

PLAN ESPECIAL SECTOR OI/2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ADAPTADA AL TRLOTUP



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



Febrero 2023

REDACTORES

Borja de Madaria Escudero. Arquitecto
Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta

COLABORADORES

Pérez Segura & Asociados. Gabinete Jurídico

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.....	4
2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	5
2.1. OBJETO DE LA ACTUACIÓN.....	5
2.2. ÁMBITO.....	5
3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	7
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	10
4.1.1. INGRESOS.	10
4.1.2. GASTOS.	16
4.1.3. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS:	17
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	18
5.1. ESCENARIO NORMALIZADO	19
5.2. ESCENARIO OPTIMISTA.....	19
5.3. ESCENARIO RECESIVO.....	19
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	20
7. CONCLUSIÓN.....	22

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

El vigente 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 (TRLRU), 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 en dicha norma, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, expresamente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado TRLRU 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 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. OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

La actuación urbanística objeto de la presente memoria de sostenibilidad económica plantea la ordenación estructural del ámbito del sector OI/2 del Plan General de Alicante, siendo la administración autonómica quien ostenta la competencia para su aprobación definitiva. Su contenido se ceñirá a concretar aquellos aspectos pertenecientes a la ordenación estructural (artículo 21 del TRLOTUP), a saber:

- a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.*
- b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.*
- c) Red primaria.*
- d) Delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
- e) Delimitación de los perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.*
- f) Clasificación del suelo.*
- g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.*
- h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*
- i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*
- j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*
- k) Política pública de suelo y vivienda.*

En paralelo se tramitará el instrumento urbanístico que contenga la ordenación pormenorizada del sector OI/2, cuya competencia de tramitación será estrictamente municipal, y su contenido reflejará las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas en el artículo 35 del TRLOTUP.

2.2. ÁMBITO.

El ámbito de la actuación queda conformado por gran parte de los terrenos incluidos en el sector OI/2 del Plan General de Alicante (salvo los que están por encima de la Vía Parque), y parte de los sectores PAU/1, APA/6, y APD/26, terrenos actualmente en situación de suelo urbanizado.



Ilustración 1. Plano perteneciente al Plan General del ámbito y colindantes

2.3. MAGNITUDES URBANÍSTICAS.

El instrumento de planeamiento objeto del presente estudio contiene las siguientes magnitudes urbanísticas:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s):	468.925	IEB (m2tc/m2s):	0,6092
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s):	-	IET (m2tc/m2s):	0,133
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2s):	28.769	IER (m2tc/m2s):	0,4762
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2s):	35.297	IEI (m2tc/m2s):	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTO (m2s):	100.660	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2tc):	171.955
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s):	-	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2tc):	51.587
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s):	-	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%):	30
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s):	-	Núm. DE VIVIENDAS TOTAL:	1.433
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s):	-	Núm. DE HABITANTES ESTIMADO:	3.583
SUP. RED PRIMARIA		Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA:	40
AFECTA A SU DESTINO (m2s):	107.813	EDIFICABILIDAD TERCIARIA TOTAL (m2tc):	48.045
SUP. RED PRIMARIA DOMINIO PÚBLICO (m2s):	7.153		
SUP. DOT. PÚBL. EXISTENTES (NO VIARIAS)(m2s)	100.660		
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s):	361.112		

Ilustración 2. Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos de la actuación.

3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El análisis, por tanto, se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en el instrumento de 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, importe al que se le restará el gasto de mantenimiento del ámbito.

Para determinar los **gastos de mantenimiento del sector**, una vez entre en funcionamiento, se va a considerar la población potencial del mismo. En este sentido, el instrumento de planeamiento objeto del presente estudio atribuye al sector OI/2 una edificabilidad total de 220.000,00 m²t de los cuales 171.955,00 m²t son de uso residencial, mientras que los 48.045,00 m²t restantes, son de uso terciario.

Respecto a la población potencial derivada de la implantación del uso residencial, el sector tiene asignada una edificabilidad residencial de 171.955 m²t, por lo que 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	m2 Edificabilidad residencial	171.955
	m2 vivienda media	120
	habitante medio	2,5
	Número habitantes uso residencial	3.582,40

Ilustración 3. Cálculo del incremento poblacional del uso residencial.

Por otra parte, respecto al uso terciario, 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 2021 ascienden a 141.297.210,55 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:

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICADORES	MAGNITUDES
Cálculo de la variable	m2 uso industrial + terciario/50 960,90
"Habitantes equivalentes"	70% Gastos independientes 141.297.210,55 €
	Gastos totales 241.399.721,57 €
	Número de Habitantes equivalentes 562,44

Ilustración 4. Cálculo de los habitantes equivalentes del uso terciario.

Finalmente, el incremento poblacional, teniendo en cuenta el uso terciario y el residencial, es de **4.144,83 habitantes**

Habitantes uso terciario	562,44
Habitantes residencial	3.582,40
HABITANTES TOTALES	4.144,83

Ilustración 5. Sumatorio de habitantes totales.

Por otro lado, se ha obtenido la ratio de gasto por habitante calculada dividiendo el total de los gastos corrientes del presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2021, por la población de Alicante. Una vez obtenida esta ratio de gasto por habitante se ha multiplicado por el incremento poblacional del Sector, para obtener el gasto que supondrá mantener el Sector OI/2, todo ello, como se detallará en el apartado 4.1.2.1 *gastos de mantenimiento del ámbito* de la presente memoria.

Para el cálculo de los **ingresos, puntuales y periódicos, se ha tenido en cuenta las siguientes tasas e impuestos, reguladas en las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Alicante.**

- Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias, autorizaciones, control y/o inspección de comunicaciones previas y declaraciones responsables y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental.
- Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la tramitación de la licencia de edificación de obra mayor.
- Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Ordenanza fiscal del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de bienes inmuebles
- Ordenanza fiscal reguladora del impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- Ordenanza fiscal de la tasa por recogida de residuos sólidos urbanos.
- Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Actividades Económicas.

La sostenibilidad económica se determinará , considerando el resultado obtenido entre los gastos de mantenimiento que el Ayuntamiento de Alicante deba asumir una vez se encuentre desarrollado el Sector, y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El análisis, por tanto, se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en el presente instrumento, desde un punto de vista estático y también añadiendo el factor tiempo, considerando un escenario normalizado de 10 años.

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

En este apartado se estudia la sostenibilidad económica de la actuación analizando los ingresos y gastos según los parámetros urbanísticos contenidos en el instrumento de planeamiento.

4.1.1. INGRESOS.

4.1.1.1 INGRESOS PUNTUALES.

- **Tasas.**

En relación con las tasas que aumentarán con carácter puntual los ingresos públicos, se ha cuantificado orientativamente la tasa por tramitar el instrumento de intervención ambiental para poder iniciar la actividad terciaria.

A.- TASA POR LA TRAMITACIÓN DE LA LICENCIA DE OBRA MAYOR.

Asimismo, se ha calculado el importe de la tasa por la tramitación de la licencia de edificación de obra mayor, considerando la edificabilidad total de la actuación, dividiéndola por 100, obteniendo una magnitud de 14,33 bloques de edificios. A esta magnitud, se le ha aplicado la cuota de 2.227,89 euros para licencias de edificación establecido en la Ordenanza reguladora, obteniendo un resultado de 31.924, 74 euros por este concepto.

Epígrafe 1.1: Licencias de edificación u obra mayor. Construcciones de nueva construcción, las de ampliación, las obras de modificación o reforma que produzca una variación esencial en el conjunto del sistema estructural, las casas prefabricadas, así como las licencias de intervención, las provisionales y la demolición de construcciones, relacionadas en el artículo 2.2 de ésta Ordenanza.

1.1.1.a) Viviendas (incluida la ubicación de casas prefabricadas)			
1.1.1.a.1) Una vivienda o casa:			
Superficie construida			
Hasta 100 m2	De 100 a 200 m	De 200 a 300 m2	Más de 300 m2
334,18 €	445,58 €	556,97 €	668,37 €
1.1.1.a.2) Edificios hasta 25 viviendas 891,16 €			
1.1.1.a.3) Edificios entre 26 y 50 viviendas 1.113,95 €			
1.1.1.a.4) Edificios entre 51 y 100 viviendas 1.336,73 €			
1.1.1.a.5) Edificios de más de 100 viviendas 2.227,89 €			

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Licencia edificación obra mayor	Tasa según ordenanza edificios de más 100 viviendas	2.227,89 €
	Edificios según edificabilidad residencial	14,33
	Cuota resultante	31.924,74

Ilustración 6. Tabla de cálculo de la tasa por tramitar la licencia de edificación de obra mayor.

B.- TASA POR EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE ACTIVIDAD.

Se ha considerado la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias, autorizaciones, control y/o

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

inspección de comunicaciones previas y declaraciones responsables y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental, en la que se señala lo siguiente:

Epígrafe 1.7: Instrumentos de intervención ambiental Ley 6/2014.

		Superficie afectada por la actividad			
		Hasta 100 m ²	De 101 a 300 m ²	De 300 m ² a 500 m ²	Más de 500 m ²
1.7.1. Comunicación Actividades Inocuas o Declaración Responsable Ambiental		201,57 €	275,83 €	551,67 €	827,51 €

		Superficie afectada por la actividad		
		Hasta 500 m ²	De 500 m ² a 1.000 m ²	Más de 1.000 m ²
1.7.2. Licencia Ambiental (sin impacto ambiental ni D.I.C.)		556,97 €	997,25 €	1.437,53 €
1.7.3. Licencia Ambiental de actividades sometidas a declaración o estimación de impacto ambiental y/o a D.I.C.		599,41 €	1.039,68 €	1.479,96 €
1.7.4. Instalación de actividades sujetas a la Ley 14/2010 de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos		610,02 €	1.050,29 €	1.490,57 €

Teniendo en cuenta la edificabilidad terciaria, y aplicando el baremo medio de 1.437,53 euros para licencias ambientales para superficies afectadas por la actividad de más de 1.000 metros cuadrados, se obtiene una **cuota resultante de 69.066,13 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	
Tramitación de instrumentos de intervención ambiental	Tasa Ordenanza por solicitar licencia ambiental	1.437,53 €
	Edificabilidad/1000 m2 según ordenanza	48,05
	Cuota resultante	69.066,13 €

Ilustración 7. Tabla cálculo tasa de tramitación de instrumentos de intervención ambiental.

• **Impuestos.**

A.- IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

Teniendo en consideración una edificabilidad residencial y terciaria los ingresos derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ascienden a la cantidad de **7.727.820 euros**, conforme al desglose que se inserta a continuación.

ICIO			
		% Gravamen	
		4%	
COSTES CONSTRUCCIÓN			
	Coste ejecución material	Edificabilidad	
Terciario	800,00 €	48.045,00	38.436.000,00 €
Residencial	900,00 €	171.955,00	154.759.500,00 €
			193.195.500,00 €

Ilustración 8. Tabla de cálculo ICIO

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Como puede apreciarse, para calcular este impuesto se ha tenido en cuenta el **presupuesto de ejecución material que asciende a 193.195.500 euros**, habiendo aplicado al mismo el tipo impositivo establecido en la ordenanza municipal (4%).

B.- IMPUESTO POR EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

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	152.875.500,00
Construcción (Presupuesto de ejecución material *1,19)	229.902.645,00
Total Valor	382.778.145,00
Valor catastral	267.944.701,50

Ilustración 9. Datos para calcular el valor catastral.

Para la obtención del valor catastral, hemos sumado el importe del valor del suelo (152.875,500 euros) y el importe del presupuesto de ejecución por contrata, (229.902.645 euros) obteniendo un importe total de 382.778.145 euros.

A esta última magnitud se le ha aplicado la fórmula para hallar el valor catastral, es decir, se ha multiplicado dicho resultado sumatorio por 1,4 y por 0,5.

El valor catastral se estima, por tanto, en 267.944.701,50 euros.

Estimando que el 60% de los inmuebles serán objeto de venta, así como que la cuota establecida en la Ordenanza es de 0,08, por la estimación prevista de los 10 años, el resultado final que obtenemos por este impuesto al aplicar el tipo de gravamen del 30% es de **385.840,37 euros**.

Impuesto	Magnitudes	
IIVTNU	60% V. Catastral suelo	160.766.820,90 €
	% 10 años	0,08
	Base Imponible	1.286.134,57 €
	30% ordenanza	30%
	Cuota Resultante	385.840,37 €

Ilustración 10. Tabla de cálculo del IIVTNU.

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	7.727.820,00
IIVTNU	385.840,37
TASAS	100.990,86
INGRESO TOTAL	8.214.651,23

4.1.1.2 INGRESOS PERIÓDICOS.

- **Tasas.**

A.- INGRESOS ESTABLECIDOS EN EL CAPITULO III

Para el cálculo de los ingresos establecidos en el capítulo III del presupuesto municipal se ha aplicado una ratio de ingresos de **129,38 euros/habitante**, calculada conforme al presupuesto liquidado del ejercicio 2021. El importe total asciende a **536.260,25 euros**.

Tasas, precios públicos y otros ingresos		Ratio tasa por habitante	Numero potencial de trabajadores	Cuota
CAPITULO 3	CEMENTERIO	129,38 €	4.145	536.260,25 €
	SERV. BOMBEROS			
	OTROS SERV			
	URBANÍSTICOS			
	RETIRADA VEHÍCULOS			
	OTRAS TASAS			
	TASAS UTILIZACIÓN PRIVATIVA			
	OTROS INGRESOS			

Ilustración 11. Tabla calculo Tasas y precios públicos del Capítulo 3 del presupuesto 2020.

B.- TASA POR LA RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

Asimismo, se ha tenido en cuenta en la presente memoria de sostenibilidad económica, la tasa por la recogida de residuos sólidos urbanos considerando que la cuota tributaria consistirá en una cantidad fija, por unidad urbana, que se determinará por su uso, destino, superficie, y situación, con arreglo a la tarifa establecida en la Ordenanza Fiscal reguladora de esta tasa.

Asimismo, de conformidad con el anexo 2 de la meritada Ordenanza fiscal, el ámbito se encuentra dentro de lo que se denomina “primera categoría de vía”, por lo que se le aplicará la cuota de 56,59 euros.

Esta cuota de 56,59 euros se ha multiplicado por la edificabilidad residencial total, partido por la superficie prevista para una vivienda, es decir 120 m².

De ese modo y como se puede observar en la tabla que insertamos a continuación, el ingreso periódico anual que perciba la administración por este concepto es de **81.091,11 euros**.

Ingresos periódico	Magnitudes		Cuota
Tasa por la recogida de residuos sólidos urbanos.	cuota establecida para la vía según ordenanza	56,59	81.091,11 €
	Edificabilidad total/120 vivienda	1.432,96	

Ilustración 12. Tabla de cálculo de la tasa por la recogida de residuos urbanos.

• Impuestos.

A.- IMPUESTO PERIÓDICO DE CONSTRUCCIONES , INSTALACIONES Y OBRAS

Para la determinación de los ingresos periódicos en concepto de ICIO se ha considerado un 10% 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 **772.782 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	7.727.820,00 €
	10%	772.782,00 €
	Cuota resultante ICIO periódico	772.782,00 €

Ilustración 13. Tabla calculo ICIO periódico.

B.- IMPUESTO PERIÓDICO POR EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Por su parte, se estima que se recaudará periódicamente **12.861,35 euros** en concepto del Impuesto por incremento el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, teniendo en cuenta, estimatoriamente, que el 20% de los inmuebles se verán afectadas por posteriores ventas.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IIVTNU PERIÓDICO	Valor Catastral suelo	267.944.701,50 €
	% inmuebles afectados	0,20
	% Según Ordenanza	0,08
	% Según Ordenanza	0,30
	Cuota total periódica	12.861,35 €

Ilustración 14. Tabla calculo IIVTNU periódico.

C.- IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Para la determinación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se ha tomado un valor catastral de 267.944.701,50 euros determinado conforme a los valores del suelo y de construcción al que aplicado un tipo de 0,62795 % conforme a lo establecido en la ordenanza municipal arroja una cantidad de **1.682.558,75 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IBI	V. catastral	267.944.701,50 €
	Tipo gravamen	0,62795
	Cuota Resultante	1.682.558,75 €

Ilustración 15. Tabla cálculo IBI

D.- IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

Respecto al Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica se ha calculado atendiendo a la ratio de ingresos de 8,16 euros. Este dato se ha obtenido de dividir el importe que se fija como ingreso por este concepto en los presupuestos liquidados del año 2021, (15.928.059,29 euros), entre el ingreso total de todos los impuestos directos recogidos en el capítulo 1 (129.932.439,52 euros).

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Teniendo en cuenta el incremento poblacional que supondrá la presente actuación, **se obtiene ingreso de 33.811,30 euros.**

El sistema utilizado para obtener este ingreso se adecua a lo previsto en la Guía metodológica para elaboración de Memorias de sostenibilidad Económica.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ratio tasa por habitante	incremento poblacional	Cuota
ICVTM. (CALCULADO SEGÚN GUÍA METODOLÓGICA DE MEMORIAS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA)			
	8,16 €	4.145	33.811,30 €

Ilustración 16. Tabla de cálculo del ICVTM.

E.- IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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 **6.237,61 euros** por este tributo.

Impuesto	Magnitudes	Ratio ingreso/hab	Población	Cuota
IAE	Importe Presupuestos 1.965.373,58	1,50	4.144,83	6.237,61 €

Ilustración 17. Tabla de cálculo del IAE.

• **Transferencias del Estado.**

Los ingresos por transferencias del Estado se fijan en la cantidad de **1.279.604,02 euros** al aplicar a la población previstas (4.144,83 habitantes totales) una ratio de 308,72 euros.

Ingresos periódico	Magnitudes	Cuota
Transferencias corrientes	ratio ingresos/hab Cap 4	308,72
	Presupuestos	
	Incremento poblacional	4.144,83
		1.279.604,02 €

Ilustración 18. Tabla de cálculo de las transferencias corrientes.

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

INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	1.682.558,75
IAE	6.237,61
TASA	617.351,36
ICVTM	33.811,30
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.279.604,02
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	2.344.068,69
INGRESO TOTAL	5.963.631,74

4.1.2. GASTOS.

4.1.2.1 GASTOS DE MANTENIMIENTO DEL ÁMBITO.

Para poder determinar los **gastos** de mantenimiento de conformidad con los parámetros urbanísticos propuestos, se utilizará del mismo modo la ratio-gasto por habitante **715,67 euros (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	Obligaciones reconocidas netas	%	€/Hab 337.304, 178
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	102.117.800,45 €	42,30	302,75 €
	Gastos corrientes	2	99.735.357,48 €	41,32	295,68 €
	Gastos financieros	3	603.334,04 €	0,25	1,79 €
	Transferencias corrientes	4	38.943.229,60 €	16,13	115,45 €
	TOTAL		241.399.721,57 €	100,00	715,67 €

Ilustración 19. Presupuesto de Alicante. Gastos corrientes.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal Liquidado 2021	Ratio población ciudad %	Repercusión población sector	
Capítulo	Créditos totales	Habitantes 337.304,17 %	Hab sector 4.144,83
1	102.117.800,45	42,30	1.254.835,84
2	99.735.357,48	41,32	1.225.560,10
3	603.334,04	0,25	7.413,84
4	38.943.229,60	16,13	478.539,10
TOTAL	241.399.721,57	100,00	2.966.348,88

Ilustración 20. Extrapolación de los gastos e ingresos de la actuación.

Por tanto, los gastos previstos por el aumento poblacional de conformidad con las determinaciones de la actuación interesada (715,67 euros) serán **2.966.348,88 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	2.966.348,88 €
INGRESOS	12.585.927,68 €
INGRESOS PERIÓDICOS	4.371.276,44 €
IBI	1.682.558,75 €
TASAS	617.351,36 €
IAE	6.118,96 €
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	785.643,35 €
TRANSFERENCIAS	1.279.604,02 €
INGRESOS PUNTUALES	8.214.651,23 €
TASAS	100.990,86 €
ICIO	7.727.820,00 €
IIVTNU	385.840,37 €
ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	2.966.348,88 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	1.404.927,56 €
INGRESOS TOTALES	12.585.927,68 €
ingresos periódicos	4.371.276,44 €
ingresos puntuales	8.214.651,23 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	9.619.578,80 €

Teniendo en cuenta estos datos, la Administración percibiría periódicamente **1.404.927,56 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 **9.619.578,80 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.

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 6 años, y la venta de estas se llevará a cabo en los 6 años siguientes a contar desde el segundo año del inicio de las obras.

RECESIVO	CRONOGRAMA										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
URBANIZACIÓN	20%	20%	20%	20%	20%	20%					
EDIFICACIÓN					20%	20%	20%	20%	20%	20%	
VENTA						20%	20%	20%	20%	20%	20%

Escenario normalizado: Se considera que la edificación se realizará en 4 años. La venta se producirá a lo largo de 4 años desde el tercer año de construcción.

NORMALIZADO	CRONOGRAMA							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
URBANIZACIÓN	20%	20%	20%	20%	20%			
EDIFICACIÓN			25%	25%	25%	25%		
VENTA					25%	25%	25%	25%

Escenario expansivo: Se considera que la edificación se realizará en 3 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en 3 años a contar desde el tercer año de construcción.

OPTIMISTA	CRONOGRAMA						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
URBANIZACIÓN	25%	25%	25%	25%			
EDIFICACIÓN			33%	33%	33%		
VENTA					33%	33%	33%

PLAN ESPECIAL OI/2 DE ALICANTE
Alcance: Adaptación de la Ordenación Estructural al TRLOTUP.
ALTA VELOCIDAD ALICANTE. NODO DE TRANSPORTE S.A

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1. ESCENARIO NORMALIZADO

ESCENARIO MEDIO

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
GASTOS	370.793,61	741.587,22	1.112.380,83	1.483.174,44	1.853.968,05	2.224.761,66	2.595.555,27	2.966.348,88
ingresos periódicos								
IBI	671.996,08	671.996,09	924.638,98	1.177.281,88	1.429.924,77	1.682.567,67	1.682.567,67	1.682.567,68
IAE					1.529,74	3.059,48	4.589,22	6.118,96
Tasas					154.337,84	308.675,68	463.013,52	617.351,36
Transferencias					319.901,01	639.802,01	959.703,02	1.279.604,02
Icio y Plusvalía Periódico						261.881,12	523.762,23	785.643,35
ING. PERIÓDICOS	671.996,08	671.996,09	924.638,98	1.177.281,88	1.905.693,36	2.895.985,95	3.633.635,66	4.371.285,37
ingresos puntuales								
IIVTNU					96.460,09	96.460,09	96.460,09	96.460,09
ICIO		2.575.940,00	2.575.940,00	2.575.940,00				
Tasas				100.990,86				
ING. PUNTUALES	-	2.575.940,00	2.575.940,00	2.676.930,86	96.460,09	96.460,09	96.460,09	96.460,09
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	301.202,47	2.506.348,87	2.388.198,15	2.371.038,30	148.185,40	767.684,39	1.134.540,48	1.501.396,58

5.2. ESCENARIO OPTIMISTA.

ESCENARIO OPTIMISTA

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
GASTOS	423.764,13	847.528,25	1.271.292,38	1.695.056,50	2.118.820,63	2.542.584,75	2.966.348,88
ingresos periódicos							
IBI	671.987,19	671.987,19	1.008.844,38	1.345.701,57	1.682.558,75	1.682.558,75	1.682.558,75
IAE			1.223,79	2.447,58	3.671,38	4.895,17	6.118,96
Tasas			123.470,27	246.940,54	370.410,82	493.881,09	617.351,36
Transferencias			255.920,80	511.841,61	767.762,41	1.023.663,22	1.279.604,02
Icio y Plusvalía Periódico				196.410,84	392.821,67	589.232,51	785.643,35
ING. PERIÓDICOS	671.987,19	671.987,19	1.389.459,25	2.303.342,14	2.056.640,94	3.794.250,74	4.371.276,44
ingresos puntuales							
IIVTNU			96.460,09	96.460,09	96.460,09	96.460,09	
ICIO		7.727.820,00					
Tasas		100.990,86					
ING. PUNTUALES	-	7.828.810,86	96.460,09	96.460,09	96.460,09	96.460,09	-
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	248.223,07	7.653.269,80	2.14.626,96	704.745,73	34.280,41	1.348.126,08	1.404.927,56

5.3. ESCENARIO RECESIVO.

ESCENARIO PESIMISTA

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
GASTOS	269.666,08 €	539.336,16	809.004,24	1.078.672,32 €	1.348.340,40 €	1.618.008,48 €	1.887.676,56 €	2.157.344,64 €	2.427.012,72 €	2.696.680,80 €	2.966.348,88 €
ingresos periódicos											
IBI	671.987,19	671.987,19	671.987,19	671.987,19	840.415,79	1.008.844,38	1.177.272,97	1.345.701,57	1.514.130,16	1.682.558,75	1.682.558,75
IAE						1.019,83	2.039,65	3.059,48	4.079,31	5.099,13	6.118,96
Tasas						102.891,89	205.783,79	308.675,68	411.567,57	514.459,47	617.351,36
Transferencias						213.267,34	426.534,67	639.802,01	853.069,35	1.066.336,69	1.279.604,02
Icio y plusvalía Periódico						157.128,67	314.257,34	471.386,01	628.514,68	785.643,35	
ING. PERIÓDICOS	671.987,19	671.987,19	671.987,19	671.987,19	840.415,79	1.326.023,44	1.968.759,76	2.611.496,08	3.254.232,40	3.896.968,72	4.371.276,44
ingresos puntuales											
IIVTNU							77.168,07	77.168,07	77.168,07	77.168,07	77.168,07
ICIO		3.863.910,00		3.863.910,00							
Tasas		33.663,62		33.663,62	33.663,62						
ING. PUNTUALES	-	-	3.897.573,62	3.897.573,62	33.663,62	-	77.168,07	77.168,07	77.168,07	77.168,07	77.168,07
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	402.319,11	132.651,03	3.760.556,57	3.490.589,49	474.260,99	291.985,04	158.251,27	531.319,51	904.387,75	1.277.455,99	1.482.096,64

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 del TRLOTUP, 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.

En este sentido, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), en su objetivo 23, establece una serie de criterios para los crecimientos residenciales, y una fórmula para evaluar la capacidad de acogida poblacional de un municipio y su relación con el consumo de suelo, concretando un estándar variable de suelo requerido para la población potencial estimada.

En el caso que nos ocupa, la población potencial estimada es de 4.144,83 habitantes ($171.955 \text{ m}^2 \text{ residencial} / 120 \times 2,5$) más la suma de los habitantes equivalentes estimada en 562,44). Esta población será objeto de progresiva Implantación en el ámbito una vez ejecutadas las obras de urbanización e iniciadas las de edificación. Es decir, la ocupación del sector por nuevos habitantes será gradual, valorándose como inicio de esta el período del año 2025. Se estima prudente considerar que la instalación de nuevos ocupantes en las futuras viviendas del sector puede ser, a modo de ejemplo (conservador), del 10% anual, teniendo en cuenta la heterogeneidad del tamaño de la unidad familiar y que estas unidades irán creciendo también paulatinamente de forma natural en el sector (si se mantiene una tasa de natalidad mayor que la de mortalidad).

La ciudad de Alicante tiene asignada una tasa de crecimiento de población del 1,15% anual, según la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por lo que a continuación se comparará la dinámica de crecimiento natural de la población de Alicante con la instalación de nuevos habitantes en el Sector (aunque realmente no se produce siempre un incremento de población, ya que muchos de los nuevos habitantes del sector proceden de la misma ciudad), buscando obtener el dato del porcentaje que estos nuevos habitantes representan anualmente en el contexto de crecimiento previsible de la ciudad de Alicante.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Alicante (Capital) media de crecimiento anual (ETCV) 1,15%	previsión población ciudad de alicante				previsión población sector OI/2		
	período	población de partida	tasa crecimiento	población potencial	población prev.	secuencia	% sobre incremento población anual Alicante
		337.304			4.144,83	10% anual	
	2025		1,15%	337.304			
	2026		1,15%	341.183			
	2027		1,15%	345.107			
	2028		1,15%	349.075			
	2029		1,15%	353.090		414	10,21%
	2030		1,15%	357.150		414	10,09%
	2031		1,15%	361.257		414	9,98%
	2032		1,15%	365.412		414	9,86%
	2033		1,15%	369.614		414	9,75%
	2034		1,15%	373.865		414	9,64%
	2035		1,15%	378.164		414	9,53%
	2036		1,15%	382.513		414	9,42%
	2037		1,15%	386.912		414	9,32%
	2038		1,15%	391.361		414	9,21%
	2039		1,15%	395.862			
	2040		1,15%	400.415			

Ilustración 21. Tabla previsión incremento de la población de la ciudad de Alicante.

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, puede concluirse que la actuación propuesta resulta sostenible para la Administración, obteniendo unos **ingresos puntuales de 8.214.651,23 euros**.

De igual modo, el Ayuntamiento de Alicante **ingresará periódicamente 4.371.276,44 euros**. A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 2.966.348,88 euros, por los gastos que le ocasionará anualmente la explotación del sector, obteniendo, por tanto, un **saldo positivo de 1.404.927,56 euros**.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	2.966.348,88 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	1.404.927,56 €
INGRESOS TOTALES	12.585.927,68 €
ingresos periódicos	4.371.276,44 €
ingresos puntuales	8.214.651,23 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	
9.619.578,80 €	

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

Asimismo, cabe considerar que la oferta de suelo productivo (residencial y terciario) es acorde y proporcional a la demanda potencial previsible en el municipio de Alicante, considerando las determinaciones en este sentido establecidas en la ETCV.

En Alicante, febrero de 2023

Por el equipo redactor

Fdo. Rafael Ballester Cecilia

Fdo.- Esmeralda Martínez Salvador