



Ayuntamiento de Elda

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)

Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Elda

Equipo redactor:

**U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, S.L. y Vectia
Ingeniería, S.L.**



Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018



Ezquiaga

Arquitectura,
Sociedad y
Territorio S.L.

VECTIA INGENIERÍA

Diciembre '16



Índice

1	Procedencia	1
2	Objeto	2
3	Estructura	3
4	Información general	4
5	Previones del Plan de Reforma Interior	8
6	Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas.....	10
7	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	19
8	Conclusión	20



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018



1.- Procedencia

El marco legislativo global exige la redacción de una memoria de sostenibilidad económica. Hasta ahora, no se había redactado la misma en referencia a este instrumento de ordenación, debido a que se trata de un sector de suelo urbano semiconsolidado en el que ya se incurre por parte del Ayuntamiento en unos costes de mantenimiento y en unas prestaciones de servicios urbanos, para un nivel de población relativamente bajo.

Esto último quiere decir que todo aumento de la densidad poblacional, y por lo tanto de la recaudación, mejorará la sostenibilidad económica en el ámbito puesto que dichos costes no se incrementarán en tan gran medida.

Por esa razón, lo verdaderamente relevante en una memoria de este tipo para ámbitos de superficie mayor (T.M.) es analizar el impacto en las Haciendas Públicas de las zonas de nuevo desarrollo.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.

ELDA

28 MAR 2018



2.- Objeto

Con este documento se pretende verificar que lo planteado en el P.R.I. es viable en términos económicos para la Administración, no solo en cuanto a inversión inicial en obras de urbanización, dotaciones e infraestructuras, que en nuestro sistema y legislación urbanística es asumido fundamentalmente por los propietarios de suelo sino, además, por lo que respecta al periodo de explotación, y, también, que las previsiones de suelo destinado a usos productivos son suficientes e idóneas.

El concepto de viabilidad a lo largo del periodo de utilización nos lleva directamente al término de sostenibilidad económica, por el que, como decíamos, no solo se analiza la posibilidad de asumir los costes iniciales de ejecución, sino que se busca poder garantizar un correcto mantenimiento de las infraestructuras y el 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 5 del artículo 15 del TRLS.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018



3.- Estructura

Tras una primera descripción de la situación de partida en el municipio de Elda en la actualidad, 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 dos apartados bien claros: la evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas y la justificación de la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a usos productivos.

El primero de los apartados se distribuye a su vez en el efecto que tendrá este Plan de Reforma Interior en la Hacienda municipal (Ayuntamiento de Elda) y en el que tendrá en las administraciones de rango superior (Generalitat Valenciana y Estado Español).

Finalmente, cabe recapitular las conclusiones más relevantes.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la Sesión de fecha de
hoy.

ELDA

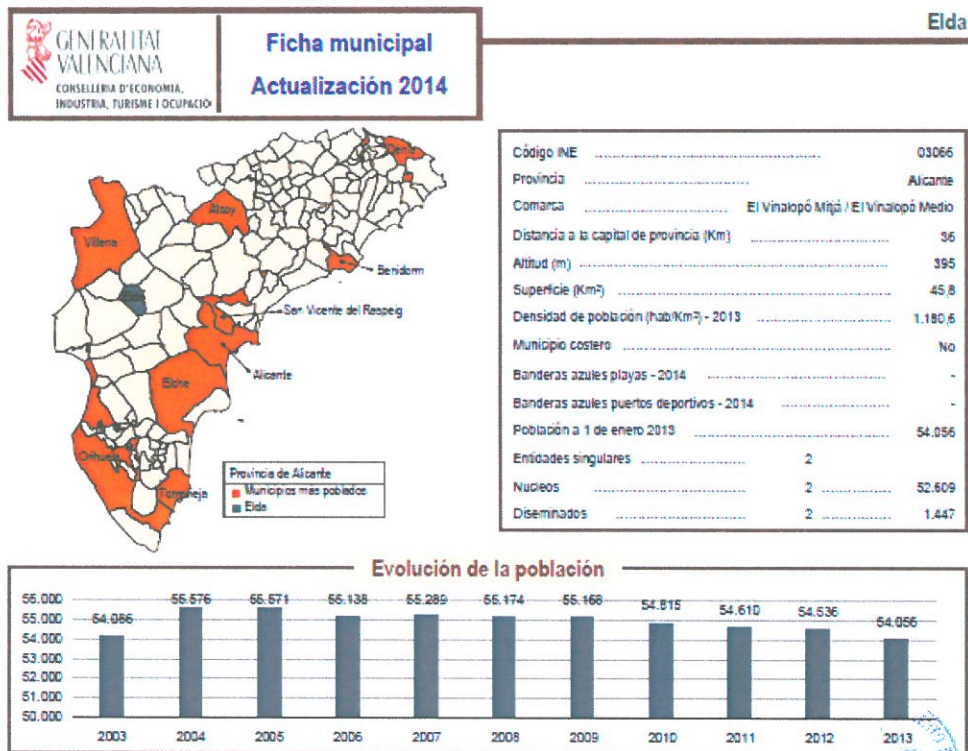
28. MAR 2018



4.- Información general

Al carecer de datos socioeconómicos de la Jaud, 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 son sensiblemente homologables a la zona de actuación.

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.



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de hoy.

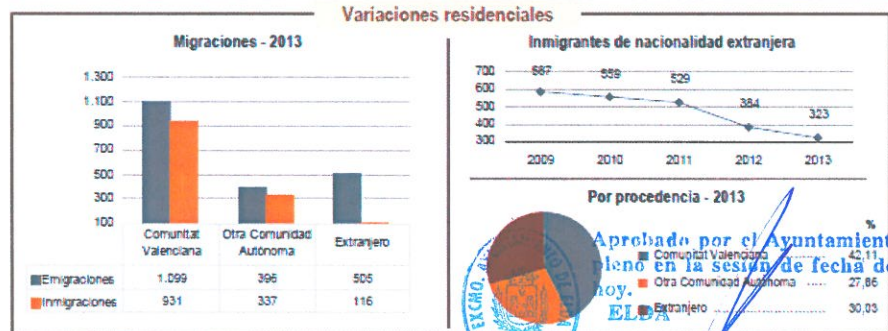
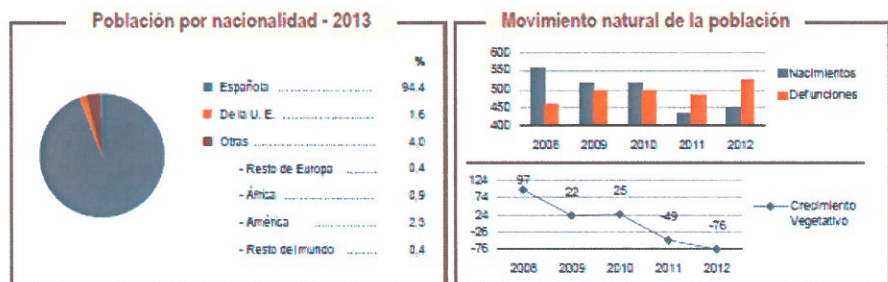
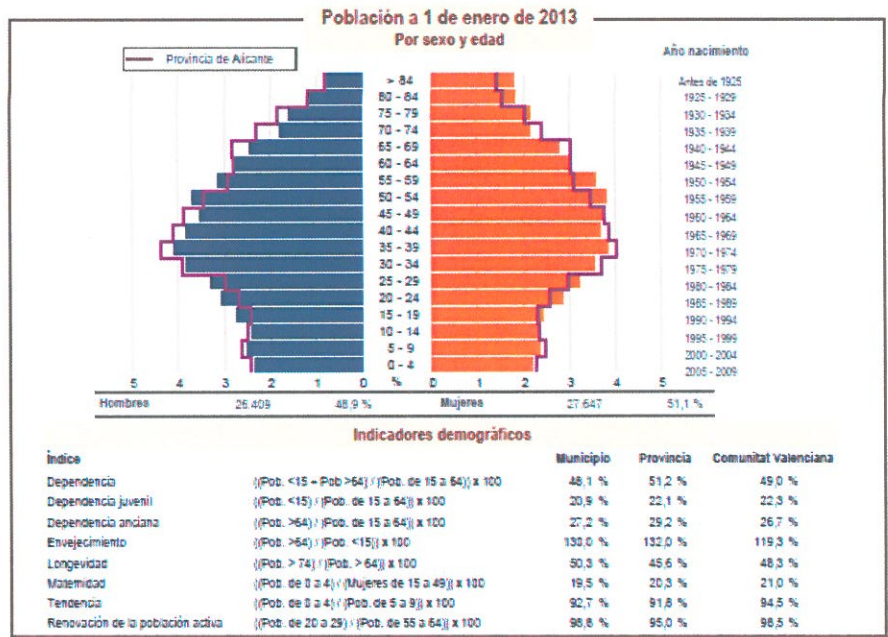
ELDA



8 MAR 2018



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)



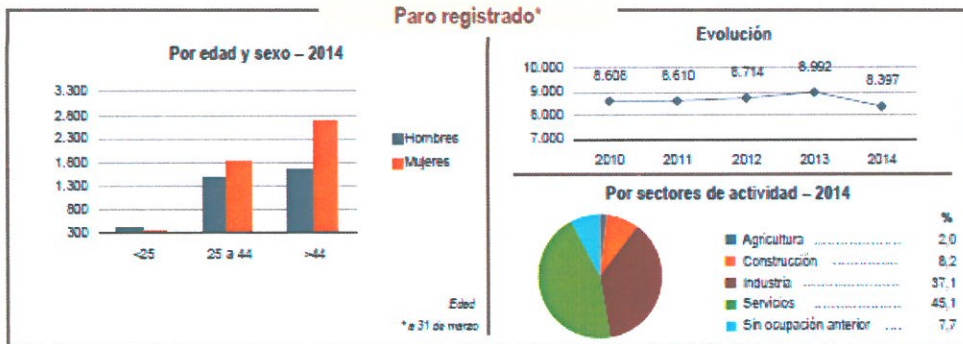
Aprobado por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de ELD A

SECRETARÍA

28 MAR 2018



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)



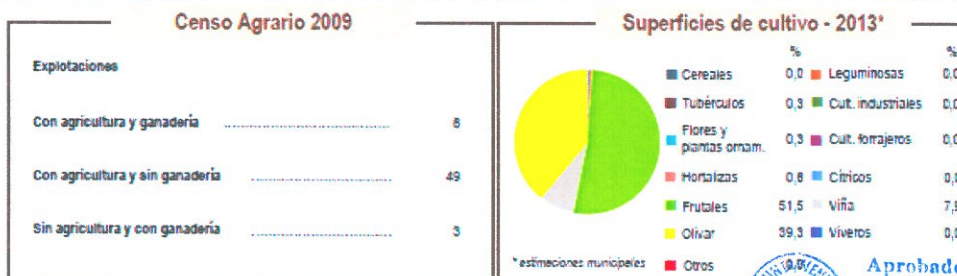
Oferta turística - 2013

	Nº de establecimientos	Número de plazas
Hoteles	2	194
Hostales	1	19
Apartamentos	1	10
Campings	0	0
Casas rurales	0	0
Albergues	0	0
Pensiones	2	19
Restaurantes	57	2.722

Infraestructura y equipamientos* - 2012

Servicios de protección civil. Personas en plantilla	-
- Profesional	-
- Voluntario	-
Instalaciones de esparcimiento (parques, jardines...)	-
Centros culturales	-
- Casa de cultura	-
- Otros tipos	-

* Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales (para municipios menores de 50.000 hab.)



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de hoy.
ELDA

28 MAR 2018



5.- Previsiones del Plan de Reforma Interior

Es necesario hacer una aclaración previa. Lo que se pretende en esta memoria es comparar la situación actual, que se corresponde con los datos homologos consignados en el apartado anterior, con la que se correspondería a 2.026, 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 P.R.I. que se ha planteado incorpora actuaciones de regeneración y rehabilitación de la zona ya consolidada, sin aumentar la superficie del sector. El desarrollo del sector está previsto mediante una o varias Actuación/es Integrada/s y diversas actuaciones aisladas. Dentro de las Actuación/es Integrada/s podrán delimitarse distintas unidades de ejecución para facilitar el desarrollo, garantizando en todo caso la continuidad de las obras de urbanización y la operatividad funcional de esta área urbana. Todas estas acciones se concretarán en los correspondientes Programas de Actuación Integrada.

Actualmente se trata de un área semiconsolidada por la edificación, y parcial pero muy exigüamente por la urbanización, carente de una adecuada estructura urbana y sin las dotaciones y servicios públicos necesarios. Con el P.R.I. se pretende remodelar la estructura urbana de la zona y dotarla de servicios municipales necesarios.

Este sector contempla además usos terciarios, relevante a efectos de dinamización de la economía.

Las obras de urbanización (sistemas locales y la gran mayoría de los generales) las costearán los propietarios y/o promotores de las actuaciones urbanísticas que se acometan.

Por lo tanto, se confrontarán dos situaciones concretas y fijas: el escenario actual y el de 2.026, correspondiente con el desarrollo del 100% de las determinaciones del P.R.I. 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.

Antes al contrario se compararán dos realidades urbanas, la existente y la que se plantea en el P.R.I. que consiste en la mejora de la actual.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)

CODIGO ZOE	NOMBRE	SUPERFICIE m2	EDIF. BRUTA m2t
ZUR-RE-NC3	JAUD	322.038,75	128.815,50
TOTALES			128.815,50

CODIGO ZOE	NOMBRE	EDIF. RESID. M2t	EDIF. TERC. m2t	EDIF. INDUST. m2t
ZUR-RE-NC3	JAUD	103.052,40	25.763,10	0,00
TOTALES		103.052,40	25.763,10	0,00

CODIGO ZOE	NOMBRE	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
ZUR-RE-NC3	JAUD	945,00	2.362,50
TOTALES		945,00	2.362,50

Actualmente el sector dispone aproximadamente unas 210 viviendas y unos 525 habitantes. Tras el desarrollo del P.R.I. este número se vería incrementado, como puede observarse en las tablas anteriores, alrededor de 735 viviendas y 1.838 habitantes.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018



6.- Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas

Como se ha avanzado, se trata de cifrar la cantidad destinada a inversión más gastos corrientes públicos relacionados con la ejecución y el mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos de los ámbitos de desarrollo (suelo urbanizable) para, posteriormente, compararlos con los ingresos públicos derivados de la completa ejecución del plan general.

No se evaluará el desarrollo temporal de las acciones previstas en el P.R.I.. Se considerará el escenario de ejecución íntegra.

Se contemplarán los efectos tanto a nivel municipal como supramunicipal.

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 (2.014).



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

Año: **2.014**
Población: **53.540**

Ingresos (prev. Def.)			Ratio por habitante
1	Impuestos directos	18.648.288,76 €	348,31 €
2	Impuestos indirectos	0,00 €	0,00 €
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	4.933.720,48 €	92,15 €
4	Transferencias corrientes	12.350.524,83 €	230,68 €
5	Ingresos patrimoniales	331.264,46 €	6,19 €
	Operaciones Corrientes	36.263.798,53 €	677,32 €
6	Enajenación de inversiones reales	3.550,50 €	
7	Transferencias de capital	17.067,53 €	
	Operaciones de Capital	20.618,03 €	
	Operaciones no Financieras	36.284.416,56 €	
8	Activos financieros	4.704.631,38 €	
9	Pasivos financieros	3.677.747,78 €	
	Operaciones Financieras	8.382.379,16 €	
Total Ingresos		44.666.795,72 €	
Gastos (Cred. Tot.)			Ratio por habitante
1	Gastos de personal	13.314.384,27 €	248,68 €
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	14.070.773,71 €	262,81 €
3	Gastos financieros	931.730,49 €	17,40 €
4	Transferencias corrientes	3.603.975,15 €	67,31 €
5	Fondo de contingencia	0,00 €	0,00 €
	Operaciones Corrientes	31.920.863,62 €	596,21 €
6	Inversiones reales	2.045.017,57 €	
7	Transferencias de capital	13.132,15 €	
	Operaciones de Capital	2.058.149,72 €	
	Operaciones no Financieras	33.979.013,34 €	
8	Activos financieros	1.104.100,00 €	
9	Pasivos financieros	9.583.682,38 €	
	Operaciones Financieras	10.687.782,38 €	
Total gastos		44.666.795,72 €	

Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Este análisis se centrará en las operaciones corrientes toda vez que el incremento de los gastos se obtendrán en base al ratio de 596,21 €/hab y se evaluará si se cubre el mismo con el aumento de los ingresos por la recaudación presupuestaria vinculada a esta remodelación interior.

Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
ELDA
SECRETARÍA

28 MAR 2018



6.1.1.- 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...):

IBI: Impuesto sobre bienes inmuebles

Tributo directo de carácter real que gravará en general los nuevos inmuebles (viviendas, plazas de aparcamiento, locales comerciales y naves industriales) 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

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 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

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.



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de hoy.
ELDA

28 MAR 2018



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)

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

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.

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 PRI) (No se tendrán en cuenta deducciones o bonificaciones)		
Valor catastral:	RM (referencia al mercado) x Valor en Venta 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 m2 construido si está edificado y sobre la edificabilidad máxima permitida si no lo está.	MBR - 5	210 €/m2

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

Vivienda libre	210 €/m2
Terciario	210 €/m2
Plazas de aparcamiento	210 €/m2

Valor de la construcción:	Módulo básico de construcción Hay que afectarlo de un factor para homogeneizar las distintas tipologías.	MBC-3	600 €/m2
a)- Vivienda en edificación aislada en bloque exento o adosado		1,05	630 €/m2
b)- Garajes trasteros y locales		0,53	318 €/m2
c)- Locales comerciales		1,20	720 €/m2
(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

- a)- Vivienda en edificación aislada en bloque exento o adosado
- b)- Garajes trasteros y locales
- c)- Locales comerciales

Edificabilidad	Valor catastral
103.052,40	60.594.811,20
20.610,48	7.617.633,41
25.763,10	16.771.778,10
149.425,98	

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

Valor catastral	Tipo impositivo	Cuota total
84.984.222,71	0,01182	1.004.513,51 €



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de hoy.

28 MAR 2018



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)

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

Suponiendo que se transmita una vez el 80% del suelo que se clasifica como urbano a lo largo de los primeros 10 años de ejecución.

Suelo urbano 322.038,75 m2s
Edificabilidad asociada 128.815,50 m2t

Valor catastral del suelo obtenida por referencia a la edificabilidad

27.051.255 €

El 80% de este valor original asciende a 21.641.004 €

Considerando un 2,8% de incremento anual

	Porcentaje de terreno afecto	Valor del suelo
1 año	2	556.174 €
2 años	4	1.143.493 €
3 años	8	2.351.022 €
4 años	10	3.021.064 €
5 años	12	3.726.784 €
6 años	10	3.192.612 €
7 años	10	3.282.005 €
8 años	8	2.699.121 €
9 años	8	2.774.696 €
10 años	8	2.852.388 €
	80	25.599.359 €
Valor del incremento	25.599.359	-21.641.004
		3.958.355 €

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

Recaudación por IIVTNU total en los 10 primeros años: 1.147.923 €

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

De forma conservadora, podría considerarse que si se edificara el 60% de lo previsto por este P.R.I. 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 P.E.M. medio de 600€/m2

- a).- Vivienda en edificación aislada en bloque exento o adosado
- b).- Garajes trasteros y locales
- c).- Locales comerciales

Edificabilidad
61.831,44 m2t
12.366,29 m2t
15.457,86 m2t
89.655,59 m2t

PEM total de las obras 53.793.352,80 3,84%

Impuesto 2.065.604,75



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de hoy.
ELDA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)

IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

Para turismos 180 €/año
Incremento de turismos debido al P.R.I. de la Jaud

Actualmente (2.014) hay 24.914 vehiculos 0,46533433 vehiculos / hab.
Hay 23.922 viviendas, con lo que la ratio de habitante / vivienda es de 2,23810718 hab/vvda

Si el incremento que se produce es de, al menos (60% de la edificabilidad de la Jaud)

567 viviendas x 2,23810718 hab/vvda x 0,46533433 vehiculos / hab.
591 Nuevos turismos

Incremento en la recaudación anual

Por turismos 106.292,23 €



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018



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 P.R.I. hasta su finalización en 2.026:

INVERSIÓN EN EDIFICACIÓN	61.831.440,00 €
INVERSIÓN EN URBANIZACIÓN	5.877.498,54 €
TOTAL INVERSIÓN ACTUACIÓN	67.708.938,54 €

A continuación, obtenemos los impactos.

HONORARIOS PROFESIONALES	4.062.536,31 €
REMUNERACIÓN ASALARIADOS	10.156.340,78 €
Sueldos y salarios brutos	7.921.945,81 €
Cotización S.Social	2.234.394,97 €
RESTO INVERSIÓN	53.490.061,45 €

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

PRODUCCIÓN EFECTIVA	
IMPACTO INICIAL (56%)	37.917.005,58 €
IMPACTO INTERSECTORIAL (75%)	50.781.703,91 €
Indirecto (70%)	35.547.192,73 €
Directo (30%)	15.234.511,17 €
IMPACTO TOTAL	88.698.709,49 €



Aprobado por el Ayuntamiento pleno en la sesión de fecha de hoy.

ELDA
28 MAR 2018



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)

Y en cuanto a Valor agregado,

VALOR AGREGADO	
IMPACTO INICIAL (16%)	10.833.430,17 €
IMPACTO INTERSECTORIAL (30%)	20.312.681,56 €
Indirecto 65%)	13.203.243,02 €
Directo (35%)	7.109.438,55 €
IMPACTO TOTAL	31.146.111,73 €

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

EMPLEOS	
IMPACTO INICIAL	316,88 €
IMPACTO INTERSECTORIAL	538,69 €
Indirecto 65%)	350,15 €
Directo (35%)	188,54 €
IMPACTO TOTAL	855,57 €



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL P.R.I. DE LA JAUD (ELDA)

Por último se obtiene el impacto en la recaudación tributaria.

IMPACTO RECAUDACIÓN TRIBUTARIA		% Sobre el total
IMPUESTOS DIRECTOS	4.062.536,31 €	66,67%
IRPF	2.681.273,97 €	
IS	1.300.011,62 €	
No residentes	65.000,58 €	
Patrimonio	10.156,34 €	
Sucesiones y dotaciones	6.093,80 €	
IMPUESTOS INDIRECTOS	2.031.268,16 €	33,33%
IVA	1.702.202,71 €	
Impuestos especiales	101.563,41 €	
Tráfico exterior	219.376,96 €	
Otros	8.125,07 €	
TOTAL	6.093.804,47 €	100,00%

Por todo lo anterior, puede concluirse que el desarrollo del P.R.I. es favorable para las arcas de la Hacienda pública supramunicipal.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.
ELDA

28 MAR 2018



7.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Se trata de discernir si existe o no existe una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades económicas generadoras de empleo en proporción adecuada al uso residencial previsto en aras a favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano.

La modificación puntual nº73 del P.G.O.U. vigente, ya contemplaba un techo terciario asociado a un índice de edificabilidad de 0,08 aplicado sobre la superficie computable del sector, establecida actualmente en 322.038,75 m².

Perfectamente, cabía la posibilidad de que hubiera sido aún más intenso proporcionalmente el uso residencial. Nótese que en muchos sectores esta actividad se limita a la posible compatibilidad de usos (residencial/terciario) en plantas bajas de los edificios y no existe una reserva de suelo específico, que ocupe, además, tanta proporción de suelo (>10% en este caso).

Por lo tanto es palmario que es suficiente y adecuado el que se ha tenido en cuenta.



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.

ELDA

28 MAR 2019



8.- Conclusión

Es beneficioso en términos económicos para el interés público a lo largo del tiempo, como se demuestra en la siguiente tabla resumen.

TOTAL AUMENTO DE INGRESOS POR EL DESARROLLO DEL PRI

Por IBI	10	10.045.135,12 €
Por IIVTNU		1.147.922,81 €
Por ICIO		2.065.664,75 €
Por IVTM	10	1.062.922,35 €
TOTAL 10 AÑOS		14.321.645,03 €

TOTAL AUMENTO DE GASTOS POR DESARROLLO DEL PLAN

Incremento de habitantes (80% edificabilidad menos actuales)	1.520 hab
Gasto actual por habitante	596,21 €/hab.
Factor de incremento por otros conceptos	1,25
TOTAL	1.132.791,20 €
TOTAL 10 AÑOS	11.327.912,01 €
DIFERENCIA	2.993.733,02 € (superavit)

En Elda, diciembre de 2.016,

U.T.E. Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y territorio, S.L. y Vectia Ingeniería, S.L.

Los Arquitectos,

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila



Aprobado por el Ayuntamiento
pleno en la sesión de fecha de
hoy.

ELDA

28 MAR 2018