

VERSIÓN PRELIMINAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
PLAN PARCIAL SECTOR “BENALÚA SUR” - ALICANTE

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE – URBANIZADOR UE 2

Octubre de 2025

Equipo redactor:

Carlos Company Seva. Arquitecto.
Ignacio Company Selma. Arquitecto.
Carlos García Fuentes. Arquitecto
Paloma Ibarra Arias. Arquitecta.
Adolfo Vivó Gozalbo. Arquitecto técnico.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Ernesto López de Atalaya. Abogado urbanista.
Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista.
Jose Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista.
Desireé Ruiz Pérez. Abogada urbanista

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.....	4
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	6
3. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	7
3.1.- Objeto.....	7
3.2.- Ámbito.....	7
3.3.- Alcance.....	7
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	11
4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2023.....	11
4.2.- Estimación de la inversión pública.....	12
4.3.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local.....	13
4.3.1.- Cuantificación de los tributos locales.....	13
4.3.2.- Clases de ingresos: Ingresos puntuales y periódicos.....	15
4.3.3.- Cuantificación de ingresos.....	15
4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.....	21
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	29
7. CONCLUSIÓN.....	31

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

La ley de Suelo 8/2007 y su texto refundido 2/2008 aprobado por el RDL de 20 de junio, ya establecía la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un *“informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Del mismo modo, el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, viene a recoger en su artículo 22 la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad, 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 prueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3.1, que viene 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.”

El artículo 3.2 de la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, define la estabilidad presupuestaria como:

“Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.”

El artículo 11 de la misma Ley, establece la forma de instrumentar el principio de estabilidad presupuestaria, estableciendo que la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos

Memoria de Sostenibilidad Económica

y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas y demás entidades que forman parte del sector público se someterá al principio de estabilidad presupuestaria.

Es decir, prevalece el principio de estabilidad presupuestaria sobre las competencias municipales y los servicios públicos, así viene establecido también, en el artículo 135.1 de la Constitución española de 1978.

Finalmente, todo lo anteriormente citado, queda reflejado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), debido a que en su artículo 40, señala que los planes de reforma interior deberán contener entre otros documentos, *“Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural”*.

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

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la viabilidad económica de Modificación Puntual n.º 1 del Plan Parcial PP I/2 Benalúa Sur de Alicante, del municipio de Alicante, a efectos de justificar la capacidad económica del referido municipio, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Para determinar la sostenibilidad económica de la referida Modificación, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado. El análisis, por tanto, se centrará en el Impacto Fiscal que la nueva Actuación Urbana tiene sobre la Hacienda Local.

Tal y como se justificará a lo largo de la presente memoria, el desarrollo de la actuación reportará importantes ingresos públicos al Ayuntamiento, por la obtención de ingresos derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

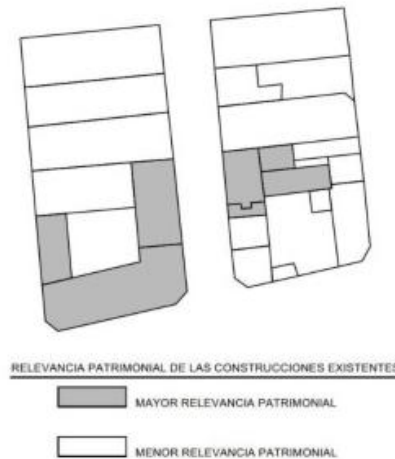
Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Alicante deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica de Modificación Puntual n.º 1 del Plan Parcial PP I/2 Benalúa Sur de Alicante.

3. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

3.1.- Objeto.

El objeto de la modificación de planeamiento es, atendiendo a lo acordado en el convenio de 14 de mayo de 2021, establecer una nueva ordenación pormenorizada del sector, especialmente en su UE 2, con el fin de armonizar la conservación de la parte de los edificios industriales considerada con valor patrimonial cultural con los usos previstos por el planeamiento vigente (el Ayuntamiento ya consideró en el expediente de reparcelación los siguientes):

Del expediente administrativo se deduce que las construcciones con mayor relevancia patrimonial son ambos silos, junto con los edificios adyacentes en los que se realiza el proceso industrial de producción de la harina. De forma esquemática se identifican estos inmuebles:



Se trata así de generar un espacio público-privado en el entorno de los edificios industriales, con una ordenación racional y equilibrada, llamado a convertirse en un área de nueva centralidad urbana tanto a nivel de sector como de su entorno urbano inmediato, especialmente en su relación con la avenida de Elche y el Parque del Mar en el sector OI/3.

3.2.- Ámbito.

El ámbito de la modificación de planeamiento es la totalidad del sector “BENALÚA SUR”, englobando a la UE 2, y las parcelas M17, M18 y B2 de titularidad municipal, ubicadas en la UE 1.

3.3.- Alcance.

El alcance de la modificación de planeamiento es doble:

- a) Por un lado, un alcance gráfico, pues se van a introducir cambios puntuales en la zonificación del sector, afectando pues a determinaciones como alineaciones y volumetría.

Dicho alcance gráfico afecta, concretamente, a los siguientes Planos de Ordenación del PP I-2 “Benalúa Sur”:

- 6. Zonificación;
- 7. Usos Pormenorizados;
- 8. Unidades de Ejecución;
- 9. Superposición catastral y ordenación;
- 10.1 Red Viaria: definición geométrica;
- 10.3 Red Viaria. Secciones y alzados normativos;
- 10.2 Red Viaria: detalles y equipamiento;
- 10.4 Red Viaria: detalles y secciones tipo;
- 11.2 Espacios Libres Públicos;
- 12. Imagen Edilicia.

Estos planos serán refundidos con las nuevas determinaciones resultantes de la presente modificación de planeamiento.

- b) Por otro lado, un alcance normativo, pues requerirá la adaptación de parte de la normativa del Plan Parcial, para adecuarlo a las nuevas determinaciones de usos, volumetrías y condiciones de edificación.

Concretamente se ven afectados, al menos, los siguientes artículos de las Ordenanzas (normas urbanísticas) del PP I-2 “Benalúa Sur”:

- Art. 2 Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana de Generalidades y terminología de conceptos.
- Art. 4 División del sector en zonas del Régimen urbanístico del suelo.
- Art. 7 Régimen General de Generalidades y terminología de conceptos.
- Art. 9 Normas Particulares de la zona A-1, de Tipología Edificación Retranqueada; en bloques en L de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 11 Normas Particulares de la parcela M-8, tipología Edificación Retranqueada, de uso Terciario, en la confluencia de C./ Federico Mayo y C./Doscientos de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.

Memoria de Sostenibilidad Económica

- Art. 13 Normas Particulares de la manzana M-14, de Tipología Edificación Retranqueada de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Ar.14 Normas particulares de la manzana M-15', de Tipología de Volumetría Específica de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 15 Normas particulares de la parcela singular M-16 de Tipología Edificación Abierta, “Edificio Harinas Bufort”, de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 16 Normas particulares de la parcela M-17 de Tipología Edificación Retranqueada de Normas Urbanísticas de las Zonas de titularidad Privada.
- Art. 17 Normas particulares de la parcela M-18, de tipología volumetría específica.
- Art. 18 Normas particulares de la parcela B-1, dotacional público de uso docente de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 19. Norma Particular de la parcela B-2, Dotacional Público destinada a Equipamiento de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 20 Norma Particular de la parcela B-3, Dotacional Público destinada a Equipamiento “Edificio Harinas Cloquell” de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 21 Normas Particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en el entorno de las manzanas M-14, M-15, M-16 y B-3.
- Art. 22 Normas particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en el entorno de las Manzanas M-18 y B-2 de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 23 Normas Particulares de aplicación al “Bien de Relevancia Local” (Chimeneas de Benalúa Sur) ubicado en la Red Viaria del Plan Parcial de normas particulares de las zonas de titularidad pública.
- Art. 24 Normas Particulares relativas a los elementos del Catálogo “Edificio Harinas Bufort” y “Edificio Harinas Cloquell” de las Ordenanzas urbanísticas.

- Art. 25 Infraestructura Verde del Sector.

Asimismo, se generará una ordenanza de edificación propia de los nuevos bloques edificatorios que se proponen en la modificación, de manera que se facilite su interpretación y aplicación, evitando remisiones que pudieran generar confusión.

Por ello, el documento de normas urbanísticas incorpora una redacción precisa de las condiciones de edificación de las nuevas parcelas lucrativas, de uso residencial y terciario (con especial detalle de la parcela-edificio conocido como Harinas Bufort, atendiendo a sus elementos singulares), generadas con esta modificación de planeamiento, tanto en la UE 1 como en la UE 2. Estas normas también incluyen la regulación del nuevo equipamiento dotacional público previsto en el edificio conocido como Harinas Cloquell.

Finalmente, el presente documento de Modificación Puntual incorpora una Memoria de impacto patrimonial, que insertamos como anexo nº 4; y un Texto Refundido del Catálogo de Protecciones del Plan Parcial del Sector I/2 “Benalúa Sur”, que aportamos como anexo nº 5.

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.

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, 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 local correspondiente”*.

Se analiza el último presupuesto municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2023.

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

El **presupuesto de gastos liquidado de 2023**, en su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población, es el que se muestra a continuación

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 €

El Presupuesto Municipal liquidado de 2023, en relación con los gastos e ingresos corrientes, contempla unos **gastos corrientes** de **286.274.917,76 euros**.

Las partidas corrientes que forman el conjunto de **gastos** necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración suponen un **87%** del total respecto de los gastos totales, 329.910.741,56 euros.

En relación con el **Capítulo de Ingresos**, la liquidación presupuestaria de 2023 aporta las siguientes cifras

Memoria de Sostenibilidad Económica

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 €

En relación con el capítulo de los **ingresos**, teniendo en cuenta los **ingresos corrientes**, arroja unos derechos reconocidos netos de **322.009.894,12 euros**. El importe total de los ingresos (Capítulo del 1 al 8) que recibió la Administración en el ejercicio 2023 fue de 351.868.676,79 euros.

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto por habitante **819,61 euros gasto/hab**) 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, determinándose, así, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

En cuanto a los **ingresos** que por el nuevo desarrollo se generarán para las arcas municipales, se ha procedido a realizar un cálculo de su cuantía atendiendo a las magnitudes de la actuación y a los recursos de las entidades locales, fundamentalmente, tributos locales y participación en los tributos de la Comunidad Autónoma y del Estado, haciendo una estimación respecto de los primeros y aplicando la ratio obtenida de los presupuestos municipales del ejercicio 2023 para determinar el incremento de la participación en los tributos de la Comunidad Autónoma y del Estado como consecuencia del incremento poblacional, al considerarse que no deben plantearse modificaciones sustanciales, manteniendo igual calidad de servicio e idéntica presión fiscal.

4.2.- Estimación de la inversión pública.

Hay que tener en cuenta, en relación con la inversión pública que, la Administración, según refleja el PAI y el Convenio suscrito, asumirá un importe total de **1.420.014,01 €**, es decir, un 59,83% del gasto de urbanización total.

El resto de los gastos usuales que se sufragan en esta fase de urbanización, asumidos por la propia Administración, son aquellos que se financian finalmente mediante recibo, tasa o tarifa, compensando de ese modo, el gasto puntual que tiene que asumir el Ayuntamiento de Alicante.

Las actuaciones que se llevan a cabo y que se financiarán vía recibo, tasa, o tarifa repercutible al usuario final, así como con cargo al presupuesto municipal de cada ejercicio son, por ejemplo, el suministro de energía eléctrica y extensión de redes, la recogida de residuos o el suministro de agua potable.

Para concretar estos gastos administrativos se ha analizado el **Presupuesto Municipal liquidado del Ayuntamiento de Alicante del ejercicio 2023**, obteniéndose los gastos públicos y repercutiendo dicho importe por habitante del municipio y aplicando esta ratio a la población prevista en el nuevo desarrollo.

En la actuación urbanística, se edificarán un total de **118 viviendas aproximadamente**, cifra que, multiplicada por 2,5 personas por vivienda, supone un aumento de la población en un total de **294 personas**.

El gasto resultante de esta operación, durante la fase de explotación, se estima, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **241.065,49 euros (ratio/habitante 819,61 euros x 294 nº habitantes)**. Este resultado se ha obtenido sumando los gastos de personal y los gastos financieros teniendo en cuenta la repercusión de población que supondrá la actuación, en relación con los datos reflejados en el presupuesto liquidado del año 2023.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2023		ratio población ciudad	repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	349.282	294
1	113.784.306,98	39,75	95.815,13
2	130.636.220,30	45,63	110.005,74
3	376.743,73	0,13	317,25
4	41.477.646,75	14,49	34.927,37
5			
TOTAL	286.274.917,76	100,00	241.065,49

4.3.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local.

4.3.1.- Cuantificación de los tributos locales.

Así, respecto a los impuestos locales de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, los Ayuntamientos exigirán los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuestos sobre Actividades Económicas (IAE).

- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO).
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).
- Impuestos directos e indirectos de los que el municipio participa (IVA, IRPF, IE).

Por lo que se refiere a **las tasas**, la LRHL viene a establecer en su artículo 20, que las entidades locales, podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.

El apartado cuarto del referido precepto viene a establecer que las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, citando expresamente:

4. Conforme a lo previsto en el apartado 1 anterior, las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, y en particular por los siguientes:

a) Documentos que expidan o de que entiendan las Administraciones o autoridades locales, a instancia de parte.

h) Otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

J) Otorgamiento de las licencias de apertura de establecimientos o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

s) Recogida de residuos sólidos urbanos, tratamiento y eliminación de estos, monda de pozos negros y limpieza en calles particulares.

Por lo que al presente estudio interesa, debemos señalar que el Ayuntamiento de Alicante, tiene regulada entre otras, las siguientes tasas que tendremos en cuenta en el presente estudio:

- Ordenanza fiscal de la tasa por recogida de residuos sólidos urbanos.
- 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, declaraciones responsables y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental.

4.3.2.- Clases de ingresos: Ingresos puntuales y periódicos.

Los **ingresos puntuales** son aquellos que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con esta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan se obtiene aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Alicante en el momento temporal de la memoria de sostenibilidad económica.

El importe final depende de las bases fiscales y de los tipos de gravamen, así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales Municipales.

Se considera que estos ingresos que poseen un carácter puntual no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa precisamente que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Se consideran **ingresos periódicos**, aquellos que gravan principalmente la propiedad y la actividad económica, como son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el impuesto sobre Actividades Económicas, tasas y precios públicos por prestaciones de servicios públicos municipales, tasas de vado etc.

4.3.3.- Cuantificación de ingresos.

A.- Cuantificación de ingresos puntuales.

- **Derivados de impuestos**

- a) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).**

Las construcciones, instalaciones y obras generarán ingresos por aplicación del impuesto de Construcciones instalaciones y obras (ICIO). Se trata de un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

Memoria de Sostenibilidad Económica

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella. El PEM calculado, es el resultado de restarle al PEC, el 19%.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que, según la Ordenanza fiscal reguladora de este, en el municipio de Alicante. **El tipo de gravamen de aplicación para ejecutar esta actuación será del 4%.**

	COSTE EJECUCIÓN	EDIFICABILIDAD	PEM	% GRAVAMEN	CUOTA
M14 BLOQUE				0,04	865.406,55 €
RESIDENCIAL LIBRE	1.230,13 €	2880	3.542.765,37 €		
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	719,18 €	384	276.164,78 €		
M15 TORRE					
RESIDENCIAL LIBRE	1.230,13 €	4806,36	5.912.432,56 €		
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	713,57 €	494,4	352.791,30 €		
M16 EDIFICIO BUFORT					
TERCIARIO POLIVALENTE	1.157,14 €	3752,45	4.342.120,71 €		
M17 BLOQUE					
RESIDENCIAL VPP	924,75 €	3276	3.029.493,22 €		
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	738,22 €	436,8	322.452,93 €		
M18 BLOQUE					
RESIDENCIAL LIBRE	1.230,13 €	2046,73	2.517.737,56 €		
RESIDENCIAL VPP	924,75 €	1108,78	1.025.348,44 €		
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	746,43 €	420,48	313.856,94 €		
TOTALES		19.606	21.635.163,82 €		

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de Alicante, recaudará un total de **865.406,55 euros**. Este ingreso no será periódico, generándose únicamente en la fase de construcción.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción instalación u obra, para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras, se considera que si bien en una notable inferior cuantía, también se generaran ingresos periódicos por este concepto que se estiman en un 5% de los anteriores, esto es, 43.270,33 euros.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	865.406,55 €
	5% de viviendas	43.270,33 €
	Cuota total ICIO periódico	43.270,33 €

b) Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

El referido impuesto, es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre el citado terreno dotacional.

La base imponible está constituida por el incremento del valor del terreno, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años. A efectos de la determinación de la base imponible habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, y el porcentaje que corresponda en función del tiempo en el que se haya mantenido el bien.

El Ayuntamiento de Alicante tiene establecidos porcentajes del 3,7% (de 1 a 5 años), del 3,5 % (de más de 5 a 10 años), 3,2% (de más de 10 a 15 años) y 3 % (de más de 15 a 20 años).

Para la presente actuación, y en contestación a las consideraciones planteadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, hemos seleccionado un plazo intermedio de 10 años, como momento del devengo, por lo que el porcentaje aplicable es el 3.5%, y además hemos considerado para el cálculo de este impuesto, que estarán sujetos a este, el 60% de los inmuebles transmitidos.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del **30%**. Para el cálculo de este impuesto, hemos calculado en primer lugar el valor catastral, obteniendo un resultado de **25.745.844,94 euros**.

A continuación, procederemos a detallar los pasos por los que se ha obtenido dicho valor catastral:

1. Se ha tenido en cuenta el importe del valor residual del suelo es de 10.921.678,15 euros y el coste de la construcción siendo este 25.745.844,94 euros.

La suma de las anteriores magnitudes da un valor total de **36.667.523,10 euros**.

2. La fórmula utilizada para la obtención del valor catastral ha sido la siguiente:

$$V_{cat} = 1,4 (\text{Valor del suelo} + \text{Valor construcción}) * 0,5.$$

Finalmente, entendiéndose que el importe de 36.667.523,10 euros es la suma del total del valor del suelo y el valor de construcción, lo multiplicamos en primer lugar por 1,4 y este resultado por 0,5, obteniendo el **Valor Catastral anteriormente meritado de 25.667.266,17 euros**.

Memoria de Sostenibilidad Económica

Modelo normalizado	Datos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
VRS	10.921.678,15	10.921.678,15	10.921.678,15	10.921.678,15	10.921.678,15	10.921.678,15	10.921.678,15	10.921.678,15
Construcción PEC	25.745.844,94	6.436.461,24	12.872.922,47	19.309.383,71	25.745.844,94	25.745.844,94	25.745.844,94	25.745.844,94
Total Valor	36.667.523,10	17.358.139,39	23.794.600,62	30.231.061,86	36.667.523,10	36.667.523,10	36.667.523,10	36.667.523,10
Valor catastral	25.667.266,17	12.150.697,57	16.656.220,44	21.161.743,30	25.667.266,17	25.667.266,17	25.667.266,17	25.667.266,17
TG IBI	0,0062795							
Cuota IBI		76.300,31	104.592,74	132.885,17	161.177,60	161.177,60	161.177,60	161.177,60

Dicho importe nos servirá para cuantificar este impuesto, así el Impuesto de bienes Inmuebles, que de conformidad a la tabla anterior, y una vez se proceda a realizar un análisis dinámico, será progresivo según se vaya desarrollando la actuación.

Insertamos a continuación la tabla correspondiente al Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana:

Impuesto	Magnitudes
IIVTNU	60% V. Catastral
	% 10 años ORDENANZA 2022
	Base Imponible
	30% ordenanza
	Cuota Resultante
	10.266.906,47 €
	0,080
	821.352,52 €
	30%
	246.405,76 €

Por lo tanto, la Administración percibirá por este impuesto el total de **246.405,76 euros**.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la transmisión de la propiedad de terrenos de naturaleza urbana, se considerará también, que si bien en una notable inferior cuantía, se generaran ingresos periódicos por este concepto.

Para ello hemos tenido en cuenta que el 10% del valor catastral se verá afectado por estas segundas y ulteriores transmisiones, por lo que si le aplicamos el coeficiente correspondiente de 3.7% y sobre este, el 30% de cuota tributaria, obtendríamos un ingreso periódico de **284.906,65 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IIVTNU PERIÓDICO	Valor Catastral	25.667.266,17 €
	% Viviendas afectadas	0,10
	% Según Ordenanza	0,3700
	% Según Ordenanza	0,30
	Cuota total periódica	284.906,65 €

Derivados de tasas: Tasas 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.

Constituye el hecho imponible de esta tasa la prestación de los servicios técnicos y administrativos previos a la concesión o denegación de las licencias o autorizaciones definidos en las Ordenanzas reguladoras del Procedimiento para otorgar licencias Urbanísticas y ambientales y figuras afines.

La cuota establecida en la ordenanza es de **668,37** euros por bloque de construcción. En nuestro caso, la construcción se realiza en 5 bloques.

Por lo que el resultado total de la tasa por la solicitud de licencia de primera ocupación es de **3.341,85 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Licencia de primera ocupación	Bloques	5
	Cuota	668,37 €
	Cuota resultante	3.341,85 €

Para cuantificar los ingresos correspondientes a la **licencia de edificación**, vamos a tener en cuenta lo establecido en el epígrafe 1.1 de la Ordenanza Reguladora de la tasa por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias, autorizaciones, control y/o inspección de comunicaciones ambientales y declaraciones responsables, y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental.

En la referida ordenanza se establece que la cuantía de la edificación de edificios entre 51 y 100 viviendas es de **1.336,73 euros**, por lo que aplicaremos la misma como cuota final de esta tasa. La cuota resultante para esta tasa puntual es **6.683,65 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	Bloques	5
	Cuota	1.336,73 €
	Cuota resultante	6.683,65 €

- **Ingreso Puntual debido al valor del suelo que recibe el Ayuntamiento.**

El Ayuntamiento de Alicante obtendría un ingreso puntual de 1.741.065,69 euros para las arcas públicas en concepto de los derechos edificatorios que genera a su favor el valor del suelo cedido en la presente actuación urbanística.

Se ha tenido en cuenta, la edificabilidad asignada al uso residencial publico protegido, al uso del valor residencial libre, así como la edificabilidad del uso terciario que le corresponde al Ayuntamiento, ubicado todo ello en la Unidad de Ejecución 1.

Memoria de Sostenibilidad Económica

Si bien, para tener en cuenta el ingreso real que se llevaría la Administración se ha descontado el importe de 1.420.010,01 euros en concepto de cargas de urbanización según el Convenio de 2003 suscrito.

Por ello, finalmente se obtiene que la Administración obtendría un ingreso puntual de **1.741.065,69 euros**.

MAGNITUDES	VRS
M17 BLOQUE	
RESIDENCIAL VPP	1.079.119,08 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	72.335,23 €
M18 BLOQUE	
RESIDENCIAL LIBRE	1.580.182,35 €
RESIDENCIAL VPP	365.233,72 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	64.205,31 €
VRS TOTAL AYTO	3.161.075,69 €
CARGAS URBANIZACIÓN AYTO	1.420.010,00 €
INGRESO PUNTUAL DEBIDO AL VALOR DEL SUELO QUE RECIBE EL AYTO	1.741.065,69 €

Finalmente, el resumen de **los ingresos puntuales** sería el siguiente:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	865.406,55
IIVTNU	246.405,76
TASAS	10.025,50
PMS	1.741.065,69
INGRESO TOTAL	2.862.903,50

4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.

- **Derivados de impuestos:**

- a) **El impuesto sobre Bienes inmuebles.**

De trascendental relevancia resulta el Impuesto de Bienes Inmuebles, dado que supone aproximadamente la mitad de los recursos municipales. Se trata de un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta Ley.

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

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, siendo la base liquidable el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que, en su caso, procedan.

Pues bien, **el valor catastral se ha obtenido de conformidad a lo expuesto en el apartado “b) Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana”.**

Según el artículo 3 de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes inmuebles, el tipo de gravamen para los bienes de naturaleza urbana, en aplicación de lo establecido en el artículo 72 del RDL 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales, será del 0,627950%.

Respecto del valor catastral, como en operaciones anteriores, hemos tenido en cuenta el valor del solar, al que le hemos sumado el importe total del coste de ejecución de la construcción, dándonos esta magnitud base.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	25.667.266,17 €
	Tipo gravamen	0,0062795
	Cuota Resultante	161.177,60 €

En concepto de IBI se obtendría pues, un importe de **161.177,60 euros**.

Se considera necesario matizar, que nos encontramos en el momento de cuantificar los ingresos dentro del método estático, en concreto este impuesto sufrirá una progresión en el método dinámico como puede comprobarse en el análisis dinámico que realizamos al final de la presente Memoria y en sus distintos escenarios.

Por tanto, este impuesto irá aumentando según el grado de urbanización y el grado de construcción de la actuación puesto que el importe del valor catastral a lo largo de los años también irá en aumento.

b) El impuesto sobre Actividades Económicas.

En cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 15, en relación con los artículos 78 y 91 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Alicante, regulará la exacción del Impuesto sobre Actividades Económicas mediante la aplicación de los preceptos contenidos en la Ordenanza fiscal reguladora de este impuesto.

El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en el local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto.

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 euros) obteniendo, por tanto, una ratio de 24,16 euros, de conformidad con el método de liquidación establecido en la “*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*” del Ministerio de Fomento.

Este importe lo hemos multiplicado por la población potencial (294 personas) y hemos obtenido que los ingresos por este impuesto, que sumará el Ayuntamiento de Alicante a sus arcas públicas es de **7.107,13 euros**.

Impuesto	Magnitudes			Cuota
IAE	Importe Presupuesto 2023	Ratio ingreso/hab	Población	
	8.440.000,00	24,16	294	7.107,13 €

c) Otros supuestos: El Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualquiera que sea su clase y categoría, considerándose vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en estos.

Pues bien, de conformidad a las consideraciones realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, y siguiendo la “*Guía metodológica para la redacción de informes de Sostenibilidad Económica*” del Ministerio de fomento, los ingresos municipales se estimarán proyectando los ingresos que constan en el presupuesto liquidado del 2023 derivados de este impuesto, obteniendo una ratio de ingreso por habitante, (la población de alicante en el año 2023 según

datos del INE es de 349.282 habitantes) que será de aplicación al mayor número de habitantes previsibles en la nueva actuación urbanizadora.

Por lo expuesto, la Hacienda municipal recibirá el importe de **13.464,81 euros** por este impuesto.

Impuesto	Magnitudes			Cuota
ICVTM	Ingresos por ICVTM.			
	Capítulo 1. Concepto	Ratio ingreso/hab	Población	
	15 del Presupuesto liquidado del año 2023			13.464,81 €
	15.990.000,00	45,78	294,12	

- **Derivados de Tasas y Precios Públicos.**

- a) **Tasa por la prestación del servicio de recogida, transferencia y tratamiento de residuos sólidos urbanos.**

Constituye el hecho imponible de la presente tasa, la prestación del servicio público de recogida de residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas y locales 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 del municipio.

Según la Ordenanza fiscal de la referida tasa, el servicio comprende el proceso de gestión de residuos sólidos urbanos desde la recepción o recogida hasta el transporte, tratamiento y eliminación.

Según el artículo 5 de la Ordenanza, la cuota tributaria será la que resulte, teniendo en consideración que la actuación se encuentra en una Zona clasificada como Categoría 3, y teniendo en cuenta que la superficie de construida superará los 104 m², en el presente caso 40,42€.

A.b) Con una superficie construida superior a 104 m²:

Categoría Vía	1	2	3	4
Cuota	56,59 €	48,51 €	40,42 €	32,33 €

Recorte Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por recogida de residuos sólidos urbanos de Alicante.

Tasa	Magnitudes	
Recogida de Residuos	Cuota ordenanza	40,42 €
	Viviendas potenciales	118
	Cuota Resultante	4.755,37 €

Finalmente se estiman unos ingresos periódicos derivados de dicho concepto de **4.755,37 euros**.

- **Tasas varias de aplicación con el incremento de la población. Capítulo 3 del presupuesto.**

En consecuencia, del desarrollo del sector, y, por ende, del incremento poblacional, se van a generar diferentes ingresos periódicos en concepto de tasas. Así, por ejemplo, prestación del servicio de retirada de vehículos de la vía pública, entrada de vehículos a través de aceras, instalación de cajeros automáticos en fachadas de los inmuebles con acceso directo desde la vía pública.

Para la estimación de la recaudación de tasas que tendrá lugar como consecuencia de la puesta en funcionamiento del sector consideramos que el aumento de recaudación resultará proporcional al aumento de habitantes.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ingreso capítulo 3 Presupuestos Municipales	Ratio persona	Habitantes	Cuota
INGRESOS CAPITULO 3 DEL PRESUPUESTO LIQUIDADO DEL AÑO 2023	40.856.681,74	86,2456	294	25.366,76 €

El Ayuntamiento percibirá por este concepto un importe de **25.366,76 euros**.

- **Transferencias a entidades locales por participación en los ingresos del Estado.**

La Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y posteriormente el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, han establecido que los municipios que reúnan determinados requisitos (que sean capitales de provincia o de comunidad autónoma o que tengan población de derecho igual o superior a 75.000 habitantes) obtienen la cesión de determinados impuestos (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre el Valor Añadido).

De esta forma se configura una estructura dual de financiación a favor de los grandes municipios y capitales de provincia de régimen común canalizando hacia ellos parte de los rendimientos obtenidos por la Hacienda del Estado.

En nuestro caso, hemos tenido en cuenta la ratio de ingresos/habitante, relativo las referidas transferencias, y lo hemos multiplicado por el incremento de la población que se creará cuando la actuación este totalmente construida, de ese modo, hemos determinado en **13.782,43 euros**, el ingreso periódico que recibida el Ayuntamiento de Alicante en sus arcas por el incremento poblacional originado.

Memoria de Sostenibilidad Económica

Impuesto Haciendas más 75.000 personas.		ratio€/hab	Población Potencial
		349.282,00	294
	Datos presupuesto 2023		
IRPF	7.137.194,80	20,43	6.010,07
IVA	7.256.796,64	20,78	6.110,78
I. E	1.973.192,60	5,65	1.661,58
	16.367.184,04	46,86	13.782,43

- **Transferencias del Estado y Comunidades Autónomas.**

Las referidas transferencias, son aquellas que realizan otras administraciones, Estado y Comunidades Autónomas, para gastos corrientes del Ayuntamiento.

En el presente caso, y de conformidad a las consideraciones realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, y siguiendo la “*Guía metodológica para la redacción de informes de Sostenibilidad Económica*” del Ministerio de fomento hemos obtenido la ratio de ingresos por habitante de Alicante, únicamente teniendo en consideración el ingreso obtenido por el **Concepto 420 “De la Administración del Estado” del presupuesto del año 2023 y el número de habitantes en el año 2023, es decir 349.282 habitantes.**

Tal concepto asciende a unos ingresos de 88.326.124,43 euros resultando un importe de 252,88 euros/ hab. El meritado importe se ha multiplicado por el incremento poblacional que supone la presente actuación obtenemos

Ingresos periódico	Magnitudes	Cuota
	Hab 2023	349.282
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas	Ingresos capítulo 4 Presupuestos 2023	88.326.124,43
	ratio ingresos/hab Cap 4 Presupuestos 2019	252,88 €
	habitantes	294
		74.377,39€

Las administración por este concepto percibirá **74.377,39 euros**.

Finalmente, el total de **los ingresos periódicos** que percibirá el Ayuntamiento se expresa en el siguiente cuadro:

TOTAL INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	161.177,60
IAE	7.107,13
ICVTM	13.464,81
TASAS	30.122,13
TRANSFERENCIAS CAP 4	74.377,39
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	328.176,98
IMPUESTOS DIRECTOS E INDIRECTOS ESTADO	13.782,43
Total	628.208,46

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

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

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

El análisis dinámico estudia la sostenibilidad de la actuación urbanizadora fijando diferentes escenarios de realización de esta. Nuestra actuación se compone de 118 viviendas que consideramos que se encontrarán plenamente habitadas en 2031. En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante el año 2025 y 2026, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2026 con una duración estimada de 3 años. Las obras de edificación se iniciarían en 2029, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto.

Se han estudiado los 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 urbanización se realizará en 2 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 5 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en los 5 años siguientes a contar desde el segundo año de construcción.

	CRONOGRAMA								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
URBANIZACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN 2	50%	50%							
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL		20%	20%	20%	20%	20%			
VENTA			20%	20%	20%	20%	20%		

Escenario normalizado: se considera que la urbanización se realizará en 2 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 4 años. La venta se producirá a lo largo de 2 años desde el segundo año de construcción.

	CRONOGRAMA							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2031
URBANIZACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN 2		50%	50%					
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL			25%	25%	25%	25%		
VENTA				25%	25%	25%	25%	

Memoria de Sostenibilidad Económica

Escenario expansivo: Se considera que la urbanización se realizará en 1 año, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 2 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en 2 años a contar desde el segundo año de construcción.

	CRONOGRAMA				
	2025	2026	2027	2028	2029
URBANIZACIÓN UNIDAD EJECUCIÓN 2	100%				
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	50%	50%			
VENTA		50%	50%		

Una vez definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se obtiene la estimación del número de viviendas a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

Para entender adecuadamente los escenarios que a continuación se exponen se debe considerar que:

- Las magnitudes que varían en cada escenario son el ritmo de la edificación en marcha, la edificación ya realizada y el porcentaje de poblamiento de la actuación. Estas variaciones provocan para un mismo ejercicio diferentes ingresos a lo largo de los diferentes escenarios.*
- La plusvalía generada por la transmisión de terrenos se ha considerado concentradas en los primeros ejercicios, aunque se tiene en cuenta este impuesto de forma residual.*
- Las diferencias en los ingresos periódicos se producen por la menor recaudación de IBI percibida por solares que por viviendas construidas. Cuando antes se construya antes se disfrutará de mayores ingresos.*
- A la hora de considerar gastos se ha considerado un gasto que se ha determinado de forma proporcional al poblamiento del sector, utilizando la ratio por habitante obtenida a partir de los presupuestos liquidados del ejercicio 2023.*
- En la tabla dinámica no se ha tenido en cuenta el ingreso puntual de 1.741.065,69 euros, que recibe la Administración en concepto de valoración del suelo asignado, ya que se desconoce el momento en el que va a percibir dicho ingreso, tras la venta de las correspondientes edificaciones. Esta omisión en el cuadro dinámico se ha efectuado por criterios de prudencia, si bien a lo largo del presente escrito se ha tenido en cuenta como ingreso puntual.*
- Toda vez que se han analizado todos los escenarios, se procede a desglosar el escenario normalizado:*

Memoria de Sostenibilidad Económica

A) Escenario Normalizado

ESCENARIO MEDIO								
	AÑO1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	40.177,58	80.355,16	120.532,74	160.710,32	200.887,90	241.065,49	241.065,49	241.065,49
INGRESOS	76.300,31	104.592,74	565.588,44	593.880,87	438.399,32	628.208,46	628.208,46	628.208,46
IBI periódico	76.300,31	104.592,74	132.885,17	161.177,60	161.177,60	161.177,60	161.177,60	161.177,60
IAE periódico			1.776,78	3.553,56	5.330,35	7.107,13	7.107,13	7.107,13
IVTM periódico			3.366,20	6.732,40	10.098,61	13.464,81	13.464,81	13.464,81
Tasas periódicas			7.530,53	15.061,06	22.591,60	30.122,13	30.122,13	30.122,13
Transferencias periódicas			22.039,95	44.079,91	66.119,86	88.159,81	88.159,81	88.159,81
Plusvalía e ICIO periódica			82.044,25	164.088,49	246.132,74	328.176,98	328.176,98	328.176,98
Plusvalía puntual			123.202,88	123.202,88				
ICIO puntual	432.703,28	432.703,28			173.081,31			
Tasas puntuales	5.012,75	5.012,75						
SALDO	36.122,72	24.237,57	445.055,70	433.170,55	237.511,41	387.142,97	387.142,97	387.142,97

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

En relación con la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, nos encontramos ante un sector de suelo netamente 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, sí se ha realizado una estimación para justificar la racionalidad del crecimiento previsto en este sector en el contexto del Plan General de Alicante y su ritmo de crecimiento poblacional.

Para ello, hemos tomado como referencia los indicadores de crecimiento de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, que consideran un 1,15% de incremento de población anual hasta 2031 para la ciudad de Alicante. Sobre esta base, se evalúa el impacto que el desarrollo de este sector supondrá en el incremento poblacional del municipio, considerando que la nueva población comenzaría su asentamiento en el sector en 2027 y su consolidación podría alargarse hasta 4 años.

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.							
Alicante (Capital) Media de crecimiento anual según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. (ETCV) 1,15%	Previsión población ciudad de Alicante			Previsión población ámbito			
	periodo	población de partida	tasa crecimiento	Población potencial	Población prev.	Secuencia	% sobre incremento población anual Alicante
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS EN LOS QUE SE LLEVA A CABO LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.		349.282			294,12	20% anual	
	2025		1,15%	353.298,74			
	2026		1,15%	357.361,68			
	2027		1,15%	361.471,34		58,82	1,38%
	2028		1,15%	365.628,26		58,82	1,37%
	2029		1,15%	369.832,98		58,82	1,35%
	2030		1,15%	374.086,06		58,82	1,34%
	2031		1,15%	378.388,05		58,82	1,32%
	2032		1,15%	382.739,51			
	2033		1,15%	387.141,02			
	2034		1,15%	391.593,14			
	2035		1,15%	396.096,46			
	2036		1,15%	400.651,57			
	2037		1,15%	405.259,06			
	2038		1,15%	409.919,54			
	2039		1,15%	414.633,62			
	2040		1,15%	419.401,91			

Se puede observar que cada año la población del sector no representa más del 1,38% del crecimiento poblacional previsto por la ETCV para Alicante.

No obstante, comoquiera que dicho escenario de crecimiento de la ETCV pudiera ser ciertamente optimista, se ha realizado una proyección con una hipótesis más conservadora, con tasas de crecimiento del 0,50%.

Memoria de Sostenibilidad Económica

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.							
Alicante (Capital) Media de crecimiento anual según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. (ETCV) 0,50%	Previsión población ciudad de Alicante			Previsión población ámbito			
	período	población de partida	tasa crecimiento	Población potencial	Población prev.	Secuencia	% sobre incremento población anual Alicante
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS EN LOS QUE SE LLEVA A CABO LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.		349.282			294,12	20% anual	
	2025		0,50%	351.028,41			
	2026		0,50%	352.783,55			
	2027		0,50%	354.547,47		58,82	3,29%
	2028		0,50%	356.320,21		58,82	3,27%
	2029		0,50%	358.101,81		58,82	3,25%
	2030		0,50%	359.892,32		58,82	3,24%
	2031		0,50%	361.691,78		58,82	3,22%
	2032		0,50%	363.500,24			
	2033		0,50%	365.317,74			
	2034		0,50%	367.144,33			
	2035		0,50%	368.980,05			
	2036		0,50%	370.824,95			
	2037		0,50%	372.679,07			
	2038		0,50%	374.542,47			
	2039		0,50%	376.415,18			
	2040		0,50%	378.297,26			

En este segundo supuesto, el incremento de población del sector no superaría el 3,29% del crecimiento proyectado del municipio.

En ambos casos, se puede confirmar la racionalidad del crecimiento de este sector atendiendo la dinámica poblacional demográfica del municipio en diversos escenarios.

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 la presente memoria se pueden extraer las siguientes consideraciones:

1. *Una vez se haya desarrollado completamente la actuación urbanística la Administración tendrá que soportar un gasto anual de 241.065,49 euros.*
2. *Si bien, percibirá anualmente un importe mayor, en concreto 628.208,46 euros generado por el cobro de las tasas e impuestos del incremento poblacional que produce el desarrollo total del ámbito.*
3. *Además, la Administración percibirá ingresos puntuales por un total de 2.862.903,50 euros, en concepto de impuestos y tasas que se devengarán en momentos concretos de la actuación.*
4. *Tras restar a los ingresos periódicos, los gastos periódicos derivados de la explotación del sector, se concluye que el Excmo. Ayuntamiento de Alicante percibirá anualmente un saldo positivo de 387.142,97 euros.*

AÑO FINAL	
INGRESOS-GASTOS ANUALES CONSTANTES	
INGRESOS PERIÓDICOS	
IAE	7.107,13
IBI	161.177,60
IVTM	13.464,81
TC	74.377,39
ICIO Y PLUSVALIA RECURRENTE	328.176,98
Otros	43.904,55
TOTAL INGRESOS PERIÓDICOS	628.208,46
GASTOS PERIÓDICOS	
GC	241.065,49
TOTAL GASTOS PERIÓDICOS	241.065,49
TOTAL AÑO FINAL (CONSTANTE TRAS EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN)	387.142,97

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto que la **Modificación Puntual nº1 del Plan Parcial del Sector “Benalúa Sur” de Alicante, resulta sostenible para la Administración, obteniendo un ingreso periódico anual de 387.142,97 euros**, tras el desarrollo completo del ámbito.

En Alicante, octubre de 2025

Por el equipo redactor.

Fdo. 
Desiree Ruiz Pérez
Abogada Urbanista