



SELO
 Registrado el 30/12/2021
 Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR
 JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
 25408461Q
 En representación de la persona interesada
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
 SOCIEDAD LIMITADA
 B97881742

HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA
 INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA FACTORÍA DE
 COINTRA" DE PUÇOL (VALENCIA).
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
 EXPEDIENTE: 037-2020-EAE. INFORME AMBIENTAL Y
 TERRITORIAL ESTRATÉGICO COMISIÓN AMBIENTAL 27 DE MAYO



PROMUEVE:



Ajuntament
 de **Puçol**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD
 ECONÓMICA**

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:



Dirección y coordinación:

Alejandro Navarro Maeztu.

Arquitecto. Colegiado nº 5.614.

OCTUBRE de 2021

(revisión diciembre 2021)



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

2112_VP H+PRI Cointra_07-ISE_r1

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación: J4AA REJW J4ZQ CKNJ MJJ4



SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Ha intervenido en la redacción del presente documento el siguiente equipo técnico:

- DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN
 - Alejandro Navarro MaeztuArquitecto Urbanista. Colegiado nº 5.614.
- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR
 - José Luis Gallego Suárez...Ingeniero Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.
 - José Fco. Bedmar del Peral..... Ingeniero Técnico Obras Públicas. Máster Gestión Calidad.
 - Álvaro Yécora Bujanda Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.
 - Maria Arenas Huerta Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
 - Juan Francisco Cruz Escribano Abogado especialista en Urbanismo.
 - José Luis Negro ViñesIngeniero Agrónomo. Colegiado nº 2.058.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Vicent Monzó Beltran Ingeniero Técnico en Topografía.
- Andrea Gilabert Sanchis Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- José Ramón Ortiz González Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Ana López Santa-Cruz..... Arquitecta. Colegiada nº 10.125.
- Pasqual Vernich Hermano Arquitecto. Colegiado nº 12.924.
- Daniel Alemany Simó..... Ingeniero Industrial.

Como se puede observar, se ha contado con un equipo multidisciplinar compuesto por buenos profesionales, formados y con experiencia suficiente y que aportan las llamadas cuatro "c": capacidad, contactos, conocimientos y confianza.

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento integrante de la Homologación y Plan de Reforma Interior del Sector "Antigua factoría de Cointra" de Puçol (Valencia), ha sido realizado tras la emisión de su Informe Ambiental y Territorial Estratégico, según acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental de la Consellería de Agricultura, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2021, e incluye las determinaciones ambientales de dicho informe.

Asimismo, incluye las consideraciones del informe emitido por el Área Económica del Ayuntamiento de Puçol en fecha 17 de diciembre de 2021.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



Ajuntament
de Puçol

HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA
FACTORÍA DE COINTRA" DE PUÇOL (VALENCIA)

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (revisión diciembre 2021)

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (revisión diciembre 2021)

HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA FACTORÍA DE COINTRA" DE PUÇOL (VALENCIA) ÍNDICE GENERAL

1.	INTRODUCCIÓN	2
1.1.	NECESIDAD DEL DOCUMENTO	2
1.2.	METODOLOGÍA DEL ESTUDIO	3
2.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD	3
2.1.	ENCUADRE COMARCAL	3
2.2.	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN	4
2.3.	EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA. DENSIDAD DE POBLACIÓN.....	5
2.4.	ASPECTOS ECONÓMICOS BÁSICOS	7
2.5.	PLAN URBANÍSTICO COINTRA DE PUÇOL.....	8
2.5.1.	ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	8
2.5.2.	PLANEAMIENTO VIGENTE	9
2.5.3.	PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	9
3.	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	14
4.	IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	15
5.	IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	15
5.1.	LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CONCEPTOS	15
5.2.	ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES.....	16
5.3.	ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DEBIDOS A LA REFORMA URBANA PLANTEADA	18
5.3.1.	IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)	19
5.3.2.	IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)	23
5.3.3.	IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	25
5.3.4.	IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM).....	26
5.3.5.	TRANSFERENCIAS CORRIENTES.....	27
5.3.6.	TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES	28
5.4.	PROYECCIÓN DE GASTOS EN EL NUEVO ESCENARIO	29
5.4.1.	GASTOS CORRIENTES	29
5.4.2.	INVERSIONES REALES	30
5.5.	IMPACTO DEL PLAN SOBRE LA HACIENDA LOCAL	31

- i -



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA REJW J4ZQ CKNJ MJJ4

2112_VP H+PRI Cointra_07-ISE_r1

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://pucol.sede.dival.es/>

Pág. 3 de 35



SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



1. INTRODUCCIÓN

1.1. NECESIDAD 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 (en adelante TRLSRU), regula las condiciones básicas que garantizan, en primer lugar, la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y, en segundo lugar, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Su artículo 3.1 establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las anteriores políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando, en particular:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

Asimismo, el artículo 22 TRLSRU establece en su apartado 4: *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



Por su parte, también la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), exige un Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica entre la documentación del Plan, en concreto, en su artículo 40.3.a). Posteriormente la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP, ha detallado el contenido de este informe en su nuevo anexo XIII.

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico. Atendiendo a la referida legislación, el informe de sostenibilidad económica ha de analizar el impacto del instrumento de ordenación en:

- Las Haciendas Públicas afectadas por la actuación, en este caso, el impacto del ámbito Cointra de Puçol en dicha localidad.
- El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.

1.2. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

El informe de sostenibilidad económica ha de tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación del territorio que se esté analizando. En ese sentido, en primer lugar, un Plan de Reforma Interior de suelo residencial ha de estudiar y analizar la suficiencia del suelo destinado a usos productivos, en este caso para usos terciarios, dando así cumplimiento al mínimo de edificabilidad terciaria establecido en el artículo 36.3 LOTUP.

Por otro lado, también es necesario analizar el impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo previsto. Para ello, el consiguiente programa de actuación integrada para el desarrollo y gestión del ámbito Cointra deberá prever la financiación íntegra de las cargas urbanísticas, incluyendo éstas todos los costes precisos para la implantación y puesta en funcionamiento de los servicios urbanísticos del referido ámbito, así como la conexión e integración con los servicios ya existentes. Por ello, no es necesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras para las Haciendas Públicas, puesto que su financiación queda garantizada con el desarrollo del citado programa.

Por tanto, el estudio ha de centrarse en la evaluación del impacto económico del ámbito Cointra en la Hacienda Local, analizando los gastos de puesta en marcha, mantenimiento y prestación de los servicios resultantes, y estimando los ingresos derivados de los impuestos locales.

2. INFORMACIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD

2.1. ENCUADRE COMARCAL

Puçol se encuadra en la comarca de L'Horta Nord, situada en el centro de la Comunitat Valenciana cuyas cabeceras de los dos Partidos Judiciales están en Moncada y Masamagrell (pero no son



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742



capitales administrativas ni históricas). El número de habitantes censado en el año 2019 fue de 228.424. Se encuentra situada al norte de la ciudad de València y se extiende sobre una superficie total de 140,44 km², equivalente a una densidad de población de 1.626,49 hab/km².

Bajo este concepto se incluye la actual división de Horta Nord, cuyas principales poblaciones son Burjassot, Alboraya, Moncada y la propia Puçol, límite norte de la comarca. Sus municipios forman parte del área metropolitana de la ciudad de València, con la que se encuentran bien comunicados.

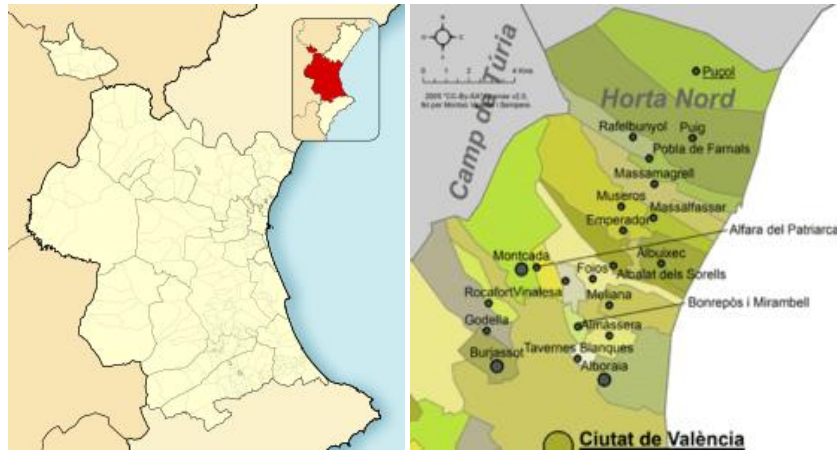


Figura 1. Situación y localización de Puçol en la comarca de L'Horta Oest.

Su relieve es prácticamente llano, pero presenta algunas elevaciones hacia el interior.

Limita al norte con la comarca de El Camp de Morvedre, al este con el mar Mediterráneo, al sur con la ciudad de Valencia, y al oeste con las comarcas de El Camp de Túria y L'Horta Oest. Tradicionalmente ha contado con una gran actividad agrícola basada en el regadío.

Junto al sector primario, en la segunda mitad del siglo XX se ha dado un fuerte incremento de la industria y del sector servicios en detrimento del sector agrario. Estas poblaciones se encuentran en un nivel de desarrollo urbano y económico en constante crecimiento, tratándose de la comarca con el índice demográfico más alto de la Comunitat Valenciana.

2.2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se sitúa en la zona noreste de la provincia de Valencia, en la comarca de L'Horta Nord, dentro del casco urbano central de la localidad de Puçol, que cuenta con una población total cercana a los 20.000 habitantes y una superficie de unos 18 km². Su ubicación está aproximadamente en las coordenadas 39°37'00"N 0°18'04"O y cuenta con una altitud de 10 msnm. El término municipal de Puçol tiene acceso al mar y el clima de la localidad es mediterráneo.

El ámbito Cointra está situado en el casco urbano consolidado de Puçol, en el entorno delimitado por:

- Al Norte: Barranco El Vallet junto con zona de suelo no urbanizable y estación de ferrocarril.
- Al Sur: Carrer Mossén Vicent Valero, junto con la avenida Valencia en el extremo sureste.





SELLO
 Registrado el 30/12/2021
 Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR
 JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
 25408461Q
 En representación de la persona interesada
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
 SOCIEDAD LIMITADA
 B97881742



- Al Este: Carrer Felip Sebastià y las vías ff.cc.
- Al Oeste: Avenida Font de Mora.



Figura 2. A la izquierda, situación y delimitación del ámbito de actuación dentro del casco urbano de Puçol. A la derecha, vista aérea general del ámbito y su entorno inmediato.

El carrer Mossén Vicent Valero, al igual que Felip Sebastià en su límite sur con la avenida Valencia, se incluyen íntegramente en el ámbito de actuación por criterios de conexión e integración, garantizando una mayor interrelación e integración con el entorno urbano donde se incardina.

2.3. EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA. DENSIDAD DE POBLACIÓN

El Portal Estadístico de la Generalitat Valenciana presenta la siguiente información respecto a las características generales de la población.

DATOS GENERALES DE LA POBLACIÓN

Según la ficha municipal del Institut Valencià d'Estadística, la población de Puçol era de 19.737 habitantes en el año 2019. El municipio de Puçol tiene una superficie de 18,06 km². La densidad media de población es de 1.092,86 hab/ km².

El crecimiento poblacional experimentado en los últimos 20 años ha sido notable. No obstante, este crecimiento ha venido determinado fundamentalmente por la evolución notoria de la primera década del s.XXI (periodo 2000-2010), con un aumento mucho más gradual a partir del citado año 2010.

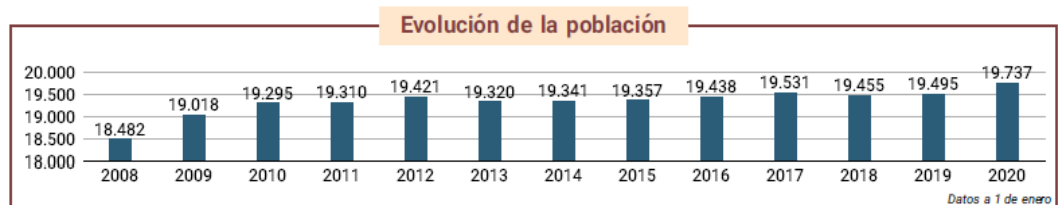


Figura 3. Evolución de la población 2008-2020 (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD

Analizando la pirámide poblacional de Puçol a partir de los últimos datos de 2020 se observa una clara configuración en pirámide inversa en su cono central, correspondiente a los nacidos entre 1955 y 1979, con una base demográfica que se reduce de manera notable para las nuevas generaciones





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



nacidas entre los años 1990 hasta la actualidad. Este salto, sin embargo, presenta ciertas diferencias con la media autonómica, siendo destacable la mayor natalidad experimentada en Puçol en el período 2002-2011. En el tramo superior se observa igualmente una diferencia notable con la media autonómica, observándose un menor porcentaje respecto a la media de los nacidos en 1955.

Esta menor proporción de personas mayores se refleja en la tasa de envejecimiento de la población, la cual se encuentra por debajo de la media autonómica, siendo en Puçol de 98,6% frente al 124,6% autonómico. Igualmente, el grado de dependencia resulta menor que la media autonómica, siendo de 25,5% para Puçol frente al 29,9% autonómico.

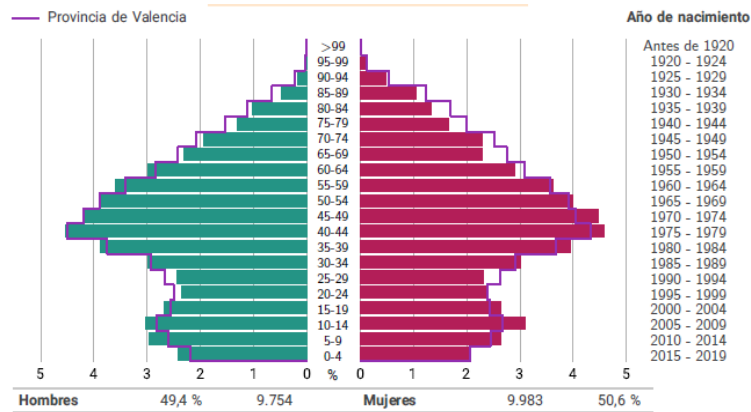


Figura 4. Pirámide poblacional 2020 (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

En global, si bien el crecimiento vegetativo de los últimos años ha sido positivo, con cifras de nacimientos mayores que las defunciones, la tasa de renovación de la población se encuentra en cifras del 80%, incluso invirtiéndose el crecimiento vegetativo desde 2017. Esto refleja un potencial de crecimiento de la población de Puçol de hasta el 20% en los próximos años si no existe una corriente migratoria que compense la baja natalidad local.

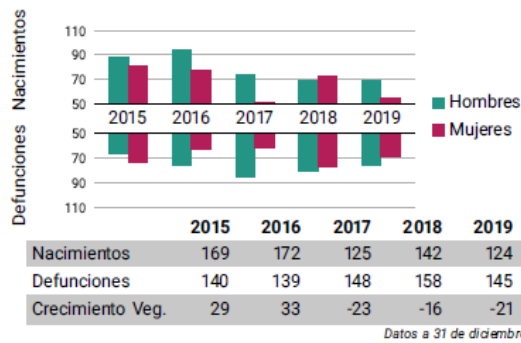


Figura 5. Movimiento natural de la población (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

Con una cifra migratoria basada fundamentalmente en los movimientos dentro de la Comunitat Valenciana y una perspectiva poblacional decreciente, la situación demográfica en la localidad para los próximos años muestra un escenario similar al actual, o de menor población y más envejecida.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742

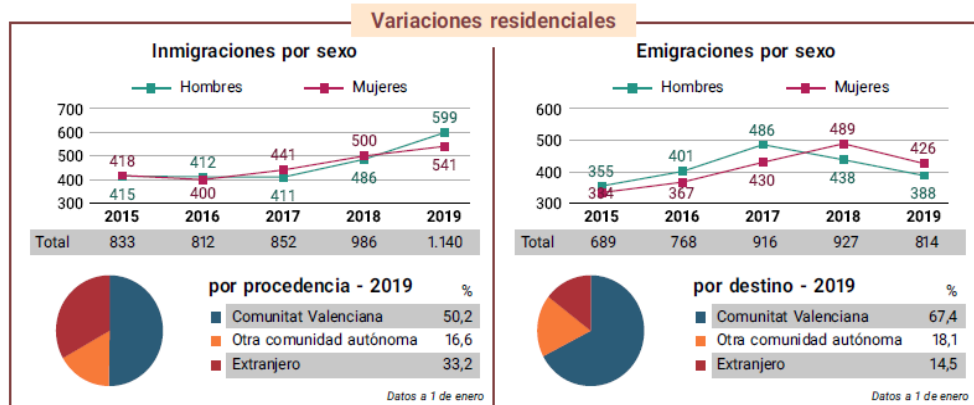


Figura 6. Variaciones residenciales. Inmigraciones/Emigraciones (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

Cabe destacar el caso particular del Centro histórico de Puçol, que presenta una situación particular en cuanto a su demografía. Así, tal y como muestran las cifras presentadas en el PRICAP ("Pla de Revitalització Integral del Centre Antic de Puçol"), la media de edad en el casco histórico es de 40,98 años, revelando un mayor porcentaje de mayores en este entorno urbano y, por tanto, una mayor necesidad de mejoras en la accesibilidad del entorno urbano.

2.4. ASPECTOS ECONÓMICOS BÁSICOS

El desempleo es uno de los efectos más negativos de la reciente crisis económica. Puçol ha tenido períodos, desde el año 2001 hasta el año 2007, con una tasa de desempleo igual o inferior al 10%, ligeramente por encima de la media de la comarca. Es a partir de agosto de 2008 y, sobre todo, el año 2009, cuando el número de personas paradas empieza a aumentar considerablemente, para volver a disminuir a partir del año 2012. La reciente crisis sanitaria ha originado un nuevo aumento del número de personas desempleadas.

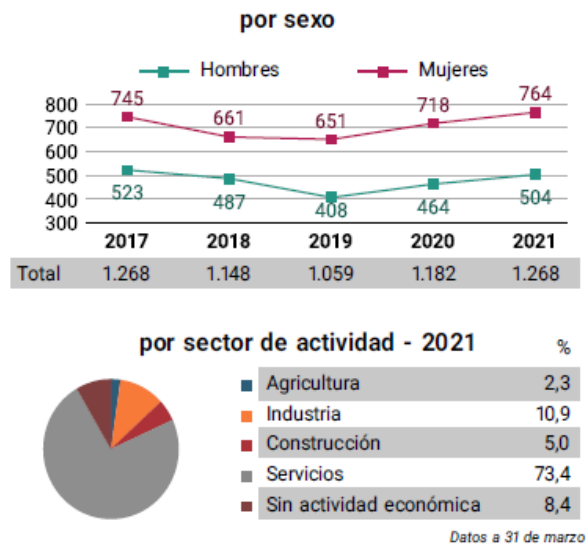


Figura 7. Paro registrado por sectores de actividad.





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



El nº de mujeres paradas es bastante superior al de hombres. Por grupos de edades, es el tramo de más de 45 años el peor parado. Por sectores, el sector servicios concentra actualmente más del 73% de personas paradas, seguidos por el 11% de la industria y el 5% de la construcción.

2.5. PLAN URBANÍSTICO COINTRA DE PUÇOL

2.5.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La fábrica de Cointra fue fundada en 1953 por D. Ildefonso Fierro Ordóñez (1882-1961), iniciando su andadura a finales de dicho año. No obstante, no fue hasta 1958 cuando se comienzan a crear los primeros bloques residenciales destinados a los obreros emigrantes desplazados desde toda España a Puçol. Previamente, esta afluencia se había ido adsorbiendo en las distintas viviendas que disponía el propio municipio dentro del casco urbano y, en otros casos, se habían edificado puntualmente casas bajas unifamiliares situadas en la vertiente Oeste del Barranco y de la antigua carretera N-340, origen del que sería posteriormente el Barrio "dels Hostalets". Ante esta deficiencia en infraestructura residencial, fue la propia empresa Cointra la que se encargó de promover los bloques de viviendas a fin de paliarla y dar respuesta a las necesidades que se estaban produciendo.

Cointra se instala en Puçol, entre otras razones, por el inmejorable punto estratégico que disponía la población en cuanto a sus comunicaciones, atravesada por las dos líneas férreas que cruzaban en la época la población de Norte a Sur, la proximidad de la citada carretera N-340 que unía Valencia y Barcelona, así como la cercanía de los puertos de Valencia y Sagunto, éste último con sus importantes siderúrgicas.



Figura 8. Izquierda: Antigua vía Xurra que atravesaba el municipio de Norte a Sur. Fuente: [https://www.facebook.com/groups/photos/ \"Puçol se mira\"](https://www.facebook.com/groups/photos/\). Derecha: Ortofotografía del municipio en el año 1.956 (Fuente: Comparador de cartografía Institut Cartogràfic Valencià).

En el año 1959 se asocia con la alemana Godesia, formando Cointra-Godesia, e inicia la fabricación de calentadores a gas. En 1965 se asocia con la italiana Zanussi, cambiando su producción a frigoríficos y lavadoras. Por último, ya en el año 2006 la empresa es absorbida por la italiana Ferrol, que se dedica a la producción de calentadores y calderas a gas. No obstante, después de casi 60 años de existencia esta empresa decide cerrar la factoría de Puçol a finales de 2012 para trasladar toda la producción a Burgos, con lo que se da fin a la historia del emblema de un pueblo como había sido la fábrica de Cointra.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
 Registrado el 30/12/2021
 Nº de entrada 16495 / 2021



Figura 9. Imágenes de la demolición de la factoría Cointra.

En 2013, año siguiente al cierre de las instalaciones, se inician los trabajos de demolición y desmantelamiento de la factoría. Como consecuencia de ello se genera una nueva realidad urbana a partir de una gran extensión de superficie de suelo "vacío" sin ningún uso, suelo que, además, tras 60 años de crecimiento del municipio ha quedado ubicado en un punto estratégico de Puçol, generando un alto impacto urbano negativo sobre la totalidad territorial de la localidad. Es por ello que, en enero de 2014, por el consistorio municipal se procedió a la suspensión de licencias en el área de la parcela para proceder al estudio de las posibles soluciones de ordenación urbana.

2.5.2. PLANEAMIENTO VIGENTE



Figura 10. Situación del ámbito de actuación según el vigente PGOU de Puçol (Fuente: Serie de planos 7. Zonas de ordenanza y U.E).

Puçol cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la CTU en fecha 28 de junio de 1995 (BOP 25/10/1995) y Homologado a la entonces vigente LRAU con aprobación definitiva por el mismo órgano en fecha 19 de septiembre de 1996 (BOP 15/11/1996)

La manzana de Cointra se corresponde con suelo urbano con zonificación industrial. Por su parte, el suelo que la rodea en sus lados oeste y sur es urbano consolidado de uso residencial, perteneciente a la zona de ordenanza Casco Nuevo; por el norte, es el Suelo No Urbanizable Equipamiento (estación de ff.cc), y por el Este, Suelo Urbano Equipamiento.

2.5.3. PLANEAMIENTO PROPUESTO

PARÁMETROS ESTRUCTURALES DE LA ACTUACIÓN

Los parámetros estructurales de la actuación son los siguientes:



FIRMADO POR
 JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
 25408461Q
 En representación de la persona interesada
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
 SOCIEDAD LIMITADA
 B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



Clasificación del suelo	Actual	Propuesta
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano
Zonificación	Industrial / Ferroviario	Residencial
Superficie total del Sector	No definido	34.263 m ²
Red adscrita	No	0 m ²
Edificabilidad máxima	24.737 m ² t	29.880 m ² t
Índice de edificabilidad bruta	No definido	< 1,00 m ² t/m ²
Área de Reparto	La propia manzana	A concretar en PRI

Figura 11. Parámetros estructurales de la actuación.

Considerando una cifra media de 1 vivienda por cada 100 m² de techo potencial y 2,12 habitantes por vivienda¹, si se adopta que el 100% de la nueva edificabilidad prevista se destina a uso residencial **el potencial máximo de población es de 634 habitantes**, lo que sirve para establecer un límite máximo racional de habitantes en la Ficha de gestión.

RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Se proponen varios elementos de la red primaria interiores al nuevo sector:

1. **Red Primaria de Comunicaciones**: se delimitan los nuevos elementos PCF-1 Y PCF-2 que se corresponden, respectivamente, con las Zonas de dominio público y de protección del ferrocarril de acuerdo a lo indicado en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
2. **Zonas verdes y espacios libres**: se delimita como PEL-1 Espacio libre de Red Primaria la franja de terrenos en el extremo norte del sector coincidente con la zona de servidumbre del barranco Vallet según la define el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Asimismo, la ordenación del nuevo ámbito residencial Cointra contempla la solución de carriles bici previstos en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de la localidad (actualmente en redacción y tramitación), para garantizar su efectiva conexión y adecuada continuación.

En principio, fuera del ámbito del proyecto no se adscribirá ningún elemento de la red primaria.

En coherencia con la vigente Homologación del Plan General que no recoge ningún viario estructural en su entorno, no se prevé que ningún viario del sector forme parte de la red primaria.

VIVIENDA PROTEGIDA

El sector Cointra se considera un ámbito de renovación urbana en el que se implanta un nuevo uso en sustitución del industrial obsoleto. De acuerdo con lo indicado en el artículo 33 LOTUP, la ordenación del PRI establece desde su Homologación la obligación de reservar el 15% de la nueva edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública. Esta determinación está reflejada en la Ficha de Gestión del sector Cointra, de carácter vinculante.

¹ Véase justificación en el PRI y Homologación del Sector Cointra, Memoria justificativa, apartado 10.5.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
 Registrado el 30/12/2021
 Nº de entrada 16495 / 2021



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación propuesta permite cumplir con los objetivos y criterios establecidos para el ámbito, considerando los parámetros estructurales definidos en la Homologación del sector.

Se distinguen los dos ambientes descritos en el presente borrador, las denominadas manzanas norte y sur, así como una zona este dedicada íntegramente a la localización de las dotaciones precisas para el ámbito, a su integración paisajística adecuada y a la conexión del casco urbano con la estación de ferrocarril mediante medios no motorizados.

En la zona norte se han planteado las dos nuevas manzanas residenciales cuyas ordenanzas serán concordantes con las del área urbana del casco urbano en que se pretenden integrar, mientras que en la zona sur se localizan las principales dotaciones públicas: una amplia zona verde y una manzana destinada a equipamientos públicos. Por su parte, el uso terciario fijado como objetivo complementario al residencial será compatible en la planta baja de las dos manzanas residenciales previstas.

Respecto a las limitaciones introducidas por el ferrocarril, en la zona afectada se plantea un espacio libre como zona de amortiguación que, además de servir para este uso, permita implantar un recorrido no motorizado adecuado que conecte la estación del ferrocarril al norte con el centro del casco urbano de Puçol al sur, mediante el paso inferior existente en la avenida Valencia y el extremo sur de la calle Felip Sebastià, que se remodelará. Para ello, se contempla eliminar el aparcamiento actualmente existente en el extremo sureste del ámbito, sustituyéndolo por una amplia zona verde que complemente las presentes en el otro margen de la infraestructura ferroviaria, conectadas a partir del citado paso inferior de la avenida Valencia. En cualquier caso, dadas las necesidades de aparcamiento de la zona, la calle Felip Sebastià incorporará plazas suficientes para atender no sólo a los nuevos residentes, sino también complementar las plazas disponibles en la estación, fomentando el empleo de modos de transportes más sostenibles y evitando el uso del vehículo privado.

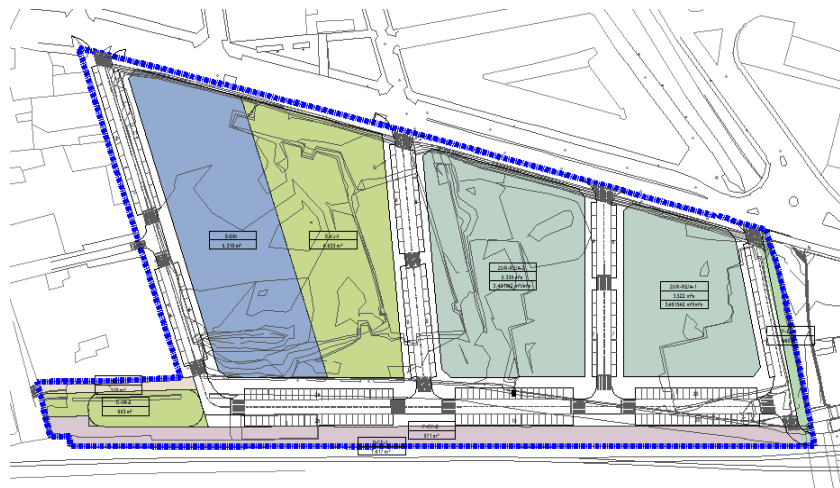


Figura 12. Ordenación propuesta.



FIRMADO POR
 JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
 25408461Q
 En representación de la persona interesada
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
 SOCIEDAD LIMITADA
 B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



Según esta disposición, resulta preciso prever un total de siete ejes viarios, seis de ellos con tráfico rodado y uno con prioridad peatonal, este último en la calle Felip Sebastià, con 5 m de ancho y que permite mantener el acceso a las viviendas existentes en la zona sur. Respecto a los seis de tráfico rodado (todos de un único sentido), tres de ellos se corresponden con la remodelación y adaptación de viales ya existentes, la avenida Font de Mora y las calles Vicent Valero y Felip Sebastià, mientras los tres restantes se configuran, en primer lugar, como prolongación de la calle Santa Marta hacia el este, en segundo como vial de servicio entre las edificaciones previstas en la zona norte y, en tercero como acceso norte a la actuación. Este último albergará, además, los espacios libres precisos para considerar la zona de servidumbre del barranco y los elementos de borde y conexión con el propio cauce y el suelo rural presente al noreste. Todos los nuevos viales previstos y sus elementos funcionales (calzadas, aparcamientos y aceras), se proyectarán cumpliendo lo establecido en el *Anexo IV "Estándares Urbanísticos y Normalización de Determinaciones Urbanísticas", Apartado 2, de la LOTUP.*

En cuanto a accesos e integración con el entorno, las conexiones de los viales diseñados con los existentes se han realizado en los siguientes puntos (viales de la red secundaria según la vigente Homologación del PGOU):

- El acceso oeste será el principal acceso rodado del ámbito, y discurre a lo largo de la avenida Font de Mora que inicia su recorrido en la glorieta entre Av. Collindors y la continuación del Carrer Felip Sebastià y finaliza en la intersección de la Av. Valencia.
- Al norte se prevé un acceso a partir del vial considerado en esta zona, entre la avenida Font de Mora y el carrer Felip Sebastià.
- El acceso sur se realiza desde el carrer Mossèn Vicent Valero, entre la avenida Font de Mora y el carrer Felip Sebastià, cuya sección se amplía y adapta a las nuevas necesidades urbanas de la actuación.
- El acceso sureste será el principal acceso peatonal a la estación del ff.cc. desde el margen este del casco urbano de Puçol, a partir del paso inferior existente en la avenida Valencia, que se conecta con el carrer Felip Sebastià. No se prevé circulación motorizada en esta zona, salvo la reservada a los vecinos de las viviendas presentes.

Las vías del ferrocarril afectan de manera fundamental en la ordenación, no sólo a partir de las limitaciones a la propiedad que introduce su trazado actual, sino también su necesaria integración paisajística con la nueva ordenación y, en última instancia, contemplando la futura posibilidad de ser soterradas, eliminando esta barrera para el casco urbano de Puçol. Esto último ha obligado a estudiar la permeabilidad de la zona este del ámbito, de manera que la ordenación planteada permita en un futuro la efectiva conexión entre las dos partes en las que queda actualmente dividido el casco urbano, evitando situar elementos que supongan una nueva barrera para la localidad.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



Esta versión preliminar de ordenación para la regeneración del ámbito Cointra, se muestra entre los planos de ordenación que forman parte del presente documento.

INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA

La ordenación planteada permite conectar el área urbanizada de Puçol con los elementos exteriores al sector susceptibles de formar parte de la infraestructura verde, a saber, el cauce del barranc el Vallet y la zona inundable al noreste del ámbito. La conexión se prevé desde los terrenos del cauce del barranc el Vallet mediante el espacio libre de red primaria (PEL) previsto en paralelo al mismo, y sigue hacia el sur por los nuevos espacios libres previstos al este del sector, junto al trazado del ff.cc, llegando a las zonas verdes definidas en la mitad sur. Mediante ésta, finalmente, ya dentro del área urbana consolidada de Puçol, se conecta con uno de los pasos peatonales que comunican las zonas residenciales a ambos lados de la vía férrea.

MAGNITUDES FUNDAMENTALES DE LA ORDENACIÓN

Las magnitudes generales de la ordenación del ámbito Cointra se reflejan en la siguiente tabla:

MANZANA	DESTINO	USO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIES (m ²)			% respecto total
			PARCIAL	POR USO	TOTAL	
SUELO DOTACIONAL					25,606	74.73%
Red primaria de dotaciones públicas				3,006		8.77%
P-CF-1	Público	Zona dominio público ff.cc.	1,617			4.72%
P-CF-2	Público	Zona protección ff.cc.	971			2.83%
P-EL-1	Público	Zona servidumbre barranco	417			1.22%
Red secundaria de dotaciones públicas				22,600		65.96%
S-QM	Público	Equipamiento Dotacional múltiple	5,310			15.50%
S-VJ-1	Público	Espacios libres - Jardines	4,633			13.52%
S-VA-2	Público	Espacios libres - Jardines	865			2.52%
S-CV/S-CVT	Público	Comunicaciones. Red viaria	11,792			34.42%
SUELO LUCRATIVO					8,657	25.27%
Residencial				8,657		25.27%
CN2-1	Privado	Zona urbanizada residencial alta densidad	3,322			9.70%
CN2-2	Privado	Zona urbanizada residencial alta densidad	5,335			15.57%
SUPERFICIE TOTAL (m²)					34,263	100.00%
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m²)					32,646	95.28%

Figura 13. Magnitudes de la ordenación prevista en el ámbito Cointra.

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

La ordenación delimita los siguientes elementos de la red secundaria de dotaciones públicas, cuya distribución queda reflejada en el plano OP.01 Ordenación pormenorizada de la versión preliminar del plan, con las siguientes superficies:

S-QM	Equipamiento Dotacional múltiple	5.310,23 m ²
S-VJ-1	Espacios libres - Jardines	4.633,40 m ²
S-VA-2	Espacios libres – Área de juego	864,84 m ²
S-CV	Comunicaciones. Red viaria	11.791,56 m ²
Total Red secundaria de dotaciones públicas		22.600,03 m²



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742



SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



DELIMITACIÓN DE SUBZONAS

Además de los elementos de las dotaciones de red primaria y secundaria, el PRI establece una única subzona de parcelas de uso privativo. Siguiendo el criterio de integrar la nueva pieza residencial generada por la actuación en el entorno urbano consolidado que la rodea, se opta por asimilar sus características a la zona de ordenanza Casco Nuevo definida en el PGOU vigente. Por ello, acogiéndose a la tipología dominante en esta zona, se denomina a esta subzona Casco Nuevo 2 (CN2). La nueva subzona se dispone en dos nuevas manzanas con las siguientes superficies.

CN2-1	Casco Nuevo 2 - 1	3.322,32 m ²
CN2-2	Casco Nuevo 2 - 2	5.334,69 m ²
Total		8.657,01 m²

REGULACIÓN DE USOS E ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD NETA

Los usos de las distintas parcelas ordenadas pormenorizadamente y su régimen de compatibilidades quedan establecidos en la normativa del presente PRI. En general, los usos de los elementos dotacionales son los propios de su destino concreto y el uso dominante de las parcelas privadas es el de Residencial plurifamiliar.

Se establece un único Índice de Edificabilidad Neta (IEN) para ambas parcelas residenciales con un valor de 3,45152 m²/m²s, lo que supone la siguiente edificabilidad residencial total:

		Superficie m²s	Edificabilidad m²t
CN2-1	Casco Nuevo 2 1	3.322,32	11.467,04
CN2-2	Casco Nuevo 2 2	5.334,69	18.412,80
Total		8.657,01	29.879,84

3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Tal y como se ha citado en apartados anteriores, el informe de sostenibilidad económica debe analizar la "suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

A falta de mayor desarrollo reglamentario en la Ley del Suelo, se entiende que el legislador estatal pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

En ese sentido, el Plan Cointra contempla la compatibilidad de los usos terciarios en los bajos de todos los edificios, favoreciendo así el comercio de proximidad en el municipio y la mezcla de distintos



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



usos en esta zona de la localidad, en concordancia con los objetivos establecidos por el Decreto 166/2011, de 4 de noviembre, del Consell por el que se modifica el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell por el que se aprobó la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV), y dando así también cumplimiento al mínimo de edificabilidad terciaria establecido en el artículo 36.3 LOTUP.

En línea con lo anterior, en la zona norte del ámbito se han planteado las 2 nuevas manzanas residenciales previstas; el uso terciario fijado como objetivo complementario al residencial en estas manzanas permitirá garantizar los mínimos legalmente establecidos. Como hipótesis, en el presente estudio se ha considerado que gran parte de la planta baja de los solares residenciales se destinará a usos terciarios, fundamentalmente comercios, en torno al 75% de las plantas bajas.

4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local causado por la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto por el plan, debe señalarse que el preceptivo programa de actuación integrada deberá prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, incluyendo éstas todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanos del ámbito, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios privados.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras, pues **su financiación está garantizada con las técnicas de programación y gestión urbanística**. En todo caso, la repercusión de otras inversiones necesarias para el correcto funcionamiento de las nuevas infraestructuras implantadas es tratada en otros apartados posteriores de esta memoria.

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

La Hacienda Pública analizada en el presente documento es el Ayuntamiento de Puçol. Antes de valorar el impacto del desarrollo del ámbito Cointra en las cuentas municipales, se va a analizar el presupuesto municipal para obtener un diagnóstico actual de la localidad.

5.1. LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CONCEPTOS

Para la definición de los capítulos del Presupuesto, se ha seguido para cada Capítulo de Gasto e Ingreso la descripción dada en la ORDEN EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales.

Atendiendo a la misma, los gastos municipales se distribuyen entre los siguientes capítulos.

- CAPÍTULO 1: Gastos de personal
- CAPÍTULO 2. Gastos corrientes en bienes y servicios



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



- CAPÍTULO 3. Gastos financieros
- CAPÍTULO 4. Transferencias corrientes
- CAPÍTULO 5. Fondo de Contingencia y Otros Imprevistos
- CAPÍTULO 6. Inversiones reales
- CAPÍTULO 7. Transferencias de capital
- CAPÍTULO 8. Activos financieros
- CAPÍTULO 9. Pasivos financieros

Por su parte, los ingresos municipales proceden de los siguientes capítulos:

- CAPÍTULO 1. Impuestos directos
- CAPÍTULO 2. Impuestos indirectos
- CAPÍTULO 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos
- CAPÍTULO 4. Transferencias corrientes
- CAPÍTULO 5. Ingresos patrimoniales
- CAPÍTULO 6. Enajenación de inversiones reales
- CAPÍTULO 7. Transferencias de capital
- CAPÍTULO 8. Activos financieros
- CAPÍTULO 9. Pasivos financieros

5.2. ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Local se comienza por estudiar los presupuestos municipales de Puçol y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el presupuesto en vigor del ejercicio 2021, aprobado por sesión plenaria de 26 de julio de 2021, entrando en vigor el 8 de septiembre de 2021 (BOP nº174, de 08/09/2021). Los derechos y las obligaciones, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición:

Capítulo	Descripción	Ayuntamiento	Capítulo	Descripción	Ayuntamiento
1	Gastos de personal	9.181.284,00 €	1	Impuestos directos	8.559.022,00 €
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	5.746.341,00 €	2	Impuestos indirectos	196.000,00 €
3	Gastos financieros	36.408,00 €	3	Tasas y otros ingresos	1.649.911,00 €
4	Transferencias corrientes	652.686,00 €	4	Transferencias corrientes	5.578.516,00 €
5	Fondo de contingencia y otros imprevistos	0,00 €	5	Ingresos patrimoniales	122.182,00 €
	Total de operaciones corrientes	15.616.719,00 €		Total de operaciones corrientes	16.105.631,00 €
6	Inversiones reales	518.352,00 €	6	Enajenación inversiones reales	0,00 €
7	Transferencias de capital	8.868,00 €	7	Transferencias de capital	18.352,00 €
8	Activos financieros	15.300,00 €	8	Activos financieros	15.300,00 €
9	Pasivos financieros	480.044,00 €	9	Pasivos financieros	500.000,00 €
	Total de operaciones de capital	1.022.564,00 €		Total de operaciones de capital	533.652,00 €
	Totales	16.639.283,00 €		Totales	16.639.283,00 €

Figura 14. Presupuesto municipal año 2021, izquierda: gastos; derecha: ingresos (Fuente: BOP Valencia).



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



En dicha tabla se puede observar que la mayor parte de los ingresos proceden de los impuestos directos, mientras que en los gastos la mayor parte corresponde a gastos de personal y gastos en bienes corrientes y servicios. A continuación, se muestra la evolución del gasto del presupuesto municipal de 2016-2020, así como la distribución por grupos en el año 2020:

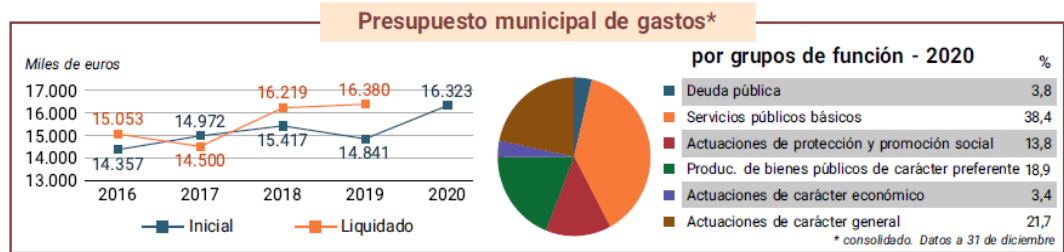


Figura 15. Evolución de los gastos municipales de Puçol. Distribución de gastos en 2020.

Como se aprecia en el gráfico anterior el presupuesto municipal ha aumentado de manera sostenida en los últimos años, acorde con la población. A la vista de estas tendencias, se estima conveniente centrar el análisis del impacto de las determinaciones del ámbito Cointra en los datos del año 2020. Para dicho año la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales de gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario por habitante, es:

Capítulo	Descripción	Presupuesto 2021	€/hab	%
1	Gastos de personal	9.181.284 €	459,64 €	55,18%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	5.746.341 €	287,68 €	34,53%
3	Gastos financieros	36.408 €	1,82 €	0,22%
4	Transferencias corrientes	652.686 €	32,68 €	3,92%
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	0 €	0,00 €	0,00%
6	Inversiones reales	518.352 €	25,95 €	3,12%
7	Transferencias de capital	8.868 €	0,44 €	0,05%
8	Activos financieros	15.300 €	0,77 €	0,09%
9	Pasivos financieros	480.044 €	24,03 €	2,89%
Total	TOTAL GASTOS	16.639.283 €	833,01 €	100,00%

Figura 16. Participación por capítulo de la estructura de gastos del presupuesto.

Capítulo	Descripción	Presupuesto 2021	€/hab	%
1	Impuestos directos	8.559.022 €	428,49 €	51,44%
2	Impuestos indirectos	196.000 €	9,81 €	1,18%
3	Tasas y otros ingresos	1.649.911 €	82,60 €	9,92%
4	Transferencias corrientes	5.578.516 €	279,27 €	33,53%
5	Ingresos patrimoniales	122.182 €	6,12 €	0,73%
6	Enajenación de inversiones reales	0 €	0,00 €	0,00%
7	Transferencias de capital	18.352 €	0,92 €	0,11%
8	Activos financieros	15.300 €	0,77 €	0,09%
9	Pasivos financieros	500.000 €	25,03 €	3,00%
Total	TOTAL INGRESOS	16.639.283 €	833,01 €	100,00%

Figura 17. Participación por capítulo de la estructura de ingresos del presupuesto.

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante, de manera global y por capítulos, se realiza sobre la población a fecha 1 de enero de 2021, cifrada en 19.975 habitantes (según comunicación del INE de 24/11/2021).



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742



No obstante, para lograr el objetivo de este documento, que no es otro que mostrar el impacto de las actuaciones previstas por el ámbito Cointra en la Hacienda Local, estas ratios no pueden dejar de considerar el peso que sobre ellos supone la existencia actual y previsión futura de suelo residencial en el municipio. Determinar con exactitud qué parte de cada capítulo, o incluso partida, de gastos e ingresos de los presupuestos va destinado a la población en general o específicamente a las áreas residenciales es imposible. La mayoría de las tareas, acciones y previsiones del presupuesto, por su carácter, se aplican al conjunto del municipio y no se puede precisar, por ejemplo, la parte de las labores ejercidas por el personal del Ayuntamiento a cada una de ellas, representando el capítulo de Gastos de personal cerca del 59% de los gastos corrientes. Se deduce, en consecuencia, que cualquier intento de intentar hallar con exactitud la cifra concreta es estéril.

Por ello, y para obtener herramientas prácticas para este estudio, se estimará en cada apartado la proporción que en él supone la actividad residencial y en qué se basa la estimación adoptada.

5.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DEBIDOS A LA REFORMA URBANA PLANTEADA

En este apartado se realiza una estimación de los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Puçol recaudará con la ejecución del ámbito Cointra. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función básicamente de los nuevos bienes inmuebles y la nueva población que albergará, que repercutirán directamente en los siguientes conceptos.

- a) Impuesto de bienes inmuebles: viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales.
- 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, en primer lugar, por su difícil estimación, debido a la complejidad de las variables para la determinación de la cuantía a pagar y a la importancia de las exenciones fiscales existentes y, en segundo lugar, por el carácter eminentemente residencial de la actuación, con lo que no se prevé una importante actividad económica en el ámbito Cointra, al menos, respecto a la totalidad del municipio. En cualquier caso, se trata de una hipótesis conservadora que supone un margen de seguridad en el análisis.

De esta manera se obtendrán los valores a aplicar a las magnitudes generales de desarrollo previsto por el ámbito Cointra. Será en una fase siguiente donde, según el modelo temporal previsible de ejecución de la actuación, se sumarán de modo acumulativo las cantidades obtenidas, dando como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes en fase de crecimiento.





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



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 obtenida de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, donde consta como año de ponencia 2007. Según la Ponencia de Valores Catastrales, el Municipio de Puçol se integra en el Área Económica Homogénea definida por los Módulos Básicos MBC-3 y MBR-2. Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son: MBR-2: 420 €/m²t y MBC-3: 550 €/m²t

5.3.1. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

En el Ayuntamiento de Puçol este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal del impuesto sobre bienes inmuebles, de aplicación desde el 1 de enero de 2018.

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:

$$\text{Valor Catastral: RM x Valor en Venta.}$$

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:

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (\text{Valor de Suelo} + \text{Valor de Construcción}) \times \text{FL}$$

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización (FL) que se aplicará es la unidad.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO

El Valor del Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del Área Homogénea 2, atendiendo a la Ponencia de Valores vigente (año 2008), sin aplicar ningún factor corrector por usos diferentes, acorde a la visión generalista del estudio sobre la totalidad del término municipal. Como se ha dicho, el Módulo MBR-2 es de 420 €/m²t 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 el Anexo del Real Decreto 1020/1993 de Normas Técnicas de Valoración.

"Coeficiente G). Afeción 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:

$$\text{VR}_{\text{VPP}} = 0,7 \times 420 \text{ €/m}^2\text{t} = 294 \text{ €/m}^2\text{t}$$



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
No de entrada 16495 / 2021



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 ámbito Cointra:

Coefficiente	Uso	Valor de repercusión
0,70	Vivienda protegida	294 €/m ² t
1,00	Vivienda libre	420 €/m ² t
1,00	Terciario	420 €/m ² t

Figura 18. Valores de repercusión por uso.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN VC

En relación con el valor de construcción V_c , 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, calidad media, viviendas colectivas, manzana cerrada.

En el caso de Puçol, el planeamiento urbanístico prevé el uso residencial en tipología de manzana cerrada, aunque sin descartar la edificación abierta y el uso terciario en los bajos de las nuevas promociones, por lo 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 constructivas previstas, que dependerán de las diferentes zonas de ordenación establecidas en el ámbito Cointra:

Tipología dominante	Categoría	Coef.
Edificación compacta en manzana cerrada	1.1.2.4.	1,00
Edificación abierta, en bloque exento	1.1.1.4.	1,05
Plazas de aparcamiento	1.1.4	0,53
Edificación terciaria aislada o adosada	4.2.1.4.	1,60

Figura 19. Coeficientes Usos edificatorios previstos en el ámbito Cointra.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



Por lo tanto, para obtener el valor de la construcción de cada tipo estudiado, se multiplicará el MBC-3 por el coeficiente correspondiente.

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 (Vv) del producto inmobiliario correspondiente. Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado (RM) antes descrito se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles:

Tipología	Valor catastral VC (€/m ² t)	Referencia del mercado RM	Valor en venta Vv (€/m ² t)	Valor del suelo Vs (€/m ² t)	Valor constr. Vc (€/m ² t)
Vivienda libre	679,00	0,50	1.358,00	420,00	550,00
Vivienda protegida	590,80	0,50	1.181,60	294,00	550,00
Aparcamientos	498,05	0,50	996,10	420,00	291,50
Terciario	910,00	0,50	1.820,00	420,00	880,00

Figura 20. Cálculo de la base imponible del IBI para las diferentes tipologías.

ESTIMACIÓN DE LA CUOTA LÍQUIDA

Por último, obtenida la Base Imponible y atendiendo al artículo 3º de la ordenanza fiscal se aplica directamente a esta cantidad, en primer lugar, el total de edificabilidad prevista para cada tipología y, en segundo lugar, el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana.

Respecto a lo primero, se considera que se destinará a usos terciarios en torno al 75% de la planta baja de los edificios, el 15% de la edificabilidad total a las viviendas de protección y el resto de edificabilidad a viviendas de renta libre. En resumen:

ZUR-RE/A-1	3.322,32 m ² s	11.467,04 m ² t
ZUR-RE/A-2	5.334,69 m ² s	18.412,80 m ² t
Zona urbanizada residencial alta densidad	8.657,01 m ² s	29.879,84 m ² t
Terciario (75% bajo de los edificios)	6.492,76 m ² t	
Vivienda de protección (15% total edificab.)	4.481,98 m ² t	
Vivienda de renta libre (resto)	18.905,10 m ² t	

Figura 21. Estimación de la distribución de la edificabilidad total del ámbito Cointra entre los diferentes usos (Fuente: Versión preliminar del plan de reforma interior).

A su vez, hay que considerar la edificabilidad correspondiente a los sótanos de las edificaciones, que se destinarán al aparcamiento de vehículos y trasteros. Como hipótesis se considera que se construirán 2 sótanos bajo el total de huella privada destinadas a edificaciones residenciales.

En cuanto a lo segundo, en general el tipo de gravamen es del 0,533%, mientras que para la tipología terciaria se adopta el tipo de gravamen para bienes inmuebles de características especiales (código C) del 0,742%. Aclarar que, por simplicidad, no se aplican las bonificaciones previstas en el artículo 7º para las VPO, en tanto que sólo se aplican durante los 5 años siguientes al de otorgamiento de la



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO

Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021Ajuntament
de PuçolHOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA
FACTORIA DE COINTRA" DE PUÇOL (VALENCIA)

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (revisión diciembre 2021)

calificación definitiva, no a los restantes, por lo que se opta por calcular el valor total anual de este impuesto; tampoco el resto de bonificaciones previstas.

Tipología	Valor catastral VC (€/m ² t)	Edificabilidad total (m ² t)	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Vivienda libre	679,00	18.905	0,533%	68.418,90 €
Vivienda protegida	590,80	4.482	0,533%	14.113,58 €
Aparcamientos	498,05	17.314	0,533%	45.961,90 €
Terciario	910,00	6.493	0,742%	43.840,39 €
TOTAL IMPUESTO BIENES INMUEBLES (€)				172.334,77 €

Figura 22. Cuota del IBI de los diferentes usos previstos en el ámbito Cointra.

No obstante, dicho cálculo contiene una pequeña desviación, ya que las valoraciones se remiten a la ponencia de valores de 2008, sin considerar las actualizaciones de valores que se han ido aplicando y que afecta al valor catastral y base imponible del impuesto de 2008 a 2021 y que han sido, atendiendo al informe emitido por el Área económica del Ayuntamiento de Puçol el 17 de diciembre de 2021, las siguientes:

Ejercicios	Coefficientes
Del ejercicio 2008 al 2013	1,0302
2014	0,73
2017	0,92
2018	0,96
2019	0,97
Total Coef. Acumulado	0,644279

Asimismo, considerando la valoración realizada por la empresa colaboradora con el Ayuntamiento de Puçol en valoraciones catastrales, para la referencia catastral 1491701YJ3819S0001JT, resultan los siguientes valores para calcular la cuota tributaria del impuesto:

Tipología	Valor Catastral 2008 TOTAL	Valor Catastral 2021 Coef. Acumulado (0,644279)	Tipo de Gravamen	Cuota tributaria
Vivienda libre	18.963.605,50 €	12.217.852,79 €	0,533%	65.121,16 €
Vivienda protegida	4.495.894,20 €	2.896.610,22 €	0,533%	15.438,93 €
Aparcamientos	5.138.189,21 €	3.310.427,41 €	0,533%	17.644,58 €
Terciario	7.544.866,00 €	4.860.998,72 €	0,533%	25.909,12 €
Totales	36.142.554,91 €	23.285.889,13 €	0,533%	124.113,79 €

Figura 23. Cuota del IBI de los diferentes usos previstos en el ámbito Cointra (Fuente: informe emitido por el Área económica del Ayuntamiento de Puçol el 17 de diciembre de 2021).

Con todo lo anterior, atendiendo al informe emitido por el Área económica del Ayuntamiento de Puçol el 17 de diciembre de 2021, se estiman unos ingresos anuales por cuota de IBI de 124.113,79 €.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742



SELLO
 Registrado el 30/12/2021
 Nº de entrada 16495 / 2021



5.3.2. 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 del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Puçol, de aplicación desde el 1 de enero de 2020.

El artículo 7º de dicha ordenanza indica el modo de calcular este 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:

Periodo impositivo:	Porcentaje de incremento anual
1 a 5 años	2,815% anual
6 a 10 años	2,346% anual
11 a 15 años	2,133% anual
16 a 20 años	2,000% anual

Figura 24. Porcentaje anual a aplicar según el período impositivo.

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno. Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 19,29%, según queda regulado en el artículo 12º de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez se fije la cantidad de bienes transmitidos cada año y según la edad de estos. El valor de cada inmueble a adoptar para este caso es, según el artículo 6º de la ordenanza, el mismo que tenga fijado a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, su valor catastral.

Sin embargo, tal y como describe literalmente el informe emitido por el Área económica del Ayuntamiento de Puçol el 17 de diciembre de 2021, "el cálculo de este impuesto ha quedado un tanto obsoleto y es más incierto todavía tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021 (STC), de 26 de octubre, y de la nueva normativa surgida en el Real Decreto Ley 26/2021 (RD-ley), de 8 de noviembre, publicada en el BOE n.º 268 el 09/11/2021, con efectos a partir del 10/11/2021.

La STC ha señalado la inconstitucionalidad y nulidad de algunos apartados del art. 107 del TRLRHL, que servían para calcular de forma objetiva la base imponible del impuesto y, a su vez, el RD-ley establece la dualidad del cálculo de la base imponible, por una parte, de forma objetiva, donde se han modificado los porcentajes interanuales para calcularla y, por otra parte, de forma directa de acuerdo con la plusvalía real, donde se compara el valor de compra y el valor de venta. De esta dualidad se desprende que aún es más difícil realizar una previsión de este impuesto.

De acuerdo con el método objetivo, se establecemos que la zona urbanizada residencial es de 8.657 m²s y el Módulo Básico de Repercusión del Suelo (MBR2) es de 420 €/m², al que se le aplica el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria del 1,4, y a este valor resultante se le



FIRMADO POR
 JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
 25408461Q
 En representación de la persona interesada
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
 SOCIEDAD LIMITADA
 B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



aplica la referencia de mercado (RM) de 0,5, obtendríamos un valor catastral del suelo de 2.545.158 €, a este valor se le aplicaría el coeficiente según los años que el contribuyente ha tenido el inmueble, que han sido más de 20 años, por lo que el coeficiente según el RD-ley es del 0,45, siendo la base imponible 1.145.321,10 € que, al multiplicarlo por el tipo de gravamen del 19,29%, la cuota tributaria sería de 220.932,44 €.

Valor catastral del suelo (VCS)	Coeficiente (RD-ley > 20 años)	Base Imponible (B.I.)	% Tipo de gravamen	Cuota tributaria
2.545.158 €	0,45	1.145.321,10 €	19,29%	220.932,44 €

De acuerdo con el método directo por plusvalía real, el impuesto depende del mercado mobiliario y del valor por el cual se vendan los inmuebles, podría ser que se vendiese por un precio inferior al que se compró, en este caso no habría beneficio patrimonial y no se podría liquidar el impuesto, aunque la previsión es que se venda por un valor superior al que se compró ya que se produjo hace más de veinte años, pero lo que no deja de ser una incógnita hasta que no se produzca la venta es saber el beneficio patrimonial o plusvalía real, pues ésta forma parte del cálculo de la base imponible y de la cuota tributaria, que sí que se producirá.

Los dos escenarios descritos anteriormente están encuadrados dentro de una primera etapa, pues se correspondería a la venta que realizaría el titular originario a los agentes urbanizadores, constructoras o inmobiliarias, este período de cuantificación sería de 20 años; mientras que en una segunda etapa se tendría que valorar la venta de éstos, cuando ya se ha finalizado la construcción de la vivienda, y se vende a los propietarios finales, en donde el período de cuantificación del impuesto sería inferior, en una media de 3 o 4 años.

En base a esta segunda fase, y siguiendo el método objetivo, el cálculo se valoraría sobre el mismo valor catastral que antes hemos establecido, aunque en realidad no será el mismo, ya que se producirán condiciones en la construcción que hasta que no se realicen no pueden ser tenidas en cuenta en estos momentos:

Valor catastral del suelo (VCS)	Coeficiente (RD-ley < 5 años)	Base Imponible (B.I.)	% Tipo de gravamen	Cuota tributaria
2.545.158 €	0,17	432.676,86 €	19,29%	83.463,37 €

En cuanto a la valoración según el método directo de la plusvalía real genera más incertidumbre, pues en esta segunda fase no se sabe cómo estará el mercado inmobiliario en relación a la fecha de compra y a la fecha de venta, por lo que puede ser que si no existe ganancia patrimonial no existirá impuesto, según cada caso individualizado, aunque el valor estimado (83.463,37 €) se presenta como un límite máximo estimativo".



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



5.3.3. 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 Puçol. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Puçol, aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 21/10/2019 y publicada en el BOP de Valencia n.º 244, de 20 de diciembre de 2019.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra. Para la redacción de este informe, ante la obvia ausencia de proyectos concretos que contemplen las nuevas edificaciones, se establecen 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 aplicar los coeficientes será el Módulo mínimo establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos que, a día de hoy, tiene establecido como mínimo el Modulo Base de 605 €/m², vigente desde julio de 2019.

A continuación, se expone el cuadro de coeficientes empleado 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 y usos generales contemplados en el ámbito Cointra y, finalmente el módulo de PEM/m² resultante por tipología y uso.

Tipología y uso	Coficiente	Zona Primaria	PEM €/m ²
Residencial nueva planta plurifamiliar	1,00	ZUR-RE/A	605,00
Garaje, plantas bajas y sótanos	0,50	APARCAMIENTO	302,50
Comercios	1,20	TER	726,00

Figura 25. Base imponible del ICIO.

Establecidas las bases de cálculo de la base imponible del impuesto, hay que tener en cuenta que el artículo 4º 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 ámbito Cointra, no están, salvo raras excepciones, enmarcados en estos tipos de actuaciones. Sin embargo, la ordenanza contempla el caso en que debe ser aplicada una bonificación del 50% en las obras referentes a vivienda protegida, que sí será contemplada en el cálculo.

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 3,75%, correspondiente a obras de valor



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



superior a 300.000 €. Como hipótesis conservadora no se considera la edificabilidad prevista para los aparcamientos y trasteros de los edificios residenciales.

Tipología	Bonificación	% Tipo gravamen	Módulo 2019 (€/m ² t)	Edificabilidad (m ² t)	Cuota €
Vivienda libre	0%	3,75%	605,00 €	18.905,10	428.909,56 €
Vivienda protegida	50%	3,75%	605,00 €	4.481,98	50.842,41 €
Terciario	0%	3,75%	726,00 €	6.492,76	176.765,30 €
CUOTA TOTAL					656.517,27 €

Figura 26. Ingreso por el impuesto ICIO.

5.3.4. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

El Ayuntamiento de Puçol, 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 Reguladora del Impuesto sobre circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, de aplicación desde el 1 de enero de 2020.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de las determinaciones del ámbito Cointra, 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 turismos, y por la mayor actividad económica previsible. En este sentido, se consideran tres variables para estimar el crecimiento del parque de vehículos, comprimidas fundamentalmente en las 2 últimas.

- Por los datos que aportan las estadísticas generales de Puçol del año 2020, se obtiene que corresponden 689,2 vehículos por cada mil habitantes, relación que será extrapolada a los nuevos datos de población del ámbito Cointra.
- De modo similar, sobre los datos de vehículos no industriales se obtiene que corresponden 608,8 vehículos por cada mil habitantes.
- Por su parte, sobre los datos de vehículos industriales se obtiene que corresponden 80,4 vehículos por cada mil habitantes.

Vehículos por tipo y carburante - 2020					
	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
Total	13.766	7.532	6.002	33	199
Turismos	10.078	5.936	4.098	25	19
Motocicletas	1.174	2	1.170	1	1
Furgonetas y camiones	1.524	1.405	113	0	6
Autobuses	0	0	0	0	0
Tractores industriales	82	82	0	0	0
Ciclomotores	643	48	594	1	0
Otros	265	59	27	6	173

Datos a 31 de diciembre

Figura 27. Vehículos por tipo y carburante, año 2020 (Fuente: Fichas municipales GVA).

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



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B9788174Z





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



Potencia y clase de vehiculo	Art. 95.1 Tarifa BASE	Coefficiente Sobre Tarifa	CUOTA ANUAL
A) Turismos			
- Menos de 8 CV fiscales	12,62	1,708	21,55
- De 8 hasta 11,99 CV fiscales	34,08	1,708	58,21
- De 12 hasta 15,99 CV fiscales	71,94	1,708	122,87
- De 16 hasta 19,99 CV fiscales	89,61	2,00	179,22
- Más de 19,99 CV fiscales	112,00	2,00	224,00
B) Autobuses			
- Menos de 21 plazas	83,3	1,708	142,28
- De 21 a 50 plazas	118,64	1,708	202,64
- Más de 50 plazas	148,30	1,708	253,30
C) Camiones			
- Menos de 1000 kg de carga útil	42,28	1,708	72,21
- De 1000 a 2999 kg de carga útil	83,30	1,708	142,28
- De 2999 a 9999 kg de carga útil	118,64	1,708	202,64
- Más de 9999 kg de carga útil	148,30	1,708	253,30
D) Tractores			
- Menos de 16 CV fiscales	17,67	1,708	30,18
- De 16 a 25 CV fiscales	27,77	1,708	47,43
- Más de 25 CV fiscales	83,30	1,708	142,28
E) Remolques			
- De 751 a 999 kg de carga útil	17,67	1,708	30,18
- De 1000 a 2999 kg de carga útil	27,77	1,708	47,43
- Más de 2999 kg de carga útil	83,30	1,708	142,28
F) Otros vehiculos			
- Ciclomotores	4,42	2,00	8,84
- Hasta 125 c.c.	4,42	2,00	8,84
- De 126 hasta 250 c.c.	7,57	2,00	15,14
- De 251 hasta 500 c.c.	15,15	2,00	30,30
- De 501 hasta 1000 c.c.	30,29	2,00	60,58
- Más de 1000 c.c.	60,58	2,00	121,16

Figura 28. Tarifa IVTM en Puçol.

Para el cálculo del ingreso anual se aplicará una tarifa media para turismos de 122,56 € (la aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 CV fiscales) y para los vehículos industriales de 202,64 € (la aplicable a camiones de 2.999 hasta 9.999 kg de carga útil). Se entiende que quedan así representados los tipos de vehículos 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.

Tipología	Habitantes	Tarifa	Veh/1.000 hab	Cuota €
Residencial	634	122,56	608,8	47.302,58 €
Terciario	634	202,64	80,4	10.329,35 €
Cuota Total				57.631,93 €

Figura 29. Cuota del IVTM del desarrollo completo del ámbito Cointra.

5.3.5. TRANSFERENCIAS CORRIENTES

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias recibidas de otras administraciones públicas y, en algún caso, de Familias e Instituciones sin fines de lucro. En el caso del presupuesto del año de referencia, 2021, estas últimas representan el 33,53% de este capítulo, equivalente a 279,27 €/hab-año.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
No de entrada 16495 / 2021



La cantidad concreta de esta transferencia mayoritaria, la del Estado, se obtiene aplicando las fórmulas contenidas en el Título II, 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 (en adelante TRLRHL). En su articulado se determinan diversas fórmulas cuyo fin es concretar la cifra global y que 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 que, 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 es posible conocer. A efectos prácticos, el cuarto restante del total depende de la capacidad fiscal del municipio que, en el caso de Puçol, no es especialmente representativa.

El presupuesto de 2021 adoptado como punto de partida cifra el capítulo 4 de "Ingresos por transferencias corrientes" en la cantidad total de 5.578.516 €. El 75% aplicado al censo de 2021 representa unos ingresos por habitante de 209,46 €/hab, mientras que el 25% restante aplicado al suelo productivo del ámbito, en este caso el uso terciario, equivale a 69,82 €/hab.

Tipología	Habitantes	Ratio	Cuota €
Residencial	634	209,46	132.795,21 €
Terciario	634	69,82	44.265,07 €
Cuota total			177.060,28 €

Figura 30. Cuota total por transferencias corrientes.

Por ello, la estimación de la cuantía por este concepto a los efectos de este informe se realiza a partir de estas ratios de euros de ingreso por habitante respecto a los usos residenciales y terciarios.

5.3.6. 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 apartados anteriores, pero aplicada al capítulo 5 de ingresos de los presupuestos. La ratio €/hab sale de 88,72 €/hab:

Habitantes 2021	Ingreso patrimonio	Tasas y otros ingresos	ratio	población futura	Cuota total
19.975	122.182 €	1.649.911 €	88,72	634	56.245,66 €

Figura 31. Cuota total de tasas y otros ingresos e ingresos patrimoniales.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



5.4. PROYECCIÓN DE GASTOS EN EL NUEVO ESCENARIO

5.4.1. GASTOS CORRIENTES

Los gastos corrientes (se incluyen en los capítulos 1 a 5 del presupuesto) para el año 2021 son:

Capítulo	Descripción	Presupuesto 2021	€/hab	%
1	Gastos de personal	9.181.284 €	459,64 €	55,18%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	5.746.341 €	287,68 €	34,53%
3	Gastos financieros	36.408 €	1,82 €	0,22%
4	Transferencias corrientes	652.686 €	32,68 €	3,92%
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	0 €	0,00 €	0,00%
GASTOS OPERACIONES CORRIENTES		15.616.719 €	781,81 €	93,85%

Figura 32. Tabla resumen de los gastos corrientes presupuestados para el año 2020.

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del desarrollo del ámbito Cointra se estimará a partir de las ratios de gasto corriente por habitante y por unidad de nuevo suelo residencial, extrapoladas al incremento respectivo de cada magnitud producto de la nueva unidad urbana. Para ello, se tendrá en cuenta el desarrollo previsible del ámbito Cointra según las unidades concretas que recoge y, a medida que se contabilicen estos crecimientos de ciudad y población que cada fase conlleve, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Como ya se comentó al inicio de este informe dedicado al impacto sobre la Hacienda Local, determinar con exactitud qué parte de cada capítulo o partida de gasto de los presupuestos va destinado a la población en general o específicamente a las áreas residenciales es imposible, ya que la mayoría de sus previsiones se aplican al conjunto del municipio.

En los gastos totales y corrientes destacan especialmente los de personal y en bienes corrientes y servicios, con cerca de un 90% 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, y que se han previsto inicialmente destinados al resto de áreas productivas de la localidad. Por ello, se estima que el reparto de las ratios de estos conceptos de gasto corriente es del 90% para la población en general.

Así, se obtienen las ratios que se utilizan en el estudio, al dividir las proporciones indicadas del monto total de gastos corrientes entre la población del censo de 2021.

El total de gastos en operaciones corrientes (capítulos 1 a 5) alcanza 15.616.719 €, es decir, más del 93%. El 90% de esta cifra aplicado al censo representan los siguientes gastos corrientes anuales:

Tipología	Ratio	Habitantes	Cuota €
Residencial	703,63	634	446.102,62 €
Cuota total			446.102,62 €

Figura 33. Estimación de gastos totales con la implantación prevista.



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGOS SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



5.4.2. INVERSIONES REALES

Aparte de la proyección de los gastos corrientes calculados anteriormente, el apartado 6 "Inversiones reales" del presupuesto local incluyen varios capítulos que resultan de interés en el impacto del ámbito Cointra sobre la Hacienda Local. Para el caso del año 2020:

6	Inversiones reales		569.702 €
60	Invers nueva en infraestructuras y bienes dest al uso gral	70.965 €	
61	Invers de reposición de infraes y bienes dest al uso gral	110.182 €	
62	Inversión nueva asociada al funcionam operat de los serv.	373.522 €	
63	Inv de repos asociada al funcionamiento operat de los serv	3.033 €	
64	Gastos en inversiones de carácter inmaterial.	12.000 €	

Figura 34. Resumen Inversiones Reales 2020.

Al exponer por qué el impacto sobre la Hacienda Local se ceñía al previsible sobre las operaciones corrientes, quedaban excluidas del estudio las operaciones de capital por estimarse que su incidencia era coyuntural y ajena, o al menos, no directamente relacionada a la evolución económica de carácter más lineal que presentan las primeras. Sin embargo, el desarrollo del ámbito Cointra es precisamente la coyuntura en la que es necesario prever nuevas inversiones reales. Es decir, cuando se está estudiando el impacto producido por el desarrollo del ámbito Cointra algunas inversiones en principio coyunturales pueden ser asimiladas a operaciones corrientes, ya que se consideran necesarias de manera cuasi permanente a lo largo del proceso de desarrollo del plan.

Ya se indicó en esta memoria que la implantación y coste de las infraestructuras en el ámbito Cointra corren a cargo de los propietarios involucrados en éste, merced a su gestión en régimen de actuación integrada, pero las demás inversiones contempladas deben ser tomadas en consideración: la nueva inversión asociada al funcionamiento operativo de los servicios una vez aceptadas las nuevas infraestructuras por parte del Ayuntamiento y las inversiones de reposición, tanto de infraestructuras y bienes como las asociadas a su funcionamiento operativo.

Por su naturaleza ya expuesta, la consideración de la inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios tendrá lugar únicamente en el momento supuesto de recepción de las obras de urbanización, y no se verá acumulada en el transcurso de los ejercicios con que se realiza el cálculo. Las inversiones de reposición de las nuevas infraestructuras y su funcionamiento serán consideradas una primera vez con un desfase de 5 años desde su recepción, estimación muy conservadora ya que se propone un plazo de necesidad de inicio de las reposiciones reducido en relación al propio de las calidades que actualmente se emplean en este tipo de obras.

Las dos ratios necesarias para estimar los dos tipos expuestos de inversiones reales, se calculan aplicando las cifras consignadas en el presupuesto de 2020 sobre el suelo urbanizado existente en este instante de partida, independientemente de su uso dominante, y se irá aplicando al de nueva ejecución a medida que el desarrollo del plan lo implemente. Con estas premisas, para los aproximadamente 4.655.332 m² de suelo urbanizado de partida (total del suelo urbano y o



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO
Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



urbanizable previsto en el PGOU de Puçol), se tiene que los 444.487 € (60 y 62, datos de 2020) de inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios se traducen en una ratio anual de 0,095479 €/m² urbanizado, mientras que los 125.215 € (61, 63 y 64, datos de 2020) restantes de las inversiones en reposiciones resultan en una ratio de 0,026897 €/m² urbanizado. Ambas serán aplicadas con los criterios ya indicados.

Tipología	Ratio invers. nueva	Ratio invers. reposición	m ² suelo previsto	Cuota
Residencial	0,095479	0,026897	34.262,84	4.192,96 €
Total				4.192,96 €

Figura 35. Inversiones totales reales a realizar (presupuesto año 2020).

No obstante, estas ratios hay que aplicarlas al presupuesto de 2021. A falta de datos más concretos se estima la misma proporción para el año 2021 entre inversión nueva (60 y 62) e inversión de reposición (61, 63 y 64) que la resultante para el año 2020, correspondiendo el 80% de los 518.352 € presupuestados para la primera y el restante 20% para la segunda:

Tipología	Ratio invers. nueva	Ratio invers. reposición	m ² suelo previsto	Cuota
Residencial	0,089077	0,022269	34.262,84	3.815,03 €
Total				3.815,03 €

Figura 36. Inversiones totales reales a realizar.

5.5. IMPACTO DEL PLAN SOBRE LA HACIENDA LOCAL

Una vez estimados los ingresos y gastos previstos con el desarrollo del ámbito Cointra, sería también necesario aplicarlos a un previsible escenario temporal. Sin embargo, prever una distribución temporal no es vinculante con el desarrollo del ámbito Cointra ya que, además de no ser obligatoria en estos momentos, sino cuando se redacte y tramite el correspondiente programa urbanístico, tampoco es segura por la cambiante situación socioeconómica. Los tiempos previsibles de implantación de la actuación urbanística son en esta fase imposibles de fijar (o, al menos, prever con precisión) por las múltiples, y en muchos casos impredecibles, variables de las que depende. Por ello, el análisis de sostenibilidad económica del ámbito Cointra de Puçol se va a realizar sin tener en cuenta la variable temporal, estudiando únicamente el caso de su desarrollo total final.

Como resultado del análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el apartado anterior, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación de los diferentes solares previstos en el ámbito Cointra. Respecto a los ingresos:



FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742





SELLO

Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021Ajuntament
de PuçolHOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA
FACTORIA DE COINTRA" DE PUÇOL (VALENCIA)

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (revisión diciembre 2021)

Concepto	€	
IBI	124.113,79 €	Anual
IIVTNU	83.463,37 €	Anual
ICIO	656.517,27 €	Puntual
IVTM	57.631,93 €	Anual
Transferencias corrientes	177.060,28 €	Anual
Tasas y otros ingresos	56.245,66 €	Anual
TOTAL Ingresos		1.155.032,29 €

Figura 37. Tabla de estimación de los ingresos generados por el desarrollo previsto.

Del resultado anterior se han de deducir los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIO y el excedente de aprovechamiento, no considerado en el presente informe. Según esto, los ingresos corrientes anuales del Ayuntamiento de Puçol con el total desarrollo y edificación del ámbito Cointra son:

Concepto	€	
IBI	124.113,79 €	Anual
IIVTNU	83.463,37 €	Anual
IVTM	57.631,93 €	Anual
Transferencias corrientes	177.060,28 €	Anual
Tasas y otros ingresos	56.245,66 €	Anual
TOTAL Ingresos		498.515,02 €

Figura 38. Tabla de estimación de los ingresos anuales de Puçol.

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, **el saldo presupuestario anual del desarrollo del ámbito resulta inicialmente positivo, con un superávit de 48.597,38 €/año**. Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados del ámbito Cointra (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras y el excedente de aprovechamiento) realizar las inversiones necesarias en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento de Puçol para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

Concepto	€	
IBI	124.113,79 €	Anual
IIVTNU	83.463,37 €	Anual
IVTM	57.631,93 €	Anual
Transferencias corrientes	177.060,28 €	Anual
Tasas y otros ingresos	56.245,66 €	Anual
TOTAL Ingresos		498.515,02 €
Gastos Corrientes	446.102,62 €	
Inversiones en Reales	3.815,03 €	
Total de Gastos		449.917,65 €
DIFERENCIA		48.597,38 €

Figura 39. Tabla de estimación de la diferencia entre los ingresos y los gastos anuales con el desarrollo total del ámbito Cointra de Puçol.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742



SELLO

Registrado el 30/12/2021
Nº de entrada 16495 / 2021



Ajuntament
de Puçol

HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA
FACTORÍA DE COINTRA" DE PUÇOL (VALENCIA)

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (revisión diciembre 2021)

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 (5% del aprovechamiento total en suelo urbano), permite abordar solventemente las inversiones en otros nuevos 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 ámbito Cointra 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 de los nuevos espacios urbanos.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742

