

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 40 páginas, forma parte de la VERSIÓN FINAL Y ESPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DEL PLAN PARCIAL 1/1 "ENSANCHE DE LEVANTE", DICIEMBRE 2021, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 30 de diciembre de 2021

Benidorm, a 24 de enero de 2022

SECRETARÍA P.D.



PLAN GENERAL DE BENIDORM SECTOR PP 1/1 ENSANCHE LEVANTE

PLAN PARCIAL

Anexo nº 8 Memoria de Sostenibilidad Económica



AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR PP 1/1



PÉREZ  SEGURA
ASOCIADOS

ÍNDICE

CONSIDERACIÓN PREVIA.....	3
1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.....	4
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	6
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	7
3.1.- Objetivo de la actuación.	7
3.2.- Ámbito.	7
3.3.- Modelo de Gestión.	12
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	14
4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2019.	14
4.2.- Estimación de la inversión pública.	15
4.3.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local.	16
4.3.1.- Cuantificación de los tributos locales.	16
4.3.2.- Clases de ingresos: Ingresos puntuales y periódicos.	17
4.3.3.- Cuantificación de ingresos.	18
4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.	25
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	32
6. ANALISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	37
7. CONCLUSIÓN.....	40

CONSIDERACIÓN PREVIA

La presente Memoria de Sostenibilidad Económica, como se indica en la Memoria de Plan Parcial de la que es un Anexo, tiene como finalidad adaptar la Versión Preliminar a las determinaciones deducidas durante el período de información y participación pública, y consultas sectoriales, abierto mediante edicto publicado en el DOGV de fecha 29 de junio de 2020.

Durante dicho período se formularon alegaciones de particulares y una serie de informes sectoriales. Mediante Decreto fechado el 19 de febrero de 2021 y notificado el 3 de marzo, la Concejalía de Urbanismo remitió a la AIU promotora del Programa de este sector la siguiente documentación:

Las principales modificaciones que se introducen en la presente Propuesta de Plan Parcial son:

- a) Se establece como uso dominante el terciario hotelero, diferenciándolo del residencial.
- b) Se concreta la previsión de edificabilidad para viviendas protegidas en el 30% del total de edificabilidad residencial prevista. Se destinan a tal uso varias manzanas del sector.
- c) Se reordenan parte de los usos terciarios comerciales específicos, especialmente en la fachada a la Avenida de la Comunitat Valenciana.
- d) Se ajustan los estándares a este reparto de usos dominantes, compatibles y complementarios. Esta circunstancia también es tomada en cuenta para la determinación de cuestiones relacionadas con la población potencial del sector (consumo de agua, emisiones CO², movilidad y tráfico, sostenibilidad económica, etc...).
- e) Se reduce la reserva de equipamiento docente para adaptarlo a la población potencial vinculada a la nueva edificabilidad residencial.
- f) Se incorpora documentación específica del tratamiento de la vía pecuaria.

Estas circunstancias generan la necesidad de actualizar la presente memoria adaptándola a las nuevas magnitudes, adelantando que la actuación interesada sigue siendo sostenible para la hacienda pública.

Finalmente, la Memoria de Sostenibilidad Económica ha tenido en cuenta los objetivos previstos en la *“Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas comunidad valenciana”* y en consecuencia también cumple con los expuestos en la *“Guía SET Para Introducir La Perspectiva de Género en el Proceso Urbano”* así como con los objetivos indicados en los artículos 1 y 13 de la LOTUP, en su Anexo XII, y resto de determinaciones.

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

La ley de Suelo 8/2007 y su texto refundido 2/2008 aprobado por el RDL 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, viene a recoger en su artículo 22 la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por su parte, el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se prueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3.1, que viene a establecer lo siguiente:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.

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 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.”

El artículo 3.2 de la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, define la estabilidad presupuestaria como:

“Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.”

El artículo 11 de la misma Ley, establece la forma de instrumentar el principio de estabilidad presupuestaria, estableciendo que la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas y demás entidades que forman parte del sector público se someterá al principio de estabilidad presupuestaria.

Es decir, prevalece el principio de estabilidad presupuestaria sobre las competencias municipales y los servicios públicos, así viene establecido también, en el artículo 135.1 de la Constitución española de 1978.

Finalmente, todo lo anteriormente citado, queda reflejado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), debido a que en su artículo 40.3 señala lo siguiente:

“Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.”

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la sostenibilidad económica del Sector Plan Parcial 1/1 del Plan General de Benidorm (Alicante), a efectos de justificar la capacidad económica del referido municipio, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Para determinar la sostenibilidad económica del referido Plan Parcial, 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 el Impacto Fiscal que la nueva Actuación Urbana tiene sobre la Hacienda Local.

Tal y como se justificará a lo largo de la presente memoria, el desarrollo de la actuación reportará importantes ingresos públicos al Ayuntamiento, tanto por la cesión de solares edificables equivalentes al 10% del aprovechamiento tipo del sector, como por la obtención de ingresos derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Benidorm deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del Sector Plan Parcial 1/1 del Plan General de Benidorm (Alicante), a largo plazo.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1.- Objetivo de la actuación.

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del sector denominado PP 1/1 ENSANCHE LEVANTE, ámbito de suelo urbanizable programado incluido el primer cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.

La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable).

3.2.- Ámbito.

El ámbito del Plan no presenta dificultad ninguna de identificación, pues está perfectamente delimitado en el Plan General de Benidorm.

A efectos de contextualizar debidamente el entorno donde se va a desarrollar la ordenación, interesa hacer referencia a los siguientes elementos antrópicos existentes:

- a. *Asentamientos y poblamiento*: se detectan varias decenas de viviendas aisladas y pequeñas explotaciones agrícolas en el ámbito de actuación, así como las instalaciones más occidentales del Camping Villasol y Armanello.
- b. A efectos de *red viaria y caminera*, destacar:
 - Los caminos Azagador de Soria y de Armanello como red caminera interna más importante del sector, los cuales parten de la Avenida de la Comunidad Valenciana y atraviesan el ámbito de norte a sur, hasta entroncar con la Avenida de Almirall Bernat de Sarrià.



Ilustración 1 Caminos del Azagador de Soria (arriba) y de Armanello (abajo) vistos desde la Avenida de la Comunitat Valenciana y en dirección hacia el sector.

- La Avenida Almirall Bernat de Sarrià como límite meridional.



Ilustración 2 Avenida de la Carretera del Albir vista desde su entronque con el camino de Armanello, dejando a la izquierda el sector

- La Avenida de la Comunidad Valenciana (antiguo trazado de la CN-332) como límite septentrional.



Ilustración 3 Avenida de la Comunidad Valenciana (antigua CN-332) en su confluencia con el camino del Azagador de Soria. Puede apreciarse la bandeja de instalaciones de ocio nocturno que la jalonan por ambos sentidos.

- c. En lo referente a *usos e instalaciones*, es de reseñar la presencia de una zona asfaltada y acondicionada para la instalación dominical de un mercadillo con instalaciones itinerantes de ropa, artesanía, fruta y verdura. Se ubica en su apéndice más suroccidental. Asimismo, allí donde confluye el camino del Derramador con la Avenida Almirall Bernat de Sarrià, existen instalaciones de ocio y juegos, tales como karting, colchonetas y otras auxiliares de similar naturaleza. A todo ello se le une la famosa y consabida zona de ocio nocturno que jalona a la Avenida de la Comunidad Valenciana, en la actualidad casi prácticamente en desuso.

Asimismo, el sector incluye parcialmente parte de sendas instalaciones de camping (Villasol y Armanello), en su extremo noreste.

- d. *Infraestructuras*. Existe, atravesando la Avenida de la Comunidad Valenciana y en dirección al discurrir del barranco, una línea de media tensión de cuádruple circuito LA-110, desde la cual se producen distintas derivaciones para suministros, tanto a usuarios interiores como externos al ámbito de actuación.

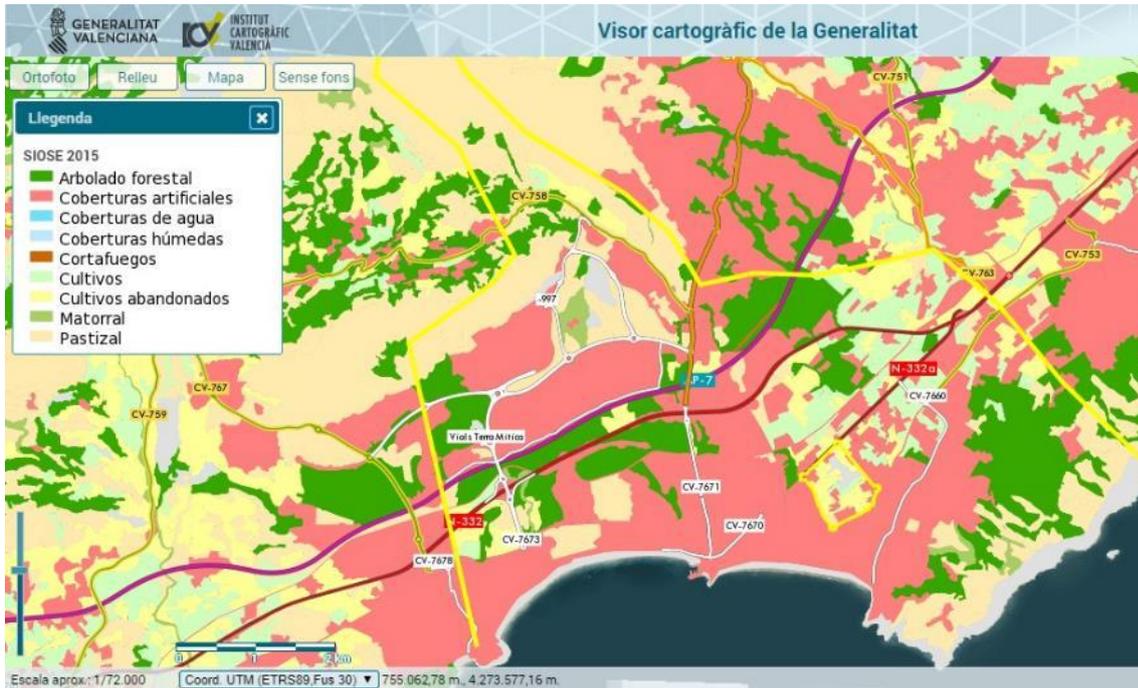


Ilustración 4 Ejes estructurales e instalaciones.

El Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, en su cobertura de 2015, arroja una total antropización de este ámbito, tanto contextual como intrínseca, con predominio de coberturas artificiales (viviendas y zona de mercadillo, principalmente) y antiguos banales abandonados.

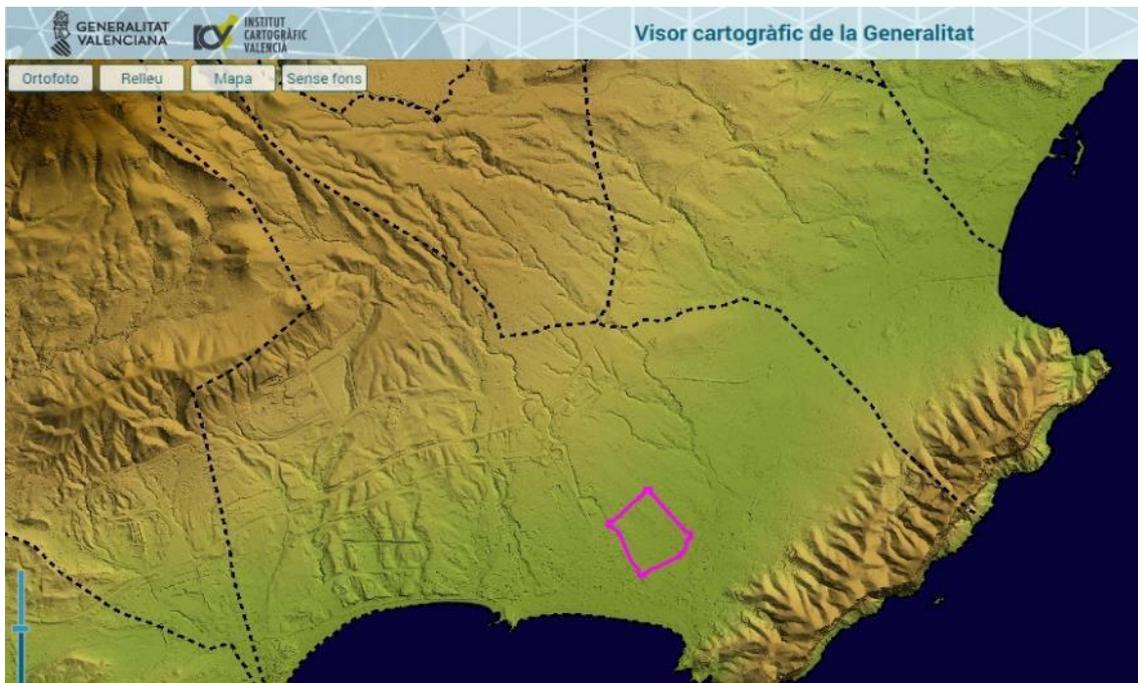
Desde una *perspectiva paisajística*, poco más se puede precisar a lo anteriormente citado, con la salvedad de la inclusión del barranco de Derramador como unidad paisajística propia, previa su canalización y soterramiento en la confluencia del camino del Azagador de Soria con la Avenida Almirall Bernat Sarria. Su discurrir conforma, a todas luces, el espacio de mayor trascendencia ambiental del sector (aunque el cauce no lo afecta directamente), que no paisajística, pues sus niveles de calidad son muy bajos por su actual morfología y el estado de las formaciones vegetales asociadas a su espasmódico discurrir.

En la siguiente imagen podemos observar los diferentes usos según el visor cartográfico de la Generalitat.



Il·lustració 5 Imagen extraída del Visor GVA. Capa SIOSE 2015.

En cuanto a la orografía, el sector se caracteriza por tener pendientes muy suaves, decrecientes de norte a sur, con 30 m.s.n.m. en la zona más noroccidental del sector, abandonando éste con poco más de 5 m.s.n.m. en su confluencia con la Avenida de la Carretera del Albir, lo que otorga un desnivel medio apenas superior al 3%.



Il·lustració 6 Formas del relieve y ubicación contextual del sector. IDEV-Visor del ICV. Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, 2018.

Geológica y litológicamente, son suelos cuaternarios de cantos, gravas y limos escasamente consolidados, que pueden originar, mecánicamente a los procesos constructivos, la aparición de asentamientos diferenciales de necesaria consideración.



Ilustración 7 Detalle topográfico general del sector e imagen de su laxitud topográfica.

3.3.- Modelo de Gestión.

La presente actuación se desarrolla mediante el régimen de gestión de propietarios, regulado en el artículo 114 y 118 de la LOTUP:

Artículo 118 Procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios.

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la

legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 50 y 51. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

Es promotor del presente documento de Plan Parcial la **Agrupación de Interés Urbanístico del sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm**, con CIF V-54.978.325 y domicilio en Benidorm, calle Metge D. Miguel Martorell, nº 1, 03503, Hotel Les Dunes Comodoro.

Lo hace al amparo de los artículos anteriormente citados, 114 y 118 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), previa admisión a trámite por parte del Ayuntamiento de Benidorm de su solicitud de la programación del referido sector mediante el sistema de Gestión por los Propietarios.

Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la presente Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.

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

El impacto de la actuación urbanística debe realizarse analizando las siguientes variables:

4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2019.

El Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales, define los presupuestos generales de las entidades locales como *“la expresión cifrada conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente”*.

Se analiza el último presupuesto municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2019.

La determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los Derechos reconocidos netos y las Obligaciones reconocidas, respectivamente. Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan las actuaciones que se han generado efectivamente durante el periodo analizado.

El **presupuesto de gastos liquidado de 2019**, en su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población, es el que se muestra a continuación:

En relación con el **Capítulo de los gastos**, teniendo en cuenta los gastos corrientes, arroja unas obligaciones reconocidas netos de **103.950.904,59 euros**.

	Denominación	Capítulo	Cobros líquidos	%	€/Hab 67.558
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	33.450.313,38 €	32,18	486,76 €
	Gastos corrientes	2	32.777.629,86 €	31,53	476,97 €
	Gastos financieros	3	550.072,44 €	0,53	8,00 €
	Transferencias corrientes	4	7.871.182,45 €	7,57	114,54 €
	Fondo de contingencia	5	0,00 €	0,00	0,00 €
	Inversiones reales	6	10.726.707,63 €	10,32	156,09 €
	Transferencias de capital	7	0,00 €	0,00	0,00 €
	Activos Financieros	8	164.114,84 €	0,16	2,39 €
	Pasivos financieros	9	18.410.883,99 €	17,71	267,91 €
	TOTAL		103.950.904,59 €	100,00	1.512,65 €

Cuadro capítulo de gastos

En relación con el Capítulo de los **ingresos**, teniendo en cuenta los derechos reconocidos, arroja unos derechos reconocidos netos de **102.054.371,84 euros**.

	Denominación	Capítulo	Derechos Netos	%	€/Hab 67.558
Partidas Corrientes	Impuestos Directos	1	50.049.491,08 €	49,04	728,30 €
	Impuestos Indirectos	2	2.959.627,56 €	2,90	43,07 €
	Tasas y otros ingresos	3	26.871.630,09 €	26,33	391,03 €
	Transferencias Corrientes	4	18.410.392,15 €	18,04	267,90 €
	Ingresos Patrimoniales	5	698.817,40 €	0,68	10,17 €
	Enajenación invers. Reales	6	0,00 €	0,00	0,00 €
	Transferencias de capital	7	2.864.115,00 €	2,81	41,68 €
	Activos Financieros	8	200.298,48 €	0,20	2,91 €
	Pasivos financieros	9	0,00 €	0,00	0,00 €
	TOTAL		102.054.371,76 €		1.485,05 €

Cuadro capítulo de ingresos

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto por habitante **1.086,26 € (gasto/hab capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada, determinándose, así, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

En cuanto a los **ingresos** que por el nuevo desarrollo se generarán para las arcas municipales, se ha procedido a realizar un cálculo de su cuantía atendiendo a las magnitudes de la actuación y a los recursos de las entidades locales, fundamentalmente, tributos locales y participación en los tributos de la Comunidad Autónoma y del Estado, haciendo una estimación respecto de los primeros y aplicando la ratio obtenida de los presupuestos municipales del ejercicio 2019.

4.2.- Estimación de la inversión pública.

La actuación urbanística se realizará mediante el régimen de gestión de propietarios, el resto de los gastos usuales que se sufragan en esta fase de urbanización, asumidos por la propia Administración, son aquellos que se financian finalmente mediante recibo, tasa o tarifa, compensando de ese modo, el gasto puntual que tiene que asumir el Ayuntamiento de Benidorm.

4.2.1. Cálculo de la inversión pública.

Para concretar estos gastos administrativos se ha analizado el Presupuesto Municipal liquidado del Ayuntamiento de Benidorm del ejercicio 2019, obteniéndose los gastos públicos y repercutiendo dicho importe por habitante del municipio y aplicando esta ratio a la población prevista en el nuevo desarrollo, teniendo en cuenta únicamente a los residentes locales de conformidad a la memoria del plan parcial, documento del que forma parte el presente anexo, es de 2.775,36 habitantes.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2017		Ratio población ciudad %	Repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	Habitantes 68.721,00 %	Hab sector 2.775,36
1	33.450.313,38	44,81	1.350.919,69
2	32.777.629,86	43,91	1.323.752,79
3	550.072,44	0,74	22.215,15
4	7.871.182,45	10,54	317.884,48
TOTAL	74.649.198,13	100,00	3.014.772,10

Cuadro extrapolación ingresos y gastos de la nueva población

El gasto resultante de esta operación, durante la fase de explotación, se estima, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **3.014.772,10 euros** (ratio/habitante x nº habitantes). Este resultado se ha obtenido sumando los gastos presupuestados y teniendo en cuenta la repercusión de población que supondrá la actuación, en relación con los datos reflejados en el presupuesto liquidado del año 2019.

4.3.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local.

4.3.1.- Cuantificación de los tributos locales.

Así, respecto a los impuestos locales de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, los Ayuntamientos exigirán los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuestos sobre Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO).
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

Por lo que se refiere a **las tasas**, la LRHL viene a establecer en su artículo 20, que las entidades locales podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.

El apartado cuarto del referido precepto viene a establecer que las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, citando expresamente:

4. Conforme a lo previsto en el apartado 1 anterior, las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, y en particular por los siguientes:

a) Documentos que expidan o de que entiendan las Administraciones o autoridades locales, a instancia de parte.

h) Otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

J) Otorgamiento de las licencias de apertura de establecimientos o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

s) Recogida de residuos sólidos urbanos, tratamiento y eliminación de estos, monda de pozos negros y limpieza en calles particulares.

Por lo que al presente estudio interesa, debemos señalar que el Ayuntamiento de Benidorm tiene regulada entre otras, las siguientes tasas que tendremos en cuenta en el presente estudio:

- Ordenanza nº 11 reguladora de la tasa por otorgamiento de licencias urbanísticas.
- Ordenanza nº 15 reguladora de la tasa por acometida de agua.
- Ordenanza nº 16 reguladora de la tasa por acometida de alcantarillado.
- Ordenanza nº 17 reguladora de la tasa por el servicio de recogida, transporte, valorización, y eliminación de residuos sólidos urbanos.
- Ordenanza nº 18 reguladora de la prestación patrimonial de naturaleza no tributaria de utilización del servicio de alcantarillado.

4.3.2.- Clases de ingresos: Ingresos puntuales y periódicos.

Los **ingresos puntuales** son aquellos que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con esta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan se obtiene aplicando las Ordenanzas

Fiscales del Ayuntamiento de Benidorm en el momento temporal de la memoria de sostenibilidad económica.

El importe final depende de las bases fiscales y de los tipos de gravamen, así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales Municipales.

Se considera que estos ingresos que poseen un carácter puntual no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa precisamente que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Se consideran **ingresos periódicos**, aquellos que gravan principalmente la propiedad y la actividad económica, como son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el impuesto sobre Actividades Económicas, tasas y precios públicos por prestaciones de servicios públicos municipales, tasas de vado etc.

4.3.3.- Cuantificación de ingresos.

A.- Cuantificación de ingresos puntuales.

- **Derivados de impuestos**

- a) **Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).**

Las construcciones, instalaciones y obras generarán ingresos por aplicación del impuesto de Construcciones instalaciones y obras (ICIO). Se trata de un tributo indirecto cuyo hecho imponible es la realización dentro del límite del término municipal de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponde al Ayuntamiento de Benidorm.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 15.1, en relación con el artículo 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Benidorm acuerda la imposición y ordenación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras en los términos regulados en su Ordenanza Fiscal.

La base imponible del impuesto está constituida por el corte real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende pro tal, a estos efectos, el corte de ejecución material de aquella.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que, según la Ordenanza fiscal reguladora del año 2020 de este, en el municipio de Benidorm. **El tipo de gravamen de aplicación para ejecutar esta actuación será del 4%.**

ICIO			
		% Gravamen 4,00%	
COSTES CONSTRUCCION			
	Valor de Construcción	Edificabilidad	Valor TOTAL
RESIDENCIAL LIBRE	961,94	186.503,97	179.405.630,34
RESIDENCIAL VPP	801,62	79.930,27	64.073.705,84
TERCIARIO HOTELERO	974,61	233.911,76	227.972.735,54
TERCIARIO COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA	505,40	8.073,44	4.080.316,27
TERCIARIO COMERCIAL EN MANZANAS EA	505,40	25.575,56	12.925.888,33
		533.995,00	488.458.276,33
PEM =PEC x (21%/17%) x19%		CUOTA	
RESIDENCIAL LIBRE	124.595.895,79	4.983.835,83	
RESIDENCIAL VPP	44.498.719,25	1.779.948,77	
TERCIARIO HOTELERO	163.738.228,50	6.549.529,14	
TERCIARIO COMERCIAL EN MANZANA Exc.	2.930.630,08	117.225,20	
TERCIARIO COMERCIAL EN MAZANAS EA	9.283.838,49	371.353,54	
TOTAL	345.047.312,11	13.801.892,48	

Cuadro cálculo ICIO

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de Benidorm, recaudará un total de **13.801.892,48 euros**. Este ingreso no será periódico, generándose únicamente en la fase de construcción.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción instalación u obra, para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras, se considera que si bien en una notable inferior cuantía, también se generaran ingresos periódicos por este concepto que se estiman en un 10% de los anteriores, esto es, **1.380.189,25 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	13.801.892,48 €
	10% de viviendas	1.380.189,25 €
	Cuota total ICIO periódico	1.380.189,25 €

Cuadro cálculo ICIO periódico

b) Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

El referido impuesto, es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre el citado terreno dotacional.

La base imponible está constituida por el incremento del valor del terreno, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años. A efectos de la determinación de la base imponible habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, y el porcentaje que corresponda en función del tiempo en el que se haya mantenido el bien.

El Ayuntamiento de Benidorm tiene establecidos porcentajes del 3,5% (de 1 a 5 años), del 3,2 % (de más de 6 a 10 años), 3% (de más de 10 a 15 años) y 3 % (de más de 15 a 20 años).

Para la presente actuación, hemos seleccionado un plazo intermedio de 10 años, por lo que el porcentaje aplicable es el 3%, y además hemos considerado para el cálculo de este impuesto, que estarán sujetos a este, el 60% de los inmuebles transmitidos.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible **el tipo del 30%**. Para el cálculo de este impuesto, hemos calculado en primer lugar el valor catastral utilizando la siguiente formulación:

Magnitudes	Datos
Valor del suelo	305.449.333,52
Urbanización	51.315.000,00
Construcción	488.458.276,33 €
Total Valor	845.222.609,85 €
Valor catastral	591.655.826,89

Cuadro donde se muestran las magnitudes necesarias para el cálculo del valor catastral.

Finalmente, mediante la referida formulación obtenemos que el valor catastral total es de **591.655.826,89 euros**. Dicho importe nos servirá para cuantificar este impuesto, así como los sucesivos impuestos, analizados en la presente memoria.

Impuesto	Magnitudes	
IVTNU	60% V. Catastral	354.993.496,14 €
	% 10 años	3,00%
	Base Imponible	10.649.804,88 €
	30% ordenanza	3.194.941,47
	Cuota Resultante	3.194.941,47 €

Cuadro del cálculo del IVTNU

Por lo tanto, la Administración percibirá por este impuesto el total de **3.194.941,47 euros**.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la transmisión de la propiedad de terrenos de naturaleza urbana, se considerará también, que si bien en una notable inferior cuantía, se generaran ingresos periódicos por este concepto.

Para ello hemos tenido en cuenta que el 10% del valor catastral se verá afectado por estas segundas y ulteriores transmisiones, por lo que, si le aplicamos el coeficiente correspondiente

de 3% y sobre este, el 30% de cuota tributaria, obtendríamos un ingreso periódico de **532.490,24 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IVTNU PERIÓDICO	Valor Catastral	591.655.826,89
	% Viviendas afectadas	0,10 59.165.582,69
	% Según Ordenanza	0,0300 1.774.967,48
	% Según Ordenanza	0,30 532.490,24
	Cuota total periódica	532.490,24 €

Cuadro del cálculo del IVTNU periódico

- **Derivados de tasas: Tasas 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.**

Esta determinado por la actividad municipal desarrollada por los servicios técnicos y administrativos con motivo de instalaciones, construcciones y obras tendente a verificar si las mismas se realizan con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación vigentes, en orden a comprobar que aquellas se ajustan a los planes de ordenación urbana vigentes, que son conformes al destino y uso previsto, que no atentan contra la armonía del paisaje y estética ciudadana, que cumplen con las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, higiene y saneamiento, y finalmente, que no existe ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental, todo ello como presupuesto necesario para el otorgamiento de la oportuna licencia.

La cuota establecida en la ordenanza es la indicada en la tabla que a continuación insertamos.

Licencias de obra nueva y ampliación. Presas y otros. Casas prefabricadas y otros asimilados.	2,32 % del presupuesto Para vivienda unifamiliar (chalet): 4,38 % del presupuesto
---	--

Cuota según ordenanza

En nuestro caso, el presupuesto asciende a 488.458.276,33 euros, por lo que el resultado total de la tasa por la solicitud de licencia de primera de edificación de obra nueva es de **11.332.232,01 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	Presupuesto obra PEC	488.458.276,33 €
	Cuota %	2,32
	Cuota resultante	11.332.232,01 €

Cuadro del cálculo de la licencia de edificación.

Tasas por la prestación del servicio de alcantarillado.

Según el artículo 2 de la Ordenanza Fiscal nº 16 reguladora de la tasa por acometida de alcantarillado del Ayuntamiento de Benidorm, constituye el hecho imponible de la Tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si se dan las condiciones necesarias para autorizar la acometida a la red de alcantarillado municipal.

Por el servicio o aprovechamiento del alcantarillado, se exigirá una cuota a pagar de acuerdo con la tarifa en vigor (cuota anual o en fracciones inferiores, según se establezca en la ordenanza fiscal).

Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible, entendiéndose iniciada la misma:

- a) En la fecha de presentación de la oportuna licencia de la acometida, si el sujeto pasivo la formulase expresamente.
- b) Desde que tenga lugar la efectiva acometida a la red de alcantarillado municipal. El devengo por esta modalidad de la tasa se producirá con independencia de que se haya obtenido o no la licencia de acometida y sin perjuicio de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para su autorización.

Para cuantificar la prestación del servicio de alcantarillado que llevaría asociado esta actuación, hemos tenido en cuenta su ordenanza fiscal reguladora, que recoge como magnitudes un importe de cuota fija de 104,59 euros por vivienda.

Para esta tasa vamos a tener en cuenta la totalidad de viviendas de uso residencial, sin diferencias si son de carácter local o turístico.

1.	Viviendas y apartamentos de residencia unifamiliar	104,59 €
----	--	----------

Recorte Ordenanza nº 16 reguladora de la tasa por acometida de alcantarillado.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
Tasa acometida alcantarillado	Cuota tributaria	104,59 €	232.189,80
	Viviendas potenciales	2.220,00	

Cuadro cálculo de la tasa de acometida por alcantarillado.

Por lo tanto, en todo el apartado de ingresos puntual la Administración percibirá por la tasa fija de alcantarillado, un total de **232.189,80 euros**.

Tasa por la prestación del servicio de suministro de agua potable.

Constituye el hecho imponible de la Tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si se dan las condiciones necesarias para autorizar la acometida a la red de abastecimiento municipal de agua potable.

Para esta tasa vamos a tener en cuenta la totalidad de viviendas de uso residencial, sin diferencias si son de carácter local o turístico.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Ordenanza Fiscal nº 15. Tasa por acometida de agua	Concesión licencia o autorización de acometida	104,59 €
	Acometida provisional de obras	104,59 €
	Viviendas potenciales	2.220,00
	Cuota resultante	464.379,60 €

Cuadro del cálculo de la tasa de prestación de agua potable.

Por lo tanto, la Administración percibirá por esta tasa el total de **464.379,60 euros**.

- **Ingreso Puntual debido al reparto de UDAS.**

Según se establece en los criterios establecidos para la elaboración de la sostenibilidad económica, el Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.

Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable.
Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32

Ilustración 8. Criterios de sostenibilidad extraídos de la memoria del Plan Parcial.

Ingreso Puntual	Magnitudes	Valor del suelo cedido
INGRESO PUNTUAL ADMINISTRACIÓN LOCAL UDAS UE 2	UDAS municipales	16.331,59
	VALOR UDA	1.870,30
	Valor del suelo cedido	30.544.933,35 €

Cuadro cálculo del ingreso puntual de la administración.

Finalmente, el ingreso puntual que recibirá la administración es de **30.544.933,35 euros**. No obstante, este es un valor teórico, ya que el Ayuntamiento ha venido gestionando este aprovechamiento para obtener suelo dotacional mediante la técnica de reservas de aprovechamiento, por lo que es previsible que el ingreso neto (líquido) sea inferior.

En consecuencia , el resumen de **los ingresos puntuales** sería el siguiente:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	13.801.892,48
IVTNU	3.194.941,47
TASAS	12.028.801,41
PMS	30.544.933,35
INGRESO TOTAL	59.570.568,71

4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.

- Derivados de impuestos:

- a) El impuesto sobre Bienes inmuebles.

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, siendo la base liquidable el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que, en su caso, procedan.

Según el artículo 3 de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes inmuebles, el tipo de gravamen para los bienes de naturaleza urbana, en aplicación de lo establecido en el artículo 72 del RDL 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales, será del **0,682%**.

Respecto del valor catastral, como en operaciones anteriores, hemos tenido en cuenta el valor del solar, al que le hemos sumado el importe total del coste de ejecución de la construcción, dándonos esta magnitud base.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	591.655.826,89
	Tipo gravamen	0,682
	Cuota Resultante	4.035.092,74

Cuadro cálculo del IBI.

En concepto de IBI se obtendría pues, un importe de **4.035.092,74 euros**.

- b) El impuesto sobre Actividades Económicas.

En cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 15, en relación con los artículos 78 y 91 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Alicante, regulará la exacción del Impuesto sobre Actividades Económicas mediante la aplicación de los preceptos contenidos en la Ordenanza fiscal reguladora de este impuesto.

El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en el local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto.

Para su cuantificación hemos calculado la ratio de ingreso por habitante sobre el total de la cuantía obtenida por este importe en los presupuestos municipales de 2018 (2.120.000,00 euros), puesto que no hemos podido obtener esta cifra del presupuesto del ejercicio 2019 liquidado, entendiéndose que es una cifra resulta coherente y proporcionada y que no ha sufrido variación alguna.

La ratio obtenida es de 30,85 euros. Este importe lo hemos multiplicado por la población potencial residencial local, y hemos obtenido que los ingresos por este impuesto, que sumará el Ayuntamiento de Benidorm a sus arcas públicas es de **85.618,02 euros**.

Impuesto	Magnitudes			Cuota
IAE	Importe Presupuestos 2.120.000,00	Ratio ingreso/hab 30,85	Población 2.775,36	85.618,02 €

Cuadro cálculo del IAE.

c) Otros supuestos: El Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualquiera que sea su clase y categoría, considerándose vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en estos.

La Ordenanza fiscal reguladora del impuesto establece en su artículo 5, que la cuota del impuesto será la resultante de aplicar el siguiente cuadro de tarifas:

A) TURISMOS		
De menos de 8 caballos fiscales	18'93	1'50
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	54,53	1'60
De 12 hasta 15'99 caballos fiscales	122,30	1'70
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	161,30	1'80
De 20 caballos fiscales en adelante	212,80	1'90

Recorte de la Ordenanza IVTM

El número de vehículos estimado es de 1,5 vehículos por vivienda. Por tanto, con el desarrollo previsto de 1.110 viviendas se incrementará el parque de vehículos en 1.665 vehículos.

Estos vehículos se considera que tributarán 161,30 euros, considerando el intervalo del IVTM de 16 a 19,99 caballos fiscales, según la tabla insertada. Una vez se encuentre el desarrollo plenamente habitado se conseguirá un total de 268.564,50 euros.

Para el cálculo del presente impuesto periódico únicamente se ha tenido en cuenta las viviendas de carácter local, entendiéndose que serán estos habitantes los que se verán afectados por el.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICVTM	Cuota ordenanza	161,30
	Coches por vivienda	1,50
	Viviendas potenciales	1.110,00
	Caballos fiscales ordenanza	16,00
	Cuota resultante	268.564,50 €

Cuadro cálculo del ICVTM.

- **Derivados de Tasas y Precios Públicos.**

- a) **Tasa por la prestación del servicio de recogida, transferencia y tratamiento de residuos sólidos urbanos.**

Constituye el hecho imponible de la presente tasa la prestación del servicio público de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos procedentes de bienes inmuebles destinados a las actividades recogidas en el cuadro de tarifas de la presente ordenanza existentes en el término municipal, situados en las zonas en que se preste de forma efectiva y en beneficio, no solo de los directamente afectados, sino también de la seguridad y salubridad del municipio.

El servicio, por ser general y de recepción obligatoria, se entenderá utilizado por los propietarios u ocupantes de viviendas, locales o establecimientos cuando se preste, bien a través de recogida domiciliaria o bien a través de contenedores. El ejercicio de cualquier actividad económica especificada en la tarifa, así como no especificada, dará lugar a la obligación de presentar la correspondiente declaración de alta y a contribuir por esta exacción municipal, salvo que se demuestre que no corresponda.

El servicio comprende todo el proceso de gestión de residuos sólidos urbanos desde la recepción o recogida hasta, en su caso, las operaciones de transporte, clasificación, reciclaje y eliminación.

Para cuantificar este ingreso a las arcas públicas, hemos seleccionado únicamente las viviendas potenciales locales que se crearán en este Sector, es decir, un total de **1.110 viviendas**, y la hemos multiplicado por la cuota tributaria establecida en la Ordenanza fiscal nº 17 del Ayuntamiento de Benidorm, reguladora de la tasa por el servicio de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos, **de 112,746 euros**.

Artículo 7º. - Cuota Tributaria.

1. La cuota tributaria consistirá en una cantidad fija, por unidad de local o por usos de construcción, que se determinará en función de la naturaleza y el destino de los inmuebles y la superficie de los mismos.
2. A tales efectos se aplicará la siguiente tarifa anual :

Código	Uso	Unidad	Recogida domiciliaria	Transferencia y transporte	Valorización y eliminación	TASA TOTAL
1	Inmuebles					
1.1.	Viviendas, apartamentos, chalets, villas y cualquier otro tipo de bien inmueble de uso asimilado	Unidad	55,959	12,684	44,103	112,746

Recorte Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por el servicio de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.

Impuesto	Magnitudes	
Recogida de Residuos	Cuota ordenanza	112,746 €
	Viviendas potenciales	1.110,00
	Cuota Resultante	125.148,06 €

Cálculo de ingreso por recogida de residuos.

Finalmente se estiman unos ingresos periódicos derivados de dicho concepto de **125.148,06 euros**.

- **Prestación patrimonial pública de naturaleza no tributaria por servicio de alcantarillado.**

Constituye el hecho imponible de esta tasa la prestación de evacuación de excretas, aguas pluviales negras y residuales, a través de la red alcantarillado municipal, así como la vigilancia de las alcantarillas particulares.

Nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible, entendiéndose iniciada la misma desde que tenga lugar la efectiva acometida a la red de alcantarillado municipal.

La cuota tributaría a exigir por la prestación de los servicios de alcantarillados está recogido en la Ordenanza nº 18 del Ayuntamiento de Benidorm. Se obtiene la misma, de la suma algebraica de una cuota de consumo más una cuota de servicio.

Tarifa de servicio:

Cuota de servicio		€/mes
A	Viviendas y apartamentos, usos comunitarios, casetas agrícolas, casetas de obra	2,54

Tarifa de consumo

Cuota de consumo		€/m ³
Consumo doméstico	<= 10 m ³ /mes	0,029
	> 10 m ³ /mes	0,037

Recorte Ordenanza nº 18 Ayuntamiento de Benidorm

Tasa	Magnitudes	Cuota
Ordenanza nº 18. Utilización del alcantarillado	Viviendas potenciales	2.220,00
	Cuota servicio mes	2,54
	Cuota servicio anual	30,48
	Cuota servicio total	67.665,60
	Cuota de consumo >10 m ³ /mes	0,037
	consumo medio agua mensual 2775 habitantes	1.121.244,11
	cuota consumo anual (tarifa consumo x consumo vivienda)	497.832,39
	Cuota total	565.497,99

Cuadro cálculo de la tasa para la utilización del alcantarillado.

Finalmente, la Hacienda local, recibida por el servicio de utilización de alcantarillado **565.497,99 euros**.

- **Tasas varias de aplicación con el incremento de la población.**

En consecuencia, del desarrollo del sector, y, por ende, del incremento poblacional, se van a generar diferentes ingresos periódicos en concepto de tasas. Así, por ejemplo, se producirá ingresos por la prestación de servicios públicos básicos, por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente, por la realización de actividades de competencia local, así como por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local.

Se ha tenido en cuenta el importe del presupuesto del ejercicio 2018 puesto que no hemos podido obtener esta cifra del presupuesto del ejercicio 2019 liquidado, entendiendo que es una cifra resulta coherente y proporcionada y que no ha sufrido variación alguna.

Para la estimación de la recaudación de tasas que tendrá lugar como consecuencia de la puesta en funcionamiento del sector consideramos que el aumento de recaudación resultará proporcional al aumento de habitantes.

TASAS CAPITULO 3 PRESUPUESTOS	Magnitudes	Ratio Gasto	Habitantes Sector	Cuota
		Hab.	68.721	
Tasas por la prestación de servicios públicos básicos.				
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente.	28.640.600,00	416,77	2.775,36	1.156.675,28
Tasas por la realización de actividades de competencia local				
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local				

Cuadro cálculo de la tasa del capítulo 3 del presupuesto liquidado del año 2018.

Finalmente, la Hacienda local, recibida en concepto de ingresos derivados del incremento poblacional de esta actuación, **1.156.675,28 euros**.

- **Transferencias del Estado y Comunidades Autónomas.**

Las referidas transferencias, son aquellas que realizan otras administraciones, Estado y Comunidades Autónomas, para gastos corrientes del Ayuntamiento.

Según el artículo 122 de la Ley de Haciendas Locales, *“Participarán en tributos del Estado con arreglo al modelo descrito en esta sección los municipios no incluidos en el artículo 111 de esta ley”*

En el presente caso, hemos obtenido la ratio de ingresos por habitante de Benidorm, resultando un importe de euros/ hab., por lo que multiplicando este importe por el incremento

poblacional que supone la presente actuación, obtenemos un ingreso periódico en concepto de transferencias del Estado y Comunidades Autónomas, de **743.519,53 euros**.

Ingresos periódico	Magnitudes		Cuota
Transferencias corrientes	ratio ingresos/hab Cap 4	267,90 €	743.519,53
	Presupuestos		
	habitantes	2.775,36	

Cuadro cálculo de los ingresos por transferencias corrientes.

- **Transferencias corrientes derivadas del Capítulo 4 de los presupuestos municipales del Ayuntamiento de Benidorm.**

Son las transferencias que realizan otras administraciones para gastos corrientes del Ayuntamiento.

Se incluyen los ingresos de naturaleza no tributaria, percibido por el Ayuntamiento y sus Organismos Autónomos sin contraprestación directa por parte de estos, y destinados a financiar operaciones corrientes.

Para el cálculo de dicho ingreso, hemos obtenido la ratio de ingresos por habitante de Benidorm, resultando un importe de euros/ hab., por lo que multiplicando este importe por el incremento poblacional que supone la presente actuación, obtenemos un ingreso periódico de **115.669,75 euros**.

Ingresos periódico	Magnitudes		Cuota
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas	ratio ingresos/hab Cap 7	41,68 €	115.669,75
	Presupuestos		
	habitantes	2.775,36	

Cuadro cálculo del ingreso por transferencias del estado y CC.AA

Finalmente, el **resumen de los ingresos periódicos** sería el siguiente:

TOTAL INGRESOS PERIÓDICOS		
	IBI	4.035.092,74
	IAE	85.618,02
	ICVTM	268.564,50
	TASAS	2.382.913,17
	TRANSFERENCIAS	859.189,28
	ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	1.912.679,49
	INGRESO TOTAL	9.544.057,20

Si utilizamos el criterio de repercusión del presupuesto anteriormente utilizado para los gastos en la fase de explotación, obtenemos que los gastos durante la fase se estiman cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **9.544.057,20 euros**.

En consecuencia, durante la fase de explotación tenemos el siguiente balance de gastos e ingresos relacionados con la Hacienda Pública Local:

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN DEL SECTOR	3.014.772,10 €
ingresos periódicos -gastos periódicos	6.529.285,10 €
INGRESOS TOTALES	69.114.625,92 €
INGRESOS PERIÓDICOS	9.544.057,20 €
IBI	4.035.092,74 €
IAE	85.618,02 €
IVTM	268.564,50 €
TASAS	2.382.913,17 €
TRANSFERENCIAS	859.189,28 €
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	1.912.679,49 €
INGRESOS PUNTUALES	59.570.568,71 €
PLUSVALIA	3.194.941,47 €
ICIO	13.801.892,48 €
TASAS	12.028.801,41 €
CESIÓN 10%	30.544.933,35 €

Cuadro resumen de los ingresos periódicos y puntuales.

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. Nuestra actuación se compone de 1.110 viviendas que consideramos que se encontrarán plenamente habitadas en 2036. En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante los años 2021 a 2024, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2024 con una duración estimada de 4 años. Las obras de edificación se iniciarían en 2026, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto.

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 urbanización se realizará en 6 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 10 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en los 10 años siguientes a contar desde el tercer año de construcción.

RECESIVO	CRONOGRAMA																			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%														
URBANIZACIÓN						16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%								
EDIFICACIÓN									10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
VENTA											10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

Escenario normalizado: se considera que la urbanización se realizará en 4 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 8 años, por lo que el ritmo de producción inmobiliaria es de 489 viviendas/año, lo que supone un 12,5% del total. La venta se producirá a lo largo de 10 años desde el segundo año de construcción.

NORMALIZADO	CRONOGRAMA															
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	25%	25%	25%	25%												
URBANIZACIÓN				25%	25%	25%	25%									
EDIFICACIÓN						12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%			
VENTA							10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

Escenario expansivo: Se considera que la urbanización se realizará en 2 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 6 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en 6 años a contar desde el primer año de construcción.

OPTIMISTA	CRONOGRAMA									
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	50%	50%								
URBANIZACIÓN		50%	50%							
EDIFICACIÓN			16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%		
VENTA			16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6		

Una vez definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se obtiene la estimación del número de viviendas a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

Para entender adecuadamente los escenarios que a continuación se exponen se debe considerar que:

- Las magnitudes que varían en cada escenario son el ritmo de la edificación en marcha, la edificación ya realizada y el porcentaje de poblamiento de la actuación. Estas variaciones provocan para un mismo ejercicio diferentes ingresos a lo largo de los diferentes escenarios.
- La plusvalía generada por la transmisión de terrenos se ha considerado concentradas en los primeros ejercicios, aunque se tiene en cuenta este impuesto de forma residual.
- Las diferencias en los ingresos periódicos se producen por la menor recaudación de IBI percibida por solares que por viviendas construidas. Cuando antes se construya antes se disfrutará de mayores ingresos.
- A la hora de considerar gastos se ha considerado un gasto que se ha determinado de forma proporcional al poblamiento del sector, utilizando la ratio por habitante obtenida a partir de los presupuestos del ejercicio 2018. En relación con el gasto, se ha tenido en cuenta los **gastos dependientes**, entendiendo estos como los que tienen relación con los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan, y los **independientes**, como aquellos en los que no existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
- Los saldos presupuestarios sin considerar los ingresos puntuales, si bien se calculan para poder compensar los déficits generados en determinados periodos.

a) Escenario normalizado

ESCUENARIO MEDIO	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
GASTOS INDEPENDIENTES																	
GASTOS DEPENDIENTES																	
Ingresos Partidales																	
IBI	1.518.458,57	1.580.704,02	1.933.435,95	2.286.167,88	2.577.656,36	2.869.142,83	3.160.630,31	3.268.384,43	3.621.116,36	3.873.849,29	4.035.092,74	4.035.092,74	4.035.092,74	4.035.092,74	4.035.092,74	4.035.092,74	4.035.092,74
IAE					2.577.656,36				10.702,25	21.404,51	32.106,76	42.809,01	53.511,27	64.213,52	74.915,77	85.618,02	86.618,02
IVTM									33.570,56	67.141,13	100.711,69	134.282,25	167.852,81	201.423,38	234.993,94	268.564,50	283.564,50
Impuesto de plusvalías									1.130.000,00	2.260.000,00	3.390.000,00	4.520.000,00	5.650.000,00	6.780.000,00	7.910.000,00	9.040.000,00	9.540.000,00
Impuesto de sucesiones									238.084,34	476.168,67	714.252,81	952.337,05	1.190.421,28	1.428.505,52	1.666.589,76	1.904.674,00	2.142.758,24
Impuesto de donaciones									107.388,66	214.777,32	322.166,98	429.556,64	536.945,30	644.334,96	751.724,62	859.114,28	893.189,28
Impuesto de transmisiones patrimoniales									4.300.736,82	5.351.089,40	6.109.954,41	6.789.874,87	7.478.195,83	8.166.816,09	8.855.436,65	9.544.057,20	9.544.057,20
ING. PERIODICOS	1.518.458,57	1.580.704,02	1.933.435,95	2.286.167,88	2.577.656,36	2.869.142,83	3.160.630,31	3.268.384,43	4.300.736,82	5.351.089,40	6.109.954,41	6.789.874,87	7.478.195,83	8.166.816,09	8.855.436,65	9.544.057,20	9.544.057,20
Ingresos Parciales																	
Plusvalías									399.367,68	399.367,68	399.367,68	399.367,68	399.367,68	399.367,68	399.367,68	399.367,68	399.367,68
ICIO									1.725.236,56	1.725.236,56	1.725.236,56	1.725.236,56	1.725.236,56	1.725.236,56	1.725.236,56	1.725.236,56	1.725.236,56
Tasas									1.503.600,18	1.503.600,18	1.503.600,18	1.503.600,18	1.503.600,18	1.503.600,18	1.503.600,18	1.503.600,18	1.503.600,18
ING. FINANCIEROS	30.544.893,35	30.544.893,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.628.204,45								
ING. TOTAL	34.963.351,92	34.963.351,92	1.933.435,95	2.286.167,88	2.577.656,36	2.869.142,83	3.160.630,31	3.268.384,43	7.466.541,42	8.455.193,85	8.107.158,86	8.178.413,99	8.203.191,65	7.897.281,93	8.393.170,77	8.316.185,27	8.316.185,27

b) Escenario optimista.

ESCENARIO OPTIMISTA													
AÑO	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
GASTOS INDEPENDIENTES				211.034,05	211.034,05	211.034,05	211.034,05	211.034,05	211.034,05	211.034,05	211.034,05	211.034,05	211.034,05
GASTOS DEPENDIENTES			82.221,06	164.442,11	246.663,17	328.884,23	411.105,29	493.326,34	575.547,40	657.768,46	739.989,52	822.210,57	904.431,63
Ingresos Periféricos	1.458.215,12	1.580.704,02	1.703.192,93	2.460.492,87	2.889.142,83	3.257.792,80	3.646.442,77	4.035.092,74	4.035.092,74	4.035.092,74	4.035.092,74	4.035.092,74	4.035.092,74
IBI					14.269,87	28.539,74	42.809,61	57.079,66	71.349,55	85.619,02	85.619,02	85.619,02	85.619,02
IAE					44.760,75	89.521,50	134.282,25	179.043,00	223.803,75	268.564,50	268.564,50	268.564,50	268.564,50
IVTM					397.152,19	794.304,38	1.191.456,58	1.588.608,78	1.985.760,97	2.382.913,17	2.382.913,17	2.382.913,17	2.382.913,17
Tasas					318.779,92	637.559,83	956.339,73	1.275.119,66	1.593.699,58	1.912.079,49	1.912.079,49	1.912.079,49	1.912.079,49
Idc Plusvalía recurrente					143.189,21	286.378,43	429.567,64	572.756,85	715.951,06	859.140,28	859.140,28	859.140,28	859.140,28
Transparencias													
ING. PERIÓDICOS	1.458.215,12	1.580.704,02	1.703.192,93	2.460.492,87	3.787.393,58	5.094.114,29	6.400.925,00	7.707.735,72	8.023.896,46	8.023.896,46	8.023.896,46	8.023.896,46	8.023.896,46
Ingresos Puntuales					532.490,24	532.490,24	532.490,24	532.490,24	532.490,24	532.490,24	532.490,24	532.490,24	532.490,24
Plusvalía					2.300.315,41	2.300.315,41	2.300.315,41	2.300.315,41	2.300.315,41	2.300.315,41	2.300.315,41	2.300.315,41	2.300.315,41
ICIO					2.004.800,24	2.004.800,24	2.004.800,24	2.004.800,24	2.004.800,24	2.004.800,24	2.004.800,24	2.004.800,24	2.004.800,24
Tasas													
Cesión 10%	30.544.933,35												
ING. PUNTUALES	30.544.933,35			2.300.315,41	4.837.605,89	4.837.605,89	4.837.605,89	4.837.605,89	4.837.605,89	4.837.605,89	4.837.605,89	4.837.605,89	4.837.605,89
SALDO TOTAL	32.003.148,47	1.560.704,02 €	3.971.297,28	4.405.332,12	8.107.212,25	9.391.601,91	10.016.391,56	11.840.961,22	10.376.605,49	11.212.585,16	8.593.033,64	8.510.812,88	8.428.591,53

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

En relación con la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, nos encontramos ante un sector de suelo mayormente residencial, por lo que no se realiza análisis acerca del rendimiento económico que en materia de usos de actividades económicas puedan derivarse de la ejecución del sector.

En cualquier caso, sí se ha realizado una estimación para justificar la racionalidad del crecimiento previsto en este sector en el contexto del Plan General de Benidorm y su ritmo de crecimiento poblacional.

Para ello, hemos tomado como referencia los indicadores de crecimiento de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, que consideran un 1,25% de incremento de población anual hasta 2036 para la ciudad de Benidorm. Sobre esta base, se evalúa el impacto que el desarrollo de este sector supondrá en el incremento poblacional del municipio, considerando que la nueva población comenzaría su asentamiento en el sector en 2026 y su consolidación podría alargarse hasta 15 años.

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.							
BENIDORM	previsión población ciudad de Benidorm			previsión población sector 1/1			
	período	población de partida INE 2019	tasa crecimiento	población potencial	previsión población sector 1/1 (únicamente uso residencial local)	secuencia	% sobre incremento población anual Benidorm
media de crecimiento anual (ETCV)							
1,25%		68.721			2.775,36	8%	
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS QUE SE LLEVA A CABO EL SECTOR	2.020		1,25%	69.580			
	2.021		1,25%	70.450			
	2.022		1,25%	71.330			
	2.023		1,25%	72.222			
	2.024		1,25%	73.125			
	2.025		1,25%	74.039			
	2.026		1,25%	74.964		222.03	23,99%
	2.027		1,25%	75.901		222.03	23,69%
	2.028		1,25%	76.850		222.03	23,40%
	2.029		1,25%	77.811		222.03	23,11%
	2.030		1,25%	78.783		222.03	22,83%
	2.031		1,25%	79.768		222.03	22,55%
	2.032		1,25%	80.765		222.03	22,27%
	2.033		1,25%	81.775		222.03	21,99%
	2.034		1,25%	82.797		222.03	21,72%
	2.035		1,25%	83.832		222.03	21,45%
	2.036		1,25%	84.880		222.03	21,19%
2.037		1,25%	85.941		222.03	20,93%	
2.038		1,25%	87.015		222.03	20,67%	
2039		1,25%	88.103		222.03	20,41%	
2040		1,25%	89.204		222.03	20,16%	

Cuadro evolución población según ETCV

Se puede observar que par cada año la población del sector no representa más del 24 % del crecimiento poblacional previsto por la ETCV para Benidorm.

No obstante, comoquiera que dicho escenario de crecimiento de la ETCV pudiera ser ciertamente optimista, se ha realizado una proyección con una hipótesis más conservadora, con tasas de crecimiento del 0,50%.

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.							
BENIDORM	previsión población ciudad de Benidorm			previsión población sector 1/1			
	período	población de partida INE 2019	tasa de crecimiento	población potencial	previsión población sector 1/1 (únicamente uso residencial local)	secuencia	% sobre incremento población anual Benidorm
media de crecimiento anual corregida							
0,50%		68.721			2.775,36	8%	
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS QUE SE LLEVA A CABO EL SECTOR	2.020		0,50%	69.065			
	2.021		0,50%	69.410			
	2.022		0,50%	69.757			
	2.023		0,50%	70.106			
	2.024		0,50%	70.456			
	2.025		0,50%	70.809		222	63,03%
	2.026		0,50%	71.163		222	62,71%
	2.027		0,50%	71.518		222	62,40%
	2.028		0,50%	71.876		222	62,09%
	2.029		0,50%	72.235		222	61,78%
	2.030		0,50%	72.597		222	61,47%
	2.031		0,50%	72.960		222	61,17%
	2.032		0,50%	73.324		222	60,86%
	2.033		0,50%	73.691		222	60,56%
	2.034		0,50%	74.059		222	60,26%
	2.035		0,50%	74.430		222	59,96%
	2036		0,50%	74.802		222	59,66%
2037		0,50%	75.176		222	59,36%	
2038		0,50%	75.552		222	59,07%	
3039		0,50%	75.930		222	58,78%	
2040		0,50%	76.309		222	58,48%	

Cuadro evolución de la población con un crecimiento mas lento al que establece la ETCV

En este segundo supuesto, el incremento de población aún teniendo en cuenta un aumento poblacional más lento al usual, no superaría el crecimiento proyectado del municipio.

En ambos casos, el equipo redactor considera coherente confirmar la racionalidad del crecimiento de este sector atendiendo la dinámica poblacional demográfica del municipio en diversos escenarios.

Desde el punto de vista de su compatibilidad con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se observa que la reserva de suelo urbanizable pendiente de ejecución en el Plan General vigente es coherente con las previsiones que se contemplan en materia de umbrales de crecimiento de suelo residencial y de actividades económicas (directrices 80 y siguientes de la ETCV).

A estos efectos, se hace constar también la existencia de informe favorable en materia de criterios de crecimiento de suelo, emitido en agosto de 2020, cuyas conclusiones son las siguientes:

DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE LA PROPOSTA

El pla parcial ordena el sector "Ensanche Levante" d'ús dominant residencial vinculat a l'activitat turística, destacant la barreja d'usos terciaris, en concret comercial i hotelers. De l'ordenació proposada destaca la creació d'un gran parc central amb àmplies avingudes i espais lliures, concentrant l'edificabilitat en edificis de gran altura, en concret 20 plantes.

Analitzada l'ordenació proposada cal indicar que compleix els principis directores d'ocupació racional i sostenible del sòl residencial previstos en la directriu 78 de l'ETCV.

CONSIDERACIONS FINALS

A la vista del que s'estableix anteriorment cal concloure que:

- L'índex màxim de creixement per a ús residencial establert en l'ETCV per al municipi de Benidorm és d'1.570.810 m². La superfície objecte d'ordenació és de 575.000 m², per la qual cosa entra dins de l'indicat límit. Ara bé, qualsevol proposta d'ocupació de sòl haurà de tindre en compte el segellament de sòl realitzat amb el present pla parcial en la mesura en què computa dins del límit màxim indicat, a més del sòl vacant per a aquest ús existent en el municipi.
- Vista l'ordenació proposada cal assenyalar que compleix els principis directores d'ocupació racional i sostenible de sòl per a ús residencial previstos en la directriu 78 de l'ETCV.

Extracto del informe favorable en el que se menciona que el crecimiento previsto con la presente actuación es coherente con la ETCV.

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, el Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del sector denominado PP I/1 ENSANCHE LEVANTE, ámbito de suelo urbanizable programado incluido el primer cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm resulta sostenible para la Administración, obteniendo un **ingreso puntual** (teórico, contando con la disponibilidad de PMS) **de 59.570.568,71 euros**.

De igual modo, el Ayuntamiento de Benidorm, **ingresará periódicamente, 9.544.057,20 euros**. A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 3.014.772,10 euros, por los gastos que le ocasionará anualmente la explotación del sector, obteniendo, por tanto, un **saldo positivo de 6.529.285,10 euros**.

ANALISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	3.014.772,10 €
Ingresos periódicos - Gastos periódicos	6.529.285,10 €
INGRESOS TOTALES	69.114.625,92 €
Ingresos periódicos	9.544.057,20 €
Ingresos puntuales	59.570.568,71 €
SALDO INGRESOS-GASTOS PUNTUALES	59.570.568,71 €
SALDO INGRESOS-GASTOS PERIODICOS	6.529.285,10 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	66.099.853,81 €

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

En Alicante, diciembre de 2021.



Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista

Por el equipo redactor



Fdo.-José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos