

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2

PLAN GENERAL DE ELDA

ALCANCE: ARTÍCULO 8, CAPÍTULO 6, TÍTULO III DE
LAS NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



PROMOTORES:

**PROMOCIONES MAISA, S.L.
PROMOCIONES LAYGRAM, S.L.**

Enero 2021



PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Verificación **af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001**

Url de validación **O DE <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>**

Metadatos **ELDA** Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Redactores del presente documento:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
Desiré Ruiz Pérez. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
José Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA_ BEATRIZ ORTIZ JAVALOYES, ABOGADO URBANISTA

2

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.....	4
2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.....	6
3. METODOLOGICA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.	8
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	9
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	21
5.2. ESCENARIO NORMALIZADO.....	22
5.3. ESCENARIO OPTIMISTA.....	22
5.4. ESCENARIO RECESIVO.....	23
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	24
7. CONCLUSIÓN.....	25

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA_ BEATRIZ ORTIZ JAVALOYES, ABOGADO URBANISTA

3

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

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 (TRLRSRU), 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 TRLRSRU 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.”

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA_ BEATRIZ ORTIZ JAVALOYES, ABOGADO URBANISTA

5

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

2.1 ANTECEDENTES.

En el marco de la tramitación administrativa de la modificación propuesta, el pasado mes de septiembre se presentó ante Ayuntamiento la documentación comprensiva de la versión definitiva de la Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda, habiéndose emitido informe por la arquitecta municipal sobre determinadas cuestiones que afectan mínimamente a la presente memoria de sostenibilidad económica.

Con posterioridad, el pasado 28 de diciembre de 2020, nos fue notificado un segundo informe de la versión definitiva relativa a la propuesta de Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda, en el que se mencionaban determinados aspectos a subsanar y/o completar.

Por consiguiente, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Sostenibilidad Económica que dé respuesta a los requerimientos del meritado informe técnico municipal.

2.2 ÁMBITO.

El ámbito de la modificación puntual es exclusivamente la UA 2, y su alcance es puramente normativo, afectando exclusivamente a la redacción del artículo 8, del capítulo 6, título III de las NNUU del PGOU de Elda. No se alteran, por tanto, determinaciones gráficas del planeamiento, y por ello, el presente documento carece de planos de ordenación.

A continuación, incluimos dos cuadros comparativos donde analizamos las magnitudes previstas en el planeamiento vigente, así como el efecto de las magnitudes máximas posibles que se prevén en la presente modificación de las determinaciones normativas contenidas en el artículo 8 al que nos estamos refiriendo.

	SITUACIÓN VIGENTE	RESULTADO DE LA MODIFICACIÓN
Parcela edificada	Superficie 1.906	Superficie 1.906
	Total edificabilidad parcela 5.292	Total edificabilidad parcela 5.292
Parcela sin edificar	Superficie 4.614	Superficie 4.614
	Superficie comercial máxima (30 %) 1.384	Superficie comercial máxima (70 %) 3.229
	Edificabilidad comercial (max) 1.384	Edificabilidad comercial (max) 3.229
	Edificabilidad residencial 11.384	Edificabilidad residencial 9.539
	Total edificabilidad parcela 12.768	Total edificabilidad 12.768
TOTAL EDIFIC UA 2	18.060	18.060

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA_ BEATRIZ ORTIZ JAVALOYES, ABOGADO URBANISTA

6

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación **af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001**

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos **Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



2.2. OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN.

Como hemos señalado en la memoria de la presente modificación, los titulares de la parcela vacante de la UA 2, promotores de la presente iniciativa de planeamiento, están considerando la implantación, en la única parcela vacante de este ámbito, de un uso comercial para actividad de supermercado, en planta baja, generando así la oferta de un equipamiento privado necesario para atender la demanda del barrio en que se inserta. Este uso, como hemos visto en el anterior apartado, está admitido por el planeamiento.

No obstante, las condiciones, principalmente de volumetría (ocupación y retranqueos), del planeamiento vigente, dificultan de manera notable el desarrollo de un modelo de equipamiento comercial conforme a los estándares actuales, muy diferentes a los que se daban cuando se aprobó la citada normativa (1992).

Por lo tanto, el objeto de este documento de modificación de planeamiento es complementar la normativa actual, introduciendo una mayor flexibilidad en materia de ocupación, longitud de fachada y retranqueos cuando el uso a implantar sea el comercial, completando así la normativa para la regulación del uso comercial en planta baja.

Formalmente, se propone la modificación de aspectos concretos del artículo 8 del capítulo 6 del Título III de las Normas Urbanísticas del PGOU de Elda, que regula las condiciones de esta UA 2.

2.1 ACTUACIÓN URBANÍSTICA A INICIATIVA PRIVADA.

Son promotores de la presente modificación puntual las mercantiles **PROMOCIONES MAISA, S.L.**, con CIF B03072220 y domicilio fiscal en Calle Pi i Margall (entresuelo), 38, Elda, 03600, Alicante **Y PROMOCIONES LAICRAM** con CIF B03219805 y domicilio social en Calle Pi i Margall, 34 - EN 2 B, Elda, 03600, Alicante

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA_ BEATRIZ ORTIZ JAVALOYES, ABOGADO URBANISTA

7

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual de las determinaciones de la UA Nº 2, 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, desde un punto de vista estático y también añadiendo el factor tiempo.

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

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Elda deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, se determinará la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual de las determinaciones de la UA Nº 2.



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

En este apartado se estudia la sostenibilidad económica analizando los ingresos y gastos según los parámetros urbanísticos del planeamiento propuesto. Este resultado se ha obtenido sumando los gastos presupuestados y teniendo en cuenta la repercusión de población que supondrá la actuación (**238 euros/habitante**), en relación con los datos reflejados en el presupuesto del año 2018.

4.1.1 INGRESOS.

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 **19.361,72 euros**, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de la tasa, tal y como se justifica en la tabla que se inserta a continuación.

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	PEM	4.964.543
	Cuota	0,39
	Cuota resultante	19.361,72 €

El importe de los ingresos puntuales en concepto de tasa administrativa por el otorgamiento de la licencia de apertura asciende a **500 euros**, cuyo cálculo ha sido realizado conforme a la Ordenanza municipal reguladora de la tasa, tal y como se justifica en la tabla que se inserta a continuación:

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Licencia de apertura	Cuota Ordenanza por solicitar licencia ambiental	500
	Cuota resultante	500,00 €

- **Impuestos.**

De conformidad con el segundo Informe de la Versión Definitiva relativa a la propuesta de Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda elaborado por la arquitecta municipal del Excelentísimo Ayuntamiento de Elda, en la presente memoria se ha procedido a calcular la base imponible del impuesto de construcciones, instalaciones u obras, de conformidad con lo previsto en el Anexo I. *“Fórmula para calcular la base*



imponible provisional a efectos del impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras” de la Ordenanza fiscal 2020 reguladora de este impuesto.

Por tanto, **calculamos provisionalmente la base imponible** que se utilizará para obtener el ingreso que percibirá la Administración por la ejecución de las obras previstas en la presente actuación, sin perjuicio de que la Administración, una vez se hayan ejecutado las obras, emita la oportuna liquidación definitiva de conformidad al coste real de las actuaciones realizadas.

Pues bien, para el cálculo de la base imponible provisional, y, de conformidad con el Anexo anteriormente meritado, se ha tenido en cuenta la siguiente formula:

$$\begin{aligned} \text{Base imponible} &= \text{Mpm} \times \text{L} \\ \text{Mpm} &= (\text{M} \times \text{Z}) \times \text{k} \times \text{c} \end{aligned}$$

Insertamos también la leyenda prevista en la Ordenanza fiscal de este impuesto donde se definen las magnitudes de la formula establecida por el Ayuntamiento de Elda para el cálculo del ICIO:

Donde :

- L: Número de metros cuadrados en cualquier tipo de obra, metros cúbicos cuando se trate de derribos y metros cuadrados de lámina de agua en construcciones de piscinas de recreo.
 - Mpm: Es el módulo de precio mínimo.
- M: Es el módulo ponderado vigente aplicable a Viviendas de Protección Oficial, de conformidad con lo establecido en el RD 3148/78, cuya cuantificación viene establecida anualmente por el Ministerio de Obras Públicas (o la Comunidad Autónoma) para la ciudad de Elda.
- M x Z: Precio máximo de venta de Viviendas de Protección Oficial, Z igual a coeficiente de zona
- k: Coeficiente de transformación a precio del coste de ejecución de obra aplicable a m2 construido. Este coeficiente es tal que permite:
 - La eliminación del valor del suelo.
 - La eliminación del beneficio del promotor, gastos financieros y generales e IVA.
 - La eliminación de honorarios profesionales y el coste de la instalaciones y materiales construido por terceros fuera de la obra en orden a no computar el coste de lo instalado sino únicamente el coste de la instalación.

Siendo k₁: 0,47, aplicable a V.P.O.

Siendo k₂: 0,52, aplicable a vivienda libre y otros usos.

Además de las magnitudes expuestas, se tendrá en cuenta el coeficiente corrector del precio en función del destino de la instalación (c), siendo de aplicación el coeficiente de 1,05 para el destino residencial aislado, 1,30 para el destino de supermercados, y finalmente el 0,60 para el destino de garajes subterráneos.

A continuación, se inserta en la presente memoria los datos con los que se ha procedido a resolver la fórmula para la elaboración de la base imponible provisional:



Cálculo base imponible provisional del ICIO (Anexo I Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto)					
Uso	M x Z	k	c	L (m2)	Total
Residencial	1394,72	0,52	1,05	9.539	7.264.111,81
Comercial	1394,72	0,52	1,3	3.229	3.044.400,39
Aparcamientos	1394,72	0,52	0,6	6458	2.810.215,75
Base imponible Provisional					13.118.727,95

Finalmente, y, una vez se ha obtenido la base imponible provisional con la que calcularemos el impuesto de construcciones, procedemos a multiplicar dicho importe por el tipo de gravamen previsto en la Ordenanza fiscal, es decir el **3,84%**.

Cálculo cuota ICIO	
Base imponible	13.118.727,95
Tipo de gravamen	0,0384
Cuota total	503.759,1533

En conclusión, de conformidad con el Anexo I. “*Fórmula para calcular la base imponible provisional a efectos del impuesto municipal sobre instalaciones, construcciones y obras*” de la Ordenanza fiscal reguladora de este impuesto, la Administración obtendrá un ingreso puntual de **503.759,15 euros**.

Se ha tenido en cuenta, además, el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, a través del valor catastral del suelo obtenido, teniendo en cuenta que el 60% de los inmuebles serán objeto de venta. La cuota establecida en la Ordenanza es de 2.8% por la estimación prevista de los 10 años, por lo que el resultado final que obtenemos por este impuesto al aplicar el tipo de gravamen del 29% es de **250.248,33 euros**.

Impuesto	Magnitudes	
IIVTNU	60% V. Catastral	308.187,60 €
	% 10 años	0,28
	Base Imponible	862.925,28 €
	29% ordenanza	29%
	Cuota Resultante	250.248,33 €

Finalmente, se tiene en cuenta el ingreso puntual que la Administración percibirá en concepto de la de compensación de la plusvalía, de conformidad al requerimiento previsto en el informe técnico municipal emitido para la presente actuación.

Este importe se ha hallado aplicando el 10% (estimado por el Ayuntamiento de Elda para este supuesto) a la diferencia entre el valor del suelo inicial y el resultante (779.730,29 euros), como se detalla en los cuadros que insertamos a continuación:



Memoria de Sostenibilidad Económica

VALOR SUELO SITUACIÓN DE ORIGEN			
USOS	M2T	VALOR UNITARIO	TOTAL
EDIFICABILIDAD TOTAL	12.768,00		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	11.384,00	€ 110,71	1.260.371,43 €
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.384,00	€ 188,76	261.236,92 €
VALOR TOTAL			1.521.608,35 €

VALOR SUELO RESULTANTE TRAS LA MODIFICACIÓN			
USOS	M2T	VALOR UNITARIO	TOTAL
EDIFICABILIDAD TOTAL	12.768,00		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.539,00	100,00 €	953.900,00 €
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	3.229,00	417,29 €	1.347.438,64 €
VALOR TOTAL			2.301.338,64 €

INCREMENTO DE VALOR COMPENSACIÓN PLUSVALÍA	10%	779.730,29 € 77.973,03 €
---	------------	---

Finalmente, la Administración percibirá **77.973,03 euros** por este concepto.

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

INGRESOS PUNTALES	
ICIO	503.759,15
IIVTNU	250.248,33
COMPENSACIÓN PLUSVALÍA	77.973,03
TASAS	19.847,56
INGRESO TOTAL	851.828,07

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA_ BEATRIZ ORTIZ JAVALOYES, ABOGADO URBANISTA

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación **af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001**

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos **Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00** Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.1.1.2 INGRESOS PERIÓDICOS.

- **Tasas.**

Para el cálculo de los ingresos establecidos en el capítulo III del presupuesto se ha aplicado una ratio de ingresos de 238 euros/habitante, calculada conforme al presupuesto liquidado del ejercicio 2018. El importe total asciende a **21.329,73 euros**.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ratio tasa por habitante	Habitantes equivalentes ponderados	Cuota
CEMENTERIO SERV. BOMBEROS OTROS SERV URBANÍSTICOS			
CAPITULO 3 RETIRADA VEHÍCULOS	89,62 €	238	21.329,73 €
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. Los ingresos por este impuesto ascienden a **13.344,69 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
	Cuota resultante ICIO Puntual	503.759,15 €
ICIO PERIÓDICO	7%	35.263,14 €
	Cuota resultante ICIO periódico	35.263,14 €

Por su parte, se estima que se recaudará periódicamente **35.263,14 euros** en concepto del impuesto por incremento el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
	Valor Catastral	513.646,00 €
IIVTNU PERIÓDICO	% Viviendas afectadas	0,30
	% Según Ordenanza	0,0280
	% Según Ordenanza	0,29
	Cuota total periódica	13.763,66 €



Para la determinación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se ha tomado un valor catastral de 3.988.826,10 euros determinado conforme a los valores del suelo, de construcción y de urbanización, al que aplicado un tipo de 1,036% conforme a lo establecido en la ordenanza municipal arroja una cantidad de **41.324,24 euros**.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	3.988.826,10 €
	Tipo gravamen	0,01036
	Cuota Resultante	41.324,24 €

Respecto al Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica se ha partido de un incremento de 159,72 vehículos, a los que aplicada una cuota media de 140,81 euros/vehículo, de conformidad con su Ordenanza se obtiene una cuota total de **22.490,49 euros**.

TIPO VEHÍCULO	Vivienda según edificabilidad total	Nº vehículos	Cuota media ordenanza	Total cuota
TURISMOS	106,48	159,72	140,81 €	22.490,49 €

En relación con el impuesto de actividades económicas, se ha tenido en cuenta el epígrafe 661.2 “Comercio en Hipermercados”, sin tener en cuenta la cifra de negocios, por lo que finalmente, se estima que la Administración obtendría **17.000 euros** por este tributo.

Impuesto	Indicadores	Descripción
Impuesto de actividades económicas	Actividad	Epígrafe 661.2 Comercio en hipermercados, entendiéndose por tales aquellos establecimientos que ofrecen principalmente en autoservicio un amplio surtido de productos alimenticios y no alimenticios de gran venta, que disponen, normalmente, de estacionamientos y ponen además diversos servicios a disposición de los clientes.
	Características	3.200 m2 (15 % dedicados a almacén)
	Cifra de negocios	Sin cifra de negocios (coeficiente corrector 1,31)
	Situación	Categoría 2ª (Coef.: 2,05)
	Exenciones y Bonificaciones	No previstas (no inicio actividad)
	Cuota tributaria IAE estimada	17.000,00

- **Transferencias del Estado.**

Los ingresos por transferencias del Estado se fijan en la cantidad de **72.007,38 euros** al aplicar a la población previstas (238 habitantes) una ratio de 302,54 euros.

Ingresos periódicos	Magnitudes	Cuota
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas	ratio ingresos/hab Cap 4 Presupuestos	302,54 €
	habitantes	72.007,38 €



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

INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	41.297,91
IAE	17.000,00
ICVTM	22.473,28
TASAS	21.329,73
TRANSFERENCIAS CAP 4 ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	71.946,02
	49.026,80
INGRESO TOTAL	223.073,74

4.1.2 GASTOS.

4.1.2.1 GASTOS DE MANTENIMIENTO DEL ÁMBITO.

De conformidad con la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, publicada por el Ministerio de Fomento, dado que la implantación del proyecto no conlleva un incremento de habitantes, se realizará con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta.

Reproduciendo el contenido de la citada guía, el cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con el siguiente planteamiento:

$$\text{Habitantes equivalentes} = (1 \text{ habitante}/50 \text{ m}^2 \text{ de uso industrial/terciario}) \times (\text{Gastos Independientes}/\text{Gastos Totales})$$

Los gastos independientes del presupuesto municipal liquidado del año 2018 ascienden a 19.222.690,10 euros, obtenidos considerando que estos gastos suponen un 70% del total de gastos independientes del capítulo 1 y 2 del Presupuesto.

Finalmente, de la aplicación de la fórmula propuesta se obtiene la cifra de habitantes equivalentes:

INCREMENTO POBLACIONAL VINCULADO AL USO COMERCIAL		
INDICADORES		MAGNITUDES
Cálculo de la variable "Habitantes equivalentes"	m2 Uso industrial/50	64,58
	Gastos independientes 70% del capítulo de Gastos 1 y 2.	19.222.690,10
	Gastos totales	31.770.535,75
	Número de Habitantes equivalentes	39,08

Ilustración 1. Cálculo de la variable Habitantes equivalentes.



Además del uso comercial, la parcela vacante dispone de una edificabilidad residencial de 9.539 metros, por lo que, además, habrá que tener en cuenta en la presente memoria, el incremento poblacional asociado a este uso, detallado en el cuadro que se inserta a continuación.

INCREMENTO POBLACIONAL VINCULADO AL USO RESIDENCIAL		
INDICADORES	MAGNITUDES	
Cálculo incremento poblacional vinculado al uso residencial	m2 Edificabilidad residencial	9548,67
	m2 vivienda media	120
	habitante medio	2,5
	Número habitantes uso residencial	199

Finalmente, el incremento poblacional, teniendo en cuenta el uso comercial y el residencial, es de **238 habitantes**

Incremento poblacional total	Residencial	199
	Comercial	39,08
	Total	238,01

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 **611,64 € (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	IMPORTE	RATIO HABITANTES
1 GASTOS DE PERSONAL	14.344.779,42 €	276,16 €
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES	13.116.206,43 €	252,51 €
3. GASTOS FINANCIEROS	158.266,60 €	3,05 €
4 TRANSFERENCIA CORRIENTES	4.151.283,30 €	79,92 €
TOTAL	31.770.535,75 €	611,64 €

EXTRAPOLACIÓN INGRESOS/GASTOS NUEVA POBLACIÓN			
RPRESUPUESTO MUNICIPAL 2018		Ratio población ciudad%	Repercusión población sector
		51.943,00	238
1 GASTOS DE PERSONAL	14.344.779,42 €	45,15	65.728,64 €
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES	13.116.206,43 €	41,28	60.099,25 €
3. GASTOS FINANCIEROS	158.266,60 €	0,50	725,19 €
4 TRANSFERENCIA CORRIENTES	4.151.283,30 €	13,07	19.021,43 €
	31.770.535,75 €	100,00	145.574,51 €

Por tanto, los gastos previstos por el aumento poblacional de conformidad con las determinaciones del **planeamiento propuesto** (238 habitantes) son de **145.574,51 euros**, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada.



4.1.2.2 GASTOS DE POR MINORACIÓN DE INCIDENCIAS Y PROPUESTA DE MEJORAS.

De conformidad con el informe relativo a la viabilidad del tráfico elaborado por la Policía Local de fecha 14 de julio de 2020, resulta necesario realizar una serie de actuaciones para posibilitar el tránsito de determinados vehículos de gran tonelaje, siendo estas que se redactan a continuación:

- Disminución de rebaje a cota 0 de la zona de la acera izquierda de la calle «sin nombre» en su intersección con la calle Químico Emilio Maestre Guarinos, con la finalidad de que la zona rebajada pueda ser transitada por los vehículos de transporte.
- Reubicación del hidrante de agua en el punto conflictivo de giro del camión tráiler.
- Reubicación de la señalización de tráfico vertical que pudiera dificultar el giro del camión tráiler.
- Eliminación del paso de peatones ubicado en la calle Maestro Eli-seo Verdú cercano a la calle «sin nombre».
- Poda de arbolado existente en la rotonda en la que confluyen la Avenida de Ronda y la calle Virgen del Remedio.
- Refuerzo de la señalización, tanto vertical como horizontal, de la prohibición de estacionamiento en las zonas de giro previstas para ser usadas por los vehículos de transporte de mercancías.
- Correcta planificación de la futura señalización vial en la zona del muelle de carga de la zona comercial que se va a ubicar en el interior de la parcela y al que se accederá a través de una puerta de acceso de unos 12m.

Además de lo anterior, el informe se pronuncia sobre el cumplimiento de la Ordenanza municipal de protección de la contaminación acústica y de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica. Considera que tanto las labores de carga y descarga de las mercancías como la instalación de torres de refrigeración pueden suponer un foco de contaminación acústica de cierta consideración por lo que considera que es necesario implementar medidas que minoren este impacto sobre el edificio residencial colindante

Los gastos anteriormente mencionados, **no supondrán un coste para la Hacienda pública haciéndose cargo íntegramente el promotor.**

Los gastos aproximados se detallan a continuación:

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA_ BEATRIZ ORTIZ JAVALOYES, ABOGADO URBANISTA

17

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	PEM
INFORME 14 JULIO 2020 POLICÍA LOCAL		
Disminución de rebaje a cota 0 de la zona de la acera izquierda de la calle «sin nombre» en su intersección con la calle Químico Emilio Maestre Guarinos, con la finalidad de que la zona rebajada pueda ser transitada por los vehículos de transporte.	Estimación de 40 m2 de renovación de aceras (módulo IVE de reposición firmes y pavimentos)	1.760,00 €
Reubicación del hidrante de agua en el punto conflictivo de giro del camión tráiler.	Reubicación del hidrante. Nueva acometida hasta 10 m lineales de canalización	1.277,00 €
Reubicación de la señalización de tráfico vertical que pudiera dificultar el giro del camión tráiler.	Reubicación 1 señal	300,00 €
Eliminación del paso de peatones ubicado en la calle Maestro Eliseo Verdú cercano a la calle «sin nombre»	Pintura y modificación acabado aceras	740,00 €
Poda de arbolado existente en la rotonda en la que confluyen la Avenida de Ronda y la calle Virgen del Remedio	8 horas poda 2 operarios y transporte	700,00 €
Refuerzo de la señalización, tanto vertical como horizontal, de la prohibición de estacionamiento en las zonas de giro previstas para ser usadas por los vehículos de transporte de mercancías.	3 señales verticales + señalización horizontal	1.200,00 €
Correcta planificación de la futura señalización vial en la zona del muelle de carga de la zona comercial que se va a ubicar en el interior de la parcela y al que se accederá a través de una puerta de acceso de unos 12m.	Señalización horizontal	1.000,00 €
Cumplimiento de la Ordenanza municipal de protección de la contaminación acústica y de la Ley 7/2002	Implementar medidas que minoren contaminación acústica sobre el edificio residencial colindante	10.000,00 €
OTRAS		
Necesidad de dotar de zonas ajardinadas con arbolado de sombra en el espacio libre de la parcela	Plantación de árboles y sistema de riego	2.500,00 €
Implantación de centro de transformación	Ud. Centro de transformación equipado. Conex red.	17.000,00 €
	PEM:	36.477,00 €
	GG+BI (19%)	6.930,63 €
	PEC:	43.407,63 €
	Gastos de Gestión: (5%)	2.170,38 €
	Beneficio del Urbanizador: (5%)	2.170,38 €
	TOTAL ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN:	47.748,39 €

Finalmente, los gastos aproximados que darían cumplimiento a lo requerido en el informe de la Policía Local de 14 de julio de 2020, así como a las consideraciones contenidas en el segundo informe de la versión definitiva relativa a la propuesta de Modificación Puntual nº 75 del Plan General de Elda ascienden aproximadamente a **47.748,39 euros**.



4.1.3. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS: PLANTEAMIENTO GENERAL.

Una vez se han analizado los ingresos y gastos que la Administración percibirá al desarrollarse la modificación de las determinaciones de la UA Nº2 propuesta, se obtiene el siguiente resultado.

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS	
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	145.450,46 €
INGRESOS	1.074.901,81 €
INGRESOS PERIODICOS	223.073,74 €
IBI	41.297,91 €
IAE	17.000,00 €
IVTM	22.473,28 €
TASAS	21.329,73 €
TRANSFERENCIAS	71.946,02 €
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	49.026,80 €
INGRESOS PUNTUALES	851.828,07 €
PLUSVALIA	250.248,33 €
ICIO	503.759,15 €
COMPENSACIÓN PLUSVALÍA	77.973,03 €
TASAS	19.847,56 €

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACION SECTOR	145.450,46 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	77.623,27 €
INGRESOS TOTALES	1.074.901,81 €
ingresos periódicos	223.073,74 €
ingresos puntuales	851.828,07 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	929.451,35 €

Teniendo en cuenta que en la parcela vacante es posible edificar tanto usos comerciales como usos residenciales, y, analizando los datos teniendo en cuenta esta previsión, la Administración percibiría periódicamente **77.623,27 euros**, resultado de restar los ingresos periódicos con los gastos de mantenimiento del ámbito.

Finalmente, la diferencia entre ingresos y gastos totales supone el ingreso de **929.451,35 euros** para el Ayuntamiento de Elda.



4.1.4. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS: ANÁLISIS DE LA IMPANTACIÓN DEL USO COMERCIAL EXCLUSIVO EN LA PARCELA VACANTE.

A efectos de dar un tratamiento individualizado al supuesto de que se desarrolle únicamente el uso comercial en la parcela vacante, hemos analizado los ingresos y gastos que la Administración percibiría puntual y periódicamente, valorando que, aunque los ingresos se reducirían, también se reduce el incremento poblacional, y, por tanto, el gasto que conllevaría el mantenimiento del ámbito, por lo que finalmente obtenemos como resultado que la actuación seguiría siendo sostenible.

GASTOS DEL MANTENIMIENTO DEL SECTOR		
RATIO GASTO HABITANTE	HABITANTES	GASTO TOTAL MANTENIMIENTO DEL SECTOR
611,64 €	39,08	23.902,98 €

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS	
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	23.902,98 €
INGRESOS	385.929,34 €
INGRESOS PERIODICOS	63.913,37 €
IBI	10.166,90 €
IAE	17.000,00 €
IVTM	5.683,44 €
TASAS	3.502,38 €
TRANSFERENCIAS	11.823,44 €
ICIO RECURRENTE	15.737,21 €
INGRESOS PUNTUALES	322.015,97 €
PLUSVALIA	10.540,16 €
ICIO	224.817,26 €
COMPENSACIÓN PLUSVALÍA	77.973,03 €
TASAS	8.685,52 €

ANALISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACION SECTOR	23.902,98 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	40.010,39 €
INGRESOS TOTALES	385.929,34 €
ingresos periódicos	63.913,37 €
ingresos puntuales	322.015,97 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	362.026,36 €



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. En este sentido, hemos entendido que las obras de edificación podrán iniciarse en 2021 con una duración estimada de 1 año., sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto. La venta de a la edificación residencial, se llevará a cabo a partir del año 2022, con una duración estimada de 5 años.

Se estudian tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

Escenario recesivo: Se considera que la edificación se realizará en 4 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en los 8 años siguientes a contar una vez haya finalizado la construcción.

CRONOGRAMA												
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
EDIFICACIÓN	25%	25%	25%	25%								
VENTA					12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50

Ilustración 2. Cronograma escenario recesivo.

Escenario normalizado: Se considera que la edificación se realizará en 2 años. La venta se producirá a lo largo de 5 años desde el segundo año de construcción.

CRONOGRAMA						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
EDIFICACIÓN	100%					
VENTA		25%	25%	25%	25%	25%

Ilustración 3. Cronograma escenario normalizado.



Memoria de Sostenibilidad Económica

Escenario expansivo: Se considera que la edificación se realizará en 1 año, la y la venta de las viviendas se llevará a cabo en 4 años a contar desde el primer año de construcción.

	CRONOGRAMA			
	2021	2022	2023	2024
EDIFICACIÓN	100%			
VENTA	25%	25%	25%	25%

5.1 ESCENARIO NORMALIZADO

ESCENARIO MEDIO						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
GASTOS	24.241,74	48.483,49	72.725,23	96.966,98	121.208,72	145.450,46
Ingresos periódicos						
IBI	23.322,81	41.324,24	41.324,24	41.324,24	41.324,24	41.324,24
IAE		17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00
IVTM		22.473,28	22.473,28	22.473,28	22.473,28	22.473,28
Tasas		21.329,73	21.329,73	21.329,73	21.329,73	21.329,73
Transferencias		14.389,20	28.778,41	43.167,61	57.556,81	71.946,02
Plusvalía Icio Periódico			12.256,70 €	24.513,40 €	38.770,10 €	49.026,80 €
ING. PERIÓDICOS	23.322,81	116.516,45	143.162,35	169.808,26	196.454,16	223.100,06
Ingresos puntuales						
Plusvalía ICIO		50.049,67	50.049,67	50.049,67	50.049,67	50.049,67
Compensación Plusvalía	503.759,15					
Tasas	77.973,03					
Tasas	19.847,56					
ING. PUNTUALES	601.579,74	50.049,67	50.049,67	50.049,67	50.049,67	50.049,67
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	600.660,80	118.082,63	120.486,79	122.890,95	125.295,11	127.899,27

Ilustración 4. Tabla dinámica del escenario normalizado.

5.2. ESCENARIO OPTIMISTA.

ESCENARIO OPTIMISTA				
	2021	2022	2023	2024
GASTOS	36.362,62	72.725,23	109.087,85	145.450,46
Ingresos periódicos				
IBI	39.912,72	39.912,72	39.912,72	41.324,24
IAE	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00
IVTM	22.473,28	22.473,28	22.473,28	22.473,28
Tasas	21.329,73	21.329,73	21.329,73	21.329,73
Transferencias	71.946,02	71.946,02	71.946,02	71.946,02
Plusvalía Icio Periódico	49.026,80	49.026,80	49.026,80	49.026,80
ING. PERIÓDICOS	221.688,54	221.688,54	221.688,54	223.100,06
Ingresos puntuales				
Plusvalía ICIO	62.562,08	62.562,08	62.562,08	62.562,08
Compensación Plusvalía	503.759,15			
Tasas	77.973,03			
Tasas	19.847,56			
ING. PUNTUALES	664.141,83	62.562,08	62.562,08	62.562,08
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	849.467,75	211.525,40	175.162,78	140.211,68

Ilustración 5. Tabla dinámica escenario expansivo.

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA_ BEATRIZ ORTIZ JAVALOYES, ABOGADO URBANISTA

22

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación **af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001**

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos **Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ELDA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA UA Nº 2
ALCANCE: ARTÍCULO 8. CAPÍTULO 6, TÍTULO III DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
PROMOTOR: PROMOCIONES MAISA, S.L.- PROMOCIONES LAICRAM, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica

5.3. ESCENARIO RECESIVO.

ESCENARIO PERMISTA												
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
GASTOS	12.128,87	24.241,74	36.362,62	48.483,49	60.604,36	72.725,23	84.846,10	96.966,98	109.087,85	121.208,72	133.329,59	145.450,46
Ingresos periódicos												
IRI	14.322,09	23.322,61	32.323,12	41.324,24	50.324,76	59.325,28	68.325,80	77.326,32	86.326,84	95.327,36	104.327,88	113.328,40
IRL												
ITRM												
Tasas	2.692,22	5.384,43	8.076,64	10.768,85	13.461,06	16.153,27	18.845,48	21.537,69	24.229,90	26.922,11	29.614,32	32.306,53
Transferencias	8.933,25	17.866,50	26.799,75	35.733,00	44.666,25	53.599,50	62.532,75	71.466,00	80.399,25	89.332,50	98.265,75	107.199,00
Planvialidad Periódica	6.138,35	12.276,70	18.415,05	24.553,40	30.691,75	36.830,10	42.968,45	49.106,80	55.245,15	61.383,50	67.521,85	73.660,20
ING. PERIÓDICOS	14.322,09	23.322,61	32.323,12	41.324,24	50.324,76	59.325,28	68.325,80	77.326,32	86.326,84	95.327,36	104.327,88	113.328,40
Ingresos puntuales												
Planvialidad												
ICD	125.939,79	125.939,79	125.939,79	125.939,79			35.749,76	35.749,76	35.749,76	35.749,76	35.749,76	35.749,76
Compensación Planvialidad	77.973,03											
Tasas	4.961,69	4.961,69	4.961,69	4.961,69								
ING. PUNTUALES	208.874,51	130.901,48	130.901,48	130.901,48	-	35.749,76	35.749,76	35.749,76	35.749,76	35.749,76	35.749,76	35.749,76
DIFERENCIA GASTOS INGRESOS	211.676,32	110.918,26	130.901,48	110.742,25	3.441,64	49.726,72	62.506,30	70.994,34	82.197,91	93.197,91	104.197,91	115.197,91

Ilustración 6. Tabla dinámica escenario recesivo.

Equipo redactor:

RAFAEL BALLESTER CECILIA, ABOGADO URBANISTA__ BEATRIZ ORTIZ JAVALOYES, ABOGADO URBANISTA

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación **af83f2b4cf444482ad0c32500991b972001**

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos **Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/168 - Fecha Registro: 08/01/2021 18:14:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



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

El Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el apartado segundo del Anexo XIII de la LOTUP, incluye necesariamente el estudio de “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

A falta de mayor concreción del texto legislativo, cabe considerar que se pretende que las propuestas de ordenación urbanística tengan en cuenta la previsión de suelo necesario para la actividad económica suficiente para generar empleo a la población prevista en el crecimiento de las ciudades, generando un desarrollo territorial más equilibrado social y económicamente, favoreciendo la proximidad entre los distintos usos: residencial, productivo, cultural, asistencial, ocio, reduciendo al mínimo la movilidad inducida, con la consiguiente reducción de los desplazamientos forzados, así como la distancia, pudiéndose generar mediante medios de transporte más sostenibles: peatonal, bicicleta, transporte público, etc., evitando la aparición de ciudades dormitorio, ciudad dispersa, con los consiguientes impactos sobre el medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.

Esta también es una exigencia de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en plena coherencia con sus principios inspiradores, así como con los principios ordenadores de nuestro derecho urbanístico. Asimismo, debe justificarse la capacidad económica de la Administración para asumir la implantación y mantenimiento de las dotaciones, infraestructuras y servicios públicos previstos en el Plan.

Para analizar la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente resulta necesario analizar las siguientes dimensiones:

- **Dimensión macroeconómica:** claramente la actuación tiene carácter económico ya que se plantea flexibilidad las determinaciones del planeamiento para aumentar la edificabilidad del uso comercial de la zona. Afectará, por tanto, al desarrollo económico del municipio en cuestión, dotando además de un mayor número de puestos de trabajo.
- **Dimensión urbanística:** el suelo es un recurso escaso, la oferta de dicho recurso y el uso que, actualmente, se está contemplando determina la capacidad futura que dicho recurso tendrá para alojar actividades económicas y productivas en el futuro. Por ello con la presente modificación, modificamos parámetros urbanísticos que permiten edificar mayor número de metros cuadrados de techo aumentando las posibilidades comerciales de la parcela.
- **Dimensión productiva y de diversidad económica:** Esta modificación, a su vez, asegurar la diversificación productiva y de las actividades económicas que se desarrollan en la unidad nº 2 al carecer tanto el propio ámbito como el entorno próximo de una zona comercial de estas características.



7. CONCLUSIÓN.

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación urbanística, de los estados de ingresos y gastos procedemos a determinar la sostenibilidad de la referida actuación.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, la modificación puntual de las determinaciones de la UA 2, resulta sostenible para la Administración, obteniendo un **ingreso puntual de 851.828,07 euros**.

De igual modo, el Ayuntamiento de Elda, **ingresará periódicamente 223.073,74 euros**. A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 145.577,89 euros, por los gastos que le ocasionará anualmente la explotación del sector, obteniendo, por tanto, un **saldo positivo de 77.623,27 euros**.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACION SECTOR	145.450,46 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	77.623,27 €
INGRESOS TOTALES	1.074.901,81 €
ingresos periódicos	223.073,74 €
ingresos puntuales	851.828,07 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	929.451,35 €

Por todo lo anteriormente expuesto la presente actuación urbanística es sostenible para el Ayuntamiento de Elda.

En Elda, enero 2021

Por el equipo redactor



Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista

