todas las cifras de la tabla están en euros (€)

Estimados los gastos e ingresos, se puede analizar la Sostenibilidad Económica del Plan General y, en su caso, se propondrían las medidas correctoras o compensatorias.

Como puede apreciarse en la fila de tabla donde queda reflejado el concepto diferencia, el saldo entre ingresos y gastos resulta positivo en todos los periodos previstos, lo que además concuerda con la estructura de los presupuestos municipales de Requena en anteriores ejercicios. Sin embargo, estos resultados muestran que esta diferencia disminuye con el avance del plan lo que, lejos de mostrar una tendencia negativa en sí misma, evidencia que los ingresos no constantes, en especial el ICIO, van adquiriendo menor peso en el presupuesto a medida que las previsiones del Plan General se ven completadas.

En el siguiente gráfico se puede apreciar mejor esta circunstancia, donde se reflejan las tendencias de las principales fuentes de ingresos, su cómputo total y el de los gastos estimados. Mientras todos aquellos ingresos que se afianzan sobre el crecimiento ya estabilizado, como nueva población o incrementos de edificabilidad consolidada y de vehículos, mantienen una pendiente sensiblemente estable al alza, el ICIO tiende a disminuir a medida que se completan las etapas de crecimiento.



Queda también patente que este último supone una importante fuente de ingresos en las primeras etapas del plan, la mayor, y también el escaso peso reflejado en el IIVTNU debido a las conservadoras condiciones en que ha sido calculado en este informe con el fin de asegurar que no sea sobreestimado. Este impuesto depende en gran medida de un mercado, el inmobiliario, que nos tiene acostumbrados a

PLAN GENERAL DE REQUENA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

oscilaciones radicales, tal como puede verse en estas fechas en que ha sufrido una fuerte contracción.

Podría argumentarse que, en general, todo el desarrollo del Plan General depende especialmente también de este mismo mercado. La mecánica de cálculo de este informe se basa en el desarrollo del plan y, sobre este factor, se obtienen tanto ingresos como gastos. Un desarrollo en menor grado de sus previsiones supone, obviamente, menores ingresos, pero también menores gastos en medida proporcional. Por el contrario, el IIVTNU depende en mayor medida del dinamismo del mercado, independientemente del grado de desarrollo del Plan General.

Sobre el comportamiento de las cantidades globales de gastos e ingresos, en el gráfico se aprecia con claridad esta primera etapa en la que el peso de las nuevas construcciones marca una gran diferencia a favor de los ingresos, con una fuerte pendiente que disminuye hasta asimilarse a la de los gastos, pero con valores absolutos superiores a esta última, lo que viene a mostrar la sostenibilidad económica de las determinaciones del Plan General en el presupuesto Municipal, tras la recepción de la urbanización y edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos por el mismo.

Abundando en el estado final de desarrollo, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes, pero sin considerar los ingresos de carácter periódico y los que se producirán una única vez, o sea no constantes como ICIO e IIVTNU. Equivaldría a suponer la paralización absoluta del mercado. Así, en este periodo 10 siguiendo la dinámica de cálculo, los incrementos de edificabilidad, población y vehículos serían nulos, los gastos se corresponderían con la última anualidad calculada, y los ingresos serían los siguientes, donde todas las cantidades se expresan en euros.

IBI	10.861.500,59
IVTM	3.647.938,62
TCE	7.301.393,42
T y Otros	3.649.471,43
TOTAL ingresos corrientes	25.460.304,06
TOTAL gastos corrientes	20.841.983,44
DIFERENCIA	4.618.320,62

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan General resulta positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Requena.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos, junto con los ingresos patrimoniales que pudiera obtener el Ayuntamiento por la enajenación o producción inmobiliaria del aprovechamiento urbanístico municipal (10% del aprovechamiento total en los casos de suelo urbanizable, y 5% en suelo urbano), permite abordar

solventemente las inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento de la ciudad previsto por el Plan General es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

Requena, mayo de 2009
Por el equipo redactor

Fdo.: Juan Ribes Andreu

EQUIPO REDACTOR:

Juan Ribes Andreu	Arquitecto. Director del equipo redactor
Alejandro Navarro Maeztu	Arquitecto
Jorge Mata Falcón	Arquitecto
M ^a Francisca Sánchez Gómez	Arquitecta
Higino González Cárcelos	Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Carmen de Juan Puig	Abogada
Carmen de Olavarrieta Jurado	Abogada
Enric Olmos i Garrigues	Economista
Enrique Dies Cusí	Arqueólogo
Francisco Cardona Caro	Delineación y montaje

Estudios sectoriales:

Cota Ambiental, S.L.	Consultora en ordenación del territorio y medio ambiente. Informe de sostenibilidad ambiental y estudio de paisaje
Silens Servicios y Tecnología Acústica, S.L.	Consultora en estudios acústicos. Estudio acústico
Antonio José Torres Martínez	Ing. de Caminos, Canales y Puertos. Estudio de movilidad y transporte

DIRECTOR DE LOS TRABAJOS:

José Simó Cantos	Doctor Arquitecto
------------------	-------------------