

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I. APD/2 “CERÁMICA SANTO TOMÁS”



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROMOTOR:

AIU DE LA U.E. 2 SECTOR
“CERÁMICA SANTO TOMÁS”

JUNIO 2021

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.	4
2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	6
3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.	8
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	9
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN. ...	17
5.1 ESCENARIO NORMALIZADO	18
5.2. ESCENARIO OPTIMISTA.	18
ESCENARIO RECESIVO.	19
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	20
7. CONCLUSIÓN.	21

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

La Ley de Suelo 8/2007 y su texto refundido 2/2008, aprobado por el Real Decreto Legislativo de 20 de junio, ya establecía la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un *“informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de las actuaciones 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”*.

Del mismo modo, el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (TRLSRU), viene a recoger en su artículo 22 la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, un informe o memoria de sostenibilidad, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Como se aprecia, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado TRLSRU son las siguientes:

- 1) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
 - a) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
 - b) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- 2) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de sostenibilidad económica con el contenido preceptivo.

Por su parte, en cuanto al contenido de estos informes, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 3.1, viene a establecer que:

“Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el CA instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

2.1 ÁMBITO.

La Modificación puntual interesada se centra en la manzana residencial situada más al norte de la Unidad de Ejecución nº 2 objeto de esta Modificación, que pasa a calificarse como uso terciario, unificándose con la manzana terciaria ya existente denominada C, generándose una gran manzana terciaria comercial con una superficie de 4.987,77 m²s (de los cuales 3.774,77 m²s recaen en la U.E.-2 y 706,16 m²s en la U.E.-1, destinándose el resto a Zona Verde).

A continuación, se inserta imagen del Detalle del Plano de Zonificación del PERI “Cerámica Santo Tomás”, en el que se señala en azul la única manzana de uso terciario prevista en el ámbito del PERI, así como plano de la ordenación propuesta.

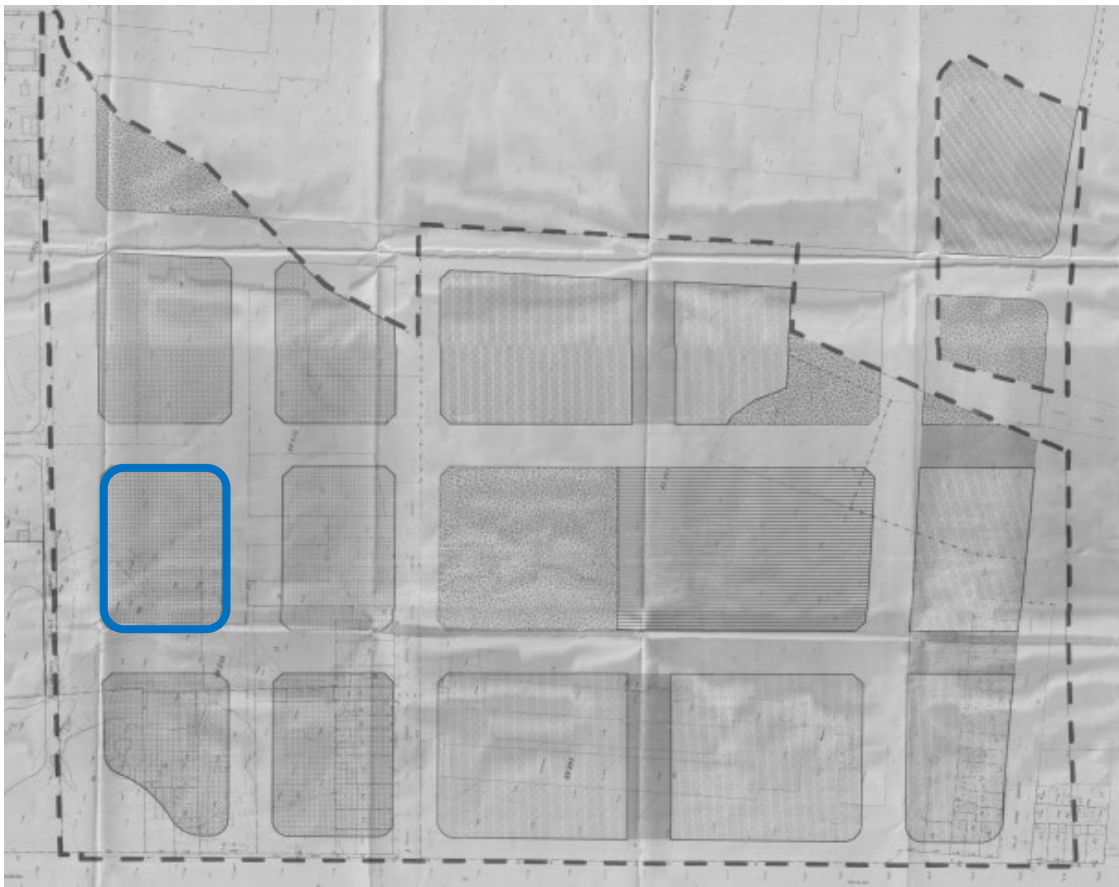


Ilustración 1 Detalle del Plano de Zonificación del PERI

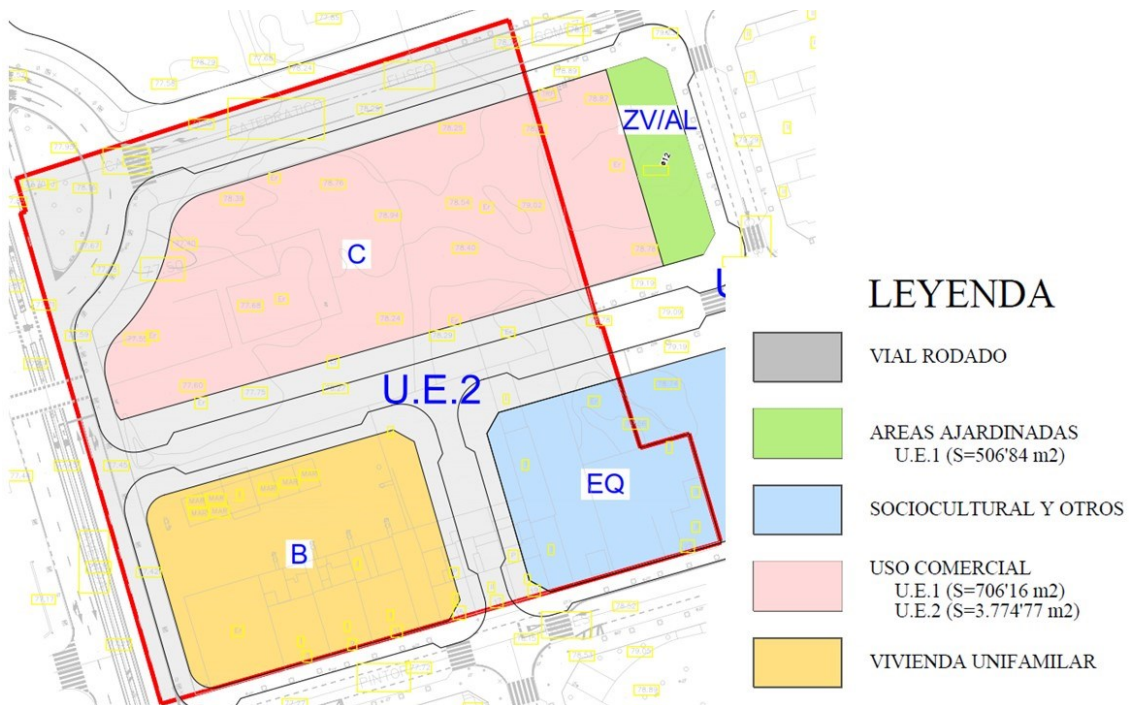


Ilustración 2. Detalle del Plano “Ordenación Propuesta”.

2.2. OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN.

En primer lugar, la modificación interesa el cambio de uso de la manzana residencial situada al norte de la UE-2, proponiéndose un uso terciario y su unificación con la manzana terciaria ya existente.

En segundo lugar, se propone la eliminación del viario público que separa la manzana a residencial de la manzana C terciaria, a consecuencia de la unión de ambas en una única manzana terciaria, con la inclusión de nueva dotación pública zona verde en compensación de la citada supresión de superficie dotacional viaria.

Finalmente, la modificación de normativa sobre uso terciario puesto que se ha quedado obsoleta, resultando además contradictoria con las actuales previsiones contenidas en el art. 95 del vigente Plan General, regulador de las previsiones a salvaguardar en el uso comercial.

2.3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA A INICIATIVA PRIVADA.

La presente propuesta de modificación puntual del PERI APD/2 “CERÁMICA SANTO TOMÁS”, es promovida por la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA U.E. Nº 2 DEL P.E.R.I. SECTOR “CERÁMICA SANTO TOMÁS” APD/2 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE** con CIF G53429718. (en adelante A.I.U.).

3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 “Cerámica Santo Tomás”, a efectos de justificar que las modificaciones de planeamiento propuestas son asumibles, desde una perspectiva de sostenibilidad económica, por las arcas municipales.

Para determinar la sostenibilidad económica de la referida modificación, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

El análisis, por tanto, se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en la propuesta de modificación del planeamiento tiene sobre la Hacienda Local, desde un punto de vista estático y también añadiendo el factor tiempo.

Para determinar el impacto económico que supone la aplicación de las determinaciones propuestas, tendremos en cuenta los ingresos puntuales y periódicos, (IBI, ICIO, IVCTM), importe al que se le restará el gasto de mantenimiento del ámbito, puesto que el Sector se encuentra totalmente urbanizado.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Alicante deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, se determinará la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 “Cerámica Santo Tomás”.

4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

En este apartado se estudia la sostenibilidad económica analizando los ingresos y gastos según los parámetros urbanísticos del planeamiento propuesto. Este resultado se ha obtenido sumando los gastos presupuestados y teniendo en cuenta la repercusión de población que supondrá la actuación (**699,62 euros/habitante**), en relación con los datos reflejados en el presupuesto liquidado del año 2019.

4.1.1 INGRESOS.

4.1.1.1 INGRESOS PUNTUALES.

- **Tasas.**

El importe de los ingresos puntuales en concepto de tasa administrativa por otorgamiento de **licencias de edificación** asciende a la cantidad de **2.392,33 euros**, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de la tasa, tal y como se justifica en la tabla que se inserta a continuación:

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	uso residencial	1.113,95
	uso comercial	1.278,38
	Cuota resultante	2.392,33

Por su parte, el importe de los ingresos puntuales en concepto de tasa administrativa por el otorgamiento de la **licencia de apertura** asciende a **1.537,53 euros**, cuyo cálculo también ha sido realizado conforme a la Ordenanza municipal reguladora de la tasa, según dispone la siguiente tabla:

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Licencia de apertura	Cuota Ordenanza por solicitar licencia ambiental + 500 m2	1537,53
	Cuota resultante	1.537,53 €

Finalmente, el importe de los ingresos puntuales en concepto de la tasa administrativa por el otorgamiento de la **licencia de primera ocupación** asciende a **1.198,81 euros**, importe total de la suma de la licencia de primera ocupación del uso residencial y comercial, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a la Ordenanza municipal reguladora de la tasa:

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de primera de ocupación	uso residencial	556,97
	uso comercial	641,84
	Cuota resultante	1.198,81

- Impuestos.**

Teniendo en consideración una edificabilidad residencial y comercial, los ingresos derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ascienden a la cantidad de **175.153,72 euros**, conforme al siguiente desglose.

Para calcular este impuesto se ha tenido en cuenta el presupuesto de ejecución material que asciende a 4.378.842,88 euros, habiendo aplicado al mismo el tipo impositivo establecido en la ordenanza municipal (4%).

ICIO			
		% Gravamen	
		0,0400	
COSTES CONSTRUCCIÓN			
	Coste ejecución	Edificabilidad	Coste total
uso comercial	383,00 €	4.480,93	1.716.196,19 €
uso residencial	678,06 €	3.926,86	2.662.646,69 €
	PEM		
	4.378.842,88 €		
Cálculo ICIO (4% PEM)	4.378.842,88 €	0,0400	175.153,72 €
		Cuota resultante	175.153,72 €

Se ha tenido en cuenta, además, el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, a través del valor catastral del suelo obtenido a partir de las siguientes magnitudes:

Datos	
Valor del suelo	1.321.082,70
Urbanización	830.000,00
Total VS + C	5.699.925,59
Valor catastral	3.989.947,91

A la suma del valor del suelo y el valor de construcción, **5.699.925,59**, se le ha aplicado la formular para hallar el valor catastral, que es multiplicar este importe por 1.4 y por 0,5.

El valor catastral, por tanto, es de 3.989.974,91euros.

Teniendo en cuenta que el 60% de los inmuebles serán objeto de venta. La cuota establecida en la Ordenanza es de 3,5 % por la estimación prevista de los 10 años, por lo que el resultado final que obtenemos por este impuesto al aplicar el tipo de gravamen del 30% es de **251.366,72 euros**.

Impuesto	Magnitudes	
IIVTNU	60% V. Catastral	2.393.968,75
	10 años	23.939.687,46
	3,50%	837.889,06
	Base Imponible	837.889,06 €
	30% ordenanza	30%
	Cuota Resultante	251.366,72 €

El resumen de los ingresos puntuales que generaría la actuación conforme a los parámetros establecidos en el planeamiento vigente es el siguiente:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	175.153,72
IIVTNU	251.366,72
TASAS	5.128,67
INGRESO TOTAL	431.649,10

4.1.1.2 INGRESOS PERIÓDICOS.

- **Tasas.**

Para el cálculo de los ingresos establecidos en el capítulo III del presupuesto se ha aplicado una ratio de ingresos de 123,90 euros/habitante, calculada conforme al presupuesto liquidado del ejercicio 2019. El importe total asciende a **13.411,01 euros**.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ratio tasa por habitante	Habitantes equivalentes ponderados	Cuota
CAPITULO 3	108,24 €	123,90	13.411,01 €
CEMENTERIO			
SERV. BOMBEROS			
OTROS SERV URBANISTICOS			
RETIRADA VEHICULOS			
OTRAS TASAS			
TASAS UTILIZACION PRIVATIVA			
OTROS INGRESOS			

- **Impuestos.**

Para la determinación de los ingresos periódicos en concepto de ICIO se ha considerado un 7% anual de los ingresos en concepto de ICIO por la implantación de la totalidad de la edificabilidad prevista. Los ingresos por este impuesto ascienden a **12.260,76 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	175.153,72 €
	7%	12.260,76 €
	Cuota resultante ICIO periódico	12.260,76 €

Por su parte, se estima que se recaudará periódicamente **125.683,36 euros** en concepto del impuesto por incremento el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IIVTNU PERIÓDICO	Valor Catastral	3.989.947,91 €
	% Viviendas afectadas	0,30
	% Según Ordenanza	0,0350
	% Según Ordenanza	0,30
	Cuota total periódica	125.683,36 €

Para la determinación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se ha tomado un valor catastral de 3.989.947,91 euros determinado conforme a los valores del suelo, de construcción y de urbanización, al que aplicado un tipo de 0,62795 % conforme a lo establecido en la ordenanza municipal arroja una cantidad de **25.054,88 euros**.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	3.989.947,91 €
	Tipo gravamen	25.054,88 €
	Cuota Resultante	25.054,88 €

Respecto al Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica se ha partido de un incremento de 42 vehículos, a los que aplicada una cuota media de 162,32 euros/vehículo, de conformidad con su Ordenanza se obtiene una cuota total de **6.817,44 euros**.

TIPO VEHÍCULO	vivienda según edificabilidad total	Nº vehículos	Cuota media ordenanza	Total cuota
TURISMOS	28,00	42,00	162,32 €	6.817,44 €

En relación con el impuesto de actividades económicas, se ha tenido en cuenta la Guía para la elaboración de la memoria de sostenibilidad, a través de la ratio de ingreso por este concepto y la ratio de ingreso por habitante, por lo que finalmente, se estima que la Administración obtendría **2.914,66 euros** por este tributo.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IAE	Importe Presupuesto 2019 7.800.000,00	Ratio ingreso/hab 23,52
		Población 123,90
		2.914,66 €

- **Transferencias del Estado.**

Los ingresos por transferencias del Estado se fijan en la cantidad de **26.008,70 euros** al aplicar a la población previstas (123,90 habitantes) una ratio de 209.91 euros.

Ingresos periódico	Magnitudes	Cuota
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas	ratio ingresos/hab Cap 4 Presupuestos habitantes	209,91 € 123,90
		26.008,70 €

El resumen de los ingresos periódicos es el que se contiene en la tabla que se inserta a continuación:

INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	25.054,88
IAE	17.000,00
ICVTM	14.798,76
TASAS	13.411,01
TRANSFERENCIAS CAP 4	26.008,70
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	137.944,12
INGRESO TOTAL	234.217,48

4.1.2 GASTOS.

4.1.2.1 GASTOS DE MANTENIMIENTO DEL ÁMBITO.

De conformidad con la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, publicada por el Ministerio de Fomento, dado que la implantación del proyecto no conlleva un incremento de habitantes, se realizará con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta.

Reproduciendo el contenido de la citada guía, el cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con el siguiente planteamiento:

$$\text{Habitantes equivalentes} = (1 \text{ habitante}/50 \text{ m}^2 \text{ de uso industrial/terciario}) \times (\text{Gastos Independientes}/\text{Gastos Totales})$$

Los gastos independientes del presupuesto municipal liquidado del año 2019 ascienden a 200.855.026,05 euros, obtenidos considerando que estos gastos suponen un 70% del total de gastos independientes del capítulo 1 y 2 del Presupuesto.

Finalmente, de la aplicación de la fórmula propuesta se obtiene la cifra de habitantes equivalentes:

INCREMENTO POBLACIONAL VINCULADO AL USO COMERCIAL		
	INDICADORES	MAGNITUDES
Cálculo de la variable "Habitantes equivalentes"	m ² uso terciario/50	89,62
	Gastos independientes 70% del capítulo de Gastos 1 y 2.	140.598.518,24
	Gastos totales	234.294.762,81
	Número de Habitantes equivalentes	53,78

Además del uso comercial, la parcela vacante dispone de una edificabilidad residencial de 3.927 metros, por lo que, además, habrá que tener en cuenta en la presente memoria, el incremento poblacional asociado a este uso, detallado en el cuadro que se inserta a continuación.

INCREMENTO POBLACIONAL VINCULADO AL USO RESIDENCIAL		
	INDICADORES	MAGNITUDES
Cálculo incremento poblacional vinculado al uso residencial	m ² Edificabilidad residencial	3.927
	m ² vivienda media	140
	habitante medio	2,5
	Número habitantes uso residencial	70

Finalmente, el incremento poblacional, teniendo en cuenta el uso comercial y el residencial, es de **123,90 habitantes**

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Incremento poblacional total	Residencial	70
	Comercial	53,78
	Total	123,90

Para poder determinar los **gastos** de mantenimiento de conformidad con los parámetros urbanísticos del planeamiento propuesto, se utilizará del mismo modo la ratio Gasto por habitante **699,62 € (gasto/habitante capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada.

Denominación	Capítulo	Créditos Totales	%	€/habitante (334,887 hab en 2019)
Partidas Corrientes	1	100.981.387,70 €	39,19	301,54 €
	2	99.873.638,35 €	38,76	298,23 €
	3	851.166,84 €	0,33	2,54 €
	4	32.588.569,92 €	12,65	97,31 €
	5			
TOTAL		234.294.762,81 €	90,93	699,62 €

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2019		ratio población ciudad 334.887	repercusión población sector 123,90
Capítulo	Créditos totales		
1	100.981.387,70	43,10	37.361,23
2	99.873.638,35	42,63	36.951,38
3	851.166,84	0,36	314,92
4	32.588.569,92	13,91	12.057,16
5			
TOTAL	234.294.762,81	100,00	86.684,69

Por tanto, los gastos previstos por el aumento poblacional de conformidad con las determinaciones del **planeamiento propuesto** (123,90 habitantes) son de **86.684,69 euros**, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada.

4.1.3. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS:

Una vez se han analizado los ingresos y gastos que la Administración percibirá al desarrollarse la modificación, se obtiene el siguiente resultado.

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS	
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	86.684,69 €
INGRESOS	654.759,13 €
INGRESOS PERIODICOS	224.308,84 €
IBI	25.054,88 €
IAE	17.000,00 €
IVTM	14.798,76 €
TASAS	3.502,38 €
TRANSFERENCIAS	26.008,70 €
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	137.944,12 €
INGRESOS PUNTUALES	430.450,29 €
PLUSVALIA	251.366,72 €
ICIO	175.153,72 €
TASAS	3.929,86 €
ANALISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACION SECTOR	86.684,69 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	137.624,15 €
INGRESOS TOTALES	654.759,13 €
ingresos periódicos	224.308,84 €
ingresos puntuales	430.450,29 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	568.074,44 €

Teniendo en cuenta que en la parcela vacante es posible edificar tanto usos comerciales como usos residenciales, y, analizando los datos teniendo en cuenta esta previsión, la Administración percibiría periódicamente **137.624,15 euros**, resultado de restar los ingresos periódicos con los gastos de mantenimiento del ámbito.

Finalmente, la diferencia entre ingresos y gastos totales supone el ingreso de **568.074,44 euros** para el Ayuntamiento de Alicante.

5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Tal como se ha indicado, resulta conveniente analizar la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización incorporando la variable tiempo, siguiendo para ello la “*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*”, publicada por el Ministerio de Fomento.

El análisis dinámico se realiza contrastando gastos e ingresos corrientes, despreciando operaciones de capital. Se estudia la actuación en detalle, así se permite su estudio detallado sin influencias del resto de magnitudes presupuestarias. Se asumen los valores anteriormente calculados en el análisis estático, tomando unos gastos fijos que deberá asumir la Administración una vez reciba las obras de urbanización y haciendo depender los ingresos del ritmo de construcción.

El análisis dinámico estudia la sostenibilidad de la actuación urbanizadora fijando diferentes escenarios de realización de esta. En este sentido, hemos entendido que las obras de edificación podrán iniciarse en 2021 con una duración estimada de 1 año, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto. La venta de la edificación residencial se llevará a cabo a partir del año 2022, con una duración estimada de 5 años.

Se estudian tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

Escenario recesivo: Se considera que la edificación se realizará en 4 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en los 8 años siguientes a contar una vez haya finalizado la construcción.

		CRONOGRAMA											
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
EDIFICACIÓN		25%	25%	25%	25%								
VENTA						12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50

Escenario normalizado: Se considera que la edificación se realizará en 2 años. La venta se producirá a lo largo de 5 años desde el segundo año de construcción.

		CRONOGRAMA					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
EDIFICACIÓN		100%					
VENTA			25%	25%	25%	25%	25%

Escenario expansivo: Se considera que la edificación se realizará en 1 año, la y la venta de las viviendas se llevará a cabo en 4 años a contar desde el primer año de construcción.

		CRONOGRAMA			
		2021	2022	2023	2024
EDIFICACIÓN		100%			
VENTA		25%	25%	25%	25%

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 “Cerámica Santo Tomás”
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1 ESCENARIO NORMALIZADO

ESCENARIO MEDIO						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
GASTOS	14.447,45	28.894,90	43.342,35	57.789,80	72.237,24	86.684,69
ingresos periódicos						
IBI	15.430,95	25.054,88	25.054,88	25.054,88	25.054,88	25.054,88
IAE		17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00
IVTM		14.798,76	14.798,76	14.798,76	14.798,76	14.798,76
Tasas		3.502,38	3.502,38	3.502,38	3.502,38	3.502,38
Transferencias		5.201,74	10.403,48	15.605,22	20.806,96	26.008,70
Plusvalía Icio Periódico			34.486,03 €	68.972,06 €	103.458,09 €	137.944,12 €
ING. PERIÓDICOS	15.430,95	65.557,76	105.245,53	144.933,30	184.621,07	224.308,84
ingresos puntuales						
Plusvalía		50.273,34	50.273,34	50.273,34	50.273,34	50.273,34
ICIO	175.153,72					
Compensación Plusvalía	-					
Tasas	3.929,86					
ING. PUNTUALES	179.083,58	50.273,34	50.273,34	50.273,34	50.273,34	50.273,34
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	180.067,07	86.936,20	112.176,53	137.416,85	162.657,17	187.897,49

5.2. ESCENARIO OPTIMISTA.

ESCENARIO OPTIMISTA				
	2021	2022	2023	2024
GASTOS	21.671,17	43.342,35	65.013,52	86.684,69
ingresos periódicos				
IBI		25.054,88	25.054,88	25.054,88
IAE		17.000,00	17.000,00	17.000,00
IVTM		14.798,76	14.798,76	14.798,76
Tasas		3.502,38	3.502,38	3.502,38
Transferencias		26.008,70	26.008,70	26.008,70
Plusvalía Icio Periódico		137.944,12	137.944,12	137.944,12
ING. PERIÓDICOS	224.308,84	224.308,84	224.308,84	224.308,84
ingresos puntuales				
Plusvalía		62.841,68	62.841,68	62.841,68
ICIO	175.153,72			
Compensación Plusvalía	-			
Tasas	3.929,86			
ING. PUNTUALES	241.925,25	62.841,68	62.841,68	62.841,68
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	444.562,92	243.808,17	222.137,00	200.465,83

Modificación Puntual P.E.R.I. APD/2 "Cerámica Santo Tomás"
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ESCENARIO RECESIVO.

	ESCENARIO PESIMISTA											
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
GASTOS	7.223,72	14.447,45	21.671,17	28.894,90	36.118,62	43.342,35	50.566,07	57.789,80	65.013,52	72.237,24	79.460,97	86.684,69
Ingresos periódicos												
BI	10.818,88	15.430,95	20.242,91	25.054,88	29.866,85	34.678,82	39.490,79	44.302,76	49.114,73	53.926,70	58.738,67	63.550,64
IJE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IYM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tasas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Puntuals Es Periódicos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ING. PERIÓDICOS	10.818,88	15.430,95	20.242,91	25.054,88	29.866,85	34.678,82	39.490,79	44.302,76	49.114,73	53.926,70	58.738,67	63.550,64
Ingresos puntuales												
Pluvial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ICD	43.788,43	43.788,43	43.788,43	43.788,43	43.788,43	43.788,43	43.788,43	43.788,43	43.788,43	43.788,43	43.788,43	43.788,43
Compensación Pluvial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tasas	952,47	952,47	952,47	952,47	952,47	952,47	952,47	952,47	952,47	952,47	952,47	952,47
ING. PUNTUALES	44.740,90	44.740,90	44.740,90	44.740,90	44.740,90	44.740,90	44.740,90	44.740,90	44.740,90	44.740,90	44.740,90	44.740,90
DIFERENCIA GASTOS/INGRESOS	-36.522,16	-29.206,50	-18.428,76	-3.833,92	13.747,23	8.663,53	11.075,28	13.486,94	15.898,65	18.310,36	20.722,07	23.133,78

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el apartado segundo del Anexo XIII de la LOTUP, incluye necesariamente el estudio de “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

A falta de mayor concreción del texto legislativo, cabe considerar que se pretende que las propuestas de ordenación urbanística tengan en cuenta la previsión de suelo necesario para la actividad económica suficiente para generar empleo a la población prevista en el crecimiento de las ciudades, generando un desarrollo territorial más equilibrado social y económicamente, favoreciendo la proximidad entre los distintos usos: residencial, productivo, cultural, asistencial, ocio, reduciendo al mínimo la movilidad inducida, con la consiguiente reducción de los desplazamientos forzados, así como la distancia, pudiéndose generar mediante medios de transporte más sostenibles: peatonal, bicicleta, transporte público, etc., evitando la aparición de ciudades dormitorio, ciudad dispersa, con los consiguientes impactos sobre el medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.

Esta también es una exigencia de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en plena coherencia con sus principios inspiradores, así como con los principios ordenadores de nuestro derecho urbanístico. Asimismo, debe justificarse la capacidad económica de la Administración para asumir la implantación y mantenimiento de las dotaciones, infraestructuras y servicios públicos previstos en el Plan.

Para analizar la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente resulta necesario analizar las siguientes dimensiones:

- **Dimensión macroeconómica:** claramente la actuación tiene carácter económico ya que se plantea flexibilidad las determinaciones del planeamiento para aumentar la edificabilidad del uso comercial de la zona. Afectará, por tanto, al desarrollo económico del municipio en cuestión, dotando además de un mayor número de puestos de trabajo.
- **Dimensión urbanística:** el suelo es un recurso escaso, la oferta de dicho recurso y el uso que, actualmente, se está contemplando determina la capacidad futura que dicho recurso tendrá para alojar actividades económicas y productivas en el futuro.
- **Dimensión productiva y de diversidad económica:** Esta modificación, a su vez, asegura la diversificación productiva y de las actividades económicas que se desarrollan al carecer tanto el propio ámbito como el entorno próximo de una zona comercial de estas características.

7. CONCLUSIÓN.

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación urbanística, de los estados de ingresos y gastos procedemos a determinar la sostenibilidad de la referida actuación.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, la modificación puntual resulta sostenible para la Administración, obteniendo un **ingreso puntual de 430.450,29 euros**.

De igual modo, el Ayuntamiento de Alicante, **ingresará periódicamente 224.308,84 euros**. A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 86.684,69 euros, por los gastos que le ocasionará anualmente la explotación del sector, obteniendo, por tanto, un **saldo positivo de 137.624,15 euros**.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACION SECTOR	86.684,69 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	137.624,15 €
INGRESOS TOTALES	654.759,13 €
ingresos periódicos	224.308,84 €
ingresos puntuales	430.450,29 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	568.074,44 €

Por todo lo anteriormente expuesto la presente actuación urbanística es sostenible para el Ayuntamiento de Alicante.

En Alicante, junio de 2021.

POR EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. Desireé Ruiz Pérez
Abogada Urbanista