

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN
CASTILLO DE ELDA Y SU ENTORNO
FASE: VERSIÓN DEFINITIVA**

**1.7. MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
//////////Octubre 2020

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001	
Url de validación	O DE https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	ELDA	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1	Procedencia	2
2	Objeto de la memoria	3
3	Estructura	4
4	Información general.....	5
4.1	Información socioeconómica a nivel municipal.....	5
4.2	Información socioeconómica a nivel del ámbito del PEPC.....	10
5	Previsiones del Plan Especial de Protección y Conservación con un impacto socioeconómico	11
6	Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas y determinación del índice SASUP	13
6.1	Impacto en la Hacienda Municipal.....	13
6.1.1	Estudio de la liquidación del presupuesto municipal actual	13
6.1.2	Estimación de los ingresos corrientes tras la recepción de las obras de remodelación interior.....	14
6.2	Impacto en las Haciendas Supramunicipales.....	18
6.3	Indicador de suficiencia y adecuación del suelo para usos productivos	21
7	Conclusión.....	24





1 Procedencia

Los marcos legislativos estatal y autonómico incluyen la exigencia de redactar un documento, incluido en los planes urbanísticos, en el que se justifique que la operación es sostenible económicamente. Se trata de un área en la que las prestaciones de servicios urbanos, actualmente y desde hace más de cuatro décadas, son bajos, y que ha sufrido la degradación y la despoblación con el paso de los años.

Esto último quiere decir que el incremento de la densidad poblacional y la recuperación demográfica en el ámbito mejorará la sostenibilidad económica de la zona, ya que aunque este aumento de la población supone una elevación de los costes, también implica una ampliación de la recaudación.

Los artículos en los que se especifica la obligatoriedad de la inclusión de este documento son los siguientes:

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, con la modificación incluida en la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, en concreto el apartado 2 del artículo 43, donde se determina que entre la documentación sin eficacia normativa que forma parte de los planes especiales se debe encontrar la memoria de sostenibilidad económica.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en concreto el apartado 4 del artículo 22, donde se establece lo siguiente:

Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

“...4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica...”

Las actuaciones de transformación urbanística a las que se refiere este apartado y entre las que se encuentra el presente plan, vienen recogidos por el mismo texto normativo en el apartado 1.a del artículo 7:

Artículo 7 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) 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.

2) 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.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2 Objeto de la memoria

Con este documento se pretende verificar que lo planteado en el Plan Especial de Protección y Conservación del Castillo de Elda y su entorno es sostenible en términos económicos a lo largo del tiempo, en lo que afecta al coste de la prestación de los servicios públicos.

Con el concepto de sostenibilidad a lo largo del periodo de utilización se busca poder garantizar un correcto mantenimiento de las infraestructuras y del espacio público a lo largo de su vida útil.

Asimismo, este documento pasará a constituir la base sobre la que la Administración que promueve el Plan vaya haciendo el correspondiente seguimiento en los términos que exige el apartado 6 del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En cualquier caso, dada la especificidad de la actuación (núcleo histórico tradicional con una alta degradación y deshabitado) se espera que sean las autoridades públicas, especialmente el Ayuntamiento de Elda, las que lideren el proceso de transformación urbana y mejoren las condiciones sociales de los habitantes allí asentados.

Como es evidente, los servicios urbanísticos y las tareas de mantenimiento de la ciudad se prestan a una escala que trasciende con mucho el ámbito. Es por ello que el análisis de la sostenibilidad verdaderamente importante se tiene que producir a nivel de ciudad para poder entender este proceso.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3 Estructura

Tras una primera descripción de la situación general actual en el municipio de Elda y la caracterización de la misma situación en el ámbito de intervención, a través de los indicadores socioeconómicos más relevantes, y la posterior exposición de las previsiones del Plan que mayor cambio van a generar en la misma, el cuerpo principal de la memoria consiste en la evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas.

Este apartado se distribuye a su vez en el efecto que tendrá este Plan Especial de Protección y Conservación en la Hacienda municipal (Ayuntamiento de Elda) y en el que tendrá en las administraciones de rango superior (Generalitat Valenciana y Estado Español).

Se diferenciarán dos períodos. El primero se corresponde con los 10 primeros años durante los que se desarrolla el PEPC y en los cuales se contemplan unos ingresos extraordinarios altos (ICIO e IIVTNU), mayores a los impuestos ordinarios debido a que la zona no se encontrará totalmente habitada por la ciudadanía. El segundo de los casos pertenece a un periodo posterior en que el PEPC ya se encuentra totalmente desarrollado y, por lo tanto, con un número máximo de habitantes que aportan una mayor cantidad de ingresos, aunque, por otra parte, el ICIO y el IIVTNU dejan de ser percibidos.

Finalmente, como conclusión se ofrecen los datos referentes tanto a los diez primeros años durante los cuales se ejecuta la actuación como en los años siguientes.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

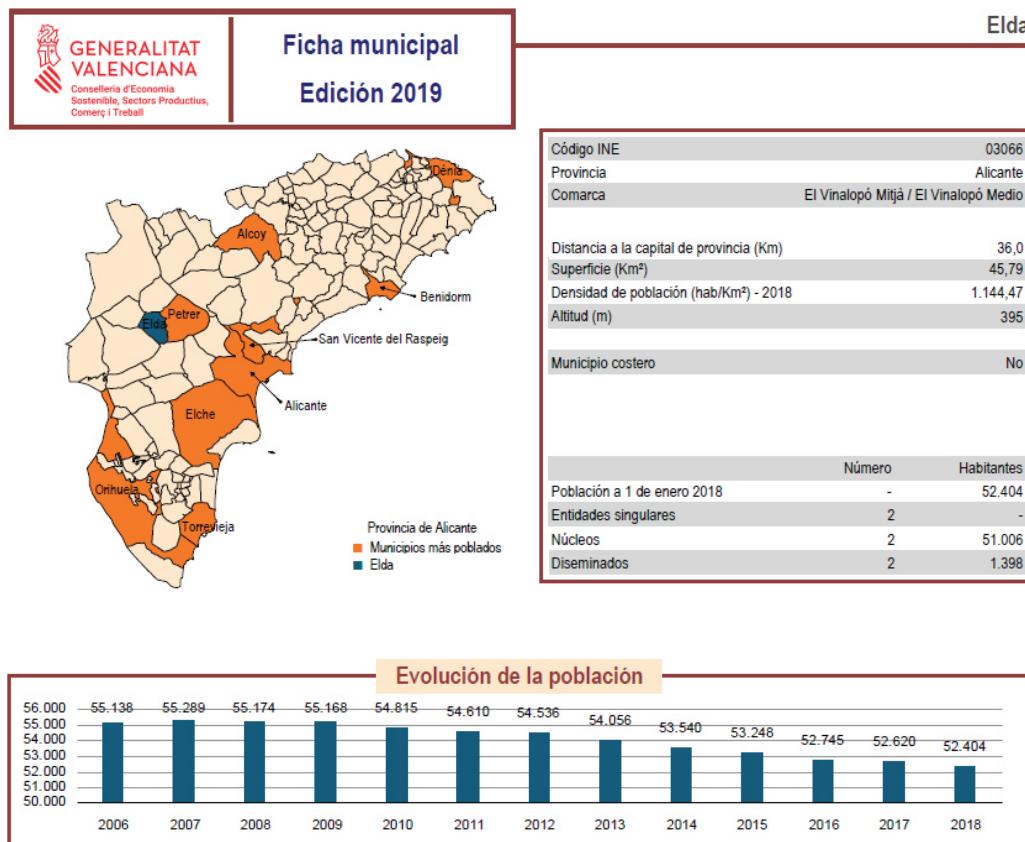


4 Información general

4.1 Información socioeconómica a nivel municipal

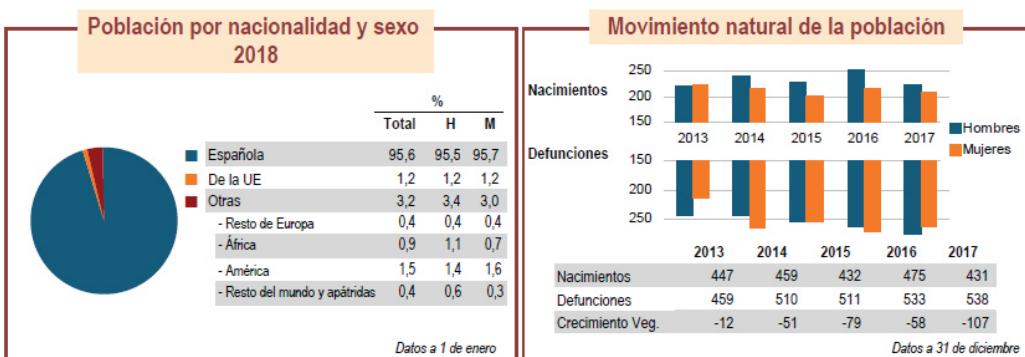
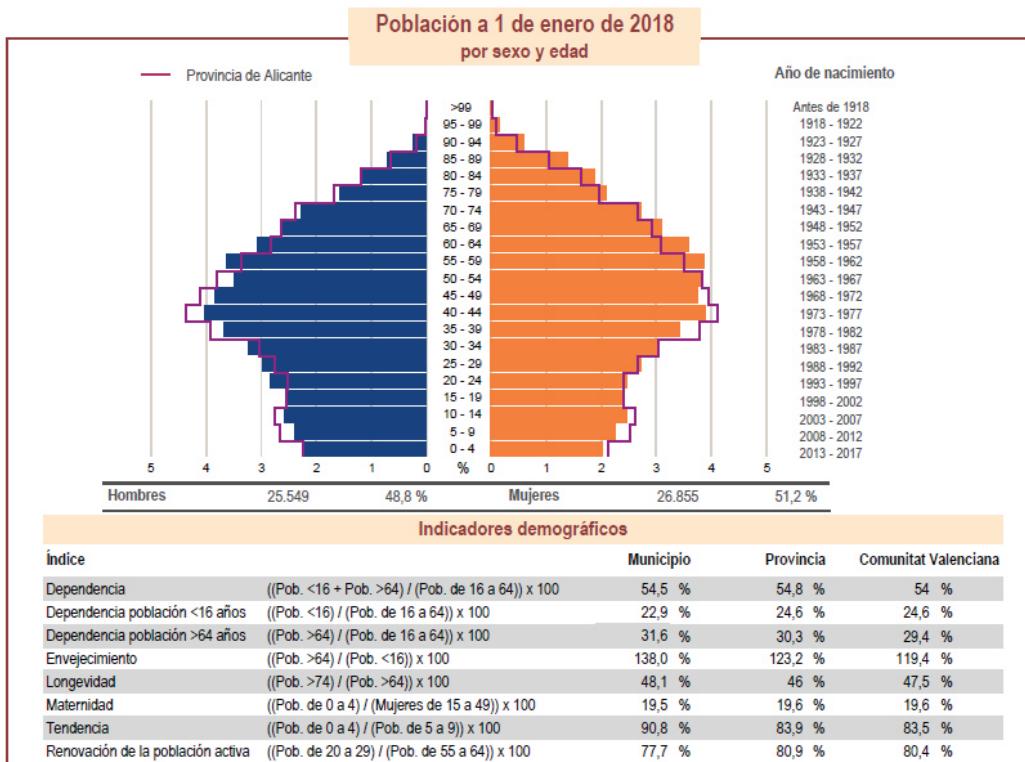
Al carecer de datos socioeconómicos específicos del ámbito de intervención, debido a que no existe estadística oficial específica de la zona, se han tomado los datos municipales de Elda concernientes a los indicadores socioeconómicos más relevantes publicados por el organismo autonómico de referencia (Institut Valencià d'Estadística). Debido a que estos datos no son homologables del todo a la zona de actuación, se matizan en consideración a dicha zona.

Así, podremos establecer un escenario de base con el que confrontar la situación futura que se corresponde con la ejecución de lo dispuesto en este instrumento de planeamiento.



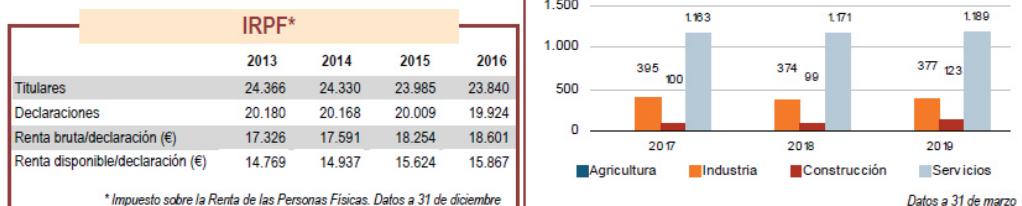
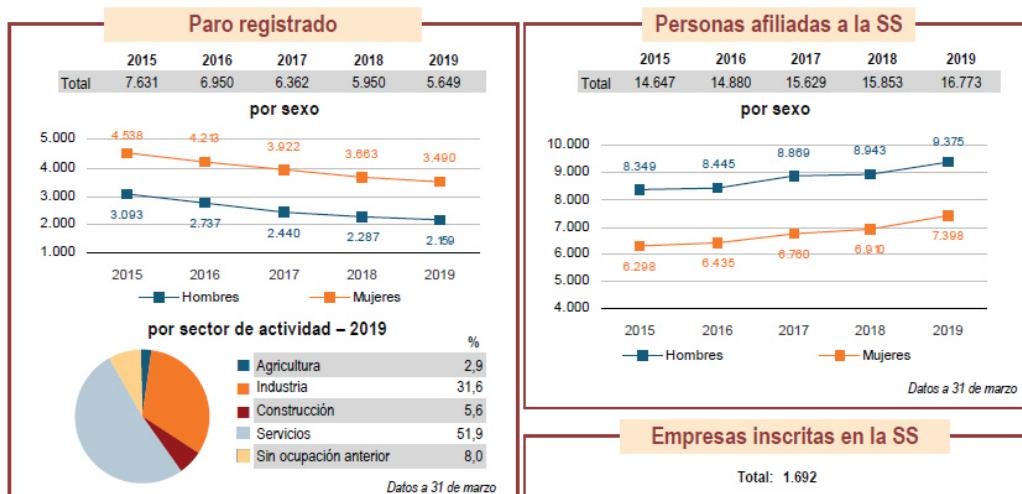
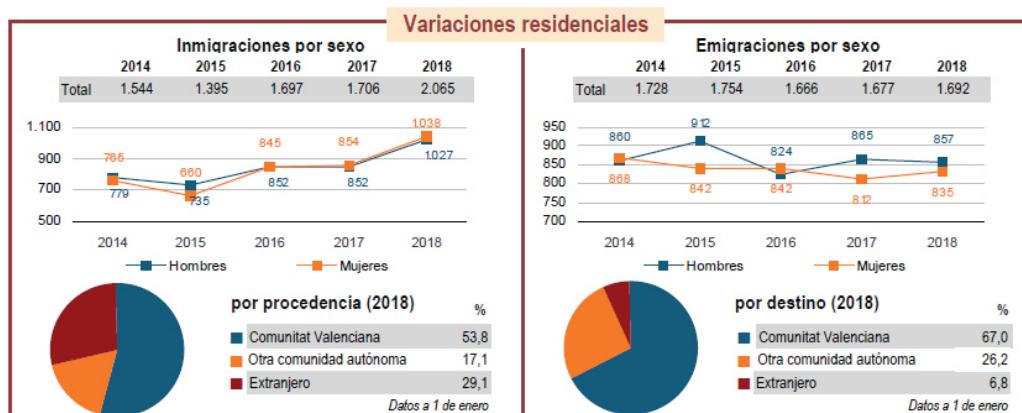


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE E尔DA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE E尔DA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

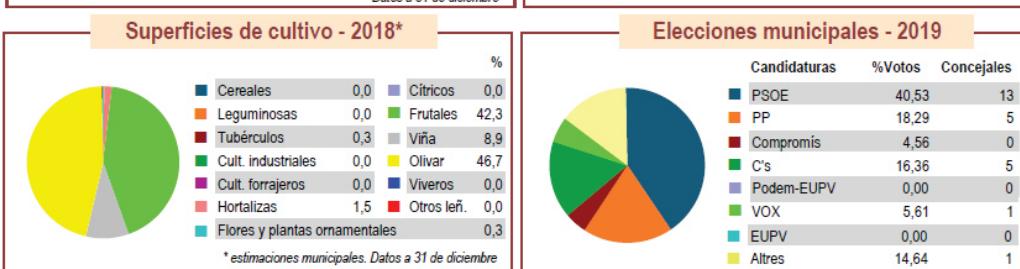
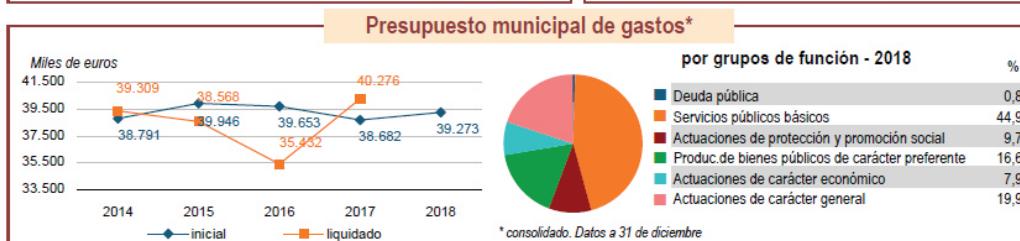
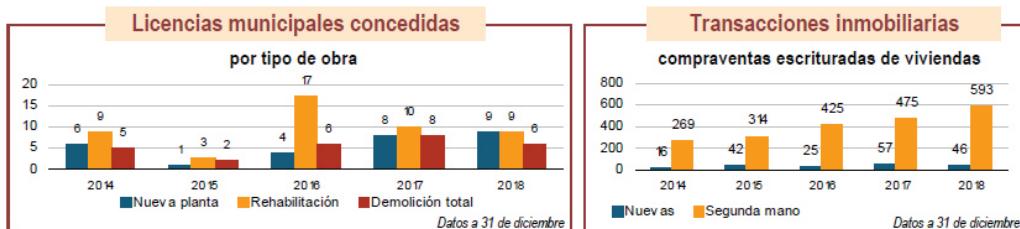


UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.- VECTIA INGENIERÍA S.L.
Página 7 de 25





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De estos datos se extraen una serie de problemas que afectan directamente a la ciudad de Elda y que se describen a continuación:

- Despoblación. La ciudad de Elda se ha visto afectada por el problema de la despoblación que se ha hecho evidente en los últimos 10 años.
- Envejecimiento de la sociedad. De la misma manera se muestra el avance del envejecimiento de la sociedad, destacando sobre los demás grupos de edad los comprendidos por encima de los 40 años, y, sobre todo, en lo que respecta a las mujeres.
- Crecimiento vegetativo negativo. Otra cuestión en relación a las anteriores es el crecimiento vegetativo negativo, donde se hace patente que ha bajado la natalidad mientras que aumentan las defunciones debido al envejecimiento de la población.
- Inmigración y emigración. Asimismo, se certifica el crecimiento de la inmigración en los últimos años, así como, la estabilidad en el número de emigraciones, lo que permite una mínima relajación en el incremento continuo de la despoblación.
- Paro. Por otra parte, los datos de paro reflejan un valor muy considerable y preocupante en el sector de la industria, el cual siempre ha constituido tradicionalmente el sector más importante de la ciudad.
- Antigüedad del parque inmobiliario. En cuanto a la antigüedad de los inmuebles, se puede observar como las edificaciones ejecutadas entre los años 60 y los 90 constituyen la mayoría de las que se encuentran el municipio.
- Presupuesto municipal de gastos. Por último, cabe destacar que en el reparto del presupuesto municipal de gastos se distingue claramente del resto, el gasto destinado a los servicios públicos básicos.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.2 Información socioeconómica a nivel del ámbito del PEPC

En lo que respecta al ámbito del PEPC, el cual se ubica dentro de la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional de la ciudad de Elda, se puede afirmar que los parámetros negativos que afectan al total de la población se acrecientan en dicha zona.

- Despoblación y degradación de la zona. La despoblación es un problema que se evidencia con mayor claridad que en el resto de la ciudad debido al elevado número de solares vacíos existentes, de edificaciones que se encuentran abandonadas y en estado de ruina, y la urbanización degradada con la que cuenta el ámbito.
- Marginalidad y delincuencia. Por otro lado, el abandono progresivo que sufre la zona aumenta la marginalidad de la misma, dando lugar a un espacio inseguro para la ciudadanía y un foco de actividades ilícitas.
- Envejecimiento más acusado. Además, el envejecimiento de la población también se hace más patente en dicho ámbito, ya que, por lo general, los propietarios de los inmuebles de más antigüedad son personas mayores que difícilmente se desprenden de estos inmuebles por cuestiones más sentimentales que prácticas.
- Antigüedad del parque inmobiliario. Es en esta zona donde se pueden encontrar las edificaciones más antiguas de la población que, como se refleja en los gráficos anteriores, no llegan a suponer un 8% del total. Este indicativo viene relacionado con el abandono y la degradación del lugar ya que se ha perdido parte del patrimonio arquitectónico civil que formaba parte de la ciudad.

Por ello, se puede concluir que si la situación a nivel municipal es deficiente, debido a los motivos que se han expuesto anteriormente, en el ámbito del PEPC, esta situación negativa se ve agravada por las condiciones actuales del lugar.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



5 Previsiones del Plan Especial de Protección y Conservación con un impacto socioeconómico

Es necesario hacer una aclaración previa. Lo que se pretende en esta memoria es comparar la situación actual, que se corresponde con los datos homólogos consignados en el apartado anterior, con la que se correspondería a 2030, en la que, tras diez años de vigencia, podría asumirse como ejecutado el mismo al 100%.

Por ello, se hará hincapié en las condiciones diferenciales más relevantes. Es decir, no se cuantificarán los gastos actuales atribuibles a partes de la ciudad que sin duda cambiarán pero no tan drásticamente como las de los nuevos crecimientos, en la medida en que se darán de forma sensiblemente igual en ambos escenarios.

El PEPC que se ha planteado incorpora actuaciones de regeneración y rehabilitación sin aumentar la superficie del sector. El desarrollo del sector está previsto mediante una única actuación integrada y, en consecuencia, una única programación.

Actualmente tenemos un núcleo histórico tradicional muy degradado, lo cual se evidencia por el gran número existente de solares y el mal estado de la urbanización. Con el presente PEPC se pretende recuperar el ambiente de casco histórico de la zona y dotarla de los servicios municipales necesarios.

Las obras de urbanización las costearán los propietarios y/o promotores de las actuaciones urbanísticas que se acometan. El Ayuntamiento de Elda, al encontrarse dentro del grupo de propietarios, también le corresponderá abonar una cuota de urbanización, lo que repercutirá sobre la hacienda municipal.

Por otra parte, dentro de las obras de urbanización se incluye la obtención de los suelos privados para dejar exento el ámbito del Castillo, y la urbanización de aproximación al mismo. El resto de obras de urbanización del propio Monumento y su rehabilitación, deberán incorporar ayudas públicas. Es por ello, que ya se han solicitado las ayudas del Programa 1,5% Cultural del Ministerio de Fomento por parte del Ayuntamiento. También cabe mencionar que la avenida Novo Hamburgo y la calle Magdalena Maestre Amat se encuentran totalmente ejecutadas y obtenidas.

En cuanto a las obras de edificación, el equipamiento múltiple de nueva creación se realizará una vez urbanizado el ámbito y su coste ascenderá a 753.048,00 €, como se puede comprobar en el estudio de viabilidad económica. Por otro lado, también se deben tener en cuenta los gastos referentes al realojo de los habitantes de la zona que puedan verse afectados por dichas obras.

Por lo tanto, se confrontarán dos situaciones concretas y fijas: el escenario actual y el de 2030, correspondiente con el desarrollo del 100% de las determinaciones del PEPC. Es decir, no se tendrá en cuenta el desarrollo progresivo de la actuación, que se entiende proporcional al completo y de sentido idéntico, ni la variación de los costes debida a la inflación o distinta coyuntura económica que pueda alterarlos (diferencia entre precios constantes y corrientes), atendiendo a que lo hará de forma similar a los capítulos de gastos e ingresos.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En definitiva, el desarrollo del presente PEPC conlleva un importante crecimiento de la población en la zona, disminuyendo tanto la media de edad como la marginalidad de dicha zona, como queda reflejado en la tabla siguiente donde se muestran los datos actuales y los referentes al horizonte contemplado del año 2030. Por otra parte, el PEPC implica la recalificación del suelo del ámbito a través de la ejecución de una nueva urbanización que, a su vez, permite la edificación de nuevas viviendas y la posibilidad de incluir nuevos comercios, aportando el atractivo y el dinamismo con los que actualmente no cuenta el barrio.

	Año 2020	Año 2030
Habitantes	235	843
Edad media de la población (estim.)	61,2	44,76



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6 Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas y determinación del índice SASUP

Como se ha avanzado, se trata de cifrar la cantidad destinada de gastos corrientes públicos relacionados con la operación y el mantenimiento de todas las infraestructuras y las prestaciones de servicios urbanos.

No se evaluará el desarrollo temporal de las acciones previstas en el PEPC. Se considerará el escenario de ejecución íntegra. Se contemplarán los efectos tanto a nivel municipal como supramunicipal. Por otra parte, se completará la memoria determinando el índice de suficiencia y adecuación del suelo para usos productivos.

6.1 Impacto en la Hacienda Municipal

6.1.1 Estudio de la liquidación del presupuesto municipal actual

Se observa en la siguiente tabla la repercusión de Gastos e Ingresos corrientes por habitante. Se ha utilizado el dato de población correspondiente al censo del mismo año que el último presupuesto liquidado del que se dispone (2018).

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

Año: 2018
Población: 52.404

Ingresos		Ratio por habitante	Recaudación por hab
1	Impuestos directos	18.978.263,55 €	362,15 €
2	Impuestos indirectos	152.587,53 €	2,91 €
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	4.746.660,35 €	90,58 €
4	Transferencias corrientes	18.025.893,09 €	343,98 €
5	Ingresos patrimoniales	140.661,52 €	2,88 €
6	Operaciones Corrientes	42.044.066,04 €	802,31 €
7	Enajenación de inversiones reales	0,00 €	
8	Transferencias de capital	0,00 €	
9	Operaciones de Capital	0,00 €	
10	Operaciones no Financieras	42.044.066,04 €	
11	Activos financieros	83.825,00 €	
12	Pasivos financieros	0,00 €	
13	Operaciones Financieras	83.825,00 €	
Total Ingresos		42.127.891,04 €	
Gastos		Ratio por habitante	Gasto por habitante
1	Gastos de personal	17.389.754,49 €	331,84 €
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	13.645.336,16 €	260,39 €
3	Gastos financieros	158.639,56 €	3,03 €
4	Transferencias corrientes	2.734.099,59 €	52,18 €
5	Fondo de contingencia	0,00 €	0,00 €
6	Operaciones Corrientes	33.928.429,80 €	647,44 €
7	Inversiones reales	1.246.603,03 €	
8	Transferencias de capital	0,00 €	
9	Operaciones de Capital	1.246.603,03 €	
10	Operaciones no Financieras	35.175.032,83 €	
11	Activos financieros	83.925,00 €	
12	Pasivos financieros	330.508,11 €	
13	Operaciones Financieras	414.433,11 €	
Total gastos		35.589.465,94 €	

Fuente: Ministerio de Hacienda





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A partir de los datos ofrecidos anteriormente, se considera que en el apartado de ingresos el aumento de la población conllevará un aumento de estos y, conservadoramente, se toma para el cálculo la cifra actual de 362,15€/hab. Por otro lado, en lo que se refiere a los gastos, el incremento de la población no supone necesariamente la subida de los gastos de personal, aunque, como se verá seguidamente, sí de los gastos corrientes de bienes y servicios, por lo que de forma conservadora se ha cogido la cantidad de 260,39 €/hab., a la que se sumará este incremento.

Por lo tanto, a priori, cualquier nuevo ciudadano que se establezca en la zona implica un saldo positivo a favor de la municipalidad de Elda.

Como ya se ha comentado, se barajan dos escenarios en lo que se refiere al episodio de gastos e ingresos en relación con el desarrollo del PEPC:

- A corto/medio plazo. Durante los primeros 10 años en los que el PEPC no se encuentra totalmente ejecutado y, por tanto, no se alcanza el total de la población estimada, los ingresos dependerán directamente de la recaudación del IBI, el IIVTNU y el ICIO, los cuales se cuantifican en el siguiente apartado. Por otra parte, los gastos derivados de los servicios públicos municipales se incrementarán progresivamente, a medida que servicios tales como el alumbrado, la recogida de basuras o la limpieza de calles, entre otros, se van haciendo más necesarios.
- A medio/largo plazo. Tras 10 años y con el PEPC totalmente desarrollado, impuestos como el IIVTNU y el ICIO dejan de recaudarse, por lo que el total de los ingresos viene dado por los impuestos directos que se recaudan por habitante, cifra que ascienda a 362,15€/hab, más el IBI. En cuanto a los gastos, dependerán del incremento de los servicios públicos ofrecidos por la entidad municipal, el cual se estima en 180.000€. Dividiendo esta cantidad entre el número en que aumentan los habitantes de la zona, se puede observar que este gasto se podría asumir contando sólo con los gastos e ingresos generados por este incremento de población.

$$180.000\text{€} / 608 \text{ hab} = 296,05 \text{ €/hab} << 362,15 \text{ €/hab}$$

Aunque, por otra parte, se debe señalar que esta cantidad de gasto por habitante es mucho mayor a la real, ya que hay servicios que se repercuten a nivel de toda la población.

6.1.2 Estimación de los ingresos corrientes tras la recepción de las obras de remodelación interior

A continuación se realiza una estimación de los ingresos corrientes que se generarían, básicamente a través de la agregación de la recaudación de los distintos impuestos.

Tributos relacionados directamente con los inmuebles o con la actividad inmobiliaria (son función de los solares, edificaciones...):



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IBI: Impuesto sobre bienes inmuebles (corto/medio plazo – medio/largo plazo)

Tributo directo de carácter real que gravará en general los nuevos inmuebles (viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales) que se construyan en función de su valor catastral y cuya obligación de pago recaerá sobre el propietario de los mismos con carácter anual.

Está regulado en los artículos 60 a 77 el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y concretado en las ordenanzas de cada ayuntamiento.

IIVTNU: Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (corto/medio plazo)

Tributo directo que grava el incremento de valor que ha experimentado un terreno mientras una persona ha sido propietaria de un piso, aparcamiento, trastero, local, terreno...

Está regulado en los artículos del 104 al 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Está regulado en los artículos 92 a 99 del texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y concretado en las ordenanzas de cada ayuntamiento.

ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (corto/medio plazo)

Tributo indirecto que se aplica por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

Está regulado en los artículos 100 a 103 del Texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria (son función de los incrementos de población (real estimada para residencial y habitantes equivalentes para el terciario industrial)

IVTM: Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (corto/medio plazo – medio/largo plazo)

Tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de tracción mecánica aptos para circular por vías públicas.

Pasa a cuantificarse para cada impuesto la recaudación.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Base imponible:	Valor catastral de los bienes inmuebles (Nos centraremos en el presente informe en los nuevos inmuebles urbanos que se generarán con el nuevo PEPC).		
Valor catastral:	RM (referencia al mercado) 0,5 x Valor en Venta		
Valor en Venta:	1,4 x (Valor de Suelo + Valor de construcción) x FL Aplicaremos un FL = 1		
Valor del suelo:	Módulo básico de repercusión del suelo (Se aplica como repercusión sobre el m ² construido si está edificado y sobre la edificabilidad máxima permitida si no lo está.) Se reducirá en un 30% para el caso de suelo destinado a vivienda protegida	MBR - 5	210 €/m ²

Por lo tanto, para cada tipo de pieza o inmueble:

Vivienda protegida	147 €/m ²
Vivienda libre	210 €/m ²
Terciario	210 €/m ²

Valor de la construcción:	Módulo básico de construcción Hay que afectarlo de un factor para homogeneizar las distintas tipologías.	MBC-3	605 €/m ²
a).-	Vivienda colectiva o unifamiliar entre medianeras	1,05	635,25 €/m ²
b).-	Pequeños locales comerciales	1,20	726 €/m ²

(Obtenido del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones)

Obtención de la B. Imponible: Valor catastral

0,5 x 1,4 x (Valor de Suelo + Valor de construcción) x 1

Edificabilidad Valor catastral

a).- Vivienda colectiva o unifamiliar entre medianeras ídem anterior protegida	27.822,70	16.461.998,63
b).- Pequeños locales comerciales o viviendas en planta baja (Los pequeños locales comerciales ocuparán alrededor del 40% de las plantas bajas)	3.091,41	2.025.492,88
	2.688,18	1.761.298,16

Liquidación del impuesto: Aplicación del tipo de gravamen fijado en la ordenanza municipal.

Valor catastral	Tipo impositivo	Cuota total anual
20.248.789,66	0,01179	238.733,23 €





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE E尔DA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE E尔DA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Suponiendo que se transmite una vez el 80% de los solares que se clasifican como suelo urbano a lo largo de los primeros 10 años de ejecución.

Solares para edificar o suelo edificado 12.650,56 m²s
Edificabilidad asociada 33.602,30 m²t

Valor catastral del suelo obtenida por referencia a la edificabilidad

7.056.483 €

El 80% de este valor original asciende a 5.645.186 €

Considerando un 2,8% de incremento anual

	Porcentaje de terreno afecto	Valor del suelo
1 año	1,028	253 145.081 €
2 años	1,056784	506 298.287 €
3 años	1,08637395	8 1.012 613.278 €
4 años	1,11679242	10 1.265 788.063 €
5 años	1,14806261	12 1.518 972.154 €
6 años	1,18020836	10 1.265 832.812 €
7 años	1,2132542	10 1.265 856.131 €
8 años	1,24722532	8 1.012 704.082 €
9 años	1,28214762	8 1.012 723.796 €
10 años	1,31804776	8 1.012 744.063 €
	80	10.120 6.677.747 €
Valor del incremento	6.677.747	-5.645.186 1.032.561 €

Sobre este incremento es sobre el que se aplica el tipo impositivo del 29%.

Recaudación por IIVTNU total en los 10 primeros años: 299.442,59 €

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

De forma conservadora, podría considerarse que si se edificara el 80% de lo previsto por este PEPC en la primera década tras su aprobación, el Ayuntamiento podría recaudar por el hecho de gravar dichas obras de construcción la siguiente cantidad.

Considerando un PEM medio de 800€/m²

	Edificabilidad
a).- Vivienda colectiva o unifamiliar entre medianeras	22.258,16 m ² t
Idem anterior protegida	2.473,13 m ² t
b).- Pequeños locales comerciales o viviendas en planta baja	2.150,55 m ² t
	26.881,84 m ² t
PEM total de las obras	21.505.472,00
Impuesto	825.810,12

IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

El incremento de nuevos inmuebles en el PEPC no supondrá un aumento reseñable debido a que se han primado otros modos más sostenibles





6.2 Impacto en las Haciendas Supramunicipales

Se trata del impacto de los ingresos de carácter público que se derivan de la realización de las actividades urbanizadoras y revierten en las Haciendas Supramunicipales (Estado y Comunidades Autónomas). Se utilizará la metodología Input-output a partir de la tabla correspondiente de la Comunidad Valenciana.

Se estima el siguiente volumen de inversión en la ejecución del PEPC en un corto/medio plazo hasta 2030:

INVERSIÓN EN EDIFICACIÓN	20.015.264,99 €
INVERSIÓN EN URBANIZACIÓN	2.252.718,93 €
TOTAL INVERSIÓN ACTUACIÓN	22.267.983,92 €

A continuación, obtenemos los impactos.

HONORARIOS PROFESIONALES	1.336.079,04 €
REMUNERACIÓN ASALARIADOS	3.340.197,59 €
Sueldos y salarios brutos	2.605.354,12 €
Cotización S.Social	734.843,47 €
RESTO INVERSIÓN	17.591.707,30 €

Que, a su vez, sobre la producción efectiva son:

PRODUCCIÓN EFECTIVA	
IMPACTO INICIAL (56%)	12.470.071,00 €
IMPACTO INTERSECTORIAL (75%)	16.700.987,94 €
Indirecto (70%)	11.690.691,56 €
Directo (30%)	5.010.296,38 €
IMPACTO TOTAL	29.171.058,94 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE E尔DA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE E尔DA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Y en cuanto a Valor agregado,

VALOR AGREGADO	
IMPACTO INICIAL (16%)	3.562.877,43 €
IMPACTO INTERSECTORIAL (30%)	6.680.395,18 €
Indirecto (65%)	4.342.256,86 €
Directo (35%)	2.338.138,31 €
IMPACTO TOTAL	10.243.272,60 €

Seguidamente, se puede ver el incremento en el número de empleos producido por la inversión.

EMPLEOS	
IMPACTO INICIAL	104
IMPACTO INTERSECTORIAL	177
Indirecto (65%)	115
Directo (35%)	62
IMPACTO TOTAL	282





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Por último se obtiene el impacto en la recaudación tributaria.

IMPACTO RECAUDACIÓN TRIBUTARIA		% Sobre el total
IMPUESTOS DIRECTOS	1.336.079,04 €	66,67%
IRPF	881.812,16 €	
IS	427.545,29 €	
No residentes	21.377,26 €	
Patrimonio	3.340,20 €	
Sucesiones y dotaciones	2.004,12 €	
IMPUESTOS INDIRECTOS	668.039,52 €	33,33%
IVA	559.817,12 €	
Impuestos especiales	33.401,98 €	
Tráfico exterior	72.148,27 €	
Otros	2.672,16 €	
TOTAL	2.004.118,55 €	100,00%

Por todo lo anterior, puede concluirse que el desarrollo del PEPC es favorable para las arcas de la Hacienda Pública Supramunicipal.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6.3 Indicador de suficiencia y adecuación del suelo para usos productivos

Primeramente, se debe explicar que en el desarrollo del PEPC no se contempla ninguna reserva de suelo para uso productivo. A pesar de ello, sí existe parte de superficie construida en la que se permitirá la incorporación de usos terciarios (hoteles, comercios, oficinas, y equipamiento sanitario asistencial, educativo, recreativo, deportivo o sociocultural) y pequeños espacios de uso industrial (talleres en planta baja con una superficie inferior a los 80 m²) en combinación, y como compatibles con el uso principal, que es el residencial.

Tratándose de edificabilidad, por lo tanto, carece de sentido determinar el índice o indicador SASUP cuyo objetivo es comparar la situación actual con la futura para así determinar la mejora de la adecuación y suficiencia del suelo para usos productivos.

No sería necesario completar este apartado.

No obstante, se calcula un índice homólogo en referencia a la previsión de edificabilidad (y no de suelo) para uso productivo. Para el cálculo de dicho indicador se establecen unos índices en base a tres dimensiones: macroeconómica, urbanística y productiva y diversidad económica. Dentro de estas dimensiones, como se verá en las tablas siguientes, existen una serie de factores que influirán en la consecución de un mejor o peor índice total.

- DIMENSIÓN MACROECONÓMICA:

DIMENSIÓN MACROECONÓMICA	PARO REGISTRADO EN % S/ POBLACIÓN TOTAL	CUOTA DE MERCADO	ÍNDICE ACTIVIDAD ECONÓMICA
2020	35,80	5,00	1,00
2030	13,60	13,00	15,00





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- DIMENSIÓN URBANÍSTICA:

DIMENSIÓN URBANÍSTICA	Nº VIVIENDAS NUEVAS CADA 100 HABS	SUPERFICIE URBANIZADA RESPECTO AL TOTAL
2020	5,20	26,10
2030	39,90	42,70

- DIMENSIÓN PRODUCTIVA Y DIVERSIDAD ECONÓMICA:

DIMENSIÓN PRODUCTIVA Y DIVERSIDAD ECONÓMICA	ÍNDICE DE RESTAURACIÓN Y BARES	EDIFICABILIDAD ACT. COMERCIALES/INDUSTRIALES MINORISTAS	TOTAL EXPLOTACIONES AGRARIAS
2020	1,00	554,23	0,00
2030	6,00	635,37	0,00

- AGREGACIÓN DE RESULTADOS:

	DIMENSIÓN MACROECONÓMICA	DIMENSIÓN URBANÍSTICA	DIMENSIÓN PRODUCTIVA Y DIVERSIDAD ECONÓMICA
2020	70,20	31,30	56,42
2030	114,40	82,00	69,54





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE E尔DA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE E尔DA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- RESULTADOS FINALES:

ÍNDICE SATUP

2020	157,92
2030	265,94

Como muestra el resultado, tras la terminación del desarrollo del PEPC se obtiene un índice SATUP (suficiencia y adecuación del techo para usos productivos) más alto que el actual, y, por lo tanto, una mejor adecuación y suficiencia en el ámbito para acoger usos productivos.





7 Conclusión

Por una parte se muestran los resultados referidos a la Hacienda Municipal y, por otro lado, los relacionados con las Haciendas Supramunicipales.

- HACIENDA MUNICIPAL
 - Recaudación a corto/medio plazo (Primeros 10 años – Durante desarrollo del PEPC):

TOTAL AUMENTO DE INGRESOS POR EL DESARROLLO DEL PEPC

Por IBI (10 años)		2.387.332,30 €
Por IIVTNU (10 años)		299.442,59 €
Por ICIO (10 años)		825.810,12 €
Por Imp. directos (362,15€/hab)	Año 1-2 (0 hab)	0,00 €
	Año 2-4 (150 hab)	108.645,00 €
(incremento por nuevos habitantes)	Año 4-6 (300 hab)	217.290,00 €
	Año 6-8 (450 hab)	325.935,00 €
	Año 8-10 (608 hab)	440.374,40 €
	TOTAL 10 AÑOS	4.604.829,41 €

TOTAL AUMENTO DE GASTOS POR DESARROLLO DEL PEPC

	Coste base año 1	Incremento de hab.	Variación anual + otros	608 hab
Año 1	180.000 €	30%	1	54.000,00 €
Año 2	180.000 €	60%	1,05	113.400,00 €
Año 3	180.000 €	100%	1,05	198.450,00 €
Año 4	180.000 €	100%	1,05	208.372,50 €
Año 5	180.000 €	100%	1,05	218.791,13 €
Año 6	180.000 €	100%	1,05	229.730,68 €
Año 7	180.000 €	100%	1,05	241.217,22 €
Año 8	180.000 €	100%	1,05	253.278,08 €
Año 9	180.000 €	100%	1,05	265.941,98 €
Año 10	180.000 €	100%	1,05	279.239,08 €
			TOTAL 10 AÑOS	2.062.420,66 €

DIFERENCIA **2.542.408,76 € (superávit)**

En el 5% de incremento anual se considera el encarecimiento de la vida y el aumento de la prestación de los servicios realizados, en su caso, con la mayor eficiencia con la que se presten.



Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	38e9afbd20114ee1a3bfbc88fc50e589001
Url de validación	https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE E尔DA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE E尔DA Y SU
ENTORNO – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- Recaudación a medio/largo plazo (Anual – PEPC totalmente desarrollado):

TOTAL AUMENTO DE INGRESOS POR EL DESARROLLO DEL PEPC

Por IBI (a partir de la cifra del año 10 y teniendo en cuenta una devaluación media del 15%)	202.923,25 €
Por Imp. directos (362,15€/hab) (esta es la situación más desfavorable, en la que no aumentan los ingresos con el paso del tiempo)	220.187,20 €
TOTAL ANUAL	423.110,45 €

TOTAL AUMENTO DE GASTOS POR DESARROLLO DEL PEPC

	Coste base año 1	Variación anual + otros	
Año 2035	180.000 €	100%	1,05 356.387,69 €
TOTAL ANUAL	356.387,69 €		

DIFERENCIA **66.722,76 € (superávit)**
Suponiendo un valor medio de **109,74 €/hab**

• HACIENDA SUPRAMUNICIPAL

En cuanto a la Hacienda Supramunicipal, como se ha visto anteriormente, esta actuación supone unas ganancias de **2.004.118,55 €** a lo largo de los 10 primeros años.

En conclusión, como se ha visto el balance es positivo tanto para la Hacienda Municipal (10 y 20 años) como para la Hacienda Supramunicipal. Por lo tanto, el Plan Especial de Protección y Conservación del Castillo de Elda y su entorno es **SOSTENIBLE ECONÓMICAMENTE**. Además, se refleja, por medio de un análisis, que el ámbito es capaz de acoger de una manera suficiente y adecuada una porción de edificabilidad destinada a usos productivos.

En representación del equipo redactor, los Arquitectos

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila

Elda, octubre de 2020.

