

**MODIFICACIÓN PUNTUAL D-13 PGOU-98 CALP:
MEJORA AMBIENTAL Y DEL PATRIMONIO CULTURAL
DEL SUELO URBANO MANZANERA**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.	3
2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	5
3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	8
4. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS EN LA HACIENDA LOCAL.	10
5. COMPARATIVA DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS DE AMBOS ANÁLISIS.	23
6. ANALISIS ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	25
7. CONCLUSIÓN.	26

Equipo redactor:

PEREZ SEGURA ASOCIADOS

Rafael Ballester Cecilia – Director y Coordinador

Conrado Albaladejo Pérez

José Ramón Lillo Jara

Desiré Ruiz Pérez

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

1.1 Contexto normativo.

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Aplicación al presente instrumento de ordenación (Modificación de Plan General D-13).

La Modificación de Plan General D-13, si atendemos a su objeto, no contempla, estrictamente, el desarrollo de alguna de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el artículo 7 del TRLSRU, pues no se contempla una actuación de urbanización ni una renovación o reforma integrada de la urbanización. Tampoco es del todo una actuación de dotación, pues el incremento de dotaciones públicas no se deriva de un aumento de la edificabilidad, que incluso se reduce.

No obstante, sí se deducen de la modificación determinaciones que pudieran tener efectos sobre la sostenibilidad económica de las arcas municipales, y ello es suficiente para formular el presente documento, que tienen como objeto evaluar su alcance.

2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

2.1 Ámbito.

El ámbito de la actuación urbanística objeto del presente informe viene definido por los sectores de Suelo Urbano Manzanera I y Manzanera II. Si bien el planeamiento los considera dos sectores diferenciados (uno se desarrolló en primer lugar y el otro es su ampliación posterior) lo cierto es que, dadas sus características, siempre se han identificado como un mismo ámbito.

La actuación objeto del presente informe propone modificar los parámetros urbanísticos del Sector de suelo urbano Manzanera manteniendo una superficie total del ámbito de 199.681,68 m², para los que asigna una edificabilidad lucrativa total de 92.139,08 m² por lo que quedarían 19.061,25 m² pendientes de materializar. El planeamiento propuesto reduce la superficie de espacios libres privados prevista en el planeamiento vigente, fijándola en 12.758,38 m². Por otra parte, incrementa la superficie de las zonas verdes -proponiendo una superficie de 45.065,80 m², así como la superficie destinada a red viaria -fijándola en 41.103,56 m²-.

Las anteriores magnitudes se resumen en el cuadro que insertamos a continuación:

MAGNITUDES DEL ÁMBITO			
Datos	Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto	
Superficie sector	199.681,68	199.681,68	
Edificabilidad pendiente	24.477,12	19.061,25	
Espacio libre privado	13.970,17	12.758,38	
Zonas verdes	38.530,58	45.065,80	
Equipamientos	12.137,88	8.170,27	
Red viaria	40.105,89	41.103,56	
TOTAL M² TECHO	97.999,54	92.139,08	

Como puede apreciarse en el cuadro de magnitudes, la modificación propuesta supone un aumento de la superficie de zonas verdes y equipamientos, y reduce por otro lado, los espacios libres de uso privado y la edificabilidad residencial. En consecuencia, según se desprende de las magnitudes anteriores, el estándar dotacional global final es lógicamente superior al de la ordenación vigente.

La reducción de la edificabilidad residencial implica necesariamente que se compensen vía transferencias de aprovechamiento (o reparcelación discontinua) en el propio ámbito de la Manzanera, y también, en otros suelos con excedente de aprovechamiento (La Fosa, Morello, Ifach, Suelos de Borde) o con el 10% de cesión municipal en suelos urbanizables.

Asimismo, para llevar a cabo la modificación propuesta, la Administración deberá asumir costes inicialmente imprevistos en dicho ámbito, que se sufragarán con los ingresos derivados de los impuestos, tasas y cánones previstos en las ordenanzas municipales.

Los costes imprevistos son los que se derivan de la reurbanización y urbanización de los nuevos espacios dotacionales (zonas verdes y viario). Además, debido a que la actuación, precisamente para mejorar la permeabilidad entre el sector y el frente litoral modifica el viario público existente en tres zonas del suelo Urbano Manzanera, la Administración podría tener que asumir un gasto puntual derivado de la adquisición de esos suelos, presuntamente privados (Espacio Libre de Uso Privado).

Insertamos, a continuación, imagen comparativa entre la ordenación vigente (figura izquierda) y la ordenación propuesta (figura derecha):

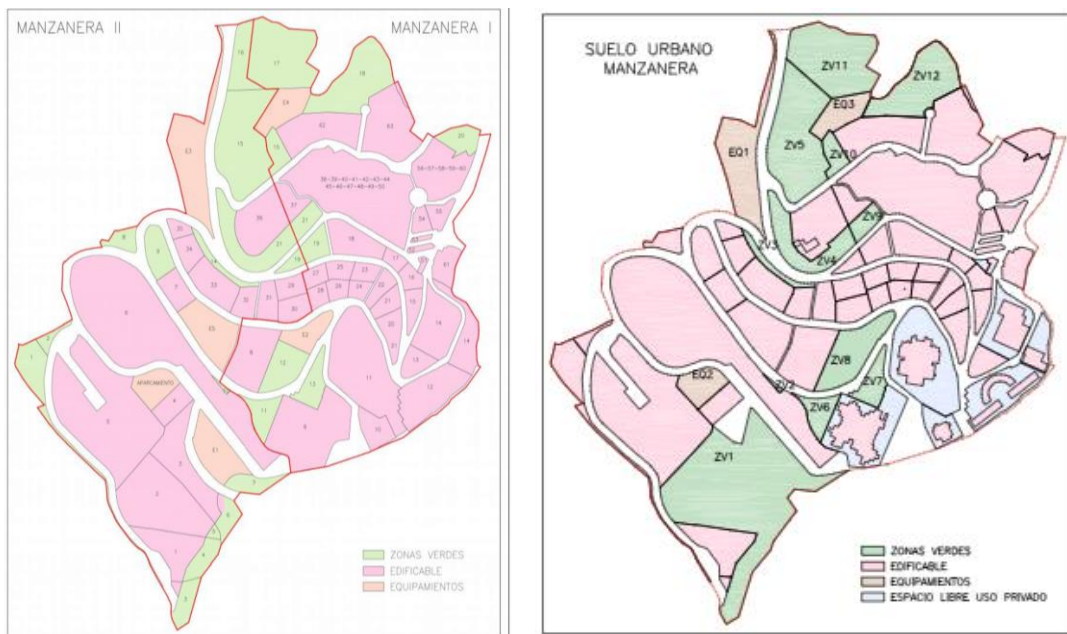


Ilustración 1. Plano según planeamiento vigente en comparación con el plano del ámbito según el planeamiento propuesto.

2.2. Objetivo de la actuación.

Toda vez que el suelo que integra el ámbito del Sector de suelo urbano Manzanera se encuentra actualmente totalmente urbanizado, la presente actuación urbanística **se materializará a través de la iniciativa pública por parte del Ayuntamiento de Calp de conformidad con la legislación urbanística vigente.**

En concreto, en esta alternativa seleccionada por el Ayuntamiento de Calp tiene por objetivo realizar las siguientes actuaciones:

- a. Se recalifica la parcela dotacional E5, de titularidad privada, a uso residencial.
- b. Se recalifican las zonas verdes 1, 2, 8, 9, 19 y 20, todas ellas de titularidad municipal, a uso residencial.
- c. Se incrementa la edificabilidad de la parcela 6, de titularidad privada.
- d. Se configura un gran espacio verde de un total de 16.587,85 m² de superficie, que deberá atender las necesidades de un gran pulmón verde en esta zona.
- e. Se modifica el viario público existente en tres zonas del suelo Urbano Manzanera, con la finalidad de mejorar la permeabilidad entre el sector y el frente litoral.

Como decíamos en el apartado primero, si bien no estrictamente, el conjunto de la actuación adopta los rasgos de una actuación de dotación de las previstas en el artículo 7 del TRSLRU (RDL 7/2015) y de regeneración y renovación urbana (artículo 70 de la LOTUP).

La singularidad de la operación radica en que nos encontramos ante suelo en situación de urbanizado, y por tanto, podemos considerar que, respecto al planeamiento vigente, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución han sido efectivamente realizados, y por tanto, los aprovechamientos reconocidos por el plan se encuentran patrimonializados (artículo 11.2 del TRLSRU, con la matización del eventual incumplimiento de plazos de edificación).

3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la sostenibilidad económica de la **Modificación Puntual D-13 PGOU-98 Calp: mejora ambiental y del patrimonio cultural del suelo urbano Manzanera**, a efectos de justificar que las modificaciones de planeamiento propuestas son asumibles, desde una perspectiva de sostenibilidad económica, por las arcas municipales.

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

El análisis, por tanto, se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en la propuesta de modificación del planeamiento tiene sobre la Hacienda Local, si bien el estudio se llevará a cabo comparando el saldo entre los ingresos y gastos que obtiene la administración con los parámetros urbanísticos vigentes, con el saldo entre ingresos y gastos teniendo en cuenta el planeamiento propuesto en la presente modificación.

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

Para determinar, el impacto económico que conllevaría la modificación propuesta, analizaremos del mismo modo los ingresos puntuales y periódicos, y al importe total de ingresos obtenidos, se le restará el coste de la ejecución inicial de las mejoras dotacionales previstas, el gasto de mantenimiento del referido ámbito, así como el gasto que supone la redelimitación del espacio público de uso privado.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Calp deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, se determinará la sostenibilidad económica de la **Modificación Puntual D-13 PGOU-98 Calp: mejora ambiental y del patrimonio cultural del suelo urbano Manzanera**.

Como se ha indicado, en el presente estudio va a tenerse en consideración el impacto que para las arcas municipales pudiera suponer la redelimitación del espacio público de uso privado. Por otra parte, cabe señalar que, pese a que la propuesta de ordenación reduce la edificabilidad lucrativa del sector, se ha respetado el aprovechamiento subjetivo de los propietarios que podrán materializarlo mediante la aplicación de las técnicas previstas en la legislación urbanística, por lo que no supondrá coste alguno para la Administración.

Finalmente, dada la singularidad de la Modificación puntual propuesta, consideramos que no resulta necesario analizar la sostenibilidad económica de la actuación incorporando la variable tiempo, puesto que no podemos considerar la existencia de una actividad urbanística en sentido estricto. Por lo tanto, **el análisis comparativo** entre la sostenibilidad económica del planeamiento vigente y la sostenibilidad económica estudiada de la modificación propuesta, **se realizará únicamente con carácter estático.**

4. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS EN LA HACIENDA LOCAL.

El impacto de la actuación urbanística propuesta debe realizarse analizando, por un lado, la sostenibilidad económica de Administración a la hora de desarrollar urbanísticamente el Sector teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos actuales recogidos en el PGOU 98 de Calp, y, por otro lado, analizar la sostenibilidad económica de la Administración conforme a las determinaciones contenidas en la Modificación puntual planteada.

4.1 Análisis de conformidad con los parámetros urbanísticos vigentes.

En este apartado se estudia la sostenibilidad económica de la actuación analizando los ingresos y gastos según los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, y **siempre considerando la edificabilidad lucrativa pendiente de concreción (24.477,12 m²t, equivalentes a unas 204 unidades de vivienda y una población residente total de 255 personas, que serían el 50% considerando que el resto mantengan su residencia en su lugar de origen), que es la que va a generar, a futuro, los ingresos públicos municipales.**

4.1.1. Ingresos.

Para determinar los ingresos que genera la actuación han sido considerados los ingresos puntuales que se generan con el desarrollo de la actuación pendiente, así como los ingresos recurrentes que, una vez implantada la actuación, se devengan anualmente.

4.1.1.1 Ingresos puntuales.

- **Tasas.**

El importe de los ingresos puntuales en concepto de tasa administrativa por otorgamiento de licencias asciende a la cantidad de **187.423,05 euros**, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de la tasa (BOP N° 22 de 31 de enero de 2019), tal y como se justifica en la tabla que se inserta a continuación:

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa administrativa por otorgamiento de licencias	Cuota Ordenanza actividad administrativa	1%
	PEM	18.742.305,42 €
	Cuota resultante	187.423,05 €

Memoria de Sostenibilidad Económica

El importe de los ingresos puntuales en concepto de tasa por la verificación de las condiciones para autorizar la acometida inicial a la red de agua potable asciende a la cantidad de **168.583,56 euros**, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de la tasa (BOP N° 190 de 4 de octubre de 2019), tal y como se justifica en la tabla que se inserta a continuación:

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa por la verificación de las condiciones para autorizar la acometida inicial a la red de agua potable.	Cuota	826,39
	viviendas	204
	Cuota total	168.583,56 €

El importe de los ingresos puntuales en concepto de tasa por la verificación de las condiciones para autorizar la acometida inicial a la red de alcantarillado asciende a la cantidad de **4.045,32 euros**, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de la tasa (BOP N° 190 de 4 de octubre de 2019), tal y como se justifica en la tabla que se inserta a continuación:

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa por la verificación de las condiciones para autorizar la acometida inicial a la red de alcantarillado	Cuota	19,83 €
	Viviendas	204
	Cuota total	4.045,32 €

- **Impuesto.**

Teniendo en consideración una edificabilidad de 21.629,35 m²t residencial estándar y de 2.847,77 m²t de vivienda protegida, los ingresos derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ascienden a la cantidad de **749.692,22 euros**, conforme al siguiente desglose.

Para determinar el presupuesto de ejecución material 18.742.305,42 euros, habiendo aplicado al mismo el tipo impositivo establecido en la ordenanza municipal (BOP N° 22 de 31 de enero de 2019)

ICIO		
		% Gravamen
		0,040
COSTES CONSTRUCCIÓN		
	Coste ejecución	Edificabilidad
Residencial estándar	796,60 €	21.629,35
VPP	531,07	2.847,77
	PEM	
	18.742.305,42 €	
Cálculo ICIO (PEM*0,040%)	18.742.305,42 €	0,040
		Cuota resultante
		749.692,22 €

Memoria de Sostenibilidad Económica

- **Canon.**

Asimismo, hay que considerar el canon de urbanización para la instalación de una planta desalinizadora que conforme a la ordenanza (BOP N° 31 de enero de 2019) asciende a la cantidad de **217.198,80 euros**.

Canon	Datos según ordenanza	Magnitudes
Fórmula prevista en la Ordenanza (E x 200 x CV + 0,01 x L x 250 x CI) X 0,01	E: N° Equivalente de viviendas	255
	C: Coste ejecución materia vivienda según ordenanza	425,88
	L: Superficie de locales comerciales o industriales	0
	CI: Coste ejecución material de locales comerciales o industriales.	0
	Cuota resultante	217.198,80 €

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

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	749.692,22
CÁNON	217.198,80
TASAS	360.051,93
INGRESO TOTAL	1.326.942,95

4.1.1.2 Ingresos periódicos.

- **Tasas.**

La tasa por aprovechamiento especial del dominio público generaría unos ingresos de **2.436,53 euros**, calculados conforme a lo establecido en la ordenanza municipal reguladora de la misma (BOP N° 120 de 29 de junio de 2020).

Tasa	Magnitudes	Resultado
Tasa por aprovechamiento especial del dominio público relativo a los vados, paradas de taxis y paradas en establecimientos hoteleros.	Cuota tributaria	31,85 €
	Población potencial planeamiento vigente	255
	Incremento de vehículos	382,5
	20% Porcentaje de personas que solicitaran vado	77
	Cuota resultante	2.436,53 €

Para el cálculos de los ingresos establecidos en el capítulo III del presupuesto se ha aplicado una ratio de ingresos de 342,58 euros/habitante, calculada conforme al presupuesto liquidado del ejercicio 2019. El importe total asciende a **87.356,65 euros**.

Memoria de Sostenibilidad Económica

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ratio tasa por habitante	Habitantes potenciales	Cuota
CAPITULO 3			
CEMENTERIO			
SERV. BOMBEROS			
OTROS SERV URBANÍSTICOS			
RETIRADA VEHÍCULOS	342,58 €	255	87.356,65 €
OTRAS TASAS			
TASAS UTILIZACIÓN PRIVATIVA			
OTROS INGRESOS			

- **Impuestos.**

Para la determinación de los ingresos periódicos en concepto de ICIO se ha considerado un 7% anual de los ingresos en concepto de ICIO por la implantación de la totalidad de la edificabilidad prevista. El importe total por este concepto, asciende a **52.478,56 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	749.692,22 €
	7%	52.478,46 €
	Cuota resultante ICIO periódico	52.478,46 €

Para la determinación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se ha tomado un valor catastral de 25.729.704,40 euros determinado conforme a los valores del suelo, de construcción y de urbanización, al que aplicado un tipo de 0,00867 conforme a lo establecido en la ordenanza municipal (BOP N° 221 de 20 de noviembre de 2019) arroja una cantidad de **223.076,54 euros**.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	25.729.704,40 €
	Tipo gravamen	0,00867
	Cuota Resultante	223.076,54 €

Respecto al Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica se ha partido de un incremento de 382,50 vehículos, a los que aplicada una cuota media de 129,49 euros/vehículo, de conformidad con su Ordenanza (BOP N° 220 de 19 de noviembre de 2019) se obtiene una cuota total de **49.529,93 euros**.

Impuesto	Vehículo	Incremento poblacional vigente	Cuota potencia media	Incremento de vehículos previsto	Cuota total
ICVTM	turismo	255	129,49	382,5	49.529,93 €

- **Transferencias del Estado.**

Los ingresos por transferencias del Estado se fijan en la cantidad de **73.389,16 euros** al aplicar a la población previstas (255 habitantes) una ratio de 287,80 euros.

Ingresos periódicos	Magnitudes	Cuota
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas	ratio ingresos/hab Cap 4 Presupuestos habitantes potenciales según planeamiento vigente	287,80 € 255
		73.389,16 €

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

RESUMEN INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	223.076,54
ICVTM	49.529,93
TASAS	89.793,18
TRANSFERENCIAS CAP 4	73.389,16
ICIO RECURRENTE	52.478,46
INGRESO TOTAL	488.267,25

4.1.2 Gastos.

4.1.2.1 Gastos de mantenimiento del ámbito.

Para poder determinar los **gastos** de mantenimiento de conformidad con los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, se utilizará la ratio Gasto por habitante **1.226,55 € (gasto/habitante capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada, 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.

CAPITULO DE GASTOS	IMPORTES	RATIO HABITANTES
1 GASTOS DE PERSONAL	14.503.357,24 €	638,21 €
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES	11.184.454,44 €	492,17 €
3. GASTOS FINANCIEROS	87.973,87 €	3,87 €
4 TRANSFERENCIA CORRIENTES	2.097.628,17 €	92,30 €
TOTAL	27.873.413,72 €	1.226,55 €

Memoria de Sostenibilidad Económica

EXTRAPOLACIÓN INGRESOS/GASTOS POBLACIÓN CON PLANEAMIENTO VIGENTE			
PRESUPUESTO MUNICIPAL 2019		Ratio población ciudad%	Repercusión población sector
		22.725	255
1 GASTOS DE PERSONAL	14.503.357,24 €	52,03	162.743,94 €
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES	11.184.454,44 €	40,13	125.502,13 €
3. GASTOS FINANCIEROS	87.973,87 €	0,32	987,17 €
4 TRANSFERENCIA CORRIENTES	2.097.628,17 €	7,53	23.537,74 €
	27.873.413,72 €	100,00	312.770,98 €

Por tanto, los gastos previstos por el aumento poblacional de conformidad con las determinaciones del **planeamiento vigente** (255 habitantes) son de **312.770,98 euros**.

4.1.3 Saldo entre ingresos y gastos según el planeamiento vigente.

ANÁLISIS ESTÁTICO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE	
GASTOS TOTALES	312.770,98 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	175.496,27 €
INGRESOS TOTALES	1.642.067,15 €
ingresos periódicos	488.267,25 €
ingresos puntuales	1.153.799,90 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	1.329.296,17 €

4.2 Análisis de conformidad con los parámetros urbanísticos propuestos en la presente modificación puntual.

En este apartado se estudia la sostenibilidad económica analizando los ingresos y gastos según los parámetros urbanísticos del planeamiento propuesto, que como ya hemos destacado, reduce la edificabilidad lucrativa del ámbito.

En este apartado se estudia la sostenibilidad económica analizando los ingresos y gastos según los parámetros urbanísticos del planeamiento propuesto, y **siempre considerando la edificabilidad lucrativa pendiente de concreción (19.061,25 m²t, equivalentes a unas 159 unidades de vivienda y una población residente total de 198 personas, que serían el 50% considerando que el resto mantengan su residencia en su lugar de origen), que es la que va a generar, a futuro, los ingresos públicos municipales.**

4.2.1 Ingresos

4.2.1.1 Ingresos puntuales.

- Tasas.

El importe de los ingresos puntuales en concepto de tasa administrativa por otorgamiento de licencias asciende a la cantidad de **151.842,00 euros**, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de la tasa (BOP N° 22 de 31 de enero de 2019), tal y como se justifica en la tabla que se inserta a continuación

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa administrativa por otorgamiento de licencias	Cuota Ordenanza actividad administrativa	1%
	PEM	15.184.199,72 €
	Cuota resultante	151.842,00 €

El importe de los ingresos puntuales en concepto de tasa por la verificación de las condiciones para autorizar la acometida inicial a la red de agua potable asciende a la cantidad de **131.398,01 euros**, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de la tasa (BOP N° 190 de 4 de octubre de 2019), tal y como se justifica en la tabla que se inserta a continuación:

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa por la verificación de las condiciones para autorizar la acometida inicial a la red de agua potable.	Cuota	826,39
	viviendas	159
	Cuota total	131.396,01 €

El importe de los ingresos puntuales en concepto de tasa por la verificación de las condiciones para autorizar la acometida inicial a la red de alcantarillado asciende a la cantidad de **3.152,97 euros**, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de la tasa (BOP N° 190 de 4 de octubre de 2019), tal y como se justifica en la tabla que se inserta a continuación:

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa por la verificación de las condiciones para autorizar la acometida inicial a la red de alcantarillado	Cuota	19,83 €
	Viviendas	159
	Cuota total	3.152,97 €

- **Impuestos.**

Teniendo en consideración una edificabilidad de 19.061,26 m² residencial estándar, los ingresos derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ascienden a la cantidad de **607.367,99 euros**, conforme al siguiente desglose.

Para determinar el presupuesto de ejecución material 15.184.199,72 euros, habiendo aplicado al mismo el tipo impositivo establecido en la ordenanza municipal (BOP N° 22 de 31 de enero de 2019)

Memoria de Sostenibilidad Económica

ICIO			
		% Gravamen	
		0,040	
COSTES CONSTRUCCIÓN			
	Coste ejecución	Edificabilidad	
Residencial estándar	796,60 €	19.061,26	
	PEM		
	15.184.199,72 €		
Cálculo ICIO (PEM*0,040%)	15.184.199,72 €	0,040	607.367,99 €
		Cuota resultante	607.367,99 €

- **Canon.**

Asimismo, hay que considerar el canon de urbanización para la instalación de una planta desalinizadora que conforme a la ordenanza (BOP N° 31 de enero de 2019) asciende a la cantidad de **135.429,84 euros**.

Canon	Datos según ordenanza	Magnitudes
	E: N° Equivalente de viviendas	159
Fórmula prevista en la Ordenanza (E x 200 x CV + 0,01 x L x 250 x CI) X 0,01	C: Coste ejecución materia vivienda según ordenanza	425,88
	L: Superficie de locales comerciales o industriales	0
	CI: Coste ejecución material de locales comerciales o industriales.	0
	Cuota resultante	135.429,84 €

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

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	607.367,99
CÁNON	135.429,84
TASAS	286.390,98
INGRESO TOTAL	1.029.188,81

4.2.1.2 Ingresos periódicos.

- **Tasas.**

La tasa por aprovechamiento especial del dominio público generaría unos ingresos de **1.891,89 euros**, calculados conforme a lo establecido en la ordenanza municipal reguladora de la misma (BOP N° 120 de 29 de junio de 2020).

Memoria de Sostenibilidad Económica

Tasa	Magnitudes	Resultado
Tasa por aprovechamiento especial del dominio público relativo a los vados, paradas de taxis y paradas en establecimientos hoteleros.	Cuota tributaria	31,85 €
	Población potencial planeamiento vigente	198
	Incremento de vehículos	297
	20% Porcentaje de personas que solicitaran vado	59
	Cuota resultante	1.891,89 €

Para el cálculos de los ingresos establecidos en el capítulo III del presupuesto se ha aplicado una ratio de ingresos de 342,58 euros/habitante, calculada conforme al presupuesto liquidado del ejercicio 2019. El importe total asciende a **67.829,87 euros**.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ratio tasa por habitante	Habitantes potenciales	Cuota
CAPITULO 3	342,58 €	198	67.829,87 €
CEMENTERIO			
SERV. BOMBEROS			
OTROS SERV URBANÍSTICOS			
RETIRADA VEHÍCULOS			
OTRAS TASAS			
TASAS UTILIZACIÓN PRIVATIVA			
OTROS INGRESOS			

- **Impuestos.**

Para la determinación de los ingresos periódicos en concepto de ICIO se ha considerado un 7% anual de los ingresos en concepto de ICIO por la implantación de la totalidad de la edificabilidad prevista. El importe total por este concepto, asciende a **42.515,76 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	607.367,99 €
	7%	42.515,76 €
	Cuota resultante ICIO periódico	42.515,76 €

Para la determinación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se ha tomado un valor catastral de 21.212.150,82 euros determinado conforme a los valores del suelo, de construcción y de urbanización, al que aplicado un tipo de 0,00867 conforme a lo establecido en la ordenanza municipal (BOP N° 221 de 20 de noviembre de 2019) arroja una cantidad de **183.909,35 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IBI	V. catastral	21.212.150,82 €
	Tipo gravamen	0,00867
	Cuota Resultante	183.909,35 €

Respecto al Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica se ha partido de un incremento de 297 vehículos, a los que aplicada una cuota media de 129,49 euros/vehículo, de conformidad con su Ordenanza (BOP N° 220 de 19 de noviembre de 2019) se obtiene una cuota total de **38.458,53 euros**.

Impuesto	Vehículo	Incremento poblacional planeamiento vigente	Cuota tributaria potencia media	Incremento de vehículos previsto	Cuota total
IVTM	turismo	198	129,49	297	38.458,53 €

- **Transferencias del Estado.**

Los ingresos por transferencias del Estado se fijan en la cantidad de **56.984,52 euros** al aplicar a la población previstas (198 habitantes) una ratio de 287,80 euros.

Ingresos periódicos	Magnitudes	Cuota
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas	ratio ingresos/hab Cap 4 Presupuestos	287,80 €
	habitantes potenciales según planeamiento vigente	198
		56.984,52 €

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

RESUMEN DE INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	183.909,35
ICVTM	38.458,53
TASAS	69.721,76
TRANSFERENCIAS CAP 4	56.984,52
ICIO RECURRENTE	42.515,76
INGRESO TOTAL	391.589,92

4.2.2 Gastos.

3.1.1.1 Coste de ejecución inicial del viario público y de las zonas verdes previstas.

Se ha realizado una estimación del posible coste de estas actuaciones, meramente estimatoria, con el siguiente resultado:

Memoria de Sostenibilidad Económica

RED VIARIA PLANEAMIENTO PROPUESTO		
Coste Unitario de Ejecución 98,25 €	M2 997,64	Total 98.019,79 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial:		18.623,76 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA:		116.643,55 €

ZONA VERDE PLANEAMIENTO PROPUESTO		
Coste Unitario de Ejecución 20,00 €	M2 16.587,85	Total 331.757,00 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial:		63.033,83 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA:		394.790,83 €

Para la determinación de los anteriores costes se han considerado los módulos previstos por el Instituto Valenciano de la Edificación para la ejecución de viales de 6 metros de sección y para Zonas verde, teniendo en cuenta que se trata de espacios ya urbanizados, así como las especies vegetales existentes.

El coste de ejecución inicial que conlleva el desarrollo de las modificaciones propuestas en la presente actuación urbanística, en concepto de red viaria y zona verde asciende a un total de **511.434,38 euros**.

4.2.2.1 Gastos de mantenimiento del ámbito.

Para poder determinar los **gastos** de mantenimiento de conformidad con los parámetros urbanísticos del planeamiento propuesto, se utilizará del mismo modo la ratio Gasto por habitante **1.226,55 € (gasto/habitante capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada.

CAPITULO DE GASTOS	IMPORTES	RATIO HABITANTES
1 GASTOS DE PERSONAL	14.503.357,24 €	638,21 €
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES	11.184.454,44 €	492,17 €
3. GASTOS FINANCIEROS	87.973,87 €	3,87 €
4 TRANSFERENCIA CORRIENTES	2.097.628,17 €	92,30 €
TOTAL	27.873.413,72 €	1.226,55 €

EXTRAPOLACIÓN INGRESOS/GASTOS POBLACIÓN CON PLANEAMIENTO PROPUESTO			
PRESUPUESTO MUNICIPAL 2019		Ratio población ciudad%	Repercusión población sector
		22.725,00	199
1 GASTOS DE PERSONAL	14.503.357,24 €	52,03	126.716,90 €
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES	11.184.454,44 €	40,13	97.719,40 €
3. GASTOS FINANCIEROS	87.973,87 €	0,32	768,63 €
4 TRANSFERENCIA CORRIENTES	2.097.628,17 €	7,53	18.327,13 €
	27.873.413,72 €	100,00	243.532,07 €

Por tanto, los gastos previstos por el aumento poblacional de conformidad con las determinaciones del **planeamiento propuesto** (198,55 habitantes) son de **243.532,07 euros**.

4.2.2.2 Gasto de adquisición del espacio libre de uso privado.

La modificación de planeamiento propuesta afecta a otros suelos lucrativos, que pasan a ser dotacionales públicos (ampliación de viario), sin que en este caso se afecte al aprovechamiento subjetivo original, que se mantiene inalterado en las parcelas lucrativas afectadas.

Por ello, al no existir aprovechamiento urbanístico a compensar, la técnica de gestión será la de adquisición del suelo vía amistosa, o vía expropiación, una vez se determine y depure la propiedad privada realmente afectada, pues parece ser que dicha cuestión no está clara actualmente.

A tal efecto, se ha considerado asignar a dicho suelo de espacio libre afectado el valor catastral que se le asigna al suelo de dichas parcelas, excluyendo el valor de construcción (que no se ve afectado).

Superficie Topográfica	Nombre Construcción	Superficie Construida Catastro	Superficie Computable Proyecto	Edificabilidad (m2t)	Espacio Libre Uso Privado Actual	Espacio Libre uso privado propuesto	Reducción	Valor M 2	Metodología	Total
1.791,16	MANILA MAR	3.914,00	4.134,96	3.914,00	5.115,81	4458,67	657,14	43,24	A	28.414,73
1.827,82	STILLOS (PLEXL	2.559,00		2.559,00	2.803,21	2241,16	562,05	61,75	B	34.706,59
							1.219,19			63.121,32

Finalmente, se ha valorado en **63.121,32 euros** los suelos lucrativos que, con la modificación propuesta, pasan a ser dotacionales públicos. No obstante ha de hacerse constar que se trata de una previsión meramente preventiva, pues estará condicionada a la depuración jurídica de la titularidad de dichos suelos.

4.2.2.3 Efectos del cambio de calificación de la parcela A-A'.

La modificación de planeamiento propuesta supone un importante cambio de calificación en la parcela A-A', que pasa de ser suelo lucrativo residencial a convertirse en un suelo dotacional público para zona verde.

No obstante, la modificación contempla respetar íntegramente el aprovechamiento subjetivo de su propietario, de modo que puede materializar mediante las técnicas de gestión oportunas, que se citan en el mismo documento. Esto hace innecesaria su adquisición por expropiación, y por tanto, el desembolso de cantidad económica por parte municipal.

5 COMPARATIVA DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS DE AMBOS ANÁLISIS.

5.1 Datos finales al aplicar los parámetros urbanísticos previstos en el PGOU vigente.

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS	
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	312.770,98 €
INGRESOS	1.815.210,20 €
INGRESOS PERIODICOS	488.267,25 €
IBI	223.076,54 €
IVTM	49.529,93 €
TASAS	89.793,18 €
TRANSFERENCIAS	73.389,16 €
ICIO RECURRENTE	52.478,46 €
INGRESOS PUNTALES	1.326.942,95 €
ICIO	749.692,22 €
TASAS	360.051,93 €
CANON	217.198,80 €

5.2 Datos finales al aplicar los parámetros urbanísticos propuestos en la presente modificación puntual.

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS	
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	242.857,47 €
GASTOS PUNTALES URBANIZACIÓN + VALORACIÓN ESPACIOS LIBRES	850.774,24 €
INGRESOS	1.420.778,72 €
INGRESOS PERIODICOS	391.589,92 €
IBI	183.909,35 €
IVTM	38.458,53 €
TASAS	69.721,76 €
TRANSFERENCIAS	56.984,52 €
ICIO RECURRENTE	42.515,76 €
INGRESOS PUNTALES	1.029.188,81 €
ICIO	607.367,99 €
TASAS	286.390,98 €
CANON	135.429,84 €

Del análisis de ambos resultados, obtenemos las siguientes consideraciones:

Memoria de Sostenibilidad Económica

a.- Los **gastos totales** que se tienen en cuenta en la sostenibilidad económica considerando el planeamiento propuesto, son mayores que los gastos totales obtenidos en la sostenibilidad económica obtenidos con los parámetros urbanísticos vigentes, puesto que la Administración deberá hacer frente a unos costes de ejecución iniciales de viario y zonas verdes y, si se dan las circunstancias (habrá que depurar su titularidad), podría llegar a tener que asumir el gasto que supondría compensar la ocupación de los espacios libres privados de determinadas urbanizaciones residenciales del ámbito (que podrían estar afectadas por la ampliación de viario público).

b.- En cuanto a los **ingresos**, la modificación propuesta generaría unos ingresos puntuales y periódicos que superarían los gastos, por lo que la actuación seguiría siendo sostenible económicamente.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS TOTALES	312.770,98 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	175.496,27 €
INGRESOS TOTALES	1.815.210,20 €
ingresos periódicos	488.267,25 €
ingresos puntuales	1.326.942,95 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	1.502.439,22 €

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS TOTALES	1.093.631,70 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	148.732,45 €
Ingresos puntuales-gastos puntuales	178.414,57 €
INGRESOS TOTALES	1.420.778,72 €
ingresos periódicos	391.589,92 €
ingresos puntuales	1.029.188,81 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	327.147,02 €

Obtenemos, por tanto, un saldo positivo en ambos análisis, aun cuando con la modificación propuesta se producirá un previsible incremento de gastos puntuales (urbanización y adquisición de suelos), legitimados por las mejoras ambientales relevantes para el municipio de Calp que se derivan de la nueva ordenación.

Por todo ello, determinamos que la Modificación puntual D13, es sostenible económicamente para las arcas municipales.

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.

Sin embargo, **la presente actuación fomenta la implantación de usos comerciales** permitiendo la ocupación del espacio de retranqueo a vial en planta baja para el uso comercial en la tipología BQ, configurando de este modo el comercial alineado con el viario público. Asimismo, para la parcela edificable identificada como n.º 6 se deriva a la figura de un Estudio de Detalle el diseño del desarrollo de la parcela, debiéndose prever el uso comercial con alineación inmediatamente contigua a vial público.

Esta previsión de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano, **trata de viabilizar un desarrollo urbano cohesionado con el diseño y vertebración del territorio en base a los criterios territoriales de Calp**, tanto en lo referente al volumen y tamaño de crecimiento posible, como a la forma de prever la implantación de zonas verdes que crearán un gran pulmón para municipio, evitando de ese modo el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad y una mejora ambiental más que relevante.

7 CONCLUSIÓN.

Obtenidas las cifras correspondientes a la ordenación vigente, así como los datos analizados de la nueva ordenación urbanística, procedemos a determinar la sostenibilidad de la referida actuación según se señala en los cuadros comparativos que insertamos a continuación:

ANÁLISIS PLANEAMIENTO VIGENTE	
GASTOS TOTALES	312.770,98 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	175.496,27 €
INGRESOS TOTALES	1.815.210,20 €
ingresos periódicos	488.267,25 €
ingresos puntuales	1.326.942,95 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	1.502.439,22 €

ANÁLISIS PLANEAMIENTO PROPUESTO	
GASTOS TOTALES	1.093.631,70 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	148.732,45 €
Ingresos puntuales-gastos puntuales	178.414,57 €
INGRESOS TOTALES	1.420.778,72 €
ingresos periódicos	391.589,92 €
ingresos puntuales	1.029.188,81 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	327.147,02 €

Obtenemos, por tanto, un saldo positivo en ambos análisis, aun cuando la Administración en la modificación propuesta se compromete a hacer frente a determinados gastos que suponen sin duda mejoras ambientales relevantes para el municipio de Calp.

Como puede apreciarse, y por todo lo anteriormente expuesto, la presente actuación urbanística resulta sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Calp.

En Alicante, septiembre de 2020.

Por el equipo redactor


Rafael Ballester Cecilia
Director del equipo