

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PAU/9, LOMAS DE GARBINET, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROMOTOR:

ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A.

DICIEMBRE DE 2025

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.....	4
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	6
2.1. Finalidad.	6
2.2. Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarias y población estimada como referencia.....	6
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	8
3.1. Objeto.	8
3.2. Ámbito.	¡Error! Marcador no definido.
3.3. Parámetros urbanísticos.	¡Error! Marcador no definido.
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	14
4.1. Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2024: estimación de ratios de gastos e ingresos.	14
4.2. Estimación de la inversión y gasto público.	14
4.3. Estimación de ingresos según tributos municipales.....	15
5.2.1. <i>Impuesto de Actividades Económicas (IAE)</i>	15
5.2.2. <i>Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)</i>	16
5.2.3. <i>Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)</i>	18
5.2.4. <i>Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)</i>	19
5.2.5. <i>Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)</i>	20
5.2.6. <i>Transferencias corrientes (TC)</i>	20
5.2.7. <i>Tasas y precios públicos e ingresos patrimoniales. (OTROS)</i>	21
5.2.8. <i>Incremento patrimonial por la cesión del 10%</i>	24
4.4. Estimación de gastos.....	24
5.4.1. <i>Gastos corrientes (GC)</i>	24
5.4.2.- <i>Inversiones reales (IR)</i>	25
5. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL SECTOR PP 1/1 DEL PGMOU DE ALICANTE.....	26
6. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVO.	30
7. CONCLUSIONES.....	31

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 del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), viene a recoger, en su artículo 22, la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad económica, que analice el impacto de la actuación urbanística en la Hacienda Local, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por su parte, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante, RVLS), desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, apartado 1, viniendo a establecer lo siguiente:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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.”

Pese a que en el presente caso no estamos ante un instrumento de ordenación, la obligación de evaluar la sostenibilidad y viabilidad económica de los Programas de Actuación ha sido recogida también en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), debido a que en su artículo 117.4.d), señala lo siguiente:

“La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de

caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”

En definitiva, y en atención a los artículos 22 TRLSRU y 117.4.d) TRLOTUP antes mencionados, la presente Memoria de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista para el **Programa de Actuación Integrada Sector PAU/9, de suelo urbanizable, “Lomas de Garbinet”, del PGMO de Alicante.**

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

2.1. Finalidad.

El análisis de la presente memoria de sostenibilidad económica se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación Integrada tiene sobre la Hacienda Local, tomando como referencia escenarios tanto estáticos como dinámicos.

Para determinar el impacto económico que supone la ejecución de sus determinaciones, tendremos en cuenta los ingresos públicos que generará el desarrollo del Programa. A estos ingresos públicos se le restará el gasto público de mantenimiento del ámbito, y el saldo nos permitirá confirmar si la actuación es sostenible y si el impacto es razonable.

Para estimar los ingresos y **los gastos públicos de mantenimiento del sector**, una vez entre éste en funcionamiento, se va a considerar la población potencial del mismo, de manera que a la misma le aplicaremos el gasto medio de mantenimiento que viene soportando el Ayuntamiento de Alicante en sus últimos presupuestos.

2.2. Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarias y población estimada como referencia.

Para estimar los gastos e ingresos, tomaremos como referencia también la Liquidación del Presupuesto Municipal diferenciando gastos e ingresos de la siguiente manera:

- a) Se ha obtenido la **ratio de gasto por habitante** dividiendo el total de los gastos corrientes entre 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 y prestar servicios vinculados al Sector.

La población potencial, se ha considerado en 2.025 habitantes correspondiendo esta cifra únicamente al uso residencial. Por ello, para un cómputo real de los ingresos que percibirá la Administración cuando la actuación se encuentre totalmente desarrollada, se ha tenido en cuenta únicamente a los residentes permanentes en el municipio de Alicante.

- b) Para el cálculo de los ingresos públicos, respecto a aquéllos vinculados a la población (como la Participación en los Tributos del Estado, tasas y otros ingresos...), se realizará también mediante repercusión de la ratio obtenida de estos ingresos por habitantes en el documento de Liquidación del Presupuesto municipal. Asimismo, se ha tenido en cuenta los tributos regulados en las siguientes Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Alicante.
 - *Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la tramitación de licencias urbanísticas.*
 - *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 reguladora del Impuesto de Actividades Económicas.*

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1. Objeto y ámbito.

El sector PAU/9 Lomas de Garbinet se sitúa en la “Ciudad Elegida de Juan XXIII”, hoy conocida simplemente como Barrio Juan XXIII (1º y 2º sector), al norte de la ciudad de Alicante, y conforma su remate urbano en este borde, casi en el límite con el municipio de Sant Vicent del Raspeig.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo urbanístico del Sector PAU/9, Lomas de Garbinet.

La situación y ámbito del Sector de suelo urbanizable PAU/9 es el siguiente:



3.2. Parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos se encuentran la versión preliminar del Plan Parcial Sector PAU/9, en tramitación, y que se acompaña como anexo de la Alternativa Técnica del programa.

FICHA DE GESTIÓN	SECTOR PAU/9 "LOMAS DE GARBINET"
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
ZONA DE ORDENACIÓN:	"PAU/9 LOMAS DE GARBINET"
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO Y DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO:	<p>(1) Superficie Área de Reparto (m2s): Constituye el área de reparto la superficie del Sector "PAU/9 LOMAS DE GARBINET" (excluyendo las superficies de suelo público preexistentes y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración)</p> <p>(2) Aprovechamiento atribuido al Área de Reparto (UA): Se atribuye al área de reparto el 100% del aprovechamiento objetivo homogeneizado total del sector.</p> <p><u>Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto (UA/m2s):</u> Será el resultado de dividir los conceptos anteriores (2) / (1)</p>

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



Situación del sector PAU/9 LOMAS DE GARBINET sobre plano de Calificación Global del Suelo PGMO 1987

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s):	584.732	IEB (m2tc/m2s):	0,1816
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s):	-	IET (m2tc/m2s):	
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2s):	-	IER (m2tc/m2s):	0,1816
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2s):	356.838	IEI (m2tc/m2s):	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTO (m2s):	-	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2tc):	102.300
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s):	-	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2tc):	30.690
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s):	-	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%):	30
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s):	-	Núm. DE VIVIENDAS TOTAL:	930
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s):	-	Núm. DE HABITANTES ESTIMADO:	2.325
SUP. RED PRIMARIA		Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA:	17
AFFECTA A SU DESTINO (m2s):	-		
SUP. RED PRIMARIA DOMINIO PÚBLICO (m2s):	-		
SUP. DOT. PÚB. EXISTENTES (NO VIARIAS)(m2s)	21.544		
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s):	563.188		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada que establezca el plan parcial de desarrollo del sector garantizará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Propondrá una solución urbanística que promueva la recuperación urbana y social del entorno, actualmente degradado, mediante conexiones que revitalicen el tejido urbano y colaboren a la regeneración integral del lugar.
- Rematará la ciudad en su borde norte y la conectará adecuadamente con el entorno natural de interés que la bordea, estableciendo una transición adecuada con estos suelos no urbanizables.
- Fijará la ubicación de los equipamientos y zonas verdes de red secundaria de forma que se garantice su integración con el resto del barrio y completarán la red de espacios comunes.
- Garantizará la permeabilidad entre el parque de red primaria y el bulevar Ronda Norte mediante conexiones verdes peatonales. Asimismo se establecerán elementos conectores con el Camino de las Parras que discurre junto a la Rambla de Orgegia, con zonas de estancia y esparcimiento para el disfrute del parque.
- Incorporará todas las medidas de integración paisajística contempladas en la Ficha de Zona.
- La Tipología preferente edificatoria será la de Bloque y/o torre plurifamiliar, de carácter aislado, que podrá, en su caso, alinearse a vial.
- En régimen de compatibilidad con el uso residencial, se garantizará la materialización en el sector de una edificabilidad terciaria mínima del 5% del total de la edificabilidad prevista. La ordenanza particular de edificación y usos del suelo del plan parcial determinará las condiciones específicas para la implantación de este uso terciario.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN MATERIA EDUCATIVA

1. Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Plan Parcial de desarrollo del Sector que fije la ordenación pormenorizada realizará reserva de parcela para equipamiento docente **de, al menos, 5.500 m² de superficie, calificada como SQE-DOC** que cumpla con las condiciones establecidas en el Decreto 104/2014 con especial atención a las condiciones de topografía, accesibilidad peatonal y conexión con la trama urbana.
2. El Ayuntamiento pondrá a disposición de la Conselleria de Educación la citada parcela de 5.500 m² de superficie, del Sector PAU/9 Lomas de Garbinet, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esa Conselleria.
3. La parcela, que tendrá la condición de solar urbanizado, cumplirá todas las condiciones del art. 10 del Decreto 104/2014 y deberá entregarse totalmente urbanizada, con todos los servicios a pie de parcela y facilitando las conexiones con el suelo urbano consolidado y en condiciones de obtener la licencia de edificación sólo con la presentación de la solicitud y el proyecto. La mencionada parcela educativa se dispondrá lo más próxima al suelo urbano consolidado facilitando las conexiones con dicho suelo urbano consolidado.
4. Las normas urbanísticas establecidas por el Plan Parcial que desarrolle el sector y que sean de aplicación a las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las condiciones de edificabilidad del art. 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas o norma que lo sustituya.
5. En caso de exigencia por el catálogo de protecciones, se realizarán con cargo al Sector los trabajos de excavación arqueológica, documentación, calco, etc. de la parcela de reserva dotacional educativa. Estos trabajos correrán a cargo de la actuación del sector y se llevarán a cabo con carácter previo y como condición para que la parcela pueda ser recibida por la Conselleria competente.
6. Se realizarán también con cargo a la actuación urbanística la incorporación de medidas correctoras necesarias en la parcela de reserva dotacional educativa que justifiquen unos niveles sonoros adecuados para el uso educativo.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de Planeamiento: **PLAN PARCIAL**

Gestión: **DIRECTA O INDIRECTA**

- El desarrollo del Sector "PAU/9 LOMAS DE GARBINET" no se encuentra condicionado a ningún otro.
- La clasificación como suelo urbanizable del Sector comporta para los propietarios la asunción de los derechos y obligaciones previstos en la legislación vigente en el momento de la aprobación del PAI correspondiente.
- Será el proyecto de reparcelación el que determine la valoración de los terrenos del ámbito reparcelable, así como de las construcciones existentes, en su caso, y el que fijará los correspondientes coeficientes correctores por usos y tipologías

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- Se ejecutarán con cargo al sector todas las conexiones necesarias con las redes de infraestructuras y servicios existentes.
- Será de obligado cumplimiento la legislación eléctrica en vigor en particular el RD 1955/2000 y el RD 842/02, o equivalentes que lo sustituyan. Se procederá, en caso de existir, al desvío o soterramiento de las líneas aéreas por las que se vea afectado el sector.
- Deberán quedar adecuadamente resueltos el suministro de agua y la conexión de las aguas residuales a estación depuradora. Se realizará red separativa.
- Se dispondrán con cargo al sector los medios de protección acústica que, en su caso, resultasen necesarios, por la afección en cuanto a ruido de la A-70.
- Se ejecutará con cargo al sector el tramo del viario de red primaria correspondiente al Bulevar Ronda Norte, desde la Calle Barifono Paco Latorre hasta la calle Cronista Vicente Martínez, incluso la obtención de terrenos necesarios en reparcelación.



Consideraciones relativas a la red urbana de riego:

Las infraestructuras a ejecutar consistirán en desarrollar las infraestructuras necesarias para conectar las redes existentes con un nuevo depósito regulador.

Para el llenado del depósito se requerirá la ejecución de una estación de bombeo con cámara de aspiración y la correspondiente tubería de impulsión.

El proyecto de urbanización deberá determinar el mejor recorrido para la conexión de la futura estación de bombeo y conducción de impulsión con la red arterial de 500 mm de diámetro que tiene origen en la EDAR Monte Orgegia.

Todas las infraestructuras se ejecutarán por viales públicos accesibles para las futuras labores de mantenimiento.

El depósito regulador contará con capacidad de almacenamiento suficiente para garantizar el consumo máximo diario, de acuerdo con la dotación y superficie de zona verde que será definida por los servicios técnicos municipales, incluyendo en su caso la previsión para las parcelas residenciales. Se deberá ubicar a la cota más elevada posible, a consensuar con el Ayuntamiento, para habilitar el riego por gravedad de la mayor parte de las zonas verdes del parque. La propuesta será compatible con el diseño de los cabezales y redes de riego que se dispongan aguas abajo del depósito de regulación, que formarán parte de la red de distribución de competencia municipal y deberán ser concretadas con el Ayuntamiento de Alicante.

Consideraciones relativas a la red de suministro de agua a particulares:

En caso de coexistir diversas fuentes de suministro para el riego de las zonas verdes particulares, regenerada y pluvial, se deberán proyectar las redes con separación física entre ellas y con las redes de agua potable en toda la extensión interior.

Se dotará de un sistema de seguridad antirretorno en las acometidas para evitar retornos involuntarios y/o accidentales.

El diseño de las infraestructuras para aprovechamiento del agua de lluvia para riego deberá garantizar su independencia del resto de las infraestructuras de agua potable o regenerada.

En el diseño de las redes particulares de riego con agua regenerada se deberá señalar la instalación, disponer de doble circuito y, si el sistema de riego empleado es por aspersión, adoptar medidas para minimizar el riesgo de propagación de legionella.

Para el dimensionamiento de las infraestructuras, tanto el volumen de almacenamiento como las canalizaciones, será necesario conocer las necesidades hídricas de las zonas verdes particulares. Para esto, se deberá contabilizar exclusivamente la parte del suministro que puede ser sustituido por agua regenerada, en función de los usos permitidos para este tipo de aguas regulado por el R.D. 1620/2007. El uso del agua regenerada será exclusivamente para el riego de los jardines privados, quedando expresamente prohibidos los siguientes usos:

- Consumo humano o de animales.
- Usos de industria alimentaria.
- Limpieza de superficies, objetos y materiales que puedan estar en contacto con alimentos.
- Refrigeración y otros usos similares.
- Llenado de piscinas.

Dependiendo de la ubicación definitiva del depósito regulador a ejecutar en la urbanización y de la cota de las parcelas residenciales, se podrá requerir la construcción de un depósito almacenamiento propio que garantice el consumo máximo diario y grupo de presión.

Consideraciones relativas al sistema de depuración de aguas residuales:

La urbanización del sector dispondrá un sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

FICHA DE ZONA Nuevo Desarrollo	Clasificación del suelo: Nombre de la zona:	URBANIZABLE Zona de nuevo desarrollo RESIDENCIAL "PAU/9 LOMAS DE GARBINET"
--	--	---

DEFINICIÓN DE LA ZONA

CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN:	ZND-RE "PAU/9 LOMAS DE GARBINET"
SUPERFICIE:	584.732 m ² s
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO Y DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL
DENSIDAD:	17 viv./ha
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB):	0,182 m ² t/m ² s
POBLACIÓN MÁXIMA	2.325 habitantes

PLANO



Situación del sector PAU/9 LOMAS DE GARBINET sobre plano de Calificación Global del Suelo PGMO 1987

PROTECCIONES

- En el ámbito de actuación existen los siguientes elementos de interés patrimonial:
- Yacimiento arqueológico Loma de Garbinet coord. geo. X=720290 Y=4250886
 - Yacimiento arqueológico el Peñasco coord. geo. X=720776 Y=4250468
 - Área de vigilancia paleontológica definida en el plano 15 Afecciones
 - Unidad de Paisaje Las Lomas, con interés paisajístico y natural.

AFECCIONES

Carreteras: el ámbito es colindante por el norte con la autovía A-70

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

No se establecen

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Las condiciones de compatibilidad con el uso dominante RESIDENCIAL de los usos DOTACIONALES y TERCARIOS quedarán fijadas en la ordenación pormenorizada (Normativa del Plan Parcial de desarrollo) que garantizará que, del total de la edificabilidad prevista, un mínimo del 5% será de uso terciario, en régimen de compatibilidad con el uso residencial dominante previsto.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se estará a lo estipulado en la Normativa del Plan General (PGMO 1987) así como a lo que se establezca en la Normativa del Plan Parcial de desarrollo del ámbito

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Condiciones generales de la ordenación pormenorizada:

1. El lugar de interés geológico conocido como "Discordancia de Villafranqueza" quedará libre de edificación y será el lugar preferente para ubicar la zona verde de red secundaria del sector.

2. En su urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes, realizadas por el Instituto Geológico y Minero de España

- No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.
- Se acondicionará y señalizará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.

2. Condiciones de las parcelas lucrativas:

1. En la zona situada frente a la Moleta de Garbinet se delimitará un área libre de edificación, de anchura mínima 50m, a eje de la calle Salvador Allende, cuya finalidad es preservar las vistas de la Moleta de Garbinet desde esta calle. En la superficie así definida no podrá construirse ningún elemento sobre rasante. Las plantas de sótano podrán invadir este ámbito.

2. Las edificaciones se dispondrán de manera perpendicular al Bulevar Ronda Norte, con su fachada de menor longitud paralela a esta calle, de tal modo que se evite la formación de pantallas que oculten la visibilidad de La Moleta de Garbinet y de las Lomas en general.

3. Para garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se construyan y la coherencia urbana de su disposición frente al Bulevar Ronda Norte, al que deberán ofrecer una fachada ordenada, la disposición de las edificaciones, en cada una de las futuras manzanas lucrativas, estará sujeta a un estudio de ordenación de sus volúmenes. Este estudio formará parte de la documentación del proyecto de edificación que se presente para la solicitud de la primera licencia de edificación que se solicite en cada manzana.

3. Condiciones de urbanización de las zonas verdes

1. En las zonas verdes del ámbito de actuación no se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere la topografía existente.

2. El criterio general para intervenir en el parque público PVP será el de considerar el parque como un espacio natural donde la urbanización se ceñirá exclusivamente a la plantación de árboles y arbustos adaptados a las características biogeográficas del ámbito, a la adecuación de los caminos existentes y a la señalización adecuada para la comprensión del espacio público. Sólo se permitirá un grado mayor de intervención, con la incorporación de mobiliario urbano y el tratamiento puntual de la superficie de terreno natural, en aquellas zonas destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios del parque.

3. Se prohíbe el uso de pavimentos impermeables en todo el ámbito del parque

MEDIDAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

En el ámbito del Lugar de Interés Geológico PT 123 se evitarán los movimientos de tierra de gran magnitud. Este será el lugar preferente para ubicar la zona verde de red secundaria.

Como medida necesaria para la salvaguarda del patrimonio paleontológico, la normativa del plan parcial incorporará la obligatoriedad de realizar la correspondiente prospección paleontológica y memoria de impacto, previo a futuras actuaciones para poder evaluar de esta forma la necesidad (o no) de vigilancia paleontológica durante cualquier remodelación u obra que implique excavación y movimiento de tierras.

CONDICIONES RELATIVAS A LA MOVILIDAD

El plan parcial que desarrolle el sector incorporará en su documentación un plan de movilidad que analice y evalúe la ordenación pormenorizada que se proponga y establezca las medidas oportunas para garantizar una movilidad sostenible.

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

El impacto de la actuación urbanística debe realizarse analizando las siguientes variables:

4.1. Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2023: estimación de ratios de gastos e ingresos.

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL), define los presupuestos generales de las entidades locales como *“la expresión cifrada conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la entidad loca correspondiente”*.

Pues bien, a la hora de analizar el impacto sobre la hacienda Local, comenzamos por estudiar los presupuestos Municipales de Alicante, y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el último Presupuesto liquidado del municipio de Alicante correspondiente al año 2023:

INGRESOS				
Denominación	Capítulo	Derechos Netos	%	€/habitante (349.282 hab en 2023)
Partidas Corrientes	1	127.966.397,57	39,74	366,37 €
	2	18.269.960,93	5,67	52,31 €
	3	47.372.473,75	14,71	135,63 €
	4	111.678.051,94	34,68	319,74 €
	5	16.723.009,93	5,19	47,88 €
TOTAL		322.009.894,12 €	100,00	921,92 €

GASTOS				
Denominación	Capítulo	Créditos Totales	%	€/habitante (349.282 hab en 2023)
Partidas Corrientes	1	113.784.306,98	39,75	325,77 €
	2	130.636.220,30	45,63	374,01 €
	3	376.743,73	0,13	1,08 €
	4	41.477.646,75	14,49	118,75 €
	5			
TOTAL		286.274.917,76 €	100,00	819,61 €

Una vez expuestos los presupuestos municipales podemos observar que el **gasto total por habitante en el municipio de Alicante**, teniendo en cuenta los gastos corrientes, **es de 819,61 euros**,

Al respecto hay que significar que el cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del Padrón de 1 de enero de 2023, 349.282 habitantes, para mantener una coherencia temporal con el ejercicio presupuestario al que está referido.

4.2. Estimación de la inversión y gasto público.

En este apartado se analiza **la Inversión pública asociada a la fase de explotación del sector, esto es, una vez urbanizado y en explotación (edificado y habitado)**.

Una vez que se produzca la puesta en funcionamiento del sector, tras la recepción de las obras de urbanización, la administración tendrá que hacerse cargo del mantenimiento del mismo y de la prestación de servicios a sus usuarios y habitantes.

Hemos estimado un gasto de mantenimiento anual del sector, durante la fase de explotación, de **1.659.555,98 euros** (ratio/habitante x nº habitantes potenciales). Este resultado se ha obtenido aplicando la ratio de gasto público por habitante (**819,61 euros/habitante**) a la población potencial del sector (2.025 habitantes correspondientes al uso residencial), como se puede ver en el siguiente cuadro:

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2023		ratio población ciudad	repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	349.282	2.025
1	113.784.306,98	39,75	659.615,69
2	130.636.220,30	45,63	757.307,42
3	376.743,73	0,13	2.184,01
4	41.477.646,75	14,49	240.448,86
5			
TOTAL	286.274.917,76	100,00	1.659.555,98

4.3. Estimación de ingresos según tributos municipales.

En este apartado se exponen los criterios que se adoptan para estimar los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Alicante obtendrá con la ejecución, recepción y utilización de la nueva unidad urbana. A estos ingresos se les dará posteriormente un valor de cálculo en función, básicamente, de los nuevos bienes inmuebles producidos y la nueva población que sean capaces de generar.

Estos parámetros de cálculo observados repercutirán directamente en los siguientes conceptos:

- a) *Impuesto de actividades económicas*
- b) *Impuesto de Bienes Inmuebles.*
- c) *Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*
- d) *Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.*
- e) *Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.*
- f) *Transferencias Corrientes por participación en los Tributos del Estado.*
- g) *Tasas y Otros Ingresos.*

4.3.1. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el mero ejercicio, en el municipio de Alicante, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto, tal como indica el artículo 78 del Real Decreto Ley 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

A este texto legal se remite directamente la Ordenanza reguladora del impuesto sobre actividades económicas de Alicante, de 10 de diciembre de 2020.

Realmente, es en el TRLRHL y los demás textos legales a los que éste se remite donde se puede determinar con precisión las cantidades que finalmente han de abonar las actividades establecidas por concepto de este impuesto.

La ordenanza municipal, en su papel legal necesariamente limitado, concreta los coeficientes de ponderación por localización e insiste en algunos aspectos ya contenidos en la legislación general. Esta, por su parte, establece otros coeficientes en función, por ejemplo, de la cifra de

negocios de la actividad, dato que no es posible conocer en una prospección a futuro como la que exige tomar la elaboración del informe de sostenibilidad económica.

Si a estos factores añadimos la variedad de bonificaciones previstas en la ley para casos específicos de difícil previsión -por creación de empleo respecto a su promedio anterior, por realización de obras mayores, por utilización de energías renovables, por establecer un plan de transporte para sus trabajadores, etc.-resulta imposible estimar un impacto pormenorizado sobre el IAE de las posibles nuevas actividades con un mínimo grado de certidumbre.

Para salvar estas dificultades propias del aspecto a estudiar, en este informe sobre la sostenibilidad económica se estimarán las futuras cantidades a ingresar en función de las precedentes, tomando como punto de partida el año 2023, y extrapolando sus cifras a futuro.

Para su cuantificación hemos calculado la ratio de ingreso por habitante sobre el total de la cuantía obtenida por este importe en los presupuestos municipales de 2023 (8.440.000,00 euros).

La ratio obtenida es de 24,16 euros. Este importe lo hemos multiplicado por la población potencial residencial local, 2.025 habitantes, y hemos obtenido que los ingresos por este impuesto, que sumará el Ayuntamiento de Alicante a sus arcas públicas es de **48.927,28 euros**.

Impuesto	Magnitudes			Cuota
IAE	Importe Presupuesto 2023	Ratio ingreso/hab	Población	
	8.440.000,00	24,16	2.024,81	48.927,28 €

4.3.2. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

El Impuesto sobre Bienes inmuebles es uno de los que más peso tiene en los ingresos permanentes, de ahí su importancia dentro del estudio de sostenibilidad económica.

Este impuesto -que es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles- viene regulado en los artículos 60 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios
- públicos a que se hallen afectos.
- De un derecho real de superficie.
- De un derecho real de usufructo.
- Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, determinado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Catastral: } RM \times \text{Valor de Venta}$$

Donde M es el factor de referencia al mercado que está regulado en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, siendo $RM = 0,5$

Es decir, el valor catastral o base imponible del impuesto es el 50% del valor de mercado de los bienes inmuebles, de acuerdo con la Ponencia de Valores del término municipal, que se basa en un extenso y profundo estudio de la totalidad del mercado inmobiliario, en relación a todos los

posibles usos que puede haber en él, así como al conjunto de las tipologías edificatorias de cada uno de los usos mencionados.

Según establece el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (VR_{\text{suelo}} + VR_{\text{construcción}}) \times FL$$

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

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora de este impuesto, que es el reglamento de desarrollo del impuesto, dentro de los límites que impone la Ley.

$$CI = BL * T_{\text{ibi}}$$

La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

$$CL = CI * B$$

En el Ayuntamiento de Alicante, este impuesto viene regulado por la Ordenanza Fiscal, reguladora del establecimiento y ordenación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año 2020, donde se señala que el **tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana es del 0,667 %**, sin perjuicio del recargo que por Ley pudiera corresponder a determinados ejercicios.

a) Estimación del Valor del Suelo.

La estimación del valor del suelo se ha llevado a cabo por una entidad acreditada, la cual ha elaborado un informe de tasación del suelo urbano, aportado al presente programa.

Por lo tanto, multiplicando el valor unitario de repercusión por la edificabilidad se obtiene un **valor de repercusión total del suelo de 35.710.296,03 euros**.

b) Estimación del Valor de Construcción

En relación con el valor de la construcción, su estimación, se ha obtenido del mismo modo que el valor de repercusión del suelo.

Por lo tanto, multiplicando el valor unitario de construcción por las edificabilidades, se obtiene un **valor de construcción total del suelo de 108.402.244,11 euros**.

c) Cálculo de la Base Imponible.

Para su cálculo hay que sumar el valor de repercusión del suelo y el valor de construcción obtenido. A la suma total de estos valores hay que aplicarle el coeficiente de 1,4, según se indica en la siguiente tabla.

CÁLCULO VALOR DE VENTA		
MAGNITUDES	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	35.710.296,03
	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	108.402.244,11
	VALOR TOTAL	144.112.540,14
CÁLCULO VALOR DE VENTA	COEFICIENTE	1,4
	INGRESO TOTAL	201.757.556,20

Se obtiene un valor de venta de **201.757.556,20 euros**.

Como hemos señalado anteriormente, la base imponible se obtiene, multiplicando el valor de venta por la referencia de mercado, es decir 0,5, por lo tanto, la base imponible es de **100.878.778,10 euros**.

CÁLCULO BASE IMPOSIBLE		
CÁLCULO BASE IMPOSIBLE	VALOR DE VENTA	201.757.556,20
	TOTAL BASE *0,5	100.878.778,10

d) Estimación de la Cuota Líquida.

Por último, obtenida la Base Imponible, y atendiendo a la Ordenanza fiscal del año 2022, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana que es **0,62795%**.

CÁLCULO IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES		
CÁLCULO IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	BASE IMPOSIBLE	100.878.778,10
	TIPO GRAVAMEN	0,0062795
	CUOTA IBI TIPO	633.468,29

La cuota líquida del IBI es de **633.468,29 euros**.

5.2.3. Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)

En el Ayuntamiento de Alicante, este impuesto viene establecido por la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana de fecha junio de 2023.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el apartado 5 de la Ordenanza.

El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

El coeficiente para aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación del incremento de valor, serán los siguientes:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

Con estas premisas, calculado sobre el 60% del valor catastral, en aras de obtener un importe prudente y ajustado a la realidad, y conociendo que el **tipo de gravamen es el 30%** según queda regulado en el artículo 6 de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez fijemos la cantidad de bienes transmitidos cada año, y según la edad de éstos.

Teniendo en cuenta el valor del suelo, calculado en el apartado dedicado al impuesto de bienes inmuebles, y tras, aplicar el coeficiente previsto en la Ordenanza para un periodo de 10 años, se obtiene la cifra de 1.714.094,21 euros, en concepto de base imponible de este impuesto.

A la base imponible obtenida, se le aplica el 30% de tipo de gravamen previsto en la Ordenanza, **obteniendo una cuota resultante de 514.228,26 euros.**

Impuesto	Magnitudes	
IIVTNU	60% V. Catastral	21.426.177,62 €
	% 10 años ORDENANZA 2022	0,080
	Base Imponible	1.714.094,21 €
	30% ordenanza	30%
	Cuota Resultante	514.228,26 €

5.2.4. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

El Ayuntamiento de Alicante, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Fiscal del año 2023.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo del Sector, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turismos.

En consecuencia, se tendrán en cuenta, a efectos del cálculo de este impuesto, 852,58 viviendas, (102.309,00 m²/120 m² vivienda) que, multiplicado por 1, 5, siendo este el número de vehículos estimados por vivienda, se obtiene un total de 1.279 coches.

Para el cálculo del ingreso anual, se aplicará una tarifa media para turismos de **162,32 euros** (la aplicable a turismos de 16 hasta 19,99 caballos fiscales). Se entiende que queda así representados el tipo de vehículo mayoritario, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

El cálculo sería el siguiente:

Impuesto	Magnitudes	Vehículos previstos	Cuota
ICVTM	Cuota ordenanza.		
	Caballos fiscales		
	16 hasta 19,99		
	162,32	1.278,86	207.584,96 €
		viviendas previstas	852,58

Se obtiene, por tanto, un importe por este concepto de **207.584,96 euros**.

5.2.5. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Municipio de Alicante. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras del año 2021.

El valor unitario de ejecución material de cada uso habrá que multiplicarlo por la edificabilidad prevista para estos, obteniendo un valor de ejecución material total de 91.094.322,78 euros.

Por último, una vez calculada la base imponible se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza cifra en un 3,25% y se obtiene la cuota líquida a obtener por este importe.

	COSTE EJECUCIÓN	EDIFICABILIDAD	PEM	% GRAVAMEN	CUOTA
RESIDENCIAL LIBRE	993,46 €	58115	57.735.097,40 €	0,0325	
RESIDENCIAL VPP	794,78 €	39076	31.056.790,72 €		
COMERCIAL	449,87 €	5118	2.302.434,66 €		
TOTALES	2.238,11 €	102.309	91.094.322,78 €		2.960.565,49 €

Se obtiene una cuota de **2.960.565,49 euros**.

5.2.6. Transferencias corrientes (TC)

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias corrientes recibidas de otras administraciones públicas, de familias e instituciones sin fines de lucro y de empresas privadas.

El ingreso obtenido en el presupuesto del ejercicio 2024 es de 111.678.051,94 euros. Teniendo en cuenta los habitantes censados en el año 2024, (74.663) se obtiene una ratio de **319,74 euros**.

Para la obtención del ingreso por este concepto, se ha multiplicado la referida ratio, por el incremento de la población tras la actuación urbanizadora y edificatoria, calculado en el apartado

3.5. Metodológica empleada para evaluar la sostenibilidad económica de la actuación, de la presente memoria.

Ingresos periódico	Magnitudes		Cuota
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas		Hab 2023	349.282
	Ingresos capitulo 4 Presupuestos 2023		111.678.051,94
	ratio ingresos/hab Cap 4		319,74 €
	Presupuestos 2019		
	habitantes		2.025
			647.405,58 €

Finalmente, por este concepto la administración obtendrá un importe total de **647.405,58 euros**.

5.2.7. Tasas y precios públicos e ingresos patrimoniales. (OTROS)

5.2.7.a) 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.

Esta tasa está determinada por la actividad municipal desarrollada por los servicios técnicos y administrativos con motivo de instalaciones, construcciones y obras tendente a verificar si las mismas se realizan con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La cuota establecida en dicha ordenanza es la indicada en la tabla que a continuación insertamos.

GRUPO 1. LICENCIAS URBANISTICAS Y AMBIENTALES Y FIGURAS AFINES.

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 €			

Se ha tomado en consideración la cifra de 1.336,73 € teniendo en cuenta que la medio de viviendas dependiendo de la edificabilidad del bloque, en algunos casos es menor que 100 y en otras la supera.

En nuestro caso, considerando que se proyecta la construcción de 10 bloques y que el importe previsto según la ordenanza asciende a 1.336,73 euros por bloque, se obtiene un **importe total de 13.367,30 euros** correspondiente a la tasa por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias.

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	Bloques	10
	Cuota	1.336,73 €
	Cuota resultante	13.367,30 €

5.2.7.b) Tasa por recogida, transporte y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación del servicio público de recepción obligatoria, de recogida, transporte y tratamiento de residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas, alojamientos, locales o establecimientos donde se ejercen actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios, en general, de cualquier uso, situados en las zonas en que se preste de forma efectiva y en beneficio, no solo de los directamente afectados, sino también de la seguridad y salubridad pública del municipio.

La cuota tributaria consistirá en una cantidad fija formada, salvo en los casos que así se indique en las tarifas, por una cuota de recogida y una cuota por tratamiento por unidad urbana, que se determinará por su uso, destino, superficie y generación de residuos, con arreglo a la tarifa.

A los efectos de las tarifas, la cuota de recogida comprende las actividades municipales tendentes a la prestación del servicio de recogida y transporte de residuos sólidos urbanos mediante recogida selectiva. La misma es de recepción obligatoria.

Para estimar la cuota que percibirá la administración se ha tenido en cuenta, para el uso residencial, la edificabilidad construida prevista dividida por 120 metros por vivienda, es decir 853 viviendas potenciales.

Según la ordenanza, para viviendas con una superficie superior a 91 m², y con un valor medio catastral de 301 a 400 euros, se prevé un importe total de 106,30 euros.

A.c) Con una superficie construida superior a 91 m²:

Valor catastral/m ²	Hasta 300 €	De 301 a 400 €	De 401 a 500 €	Más de 501 €
Cuota de recogida	36,15 €	62,33 €	74,79 €	100,97 €
Cuota de tratamiento	43,97 €	43,97 €	43,97 €	43,97 €
Cuota tributaria	80,12 €	106,30 €	118,76 €	144,94 €

El cálculo y la cuota resultante, se señala en el siguiente cuadro:

Tasa	Magnitudes	
Recogida de Residuos	Cuota ordenanza	106,30 €
	Viviendas potenciales	853
	Cuota Resultante	90.673,90 €

Por lo tanto, la Administración percibirá por esta tasa el total de **90.673,90 euros**.

5.2.7.d) Ingresos corrientes correspondientes a los 3 y 5.

Por último, queda por recoger los ingresos corrientes correspondientes a los capítulos 3 y 5 del presupuesto: Tasas y otros ingresos e Ingresos Patrimoniales, respectivamente. Estos apartados incluyen a su vez diversos subcapítulos. Para su consideración emplearemos el mismo método que en el apartado anterior dedicado a las transferencias.

El ingreso obtenido en el Capítulo 3 de presupuesto del ejercicio 2023 es de 40.856.681,740 de euros. Teniendo en cuenta los habitantes censados en el año 2023, (349.282) se obtiene una ratio de 135 euros.

Para la obtención del ingreso por este concepto, se ha multiplicado la referida ratio, por el incremento de la población tras la actuación urbanizadora y edificatoria, calculado en el apartado 3.5. Metodológica empleada para evaluar la sostenibilidad económica de la actuación, de la presente memoria.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ingreso capítulo 3 Presupuestos Municipales	Ratio persona	Habitantes	Cuota
INGRESOS CAPITULO 3 DEL PRESUPUESTO LIQUIDADO DEL AÑO 2023	40.856.681,7400	135,0000	2025	273.349,69 €

Finalmente, por este concepto la administración obtendrá un importe total de **273.349,69 euros**

Por su parte, el ingreso total obtenido en el Capítulo 5, del presupuesto municipal liquidado es de 16.723.009,93 de euros. Teniendo en cuenta los habitantes censados en el año 2023, (349.282) se obtiene una ratio de 48 euros.

Para la obtención del ingreso por este concepto, se ha multiplicado la referida ratio, por el incremento de la población tras la actuación urbanizadora y edificatoria, calculado en el apartado 3.5. Metodológica empleada para evaluar la sostenibilidad económica de la actuación, de la presente memoria.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ingresos Capítulo 5	Ratio persona	Habitantes	Cuota
INGRESOS CAPITULO 5 DEL PRESUPUESTO LIQUIDADO DEL AÑO 2023	16.723.009,93	47,8782	2.025	96.953,45 €

Por tanto, por este concepto la administración obtendrá un importe total de **96.953,45 euros**.

5.2.8. Incremento patrimonial por la cesión del 10%

Conforme al artículo 82.1.a) TRLOTUP corresponde al Ayuntamiento de Alicante, en su condición de administración actuante, la cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, libre de cargas de urbanización.

Teniendo en cuenta que el Ayuntamiento recibe 10.819,75 euros, y que el valor residual del suelo por metro es de 329,40 euros, se estima que el Ayuntamiento percibirá puntualmente por este concepto, 3.564.027,48 euros

Ingreso Puntual	Magnitudes	Valor del suelo cedido
	Suelo municipal	10.819 m2t
	VRS	329 €
Cesión 10% aprovechamiento	Valor del suelo cedido	3.564.027,48 €

4.4. Estimación de gastos.

5.4.1. Gastos corrientes (GC)

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del crecimiento urbano previsto por el planeamiento modificativo se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolada a su incremento producto del desarrollo previsto según el escenario económico considerado.

Ello quiere decir que se tendrá en cuenta el desarrollo previsible de las actuaciones derivadas del desarrollo del Sector a medida que se contabilicen estos crecimientos de trabajadores-población, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Los Gastos Corrientes en el presupuesto municipal del año 2023 se distribuyen como sigue:

GASTOS				
Denominación	Capítulo	Créditos Totales	%	€/habitante (349.282 hab en 2023)
	1	113.784.306,98	39,75	325,77 €
	2	130.636.220,30	45,63	374,01 €
Partidas Corrientes	3	376.743,73	0,13	1,08 €
	4	41.477.646,75	14,49	118,75 €
	5			
	TOTAL	286.274.917,76 €	100,00	819,61 €

Por tanto, a los efectos de obtener las ratios que se utilizan en el estudio, se divide la cantidad total de gastos entre la población del censo de 2023.

El total de gastos en operaciones corrientes alcanza **286.274.917,76 euros**, que aplicado al censo de 2023 representa unos **gastos corrientes (Capítulo1-5) anuales por habitante de 819,61 euros**.

5.4.2.- Inversiones reales (IR).

Sin embargo, aparte de los gastos corrientes, en el Capítulo V) "Inversiones reales" se aprecia un subcapítulo (Art. 62) que resulta de interés en el impacto de la actuación sobre la Hacienda Local. Se trata del concepto "Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios".

La cantidad liquidada de este capítulo en el presupuesto de 2023, presupuesto de referencia al ser el último liquidado, es de 0 euros.

Por tanto, teniendo en cuenta, además de este gasto, la ratio €/habitante del presupuesto liquidado 2023, y el aumento potencial de habitantes del Sector, el **gasto total del mantenimiento del sector una vez entre en pleno funcionamiento será de 1.659.555,98 euros.**

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2023		ratio población ciudad	repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	349.282	2.025
1	113.784.306,98	39,75	659.615,69
2	130.636.220,30	45,63	757.307,42
3	376.743,73	0,13	2.184,01
4	41.477.646,75	14,49	240.448,86
5			
TOTAL	286.274.917,76	100,00	1.659.555,98

Conviene señalar que antes de la recepción de las obras de urbanización la administración no tendrá que soportar gasto alguno, toda vez que el coste de la ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo, corresponde a la propiedad del suelo.

5. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL SECTOR PP 1/1 DEL PGMOU DE ALICANTE.

Una vez establecidas las bases de cálculo de cada apartado, y considerando los datos reflejados de la actuación y del municipio, se procederá a su aplicación en los dos escenarios económicos propuestos para el desarrollo de la actuación.

La mecánica del cálculo será la siguiente:

A) Durante la fase de ejecución de las obras:

Durante esta fase la administración no tendrá gastos, al corresponder a los propietarios soportar los costes de ejecución de las obras de urbanización. Sin embargo, sí que tendrá ingresos, como la cesión del aprovechamiento correspondiente a la administración, así como los ingresos de IBI de las parcelas, y el IVTNU que se devengue en caso de que se produzca alguna transmisión de estas. Por tanto, en esta fase no se observa incidencia negativa para las arcas municipales.

B) A partir de la recepción de las obras:

- a) El año de partida, **año 0**, será el de la recepción de las obras de urbanización del sector por parte del Ayuntamiento de Alicante.

Esto significa que, en ese primer momento, que denominamos año 0, los solares ya existen físicamente como tales, lo que permitiría la recaudación de su IBI, con la base imponible del valor de repercusión del suelo, pero no cuentan con edificaciones -en ningún régimen- ni población, lo que impide la capacidad de generar ingresos y de producir gastos asociados a estas variables.

Este momento posibilita el inicio del desarrollo de la edificación al ritmo de cada escenario económico. En este instante de arranque, ya se contará con la totalidad de los solares (suelo urbano), a efectos de IBI, y el ingreso puntual derivado de la cesión del 10% del aprovechamiento que percibirá la administración.

- b) El desarrollo de la edificación del sector siguiendo el ritmo de cada escenario económico permitirá establecer una secuencia plurianual consecutiva del saldo fiscal de la Hacienda Local, en función de cuanto techo de uso residencial, comercial y hotelero se edifique, y de cuantos nuevos habitantes se instalen.
- c) El conocimiento de estas variables permitirá calcular la totalidad de los resultados parciales que permiten obtener la cuenta de ingresos y gastos que establecen la posible sostenibilidad económica del planeamiento modificativo.
- d) **A partir del año 8, la Administración percibirá un ingreso anual constante**, con posibilidad de que, derivado de obras de reforma o posteriores ventas de las instalaciones, pueda obtener un ingreso esporádico en algún ejercicio.
- e) Respecto a los gastos, como se ha indicado en anteriores apartados una vez entre en pleno funcionamiento la actuación, la administración tendrá que soportar unos gastos de mantenimiento que se estiman en 1.659.555,98 euros, inferiores por tanto a los ingresos que percibirá.

Se observa que en esta última fase se estabiliza el saldo fiscal que sigue siendo altamente positivo. Como puede observarse, la acción urbanizadora supone en todo

Memoria de sostenibilidad económica

momento -salvo antes de empezar la edificación- mayores ingresos que gastos, incluso finalizada su etapa de implantación.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento urbano previsto por el Programa de Actuación Integrada del Sector de suelo urbanizable PAU/9 Lomas de Garbinet, del PGMO de Alicante, es no solo sostenible sino, de manera clara, económicamente rentable para el municipio al tratarse de una actuación generadora de riqueza económica, pues es capaz de generar sobradamente -a través de la recaudación de los impuestos- los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

Todas estas variables quedan debidamente reflejadas en el siguiente cuadro dinámico:

DESCRIPCIÓN MENOS	ESCUENARIO MENOS								
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	276.892,66	653.188,33	823.777,99	1.106.370,65	1.382.965,32	1.659.559,98	1.659.559,98	1.659.559,98	1.659.559,98
INGRESOS	4.158.713,47	694.688,99	774.340,42	1.268.508,00	1.872.554,01	2.133.840,27	2.237.024,83	2.340.409,38	2.340.409,38
IBI periodo	156.969,96	156.969,96	236.386,95	316.802,74	395.218,12	474.635,51	554.051,90	633.468,29	633.468,29
IVT periodo			8134,85	16.306,09	24.463,94	32.618,19	40.772,73	48.927,26	48.927,26
Tasa de periodos	51.898,24	51.898,24	103.792,48	103.792,48	155.688,72	207.584,96	267.264,96	207.264,96	207.264,96
Tarifas de periodos	161.416,99	161.416,99	161.416,99	161.416,99	161.416,99	161.416,99	161.416,99	161.416,99	161.416,99
Plus valor a ICI periodo	1.651.138,22	1.651.138,22	31.672,24	31.672,24	47.448,96	63.234,48	79.020,10	94.805,72	94.805,72
Plus valor a ICI periodo	86.029,48	86.029,48	123.202,88	123.202,88	298.088,47	344.117,98	344.117,98	344.117,98	344.117,98
Plus valor a ICI periodo	432.703,28	432.703,28							
Plus valor a ICI periodo	3.564.027,48	5.012,75			172.081,31				
Tasas puntuales PMS	5.012,75	5.012,75							
SALDO	3.881.820,81	41.600,66	5.517,47	1.61.173,44	429.588,69	474.304,29	577.468,93	689.859,40	689.859,40

A continuación, se desglosa la anterior tabla dinámica en dos partes, la primera, la perteneciente a los años en los que se desarrolla el Sector, y la segunda, una vez el Sector se encuentre totalmente desarrollado, todo ello, para su fácil visualización.

PARTE 1.

ESCENARIO MEDIO				
	AÑO1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	276.592,66	553.185,33	829.777,99	1.106.370,65
INGRESOS	5.265.676,78	1.701.649,30	908.251,67	1.402.419,25
IBI periodico	156.969,96	156.969,96	236.386,35	315.802,74
IAE periodico			8.154,55	16.309,09
IVTM periodico			51.896,24	103.792,48
Tasas periodicas			91.005,90	182.011,79
Transferencias periodicas			161.851,39	323.702,79
Impuestos indirectos			15.813,62	31.627,24
Plusvalia e ICIO periódica			86.029,49	172.058,98
Plusvalía puntual			257.114,13	257.114,13
ICIO puntual	1.480.282,75	1.480.282,75		
PMS	3.564.027,48			
Tasas puntuales	64.396,59	64.396,59		
SALDO	4.989.084,11	1.148.463,97	78.473,68	296.048,60

PARTE 2.

AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
1.382.963,32	1.659.555,98	1.659.555,98	1.659.555,98	1.659.555,98
2.231.585,79	2.133.640,27	2.237.024,83	2.340.409,38	2.340.409,38
395.219,12	474.635,51	554.051,90	633.468,29	633.468,29
24.463,64	32.618,19	40.772,73	48.927,28	48.927,28
155.688,72	207.584,96	207.584,96	207.584,96	207.584,96
273.017,69	364.023,59	364.023,59	364.023,59	364.023,59
485.554,18	647.405,58	647.405,58	647.405,58	647.405,58
47.440,86	63.254,48	79.068,10	94.881,73	94.881,73
258.088,47	344.117,96	344.117,96	344.117,96	344.117,96
592.113,10				
848.622,48	474.084,29	577.468,85	680.853,40	680.853,40

Por tanto, una vez la actuación entre en pleno funcionamiento, conforme a los cálculos expuestos, **se estima que obtendrá unos ingresos netos de 680.853,40 euros, por lo que resulta sostenible para las arcas municipales.**

RESUMEN MAGNITUDES MÉTODO ESTÁTICO	
INGRESOS PERIÓDICOS	2.340.409,38 €
IBI	633.468,29
IAE	48.927,28
ICVTM	207.584,96
TASAS	364.023,59
TRANSFERENCIAS CAP 4	647.405,58
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	344.117,96
IMPUESTOS DIRECTOS E INDIRECTOS ESTADO	94.881,73

A la cantidad neta de **680.853,40** euros que se estima tenga ingreso anualmente en las arcas municipales una vez entre en pleno funcionamiento, habrá que añadir la cantidad que, previamente a la recepción de las obras de urbanización, haya percibido la administración como consecuencia del desarrollo de la actuación. En este sentido, sólo en concepto de cesión gratuita del 10% de suelo del sector se estima que se ingrese puntualmente la cantidad de 3.564.027,48 euros, lo que refuerza la sostenibilidad económica de la actuación.

Asimismo, resulta relevante los ingresos fijos que la administración percibirá al inicio del desarrollo del sector, como son el ingreso por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras, siendo estos 2.960.565,49 euros, así como el impuesto de bienes inmuebles, que resulta ser un total de 2.923.503,84 euros, siendo esta la suma de los años en los que se está desarrollando el Sector hasta su completa ejecución.

También, percibirá un ingreso fijo, por la recaudación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, que asciende a un total de 514.228,26 euros, y la tasa por la tramitación de licencias urbanísticas por un importe de 128.793,18 euros.

Se inserta a continuación el resumen de los ingresos puntuales mencionados:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	2.960.565,49 €
IIVTNU	514.228,26 €
TASAS	128.793,18 €
PMS	3.564.027,48 €
TOTAL INGRESOS PUNTUALES	7.167.614,41 €

Por este tipo de ingresos la Administración percibirá un total de **7.167.614,41 euros**.

6. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVO.

En relación con la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, nos encontramos ante un sector de suelo mayormente residencial, por lo que no se realiza análisis acerca del rendimiento económico que en materia de usos de actividades económicas puedan derivarse de la ejecución del sector.

En cualquier caso, el Programa de Actuación Integrada del sector PAU/9 Lomas de Garbinet se enmarca en la estrategia de desarrollo urbano prevista por el Plan General, orientada a garantizar un crecimiento equilibrado y sostenible. En este contexto, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos se evalúa considerando la demanda actual y futura de actividades económicas, así como la coherencia con el modelo territorial y la normativa vigente.

SUFICIENCIA DEL SUELO PRODUCTIVO

El planeamiento vigente establece reservas específicas para usos terciarios y dotacionales que permiten la implantación de actividades productivas vinculadas al sector servicios, comercio y equipamientos. El sector PAU9, por su localización estratégica en el área de expansión urbana y su conexión con las principales vías de comunicación, ofrece una capacidad suficiente para atender las necesidades derivadas del crecimiento poblacional y la diversificación económica prevista en el horizonte temporal del plan.

ADECUACIÓN FUNCIONAL Y TERRITORIAL

La distribución del suelo productivo dentro del sector responde a criterios de accesibilidad, compatibilidad de usos y minimización de impactos sobre el entorno residencial. Se prioriza la implantación de actividades de baja incidencia ambiental y alta generación de empleo, evitando conflictos con el uso residencial predominante. Asimismo, la proximidad a infraestructuras básicas (red viaria, transporte público, abastecimiento y saneamiento) garantiza la funcionalidad y competitividad del suelo destinado a estos usos.

COHERENCIA CON LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La reserva de suelo para usos productivos contribuye a la sostenibilidad económica del desarrollo, al favorecer la implantación de actividades generadoras de empleo y riqueza, reduciendo la dependencia de otros sectores y asegurando la viabilidad financiera del PAI.

7. CONCLUSIONES.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, puede concluirse que el Programa de Actuación Integrada del Sector PAU/9 "Lomas de Garbinet", del PGMO de Alicante, resulta sostenible para la Administración, obteniendo unos ingresos anuales netos, tras el desarrollo del Sector (en la fase de explotación) de 680.853,40 euros, a lo que debe añadirse los ingresos puntuales que la administración perciba durante la fase de ejecución del proceso urbanizador y edificatorio.

AÑO FINAL	
INGRESOS-GASTOS ANUALES CONSTANTES	
INGRESOS PERIÓDICOS	
IAE	633.468,29
IBI	48.927,28
IVTM	207.584,96
TC	364.023,59
ICIO Y PLUSVALIA RECURRENTE	647.405,58
Otros	344.117,96
Impuestos directos e indirectos del Estado	94.881,73
TOTAL INGRESOS PERIÓDICOS	2.340.409,38
GASTOS PERIÓDICOS	
GC	1.659.555,98
TOTAL GASTOS PERIÓDICOS	1.659.555,98
TOTAL AÑO FINAL (CONSTANTE TRAS EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN)	680.853,40

En Alicante, diciembre de 2025

Fdo.- Desireé Ruiz Pérez.
Abogada urbanista