

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA-9 VISTAHERMOSA DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:

MPT ALICANTE, SL

FECHA: junio 2024

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

URBEMED INGENIERÍA Y PAISAJE

PABLO MARTÍN DEL BARRIO, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

JOSÉ MARÍA MORA PUIG, Arquitecto

JOSÉ MARÍA ESCUDER TELLA, Abogado

ÍNDICE

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.....	3
2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO.....	4
3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.....	6
4. CONCLUSIONES.....	16

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22.4 que *"la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En el Decreto Legislativo 1/2021, de la Generalitat, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), en su artículo 40, señala que los planes deberán contener entre otros documentos, *"Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural"*.

En el anexo XIII del TRLOTUP se incluye el contenido del informe de sostenibilidad económica: *"El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos."*

Así pues, en el presente documento se describe el alcance del instrumento de planeamiento que se propone (modificación puntual del Sector PE-APA/9 del Plan General de Alicante) y el impacto que tiene la actuación sobre la Hacienda Pública municipal en lo que respecta a los eventuales costes e ingresos que se derivan de su aprobación y desarrollo.

Asimismo, se analizan los ingresos que genera la nueva ordenación por los deberes del propietario de participar en las plusvalías generadas por el planeamiento y la compensación de aquellas dotaciones públicas que no puedan materializarse en el ámbito de la actuación.

2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO

Se propone la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PE-APA/9 en lo que respecta al cambio de la calificación del uso residencial actual, con tipologías de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-), al uso Terciario Especial de la manzana M-15 (A y B), adaptando la regulación de las normas urbanísticas del sector en base a este nuevo uso, conforme todo ello a la Modificación Puntual nº 42 del PGOU de Alicante. Adicionalmente, se propone aumentar la edificabilidad de la manzana del índice de edificabilidad neta actual de 0,5073 m²t/m²s al 1,0146 m²t/m²s, y el número máximo de plantas.

El Sector PE-APA/9 se constituye como un área de gran crecimiento poblacional, y el nuevo hospital que se proyecta supondrá una importante recualificación y mejora de la oferta de servicios dotacionales específicos sobre el uso predominante residencial.

El ámbito concreto de la modificación, parcelas resultantes M15-A y M15-B del "Texto Refundido Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector PP/APA-9", cuenta con una superficie de 14.929 m²s, que conforman la totalidad de la manzana M15 del proyecto. Se trata de una manzana de suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, ubicada en un ámbito predominantemente residencial. La modificación no crea ni modifica las dotaciones públicas existentes en el Sector ni requiere la dotación de nuevas infraestructuras o servicios públicos que deban ser costeados o mantenidos a cargo de la Administración Pública.

A continuación, se incluyen tablas resumen de los parámetros edificatorios tanto de la calificación actual como de la propuesta:

Parámetro	Plan Vigente	Modificación planteada
Calificación	Vivienda unifamiliar	Terciario Especial hospitalario
Superficie	14.929 m ² s	14.929 m ² s
Edificabilidad	0,5073 m ² t/m ² s	1,0146 m ² t/m ² s
Techo	7.573,49 m ² t	15.146,98 m ² t
Ocupación máxima	40%	75%
Nº de plantas	PB+2	PB+3
Altura máxima total	10,00 m.	13,70 m.

3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

El Ayuntamiento de Alicante es la principal administración pública afectada por la modificación puntual del Sector PE-APA/9 del Plan General de Alicante. Por tanto, a continuación, se procede a analizar qué consecuencias tiene el nuevo planeamiento sobre la Hacienda Pública local, es decir, qué beneficios y costes supondrá para esta administración y, en su caso, prever si la modificación propuesta resulta sostenible para el equilibrio de la capacidad económica del Ayuntamiento.

En primer lugar, se analiza la situación de la hacienda pública local, con el estudio de los datos económicos más relevantes (presupuesto de gastos del ejercicio).

En segundo lugar, se analiza la incidencia de la nueva ordenación desde el punto de vista de los costes, principalmente por el posible aumento del gasto derivado de los nuevos suelos dotaciones o de los mayores servicios públicos asociados a la nueva actividad.

Por último, se analiza la incidencia de la nueva ordenación desde el punto de vista de los ingresos de carácter público, que se derivan de la actividad inmobiliaria (construcción, explotación – ICIO y tasas) o gravan los derechos reales (IBIs, etc.). Del mismo modo, se estudia y determina el aumento del patrimonio municipal de suelo del Ayuntamiento que procede del mayor valor de repercusión del suelo en la nueva ordenación y la compensación del mantenimiento del Estándar Dotacional de Suelo que genera el incremento de edificabilidad en el Sector.

PRESUPUESTO MUNICIPAL

A continuación, se realiza un análisis del previsible impacto económico provocado por la modificación propuesta en la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Alicante. Para ello, se parte de la información del proyecto de presupuesto publicado por el Ayuntamiento para el ejercicio 2022, que fue igualmente prorrogado para el año 2024 por Decreto 2023DEG000457 de 12 de enero de 2023: *“Prórroga de los Presupuestos de 2022 del Excmo. Ayuntamiento de Alicante y de los Organismos autónomos administrativos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante: Patronato Municipal de la Vivienda, Patronato Municipal de Educación Infantil, Patronato Municipal de Turismo y Playas, y Agencia Local de Desarrollo Económico y Social para el ejercicio 2023.”*

El Presupuesto Municipal de 2024 fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de Junta de Gobierno local el 14 de febrero de 2024 y fue publicado en el boletín Oficial de la Provincia, con fecha 15 de febrero de 2024. Junto a la documentación del presupuesto, consta el *Avance de liquidación ejercicio corriente ingresos y gastos 2023*, donde se detalla con precisión el resultado contable municipal. Puede consultarse en el siguiente enlace: <https://www.alicante.es/es/contenidos/presupuesto-general-del-ayuntamiento-alicante-2024>.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 Concejalía de Hacienda

PRESUPUESTO MUNICIPAL DE INGRESOS
Ejercicio Económico del Año 2022
RESUMEN POR CAPITULOS

Página 1 de 1

Capítulo	Descripción	Euros
1	IMPUESTOS DIRECTOS.	128.274.194,80
2	IMPUESTOS INDIRECTOS.	15.441.989,24
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS.	42.201.101,62
4	TRANSFERENCIA CORRIENTES.	88.754.910,21
5	INGRESOS PATRIMONIALES.	7.161.962,46
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	11.316.737,35
8	ACTIVOS FINANCIEROS.	868.029,75
9	PASIVOS FINANCIEROS.	19.852.299,56
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS:		313.871.224,99



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 Concejalía de Hacienda

PRESUPUESTO MUNICIPAL DE GASTOS
Ejercicio Económico del Año 2022
RESUMEN POR CAPITULOS

Página 1 de 1

Capítulo	Descripción	Euros
1	GASTOS DE PERSONAL.	114.790.666,94
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.	119.395.133,35
3	GASTOS FINANCIEROS.	286.705,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	38.906.909,21
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	1.554.012,38
6	INVERSIONES REALES.	37.109.228,36
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	600.539,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS.	1.228.029,75
9	PASIVOS FINANCIEROS.	1,00
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS:		313.871.224,99

La captación de recursos municipales se divide en los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos, aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por éste de forma directa, es decir, personalmente.
2. Impuestos indirectos, son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
3. Tasas, precios públicos y otros ingresos, incluyendo otros impuestos por sanciones, por la cantidad legal satisfecha por las compañías de suministro, etc.
4. Transferencias corrientes, son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones; bien sea por la participación en Tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
5. Ingresos patrimoniales, correspondientes con los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.
6. Activos financieros, que recoge el producto de reintegros de préstamos de fuera del sector público.
7. Pasivos financieros, que refleja la amortización o devolución de los préstamos recibidos o de otros pasivos financieros.

Como conclusión, el Ayuntamiento de Alicante presenta unas cuentas equilibradas y se encuentra en una situación financiera saneada, con capacidad para atender los servicios públicos que le competen.

CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL

Dada la naturaleza de la modificación propuesta, basada en un cambio de uso en un ámbito urbano con los servicios urbanísticos implantados, no es necesaria la ejecución de obras de urbanización para la implantación del hospital de titularidad privada. Del mismo modo, la modificación no genera nuevos suelos dotacionales que deban ser gestionados o mantenidos por la Administración.

Por lo expuesto con anterioridad, no se considera necesaria inversión municipal alguna para el desarrollo y posterior conservación y mantenimiento de la pretendida modificación.

PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS – APROVECHAMIENTO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO

El artículo 72 *Principios generales y conceptos de gestión urbanística* del TRLOTUP establece que *“1. La gestión del planeamiento urbanístico se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas, de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y de prevención activa de la especulación.”*

Asimismo, el artículo 82 y 37 del TRLOTUP establecen:

“Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.

1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente: (...)

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

(...)

3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.”

“Artículo 37. Usos terciarios especiales

2. Para la reforma, regeneración o renovación de unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano efectivamente urbanizado, donde ya existan o se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, la reserva de suelo dotacional público exigible a la actuación urbanística podrá disminuirse en la misma superficie que los nuevos usos a implantar de ese carácter, con el límite del

50 % de las establecidas en el artículo 36 de este texto refundido. Del mismo modo, el porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 82 de este texto refundido podrá reducirse hasta un 50 %, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica.

Por consiguiente, de las conclusiones de la Memoria de viabilidad económica, se desprende que el incremento de aprovechamiento propuesto en la Modificación Puntual del Sector PE-APA/9 de Alicante conlleva un mayor valor de repercusión del suelo. A continuación, se indican los datos incluidos en la memoria de viabilidad económica:

- **Vs (planeamiento vigente):** 7.573,49 m²t residencial x 319,63 €/m²t = 2.420.714,61 €.
- **Vs (planeamiento propuesto):** 15.146,98 m²t terciario especial x 235,47 €/m²t = 3.566.659,38 €.
- **Incremento de Valor:** 1.145.944,77 €.
- **Cesión a favor del Ayuntamiento por participación en plusvalías:** 57.297,24 €.

La cesión a favor del Ayuntamiento ha considerado una minoración del 50% prevista en la legislación vigente dado que la Memoria de Viabilidad Económica ha concluido la menor rentabilidad de la promoción inmobiliaria de la parcela hospitalaria respecto a la parcela residencial del planeamiento actual, es decir, si bien presenta un resultado bruto superior en 1,66M€, el margen de rentabilidad respecto a la inversión es inferior en un 50%.

COMPENSACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL

Como se ha indicado en la Memoria Justificativa de la Modificación Puntual propuesta, el incremento de edificabilidad que se genera conlleva la necesidad de compensar el mantenimiento del Estándar Dotacional Global del ámbito del Sector PE-APA/9 del Plan General de Alicante.

A este respecto, se refiere el TRLOTUP en sus artículos 36 y 37 en relación a la red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana y, en especial, para los suelos terciarios especiales, y el artículo 67 y el apartado 8 del Anexo IV en relación a la modificación de los planes:

"Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.

(...)

5. En suelo urbano, para los usos terciario o industrial sometidos a actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la

racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad atribuida al planeamiento anterior al suelo objeto de modificación en los términos que reglamentariamente se establezcan, sin que en ningún caso se pueda superar el duplo del índice medio de edificabilidad neta de estos usos en parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, o de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de índice de edificabilidad bruta de estos usos en unidades de ejecución.

El incremento de suelo dotacional público que exija el incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.

7. En los supuestos de los apartados anteriores, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes."

"Artículo 37. Usos terciarios especiales.

1. Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.

2. Para la reforma, regeneración o renovación de unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano efectivamente urbanizado, donde ya existan o se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, la reserva de suelo dotacional público exigible a la actuación urbanística podrá disminuirse en la misma superficie que los nuevos usos a implantar de ese carácter, con el límite del 50 % de las establecidas en el artículo 36 de este texto refundido. Del mismo modo, el porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el

artículo 82 de este texto refundido podrá reducirse hasta un 50 %, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica."

"Artículo 67. Modificación de los planes.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique."

"Anexo IV. 8. Modificaciones de planes

8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación."

A pesar de que el TRLOTUP no indica con claridad si el Estándar Dotacional Global debe considerar la superficie de viario público, dado que no es exigible una dotación mínima de este, en contraposición a las zonas verdes y equipamientos, y que la modificación de planeamiento propuesta conlleva la implantación de un uso (terciario especial) con una menor exigencia de dotación pública que el uso residencial que se sustituye, la Memoria Justificativa de la Modificación Puntual propuesta ha determinado que el mantenimiento del EDG del Sector PE/APA-9 requiere la suplementación de 8.976,17 m²s dotacional.

Siendo que la Memoria de Viabilidad ha concluido que la Modificación de Planeamiento comporta una menor rentabilidad de la promoción inmobiliaria del uso terciario especial respecto al uso residencial actual, y que el uso terciario especial, aun considerando el aumento de edificabilidad, requiere una menor exigencia de dotación de zona verde y equipamiento que la edificabilidad residencial que se sustituye, se entiende justificada la minoración del 50% de esta dotación suplementaria, dando como resultado final la exigencia de incremento dotacional de **4.488,09 m²s**. Dicha dotación se compensará económicamente al no poder materializarse dentro del ámbito de la Modificación Puntual al estar completada y consolidada la urbanización del Sector.

Para la cuantificación económica de la dotación suplementaria, hay que acudir a las previsiones del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el

Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y obtener el índice de edificabilidad media del sector, que se establece en **0,5073 m²t/m²s**.

“Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.”

Aplicando a este dato la valoración del suelo de uso residencial que se ha estimado en la Memoria de Viabilidad Económica, resulta la siguiente valoración económica de la dotación pública a suplementar:

Valoración: 4.488,09 m²s dotacional x 0,5073 m²t/m²s x 319,63 €/m²t = **727.735,35 €**

INGRESOS CORRIENTES - IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

El Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana es la principal y más estable fuente de ingresos de los Ayuntamientos. Los ingresos municipales por este concepto dependen del valor de los inmuebles urbanos, y se estima a partir de dos variables: la base imponible y el tipo de gravamen.

$$\text{Cuota Íntegra} = \text{Base imponible} \times \text{Tipo Impositivo}$$

De las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Alicante, Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobada definitivamente en Pleno el 17 de diciembre de 2020, publicado en el BOP nº 235, del 10 de diciembre del 2020.

Para proceder a su cálculo, en primer lugar, se debe llevar a cálculo una estimación del valor catastral del inmueble una vez ejecutado. Dicho importe se ha estimado a través del análisis y estudio de otros bienes inmuebles de idéntica naturaleza, emplazados en localizaciones similares. A tal efecto, se ha estimado que el valor catastral del edificio hospitalario terminado ascendería aproximadamente a **5.869.551,26 €**, importe que pasaría a formar parte de la Base Imponible del impuesto.

Sobre dicha base imponible, le sería de aplicación el tipo único para inmuebles urbanos detallado en la ordenanza municipal, que asciende al **0,62795%**, sin perjuicio de las reducciones y deducciones que pudieran aplicarse con posterioridad.

Así, el cálculo del importe que se devengaría cada ejercicio bajo el concepto de este impuesto sería el que se detalla en la siguiente tabla:

CONCEPTO	BASE IMPONIBLE	TIPO GRAVAMEN	CUANTÍA
IBI	5.869.551,26	0,62795%	36.857,85 €

Tal y como se detalla en la tabla anterior, se prevé que los ingresos municipales bajo concepto de IBI en este inmueble y su parcela asciendan a aproximadamente **37.000 € anuales**. Cabe reseñar, tal y como se ha indicado al inicio del presente subapartado, que los cálculos previamente efectuados se tratan de una mera estimación, y que la obtención de los valores definitivos no resultaría hasta efectuar cálculos exhaustivos aplicando la correspondiente ponencia de valores remitida por la Dirección General del Catastro.

INGRESOS CORRIENTES – TASA E IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

- Tasa por tramitación de la licencia de obras.

La implantación de un complejo hospitalario previsto en la Modificación Puntual requiere la gestión de licencia de obras correspondiente, lo que generará como ingreso público la recaudación municipal en concepto de Tasa por gestión de la Licencia de Obras (LO) por la ejecución del mismo.

De las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Alicante, (ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES, CONTROL Y/O INSPECCIÓN DE COMUNICACIONES PREVIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES Y OTRAS ACTUACIONES DE CARÁCTER URBANÍSTICO Y AMBIENTAL) se extrae el importe aplicable.

Tal y como se detalla en el apartado 1.1.1.b) de la misma ordenanza, el tipo aplicable a la licencia de edificación u obra mayor de edificaciones de otros usos no residenciales, cuyas dimensiones excedan los 1.000 m² asciende a **1.278,38 €**.

- **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**

Así mismo, en relación con las mismas obras de edificación, se incluye en este apartado como ingreso municipal el beneficio previsto de la recaudación en concepto de Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). De la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Alicante, (ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS), se extrae tanto la base imponible, como el tipo de gravamen.

La base imponible del ICIO es el presupuesto de ejecución material, mientras que el tipo de gravamen es del 3,25 por ciento.

Para la estimación del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del desarrollo residencial pretendido, se ha empleado el documento de Memoria del Proyecto Básico y de Ejecución. A tal efecto, se tiene en cuenta un importe de Presupuesto de Ejecución Material de 17.261.403,83 €. El producto del valor estimado con anterioridad por la tasa aplicable según la normativa local, se obtiene que el importe a abonar bajo este concepto asciende a **560.995,62 €**.

- **Tasa por recogida de residuos sólidos urbanos**

Por otro lado, dada la actividad que se llevará a cabo en dicha parcela, también se devengará periódicamente la correspondiente tasa por recogida de residuos sólidos urbanos, que se regula mediante la ORDENANZA FISCAL DE LA TASA POR RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. En dicha ordenanza se regulan las tasas correspondientes, en función de la actividad llevada a cabo y de la tipología de calle en la que se encuentre. Es por ello que, en el apartado B2, y siendo la localización de la parcela una calle de tipo 2, se especifica que por cada 104 metros cuadrados se deberán abonar 46,60 €.

Atendiendo a la superficie de techo que contempla la modificación se calcula la tasa correspondiente:

Superficie afecta

$$\frac{\text{Superficie afecta (m}^2\text{)}}{104 \text{ m}^2} \times 46,60 \text{ €}$$
$$\frac{15.146,98}{104 \text{ m}^2} \times 46,60 \text{ €} = 6.787,01 \text{ €}$$

Así, la cuantía a abonar anualmente en concepto de tasa de recogida de residuos sólidos urbanos ascendería a **6.787,01 €**.

- **Tasa medio ambiental**

Por último, también cabría la previsión del abono de la tasa ambiental correspondiente, detallada en la base a la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS RELACIONADOS CON EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES, CONTROL Y/O INSPECCIÓN DE COMUNICACIONES PREVIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES Y OTRAS ACTUACIONES DE CARÁCTER URBANÍSTICO Y AMBIENTAL.

En dicha ordenanza se detalla tanto el hecho imponible del impuesto, como la correspondiente cuota que se devenga del mismo en base a la naturaleza del acto. Tal y como se detalla en el epígrafe 1.7: Instrumentos de intervención ambiental Ley 6/2014, subapartado 1.7.4, el tipo único aplicable a la actividad a llevar a cabo es de **1.479,96 €**.

- Total ingresos corrientes

Así, en base a lo detallado en el presente punto, se prevé el ingreso de las cantidades detalladas en la siguiente tabla a la corporación municipal en caso de aprobarse la presente modificación.

CONCEPTO	BASE IMPONIBLE	TIPO GRAVAMEN	CUANTÍA
Tasa LO	1.278,38 €.	100 %	1.278,38 €.
Tasa ICIO	17.261.403,83 €.	3,25%	560.995,62 €
Tasa ambiental	1.479,96 €	100 %	1.479,96 €
Tasa residuos urbanos	15.146,98	46,60 € cada 14 m ²	6.787,01 €
Total			570.540,97 €

4. CONCLUSIONES

El estudio del impacto económico de la ejecución de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PE-APA/9 en la manzana M-15 propuesta sobre la Hacienda Pública pone de manifiesto que la administración obtendrá un ingreso puntual de 1.348.780,62 €.

CONCEPTO	CUANTÍA
Participación en plusvalías	57.296,46 €
Compensación por mantenimiento EDG	727.729,20 €
Tasa LO	1.278,38 €
ICIO	560.995,62 €
Tasa ambiental	1.479,96 €
Total	1.348.780,62 €

Por otra parte, se estima que el Ayuntamiento de Alicante ingresará anualmente un saldo de en concepto de IBI y tasa de basuras de aproximadamente 43.787,01€.

CONCEPTO	CUANTÍA
Participación en plusvalías	37.000 €
Tasa de Residuos	6.787,01 €
Total	43.787,01€

La modificación no plantea nuevos suelos dotacionales que deban ser gestionados o mantenidos por la Administración ni un aumento de habitantes, por lo que no se considera que aumenten los servicios asociados a la misma a mantener por la Administración. Se considera, por tanto, que la actuación urbanística es sostenible para la Administración puesto que la valoración del mantenimiento y la prestación de los servicios es inferior a los ingresos producidos por la actuación en la Administración.

Valencia, a junio de 2024

Por el equipo redactor:
Urbemed Consultores

Pablo Martín del Barrio, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
José María Mora Puig, Arquitecto
José María Escuder Tella, Abogado Urbanista

MARTIN
DEL BARRIO
PABLO -
29199320S

Firmado digitalmente por MARTIN DEL BARRIO PABLO - 29199320S
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-29199320S,
givenName=PABLO, sn=MARTIN DEL BARRIO, cn=MARTIN DEL BARRIO PABLO - 29199320S
Fecha: 2024.06.12 18:45:26 +02'00'

JOSE
MARIA|
ESCUDE
R|TELLA

Firmado digitalmente por JOSE MARIA|ESCUDE R|TELLA
Nombre de reconocimiento (DN): cn=JOSE MARIA|ESCUDE R|TELLA, serialNumber=45634276E, givenName=JOSE MARIA, sn=ESCUDE R|TELLA, ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2024.06.12 18:36:22 +02'00'

JOSE
MARIA|
MORA|PUIG

Firmado digitalmente por JOSE MARIA|MORA|PUIG
Fecha: 2024.06.12 20:32:44 +02'00'