

PEPRI DE SANTA FAZ

ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICA Y MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo
Servicio de Planeamiento

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y
REFORMA INTERIOR DE SANTA FAZ



ÍNDICE

1. OBJETO.....	1
2. ANTECEDENTES.....	1
3. MARCO LEGAL APLICABLE.....	1
4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES. PERI APD/14.....	3
5. ANÁLISIS Y PROBLEMÁTICA DE LA SITUACIÓN ACTUAL. JUSTIFICACIÓN DEL PEPRI.....	4
6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PEPRI.....	11
7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	12
7.1. METODOLOGÍA APLICABLE.....	12
7.2. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO.....	12
7.2.1. LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN.....	12
7.2.1.1. La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico.....	13
7.2.1.2. El Valor de Repercusión del Aprovechamiento.....	13
7.2.2. LOS COSTES DE PRODUCCIÓN.....	13
7.2.3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD.....	14
7.3. CONCLUSIÓN.....	14
8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	15
8.1. METODOLOGÍA APLICABLE.....	15
8.2. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	15
8.2.1. EL PRESUPUESTO MUNICIPAL.....	15
8.2.2. EL PRESUPUESTO DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	17
8.2.2.1. La determinación de gastos de la nueva ordenación.....	18



8.2.2.2. La determinación de ingresos de la nueva ordenación.....	18
8.2.2.3. El saldo fiscal obtenido del análisis estático.....	19
8.3. CONCLUSIÓN.....	19



1. OBJETO

El presente documento técnico tiene como objeto estudiar la Viabilidad y la Sostenibilidad Económica del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del núcleo urbano de Santa Faz de Alicante, de acuerdo con las exigencias del art. 22 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

En el Plan General de Alicante vigente, aprobado en C.T.U. de 27 de marzo de 1987, se establecen los criterios para la ordenación de determinadas áreas de suelo urbano, cuya ordenación pormenorizada no contempla, sino que prevé su desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior. Estos ámbitos se designan en los planos de calificación con las siglas APD, Áreas de Planeamiento Diferido.

El anejo del Plan General agrupa varios APD, el ámbito comprendido por el caserío y el entorno del Monasterio de la Santa Faz, se encuentra incluido en el APD/14. Por acuerdo plenario de 7 de febrero de 1992, se aprobó un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Núcleo Urbano de Santa Faz, actualmente en vigor, que define la ordenación pormenorizada de todo el sector. Éste Plan distinguía dentro de su ámbito, además del Monasterio y del caserío ligado a él, tres Unidades de Actuación (UA I, II y III).

El 28 de julio de 1994, se aprobó un Estudio de Detalle para el desarrollo de Manzana en la UA I, que preveía la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas horizontalmente o viviendas agrupadas horizontal o verticalmente. Ya ha sido ejecutado en su integridad. La UA III, se gestionó según el Proyecto de Compensación aprobado en 1995. La UA II está pendiente de desarrollo.

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2016, acordó la creación de una "Comisión Específica de Protección del Caserío y del Entorno de la Santa Faz" Sus miembros fueron designados, posteriormente, mediante un decreto de fecha 15 de diciembre del mismo año.

En reunión de fecha 24 de febrero de 2017, la Comisión acordó, entre otros aspectos, que los técnicos de la Concejalía de Urbanismo informaran acerca de la tramitación de un Plan Especial de Protección y de la suspensión de licencias dentro del ámbito del núcleo urbano de Santa Faz.

3. MARCO LEGAL APLICABLE

El art. 43 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), exige en su punto 4º la inclusión de un estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica dentro de la documentación que compone el Plan Especial.

El texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) en adelante TRLSYRU, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia del suelo, fijando unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible desde el punto de vista económico, del empleo y la



cohesión social, que garanticen una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social, para el nuevo suelo urbano que se genere.

La citada norma regula, en este sentido, las bases que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo.

Con el fin de garantizar un crecimiento económico equitativo y equilibrado entre fines y medios empleados para los mismos, el TRLSYRU recoge en su art. 22, puntos 4 y 5, la necesidad de incorporar entre los documentos que componen el instrumento de planeamiento, una Memoria de Sostenibilidad Económica y un Estudio de Viabilidad Económica.

La memoria de sostenibilidad económica, en la 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.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

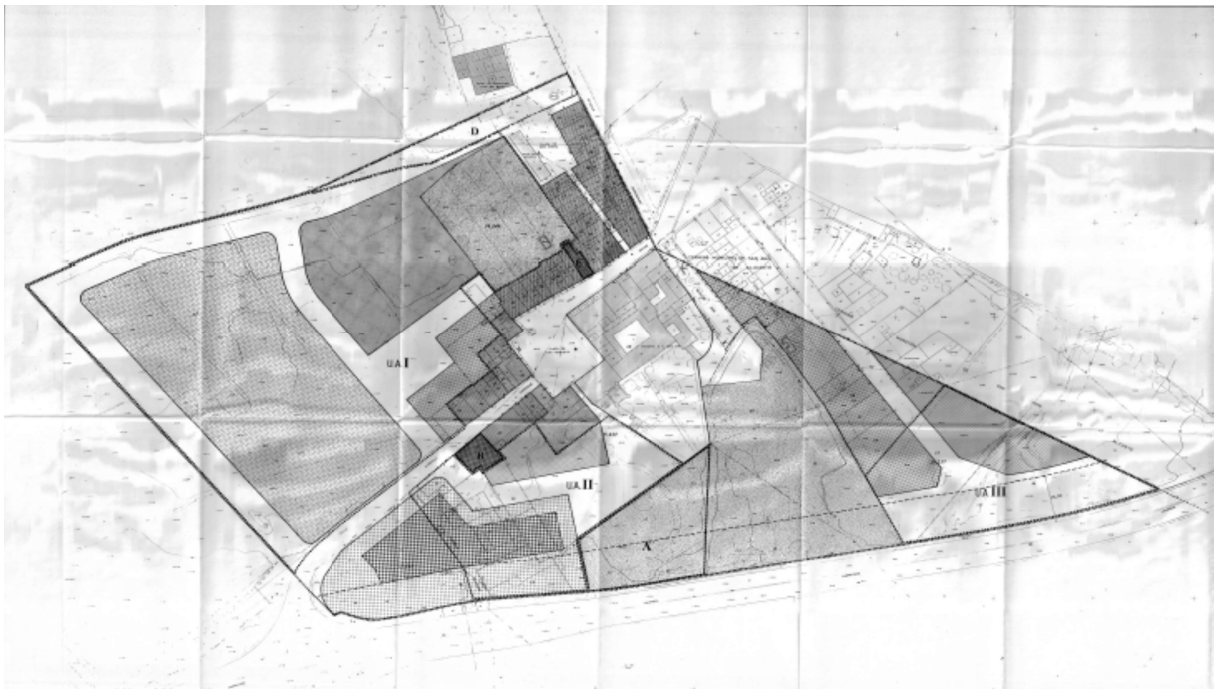
El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES. PERI APD/14

Como se ha comentado, el ámbito comprendido por el caserío y el entorno de Santa Faz se encuentra incluido en el **APD/14** (Área de Planeamiento Diferido) del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, el cual lo califica como suelo urbano. Por acuerdo plenario de 7 de febrero de 1992, se aprobó un **Plan Especial de Reforma Interior (PERI) para el Núcleo Urbano de Santa Faz**, actualmente en vigor, que define la ordenación pormenorizada de todo el sector.



Plano de gestión urbanística del suelo contenido en el PERI del núcleo urbano de Santa Faz.

La ordenación del PERI, distinguía dentro de su ámbito, además del Monasterio y el caserío ligado a él, tres áreas de actuación para el desarrollo de las áreas no consolidadas.

- En la Unidad de Actuación I (UA I), se preveía la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas (clave VU grado 3) y en manzana cerrada (clave NP grado 3, limitado a 3 alturas), así como un centro docente y espacio libre ajardinado.
- En la Unidad de Actuación II (UA II), se preveía la construcción de viviendas con tipología de manzana cerrada (clave NP grado 3, limitado a 3 alturas) y una parcela, con frente a la carretera, destinada al uso terciario.



- En la Unidad de Actuación III (UA III), se preveía un uso residencial con tipología de manzana cerrada (clave NP grado 3, limitado a 3 alturas).

A continuación se muestran los parámetros urbanísticos de la ordenación del vigente PERI APD/14:

USOS			SUPERFICIE	
USOS	APD 14	SUPERFICIE SUELO m ² s	%	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ² t
EXISTENTE, SE MANTIENE	Residencial. Protección ambiental.	Ordenanza 1	3.611,00	10.833,00
	Residencial. Protección de fachada.	Ordenanza 2	1.204,00	3.612,00
	Residencial. Cerrada.	Ordenanza 3	3.113,00	9.339,00
NUEVO, PROPUESTO PLAN	Residencial UAI. Cerrada. 3 plantas.	Ordenanza 3	1.473,00	4.419,00
	Residencial UAI. Unifamiliares agrupación.	Ordenanza 5	13.371,00	13.371,00
	Residencial UAI. Cerrada. 3 plantas.	Ordenanza 3	1.138,00	3.414,00
	Residencial UAIII. Cerrada. 3 plantas.	Ordenanza 3	2.720,00	8.160,00
	Residencial UAIII. Cerrada. 3 plantas.	Ordenanza 3		
TOTAL RESIDENCIAL			26.630,00	33%
EXISTENTE, SE MANTIENE	Terciario	Ordenanza 4	3.084,00	2.056,00
NUEVO, PROPUESTO PLAN	Terciario UAII	Ordenanza 4	3.474,00	2.764,00
TOTAL TERCIARIO			6.558,00	8%
TOTAL USO PRIVATIVO			33.188,00	41%
ZONAS VERDES	Parques			
	Jardines		3.207,00	
	Áreas de juego		200,00	
	Explanada		10.850,00	
	TOTAL zonas verdes		14.257,00	17%
EQUIPAMIENTOS	Monasterio		5.168,00	
	Infraestructura-servicio urbano			
	Deportivo-recreativo			
	Educativo-cultural		5.386,00	
	TOTAL equipamientos		10.554,00	13%
COMUNICACIONES	Red viaria		23.688,00	
	Red viaria peatonal			
	TOTAL comunicaciones		23.688,00	29%
TOTAL USO PÚBLICO/ DOTACIONAL			48.499,00	59%
SUELO SIN USO			0,00	
TOTALES			81.687,00	100%

5. ANÁLISIS Y PROBLEMÁTICA DE LA SITUACIÓN ACTUAL. JUSTIFICACIÓN DEL PEPRI

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

En la actualidad, dentro del ámbito de estudio se distinguen tres zonas con una problemática distinta:

- Zona de ordenación A.

Corresponde al área de suelo desarrollada en las ampliaciones del núcleo urbano, a finales del s. XX y principios del s. XXI (UA I y UA III), donde la edificación residencial que preveía el planeamiento aprobado se ha consolidado.

La UA I, corresponde a la franja comprendida entre el NHT de Santa Faz y la calle Antonio Ramos Carratalá, que limita con la parcela de la Fundación San Rafael.

En éste ámbito se construyeron edificios de vivienda. La nueva tipología de edificación desvirtúa la percepción del NHT. La tipología edificatoria, en general, no corresponde a la tradicional, apareciendo edificios de viviendas colectivas y urbanizaciones cerradas, frente a las viviendas unifamiliares tradicionales del caserío, las cuales tenían una conexión directa con el espacio urbano.

Tras licencia aprobada en 1996, se construyó una urbanización de viviendas cerrada ("Los Arrayanes"), con entrada desde la calle Vicente Rocamora Onteniente. Esta urbanización cuenta con cuatro alturas. Se encuentra sobreelevada de la rasante natural del terreno la altura de una planta, la cual es aprovechada para crear una zona de aparcamiento, evitando la creación de un aparcamiento subterráneo, pero que obliga a crear un muro de contención que distorsiona la visual del NHT en el eje principal de acceso al barrio, así como aísla por completo a las viviendas del espacio urbano exterior, creando calles solitarias y zonas inseguras.



Imagen del muro de contención de la nueva urbanización en el acceso al núcleo urbano.

En el interior de la UA I, existe una parcela dotacional donde se preveía construir un colegio. En la actualidad existen unas pistas deportivas con un módulo de vestuarios y una edificación para la asociación de vecinos, con escasa actividad.

En la zona correspondiente a la UA I prima el uso residencial, no existiendo terciario.

En el ámbito de la UA III, que corresponde a los edificios construidos en calle Verónica, calle compartida con el término municipal de San Juan, se han construido edificios de viviendas, de cuatro plantas, superando la altura máxima permitida. Sus plantas de sótano quedan descubiertas totalmente al nivel de la explanada, desvirtuando la imagen del conjunto que se protege e incrementado el carácter residual de este gran espacio público, que en la actualidad es un descampado.



Imagen desde la Explanada de las viviendas sitas en calle Verónica.

En el ámbito de la zona A existe un único espacio de encuentro social, hay una única zona verde con un área de juego infantil que da servicio a todo el ámbito del PEPRI.

- NHT (Núcleo Histórico Tradicional).

Comprende el núcleo histórico tradicional de Santa Faz.

En su origen el caserío, se constituye alrededor del Monasterio con un crecimiento lineal a lo largo del camino, y un ensanchamiento en forma de plaza junto a la portada principal de la iglesia. Este trazado lineal respondía a condicionantes económicos, máximo aprovechamiento agrícola del suelo en detrimento del uso residencial que se reduce al máximo de sus posibilidades, y de infraestructuras existentes, óptima utilización de la red viaria y de las acequias, sin tener en consideración la configuración de espacios públicos.

En la actualidad se produce un estancamiento del crecimiento demográfico, la población del caserío envejece y aparece un éxodo mayoritario de jóvenes y mujeres. Comienzan a quedar viviendas abandonadas y en ruina. Esto contribuye a la degradación social del caserío y al aumento de la inseguridad urbana.

- Zona de ordenación B.

Corresponde al área de terreno comprendida entre la calle Alberola Canterac y la avenida de Denia. Dentro de éste área se incluye la UA II del PERI vigente.



Imagen de la zona de ordenación B, tomada desde pasarela peatonal ubicada sobre la avenida de Denia.



También se incluye en esta zona de ordenación B la porción de suelo situado entre las manzanas que rematan la calle Verónica y la avenida de Denia, que en el PERI APD/14 se integran dentro de UA III ya gestionada.

La ordenación vigente va en contra de los objetivos fijados por la Comisión cuya finalidad es poner en valor el Caserío tradicional y su acceso principal, al permitirse nuevos bloques de edificios adosados a las viviendas tradicionales y un gran espacio para usos terciarios/industriales en la parcela situada tras la rotonda de acceso al Caserío, entre la calle Alberola Canterac y la avenida de Denia.

Esta ordenación no fomenta la diversidad de usos, se crean espacios monofuncionales que aumentan la inseguridad del núcleo urbano al quedarse desiertos en los horarios en los que no se encuentran en funcionamiento. Tampoco se fomenta la convivencia, ya que no se proyectan espacios urbanos de relación social.

MEDIDAS CONCRETAS

En base a la problemática analizada sobre la situación actual, el PEPRI define las siguientes actuaciones en cada una de las zonas:

- Zona de ordenación A.

Dentro de esta zona existen edificios de viviendas plurifamiliares, los cuales se consideran existentes. Como ya se ha dicho, esta tipología edificatoria no propicia la convivencia social. Para minimizar este problema se busca dinamizar esta zona a través de dos puntos:

1. Dar uso a la parcela de suelo dotacional que planteaba el APD/14 vigente. Esta parcela estaba destinada para la implantación de un colegio, el cual no se ha construido. Este uso no resulta acorde con las necesidades actuales al verse la demanda escolar satisfecha con el IES La Lloixa del término colindante de San Juan de Alicante, situado a escasos metros. Por esta razón, se propone que la calificación de la parcela posea una mayor flexibilidad en cuanto a los posibles usos dotacionales a admitir, otorgándole la clave QM (Dotacional Múltiple).
2. Se recupera la antigua construcción ubicada en la plaza de San Diego, que en su día tuvo uso dotacional educativo, otorgándole el uso terciario. De esta forma se descentraliza éste uso (actualmente concentrado en la zona B), dinamizando esta parte del núcleo urbano.

- NHT (núcleo histórico tradicional).

Se fijará un perímetro de protección que contenga el conjunto del NHT. Dentro del mismo, se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto, completándola y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, no permitiéndose modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles.

De esta forma se busca proteger y poner en valor el patrimonio arquitectónico, y con ello la tipología de vivienda tradicional característica del NHT, abierta al



espacio urbano, que fomenta las relaciones sociales entre los habitantes del caserío.

- Zona de ordenación B.

Buscando la mejora de la relación del entorno urbano con el conjunto histórico, se contempla la ordenación pormenorizada del área de terreno comprendida entre la calle Alberola Canterac y la avenida de Denia, evitando futuras actuaciones que pudieran incluir usos degradantes para el propio conjunto.

Este franja corresponde, en parte, a la UA II incluida en el PERI APD/14 que no se llegó a ejecutar. Está afectada por los entornos de protección de los elementos BIC y BRL existentes en el sector, limitando directamente con la parcela que ocupa el Monasterio y la Torre de Santa Faz, y conteniendo un refugio antiaéreo de la Guerra Civil en su interior (ambos BRL). Cualquier actuación que se realice en la misma, va a afectar visual o físicamente a estos elementos, debiendo extremar su control.

Como ya se ha comentado, actualmente está ocupada por edificaciones con uso terciario y suelo sin uso.

Se plantea la creación de dos bloques de vivienda, limitando la altura a tres plantas y disponiendo los mismos, con el objetivo de no interferir en la visual de los elementos protegidos, tal y como se justifica en la documentación del Plan. Estas viviendas se encuentran abiertas al espacio urbano, fomentando las relaciones sociales.

Se crea una banda de terciario destinado a albergar pequeño comercio, el cual se abre a la zona de uso residencial.

Dentro de esta banda de terciario, se crea un gran espacio público peatonal, una gran plaza que se convierte en la antesala del NHT y sirve como lugar de encuentro. Esta plaza se destina a zona verde. Se plantea una graduación: llegando desde Alicante nos recibe una plaza dura desde donde se contempla la torre defensiva, con pequeños jardines que van siendo cada vez de mayor tamaño hasta llegar a la explanada. Se dota de un área de juego para niños.

Bajo esta plaza se plantea la creación de un aparcamiento subterráneo que de servicio y solucione el aparcamiento generado por la nueva ordenación. Se prioriza, de esta forma, el uso peatonal, eliminando completamente el tráfico.

Se contempla la creación de un vial paralelo a la avenida de Denia, que de servicio a la zona. Dicho vial contendrá un carril bici que conecta la zona de estudio con la red de carriles bici del municipio de San Juan y Alicante. En este vial podría colocarse los típicos puestos de venta durante los días en que se celebra la Romería de Santa Faz, descongestionando las calles del caserío.

La creación de este viario de borde aconseja reorganizar la porción de suelo situada entre las manzanas que rematan la calle Verónica con la avenida de Denia, donde se crean zonas de viario peatonal que albergan bolsas de aparcamientos previstas para días de gran avenida de visitantes.

Con esta ordenación se busca la regeneración urbana de la zona, facilitando la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales,

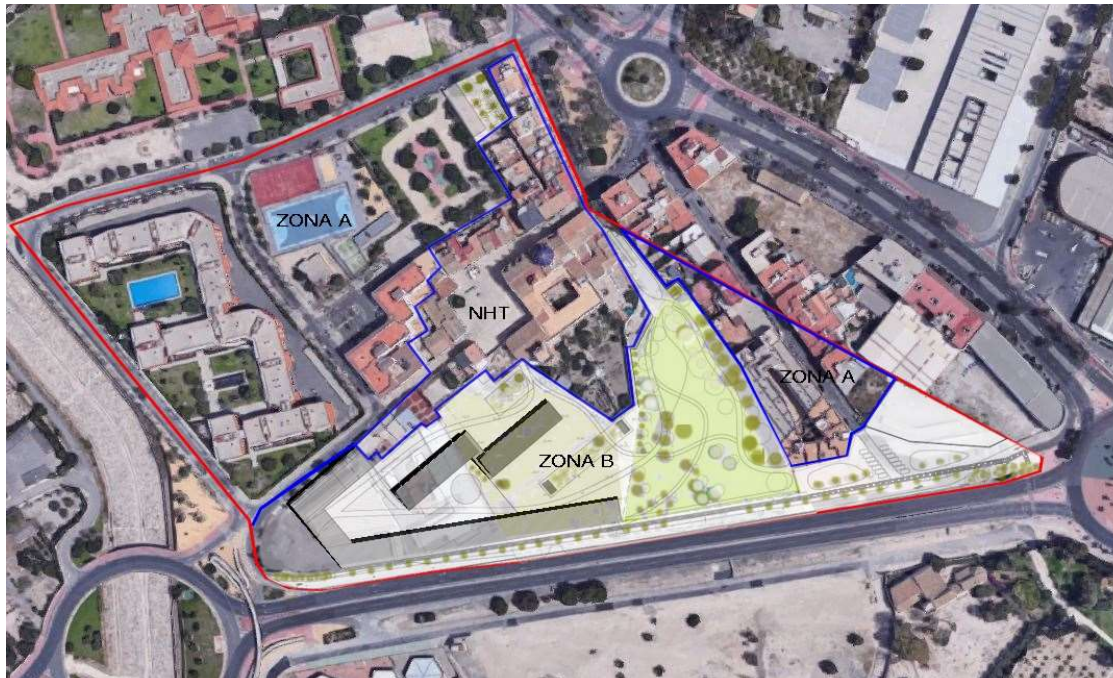
junto con otras compatibles con los valores arquitectónico y paisajístico del conjunto, propiciando la implantación, en los edificios y espacios que sean aptos para ello, de aquellas dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación de los inmuebles y a la puesta en valor y disfrute social del ámbito.

Con el objetivo de generar nuevos recorridos peatonales, se propone la recuperación del antiguo pasaje existente en la plaza de Luis Foglietti que unía ésta con los huertos traseros. Este paso sirve de conexión entre NHT y el nuevo espacio urbano planteado.

Los pasajes son un elemento característico del caserío de Santa Faz propios de los recorridos peatonales. Además de la recuperación del pasaje de la plaza de Luis Foglietti se crean cuatro nuevos, que unen los nuevos edificios residenciales y la banda de terciario con los recorridos ya existentes intentando, de esta forma, que la nueva ordenación se una con lo antiguo a través del mismo lenguaje.

El área de esparcimiento que se utiliza el día de la Romería de Santa Faz, situado a espaldas del Monasterio, se ha convertido en un espacio residual, no contando con ningún tipo de dotación o urbanización que incentive su uso. Cuenta con una superficie aproximada de unos 7.206,12 m².

Se pretende crear un jardín público, que de servicio durante los días de Romería al gran número de visitantes, mediante la dotación de mesas, zonas de juegos, caminos, arbolado, animando a ser usado por los residentes del núcleo urbano o alrededores, durante el resto del año.





ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN QUE PUEDA ATRAER LA ACTUACIÓN

De lo expuesto anteriormente:

- Aumento del parque residencial con un incremento del número de viviendas cuya tipología es mas acorde con las necesidades actuales.
- Crea una nueva tipología de terciario más integrada en el núcleo urbano, enfrentada a la nueva ordenación y albergando un gran espacio peatonal en su interior con el que dialoga y al que da servicio. Se sustituyen los grandes edificios de uso terciario, abiertos a la avenida de Denia, dando la espalda al núcleo urbano, por locales para pequeño comercio.
- Crea grandes espacios libres para poder dar cabida a usos terciarios puntuales: mercadillos, ferias, etc.
- Crea un nuevo edificio terciario en la plaza de San Diego, en relación con el núcleo urbano de San Juan (buena conexión con las dotaciones del colegio cercano sito en esta localidad y el centro San Rafael).

En relación a la conservación de lo edificios de viviendas del NHT la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, ha publicado los siguientes líneas de ayuda a las que pueden acogerse sus propietarios:

- Orden 2/2018, de 12 de marzo, de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas para la realización del Informe de Evaluación de Edificios.
- Orden 1/2018, de 12 de marzo, de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones para la mejora de las condiciones del interior de las viviendas , en el marco del Plan de reforma interior de vivienda, plan RENHATA.



6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PEPRI

A continuación se muestran los parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior en estudio:

PEPRI	USOS		SUPERFICIE		
			SUPERFICIE SUELO	%	SUPERFICIE CONSTRUIDA
USO	LOTUP	m ² s		m ² t	
NHT	Residencial. NHT.	ZUR-NH	5.116,98		12.727,43
ZONA A	Residencial. Cerrada (CI Verónica)	ZUR-RE2	3.166,45		9.499,35
ZONA A	Residencial (UAI APD/14) Cerrada 3 plantas.	ZUR-RE1	1.774,72		5.324,16
ZONA A	Residencial (UAI) Edificación abierta 3 plantas.	ZUR-RE -EDA	13.291,85		13.888,86
ZONA A	Residencial (UAIII) Cerrada 3 plantas.	ZUR-RE2	1.580,96		4.742,88
ZONA B NUEVO	Residencial (UAIII) Cerrada 3 plantas.	ZUR-RE3	1.486,55		4.459,65
ZONA B NUEVO	Residencial. Edificación abierta 3 plantas.	ZND-RE	1.221,00		3.525,00
TOTAL RESIDENCIAL			27.638,51	33%	54.167,33
ZONA A NUEVO	Terciario	ZUR-TR2	227,19		227,19
ZONA B NUEVO	Terciario	ZND-TR1	2.296,26		2.515,86
TOTAL TERCIARIO			2.523,45	3%	2.743,05
TOTAL USO PRIVATIVO			30.161,96	36%	56.910,38
ZONAS VERDES	Parques	VP			
> (35 m ² /100 m ² de techo edificable residencial + 4 m ² /100 m ² de techo edificable terciario)	Jardines	VJ	18.476,12		
	Áreas de juego	VA 200 m ² /5000 m ² de jardín.	1.014,05		
	TOTAL zonas verdes > 15%	19.068,29	19.490,17	23%	
EQUIPAMIENTOS	Administrativo-institucional	QA Monasterio	5.291,57		
	Infraestructura-servicio urbano	QI			
	Deportivo-recreativo	QD			
	Educativo-cultural	QE			
	Sanitario-asistencial	QS			
	Residencial dotacional	QR			
	Dotacional múltiple	QM	4.704,50		
	TOTAL equipamientos		9.996,07	12%	
COMUNICACIONES	Red viaria	CV	19.220,04	23%	
	Red viaria peatonal	PLAZAS Y CALLES PEATONALES	4.858,76	6%	
	TOTAL comunicaciones		24.078,80	29%	
TOTAL USO PÚBLICO/ DOTACIONAL > 35%			53.565,04	64%	
TOTALES			83.727,00	100%	56.910,38

Las principales variaciones respecto a la ordenación vigente, tal y como se ha expuesto en el apartado anterior, son:

Zona de ordenación A.

- Nuevo edificio de uso terciario sito en la plaza de San Diego, en el lugar donde se ubicaba la antigua construcción de uso dotacional educativo, actualmente demolida.

Zona de ordenación B.

- Creación de dos nuevos edificios residenciales aislados.
- Nueva tipología de terciario, pasando de edificios de gran tamaño a locales destinado a pequeño comercio.
- Creación de un aparcamiento subterráneo que de servicio a la nueva ordenación.



7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

7.1. METODOLOGÍA APLICABLE

Para determinar la viabilidad económica del PE, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado y que de manera pedagógica, viene establecida en el Capítulo Primero del Libro “Gestionar la Ciudad Consolidada”, editado por Tirant lo Blanch y escrito por Gerardo Roger Fernández.

Para ello, se partirá de la determinación de los costes y de los ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados en un Estudio de Mercado actualizado realizado para el uso residencial plurifamiliar en la zona del núcleo urbano de Santa Faz.

7.2. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO

7.2.1. LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN

Procede, ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- El aprovechamiento urbanístico, tenido en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos, es el correspondientes al Aprovechamiento Objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito de gestión correspondiente.
- El Estudio de Mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo, únicamente analiza muestras de uso residencial. Se ha aplicado un coeficiente de homogeneización para asignar el valor de repercusión del uso terciario.
- Se utilizan las metodologías de comparación y la residual estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de Precios de Mercado del producto inmobiliario final (viviendas plurifamiliares, en este caso), se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable. A este resultado se le restan las cargas de urbanización y se obtiene el valor de repercusión “antes de urbanizar”.



7.2.1.1. La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico

De acuerdo a la propuesta del Plan, la edificabilidad y los usos fijados para la zona de actuación son los expresados en el siguiente cuadro:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
Denominación de la actuación		Propuesta			Total
		Zona A	Zona B	NHT	
Superficie del sector (m ² s)	SS	231,60	29.578,00	0,00	29.809,60
Aprovechamiento Objetivo (m ² t)	AO	227,19	10.500,51	0,00	10.727,70
Uso Residencial (m ² t)		0,00	7.984,65	0,00	7.984,65
Uso Terciario (m ² t)		227,19	2.515,86	0,00	2.743,05

Con el fin de calcular el valor de Repercusión del Aprovechamiento, se introducen coeficientes de homogeneización 1,00 ua/m²v_L para el uso residencial y 0,90 ua/m²t_{Ter} para el uso terciario.

APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS			
Coeficientes de ponderación			
Residencial	Cres	1,00	ua/m ² v _L
Terciario	Cter	0,90	ua/m ² t _{Ter}
Aprovechamiento Objetivo Ponderado	AOP	10.453,40	ua
Aprovechamiento Subjetivo	AS	9.408,06	ua
Aprovechamiento Tipo	AT	0,35	ua/m ² s

Como se ha indicado, los ingresos se determinarán a partir del Aprovechamiento Objetivo Ponderado total: 10.453,40 ua.

7.2.1.2. El Valor de Repercusión del Aprovechamiento

Teniendo en cuenta que el uso característico del ámbito objeto de análisis es el residencial plurifamiliar, se ha realizado un estudio de mercado de este uso, con un valor medio de 1.700 €/m² para vivienda.

Teniendo en cuenta un módulo de construcción de 569,92 €/m² obtenemos como resultado un coste de construcción, en solar urbanizado, de 696,00 €/m²t.

COSTE DE CONSTRUCCIÓN							
			Módulo		PEC		Repercusión coste s/ arprov.
Residencial	7.984,65	m2	569,92	€/m2	4.550.611,73	€	435,32 €/ua
Terciario	2.743,05	m2	569,92	€/m2	1.563.319,06	€	149,55 €/ua
					6.113.930,78		584,88 €/ua
COSTE CONSTRUCCIÓN (PEC)					7.275.577,63	€	696,00 €/ua

El Valor de Repercusión en solar urbanizado (vt+ct), sería **518,28 €/ua** (Valor medio venta/1,4 – Valor de construcción).

7.2.2. LOS COSTES DE PRODUCCIÓN

Los costes de producción de solares edificables se identifican con el importe total de las cargas de urbanización de la transformación urbanizadora.



Como se ha indicado en apartados anteriores, el objetivo del Plan Especial es modificar el Plan Especial de Reforma Interior del APD/14 y su finalidad, dentro de lo contemplado en el artículo 43 de la LOTUP, la regeneración urbana del Caserío y su entorno.

Por tanto, al tratarse de un Plan que complementa la construcción de la urbanización de parte de un ámbito ya consolidado, los costes de producción a tener en cuenta para analizar la viabilidad económica, deberán incluir las cargas de urbanización correspondientes a la Zona B del PEPRI, ya que el resto del ámbito se encuentra urbanizado.

El PEPRI presenta las cargas de urbanización necesarias para urbanizar la zona B, de acuerdo al siguiente desglose por conceptos:

CARGAS DE URBANIZACIÓN								
			Módulo		PEC	Repercusión coste s/ arprov. Ct		
Nuevo viario	382,00	ml	1.203,27	€/ml	459.649,14	€	43,97	€/ua
Plaza peatonal y zona verde	17.022,96	m2	52,00	€/m2s	885.193,92	€	84,68	€/ua
TOTAL					1.344.843,06		128,65	€/ua
TOTAL Cargas de Urbanización (PEC)					1.600.363,24	€	266,83	€/ua

7.2.3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar que la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

La siguiente tabla muestra que el Valor de Repercusión en solar urbanizado, que asciende a 518,28 €/ua, permite, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización del PEPRI propuesto (Ct = 266,83 €/ua) y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de 251,46 €/ua.

CARGAS DE URBANIZACIÓN Y VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO			
		Repercusión por ua	
Valor de repercusión aprovechamiento en solar urbanizado	vt+ct	518,28	€/ua
Coste de urbanización unitario	ct	266,83	€/ua
Valor de repercusión del suelo sin urbanizar/valor del suelo en origen	vt	251,46	€/ua

Es decir, el valor del suelo representa el 48,52 % del valor del solar urbanizado, mientras que la urbanización supone un 51,48 %. La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación permite concluir que es Viable Económicamente.

7.3. CONCLUSIÓN

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto la viabilidad económica del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del núcleo urbano de Santa Faz.



8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

8.1. METODOLOGÍA APLICABLE¹

Para determinar la sostenibilidad económica del PEPRI, se aplica la metodología clásica tradicionalmente utilizada para este tipo de estudios, englobados bajo la denominación “ingresos-costes”.

La principal característica de estos estudios, es que partiendo de una situación supuesta de equilibrio inicial en la prestación de servicios públicos por parte de la Administración, intentan evaluar la existencia, el valor y el signo de las externalidades económicas que generaría el nuevo desarrollo urbanístico.

El análisis se centrará en el Impacto Fiscal que la nueva Actuación Urbana tiene sobre la Hacienda Local.

Para ello, primero se analizarán los Presupuestos Públicos Municipales y, a continuación, se procederá a estimar los gastos e ingresos corrientes derivados de la actuación, basándose los primeros en el parámetro de “gasto unitario/habitante” y con respecto a los segundos, además de emplear el mismo parámetro para determinados tributos, se estimarán directamente los ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria, en particular los derivados del Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

La recesión económica y la parálisis de la producción inmobiliaria experimentada en estos últimos años, han puesto de manifiesto la necesidad de incorporar la variable temporal en el análisis de la sostenibilidad económica de las actuaciones de urbanización.

Este Informe de Sostenibilidad Económica incluye, además del análisis estático, uno dinámico con la finalidad de evaluar el impacto sobre la Hacienda Local del ritmo de producción inmobiliaria moderado, acorde a la actual situación del mercado inmobiliario.

8.2. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

8.2.1. EL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Se analiza el último Presupuesto Municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2016².

La determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los “Derechos reconocidos netos” y las “Obligaciones reconocidas”, respectivamente. Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan las actuaciones que se han generado efectivamente durante el periodo analizado.

El **Presupuesto de Gastos** liquidado de 2016, en su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población, es el que se muestra a continuación:

¹ Según “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”. Ministerio de Fomento.

² Se ha analizado el Presupuesto del Ayuntamiento no consolidado.



CAPÍTULO	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	CRÉDITOS TOTALES	%	€/habitante (329.988 hab en 2017)
PARTIDAS CORRIENTES				
1	GASTOS DE PERSONAL	88.119.464,64 €	30,38 %	267,04 €
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	108.341.104,57 €	37,36 %	328,32 €
3	GASTOS FINANCIEROS	1.921.496,36 €	0,66 %	5,82 €
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	35.053.970,17 €	12,09 %	106,23 €
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	747.320,79 €	0,26 %	2,26 €
	Total partidas corrientes	234.183.356,53 €	80,75 %	709,67
OPERACIONES DE CAPITAL				
6	INVERSIONES REALES	32.158.148,78 €	11,09 %	97,45 €
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.855.800,94 €	0,98 %	8,65 €
8	ACTIVOS FINANCIEROS	868.029,75 €	0,30 %	2,63 €
9	PASIVOS FINANCIEROS	19.960.397,97 €	6,88 %	60,49 €
	Total operaciones de capital	55.842.377,44 €	19,25 %	169,23
SUMA TOTAL DE GASTOS		290.025.733,97 €	100,00 %	878,90 €

La liquidación del Presupuesto Municipal del año 2016 se cerró con unos gastos de 290,02 millones de euros.

Las partidas corrientes, que forman el conjunto de gastos necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración, supusieron un 80,75 % del total.

Se destinó un 37,36 % a la compra de bienes y servicios, es decir, a la gestión diaria de la ciudad, y un 30,38 % al personal.

En relación con los **Capítulos de Ingresos**, la liquidación presupuestaria de 2016 aporta las siguientes cifras:

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	DERECHOS NETOS	%	€/habitante (329.988 hab en 2017)
PARTIDAS CORRIENTES				
1	IMPUESTOS DIRECTOS	136.569.141,17 €	51,15 %	413,86 €
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	10.294.227,24 €	3,86 %	31,20 €
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	42.536.845,99 €	15,93 %	128,90 €
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	66.893.569,44 €	25,06 %	202,72 €
5	INGRESOS PATRIMONIALES	7.055.319,89 €	2,64 %	21,38 €
	Total partidas corrientes	263.349.103,73 €	98,64 %	798,06
OPERACIONES DE CAPITAL				
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	1.265.000,00 €	0,47 %	3,83 €
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.715.734,41 €	0,64 %	5,20 €
8	ACTIVOS FINANCIEROS	644.923,58 €	0,24 %	1,95 €
9	PASIVOS FINANCIEROS		0,00 %	0,00 €
	Total operaciones de capital	3.625.657,99 €	1,36 %	10,99
SUMA TOTAL DE GASTOS		266.974.761,72 €	100,00 %	809,04 €

Los derechos reconocidos netos del ejercicio 2016, ascienden a 266,97 millones de euros.

Los impuestos directos suponen un 51,15 % de los ingresos públicos, siendo la fuente principal, y de ellos el IBI el más importante.



Finalmente, el Capítulo de transferencias corrientes, nutrido fundamentalmente por las Transferencias de la Administración General del Estado, se sitúa en segundo lugar, aportando el 25,06 % de los ingresos municipales.

8.2.2. EL PRESUPUESTO DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANA

Sobre la base del Presupuesto Municipal liquidado y el parámetro de ingreso o gasto por habitante, se proyecta el correspondiente al nuevo espacio urbano.

La Actuación Urbanizadora se financia por los titulares de los derechos urbanísticos y, por tanto, no se prevé gasto público de inversión independiente. Así, el análisis se centrará en los capítulos de ingresos y gastos corrientes.

Las principales variables a tener en cuenta para realizar la proyección presupuestaria son la población, la edificabilidad y su distribución por usos, cuya determinación se ha realizado de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El incremento poblacional asociado a la actuación. Se estima mediante la proyección directa del tamaño medio familiar sobre las nuevas viviendas previstas.

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE ALICANTE			
A	Nº Habitantes	Año 2017	329.988 Hab.
B	Nº Habitantes	Censo 2011	329.325 Hab.
C	Nº Viviendas	Censo 2011	186.515 Uds.
C1	Principales		132.635 Uds.
C2	Secundarias		28.705 Uds.
C3	Vacías		25.170 Uds.
D	Nº Vehículos		177.688 Uds.
E	Tamaño medio familiar	E= B / C1	2,48 Hab./Vivienda
F	Relación Vehículos/Vivienda	F= D /C1	1,34 Vehículos/Vivienda
NUEVA ACTUACIÓN			
G	Nuevos Habitantes	G= H x E	220 Hab.
H	Nuevas Viviendas	s/Planeamiento	89 Uds.

- La edificabilidad y usos del nuevo espacio urbano, para la determinación de los ingresos fiscales relacionados con la actividad inmobiliaria (IBI e ICIO, básicamente). La edificabilidad y su distribución por usos, como ya se ha expuesto en apartados anteriores, son los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
Denominación de la actuación		Propuesta			Total
		Zona A	Zona B	NHT	
Superficie del sector (m ² s)	SS	231,60	29.552,00	0,00	29.783,60
Aprovechamiento Objetivo (m ² t)	AO	227,19	10.500,51	0,00	10.727,70
Uso Residencial (m ² t)		0,00	7.984,65	0,00	7.984,65
Uso Terciario (m ² t)		227,19	2.515,86	0,00	2.743,05



8.2.2.1. La determinación de gastos de la nueva ordenación

Tal como se ha expuesto, la proyección presupuestaria de los gastos corrientes para la Zona de actuación del PEPRI, se realiza a partir del parámetro gasto por habitante.

Realizando las operaciones oportunas, los **gastos corrientes** que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de este nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos ciudadanos, empresarios, trabajadores y demás usuarios vinculados al nuevo espacio urbano, se estima en 66.650,55 €, teniendo en cuenta un incremento de población de 95 habitantes.

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	CRÉDITOS TOTALES (Para 220 hab.)	%	€/habitante (329.988 hab. en 2017)
PARTIDAS CORRIENTES				
1	GASTOS DE PERSONAL	58.748,45 €	38,06 %	267,04
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	72.230,03 €	46,80 %	328,32
3	GASTOS FINANCIEROS		0,00 %	0
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	23.370,16 €	15,14 %	106,23
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS		0,00 %	0
	Total partidas corrientes	154.348,64 €	100,00 %	701,58
OPERACIONES DE CAPITAL				
6	INVERSIONES REALES			
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			
8	ACTIVOS FINANCIEROS			
9	PASIVOS FINANCIEROS			
	Total operaciones de capital			
SUMA TOTAL DE GASTOS		154.348,64 €	100,00 %	

8.2.2.2. La determinación de ingresos de la nueva ordenación

La estimación de **ingresos presupuestarios** se realiza a partir de la mayor población. La estimación de los ingresos se realiza sobre la base del parámetro de repercusión por habitante, aplicado al incremento poblacional.

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	DERECHOS NETOS (220 hab.)	%	€/habitante (329.988 hab. en 2017)
PARTIDAS CORRIENTES				
1	IMPUESTOS DIRECTOS	91.049,41 €	51,86 %	413,86 €
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	6.863,07 €	3,91 %	31,20 €
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	28.358,93 €	16,15 %	128,90 €
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	44.597,33 €	25,40 %	202,72 €
5	INGRESOS PATRIMONIALES	4.703,72 €	2,68 %	21,38 €
	Total partidas corrientes	175.572,45 €	100,00 %	798,06 €
OPERACIONES DE CAPITAL				
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES			
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			
8	ACTIVOS FINANCIEROS			
9	PASIVOS FINANCIEROS			
	Total operaciones de capital			
SUMA TOTAL DE GASTOS		175.572,45 €	100,00 %	



8.2.2.3. El saldo fiscal obtenido del análisis estático

El signo resultante de la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del Presupuesto estimado para la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta.

GASTOS	154.348,64 €
INGRESOS	175.572,45 €
BALANCE FISCAL	21.223,81 €

El saldo fiscal resulta ser positivo, pues los ingresos superan en 21.223,81 € los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios.

8.2. CONCLUSIÓN

De lo expuesto a lo largo de los apartados anteriores, se pone de manifiesto la sostenibilidad económica del PEPRI.

Alicante, junio de 2018:

Begoña Arrarte Ayuso
Doctora Arquitecta

Beatriz Palacios Sánchez
Arquitecta