

**SECTOR PP1/1
ENSANCHE LEVANTE
PLAN GENERAL DE BENIDORM**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE GESTIÓN
POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS**



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP1/1

NOVIEMBRE DE 2025

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.....	3
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	5
2.1. Finalidad.	5
2.2. Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarias y población estimada como referencia.....	5
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	7
3.1. Objeto.	7
3.2. Ámbito.	7
3.3. Parámetros urbanísticos.	9
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	18
4.1. Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2024: estimación de ratios de gastos e ingresos.	18
4.2. Estimación de la inversión y gasto público.	19
4.3. Estimación de ingresos según tributos municipales.....	19
5.2.1. <i>Impuesto de Actividades Económicas (IAE)</i>	20
5.2.2. <i>Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)</i>	21
5.2.3. <i>Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)</i>	23
5.2.4. <i>Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)</i>	24
5.2.5. <i>Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)</i>	25
5.2.6. <i>Transferencias corrientes (TC)</i>	26
5.2.7. <i>Tasas y precios públicos e ingresos patrimoniales. (OTROS)</i>	26
5.2.8. <i>Incremento patrimonial por la cesión del 10%</i>	30
4.4. Estimación de gastos.....	31
5.4.1. <i>Gastos corrientes (GC)</i>	31
5.4.2.- <i>Inversiones reales (IR)</i>	31
5. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL SECTOR PP 1/1 DEL PGMOU DE BENIDORM.	33
6. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVO.	38
7. CONCLUSIONES.....	40

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

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 (en adelante, TRLSRU), viene a recoger, en su artículo 22, la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad económica, que analice el impacto de la actuación urbanística en la Hacienda Local, 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 aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante, RVLS), desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, apartado 1, viniendo 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.”

Pese a que en el presente caso no estamos ante un instrumento de ordenación, la obligación de evaluar la sostenibilidad y viabilidad económica de los Programas de Actuación ha sido recogida también en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), debido a que en su artículo 117.4.d), señala lo siguiente:

“La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”

En definitiva, y en atención a los artículos 22 TRLSRU y 117.4.d) TRLOTUP antes mencionados, la presente Memoria de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista para el **Programa de Actuación Integrada Sector PP 1/1 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Benidorm, Alicante.**

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

2.1. Finalidad.

El análisis de la presente memoria de sostenibilidad económica se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación Integrada tiene sobre la Hacienda Local, tomando como referencia escenarios tanto estáticos como dinámicos.

Para determinar el impacto económico que supone la ejecución de sus determinaciones, tendremos en cuenta los ingresos públicos que generará el desarrollo del Programa. A estos ingresos públicos se le restará el gasto público de mantenimiento del ámbito, y el saldo nos permitirá confirmar si la actuación es sostenible y si el impacto es razonable.

Para estimar los ingresos y **los gastos públicos de mantenimiento del sector**, una vez entre éste en funcionamiento, se va a considerar la población potencial del mismo, de manera que a la misma le aplicaremos el gasto medio de mantenimiento que viene soportando el Ayuntamiento de Benidorm en sus últimos presupuestos.

2.2. Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarias y población estimada como referencia.

Para estimar los gastos e ingresos, tomaremos como referencia también la Liquidación del Presupuesto Municipal diferenciando gastos e ingresos de la siguiente manera:

- a) Se ha obtenido la **ratio de gasto por habitante** dividiendo el total de los gastos corrientes entre la población de Benidorm. Una vez obtenida esta ratio, de gasto por habitante, se ha multiplicado por el incremento poblacional del Sector, para obtener el gasto que supondrá mantener y prestar servicios vinculados al Sector.

La población potencial, se ha considerado en 2.743,13 habitantes correspondiendo esta cifra únicamente a los residentes locales ya que se prevé que parte de la oferta residencial sea ocupada por turistas. Por ello, para un cómputo real de los ingresos que percibirá la Administración cuando la actuación se encuentre totalmente desarrollada, se ha tenido en cuenta únicamente a los residentes permanentes en el municipio de Benidorm.

- b) Para el cálculo de los ingresos públicos, respecto a aquéllos vinculados a la población (como la Participación en los Tributos del Estado, tasas y otros ingresos...), se realizará también mediante repercusión de la ratio obtenida de estos ingresos por habitantes en el documento de Liquidación del Presupuesto municipal. Asimismo, se ha tenido en cuenta los tributos regulados en las siguientes Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Benidorm.

- *Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la tramitación de licencias urbanísticas.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.*
- *Ordenanza fiscal del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Vehículos de Tracción mecánica.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Actividades Económicas.*

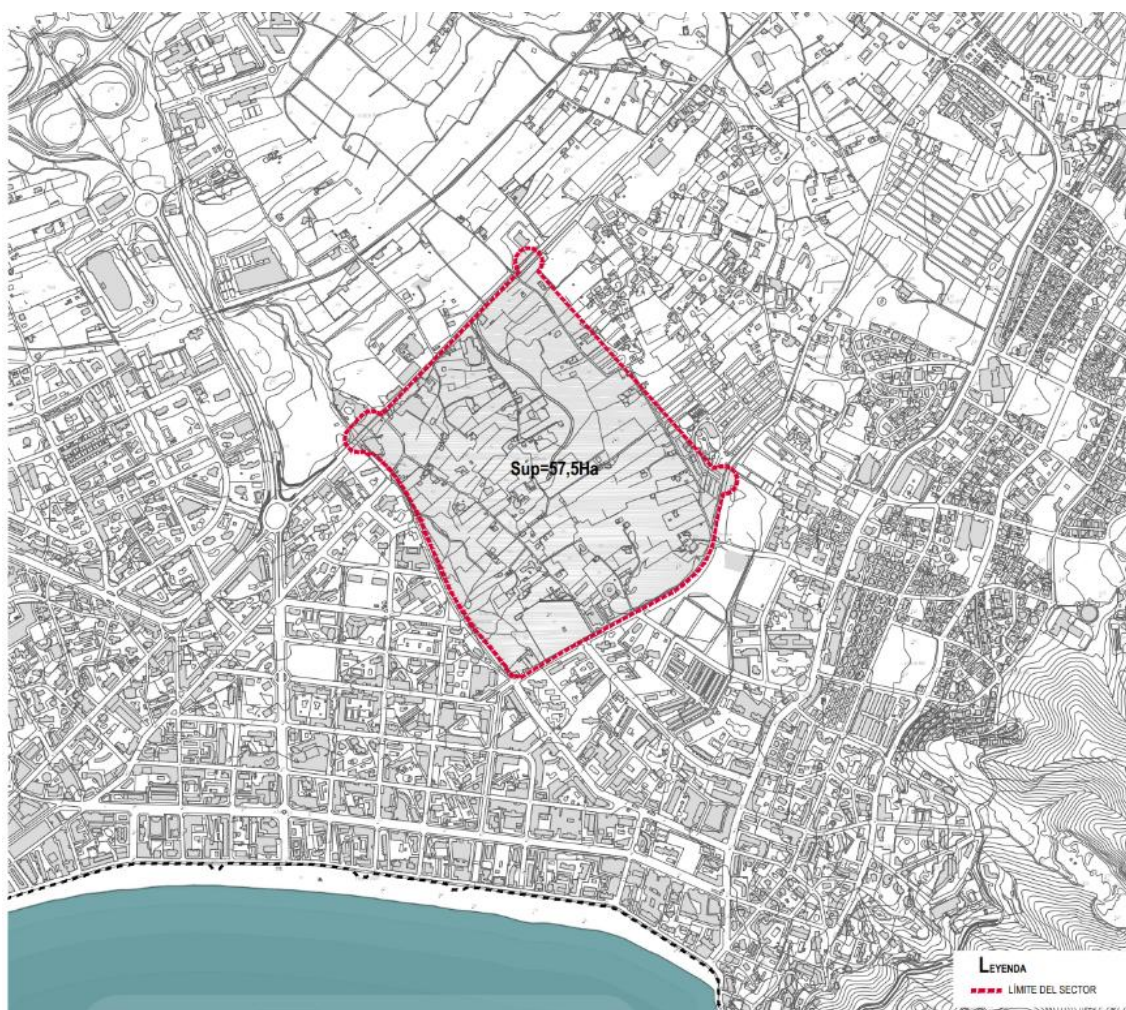
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1. Objeto.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por **objeto** el desarrollo urbanístico del Sector PP 1/1 del PGMOU de Benidorm (Alicante), cuya ordenación pormenorizada viene establecida en el Plan Parcial del sector.

3.2. Ámbito.

El **ámbito** del Sector es el que se detalla a continuación:



Localización del sector



Detalle del Plano de calificación del PGMOU de Benidorm



Ordenación estructural

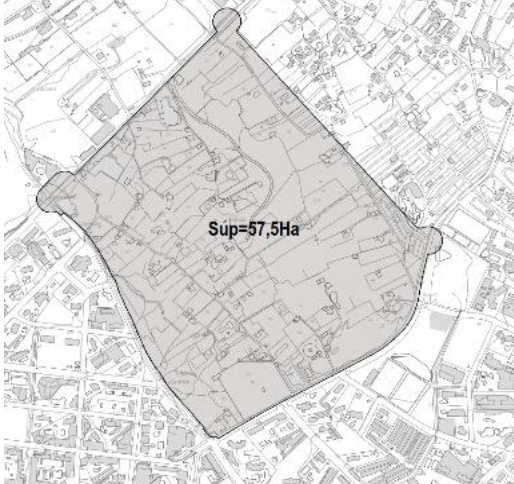


Ordenación pormenorizada

3.3. Parámetros urbanísticos.

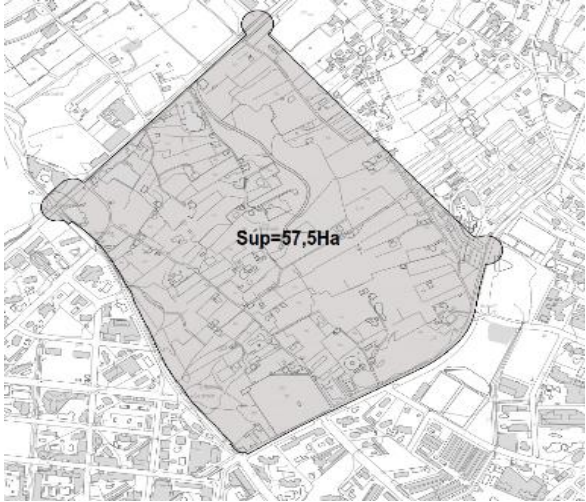
Los parámetros urbanísticos de aplicación al ámbito de la actuación se encuentran recogidos en las fichas de planeamiento y gestión del Sector PP 1/1 Ensanche Levante del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, que se insertan a continuación.

SECTOR PP I/1 ENSANCHE LEVANTE DE BENIDORM	FICHA DE PLANEAMIENTO Y ZONA
Zona de ordenación	Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria (ZND-TR)
Denominación sector	Sector I/1 Ensanche Levante
Clasificación del suelo	Urbanizable

<p>Delimitación del Sector</p>	
<p>Superficie bruta sector</p>	<p>575.371 m2sb</p>
<p>Red Primaria Adscrita</p>	<p>92.600 m2sb</p>
<p>Vía Pecuaria</p>	<p>5.780 m2sb</p>
<p>Dominio público dentro del Sector (salvo vía pecuaria)</p>	<p>A determinar en expediente de reparcelación</p>
<p>Superficie computable sector</p>	<p>569.591 m2sb</p>
<p>Previsión Plan General Benidorm</p>	<p>1º.- PP. 1/1º Armanello. Superficie: 56,50 Has. Usos:Característicos básicos: Hotelero y Residencial. Tipología de la edificación: Abierta. Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.) Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General. Formulación del Plan: Pública. Gestión: privada/pública.</p>
<p>Uso dominante</p>	<p>Terciario Hotelero</p>
<p>Usos permitidos</p>	<p>Residencial - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Terciario dotacional - Terciario Recreativo</p>
<p>Usos no permitidos</p>	<p>Industrial</p>
<p>Edificabilidad bruta en m2 útiles</p>	<p>292.600 m2u</p>
<p>Residencial libre</p>	<p>98.160 m2u</p>
<p>Residencial VPP</p>	<p>42.069 m2u</p>
<p>Terciario Hotelero</p>	<p>123.111 m2u</p>
<p>Terciario Comercial</p>	<p>29.260 m2u</p>
<p>IEB</p>	<p>0,5137 m2u/m2sb</p>
<p>IER</p>	<p>0,2462 m2u/m2sb</p>
<p>IET</p>	<p>0,2675 m2u/m2sb</p>
<p>Densidad</p>	<p>Usos terciarios: edificación aislada en parcela Usos residenciales: media densidad</p>
<p>Población máxima (residencial)</p>	<p>5.500 personas</p>

Protecciones	Integración Vía pecuaria - En el proyecto de urbanización se analizará incorporación urbana de Sèquia Mare
Afecciones	No se detectan afecciones relevantes, más allá de la incorporación en la normativa urbanística de las determinaciones en materia de riesgo sísmico
Programas de Intervención	No se prevén
Ordenanzas generales	Ver Normas Urbanísticas
Función Territorial	
<i>Base 1</i>	Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su ampliación en crecimientos futuros para garantizar sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI
<i>Base 4</i>	Ordenación con escasa ocupación de suelo y limitación del sellado por la edificación, para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno y aumentando los tiempos de concentración. La ordenación debe favorecer la minimización del impacto del cambio climático, minimizando los efectos "isla de calor" y favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Asimismo, se procurará una trama viaria densa para el peatón, y menos densa motorizada.
<i>Base 5</i>	El sector debe configurarse como un área de laminación para minimizar el riesgo de inundación en la zona del Ensanche de Levante, tomando como referencia períodos de retorno de 500 años
<i>Base 6</i>	Profundizar en la filosofía de "territorio inteligente" orientado a un modelo de turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tomará como referencia las estrategias de crecimiento municipales (PAES y EDUSI) así como la implantación de nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC), propiciando la implantación del concepto Smart City, favoreciendo estrategias de cohesión social y participación ciudadana
Criterios de integración territorial	
<i>Vías Pecuarias</i>	Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador
<i>Riesgos territoriales</i>	Integración del Barranco del Derramador en el nuevo trazado propuesto por el Plan Parcial, conforme a las determinaciones del informe de la CHJ y las previsiones del Plan de Avenidas. El encauzamiento del barranco y la balsa de laminación se realizarán con las características descritas en el Estudio de Inundabilidad y se ejecutarán simultáneamente al resto de las obras de urbanización. No obstante, en el Proyecto de Urbanización se podrán estudiar alternativas técnicas cuya consensuadas con el organismo de cuenca.
Criterios ambientales	
<i>Infraestructura Verde</i>	Base 08. El Plan identifica previamente los elementos de la Infraestructura Verde a nivel comarcal y municipal, y diseñará, en su caso, su red de espacios libres, equipamientos y movilidad urbana para generar nuevos elementos de infraestructura verde urbana y conectores con los externos al sector. Se refuerza la Infraestructura Verde concentrando los espacios libres estructurales en un gran parque, conectándolo con la Serra Gelada, facilitando la conectividad funcional con el corredor ecológico del Derramador, contribuyendo a homogeneizar el tejido urbano con el Ensanche de Levante. Las alternativas del Plan Parcial estudiarán la posible reducción de este borde urbano del Derramador de 80 a 50 metros, cumpliendo las funciones viarias (motorizada, peatonal, ciclo vía) y las funcionales (cauce público, infraestructura verde, drenaje, corredor biológico) además de posible alternativa de trazado de la vía pecuaria.
<i>Paisaje</i>	Base 09. El Plan incorpora un Estudio de Integración Paisajística para justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos a estos efectos por la legislación vigente, priorizando la preservación de los hitos visuales más representativos del paisaje de Benidorm y su entorno que puedan resultar afectados por la futura ordenación del Sector (Sierra Helada, Sky Line). Se acompaña un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para los usos hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.

<i>Contaminación acústica</i>	Se incorpora un Estudio Acústico que justificará el cumplimiento de la normativa existente en esta materia, especialmente en lo relativo a los equipamientos docentes y sanitarios. Asimismo, se ha elaborado un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que toman en consideración el impacto acústico.
<i>Contaminación lumínica</i>	Se procurará la adopción de soluciones en materia de alumbrado público coherentes con las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Benidorm para mitigar la contaminación lumínica.
<i>Cambio climático</i>	Base 05. La ordenación del Sector tiene en consideración las recomendaciones que en esta materia se proponen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Se aplicarán las estrategias del PAES para conseguir objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO2 para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso de gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.
<i>Contaminación atmosférica</i>	La ordenación del Sector propone el establecimiento de criterios de edificación y urbanización orientados a la minimización de emisiones de contaminantes a la atmósfera. La ordenanza de edificación de usos públicos y privados tendrá en consideración este aspecto, proponiendo sistemas constructivos basados en modelos de cero emisiones (Passive House) (Base 03). El Estudio de Movilidad Sostenible procura la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.
<i>Patrimonio cultural</i>	No existen inventariados en el ámbito de ordenación ni elementos arqueológicos ni edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protecciones. Sí está afectada la Colada de Soria, respecto de la cual el Plan propondrá su mantenimiento dentro de la futura ordenación, alterando su trazado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación de vías pecuarias (Base 08).
<i>Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE)</i>	Se seguirán las determinaciones de la DATE adoptada con fecha 25 de mayo de 2023

SECTOR PP I/1 ENSANCHE LEVANTE DE BENIDORM	FICHA DE GESTIÓN
Zona de ordenación	Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria (ZND-TR)
Denominación del sector	Sector I/1 Ensanche Levante
Código de sector	ST
Delimitación del Sector	
Superficie bruta sector	575.371 m2sb
Red Primaria Adscrita	92.600 m2sb
Vía Pecuaría	5.780 m2sb
Dominio público dentro del Sector (salvo vía pecuaría)	A determinar en expediente de reparcelación
Superficie computable sector	569.591 m2sb
Previsión Plan General Benidorm	<p>1º.- PP. 1/1ª Armanello. Superficie: 56,50 Has. Usos:Característicos básicos: Hotelero y Residencial. Tipología de la edificación: Abierta. Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.) Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General. Formulación del Plan: Pública. Gestión: privada/pública.</p>
Uso dominante	Terciario Hotelero
Usos permitidos	Residencial - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Terciario dotacional - Terciario Recreativo
Usos no permitidos	Industrial
Edificabilidad bruta en m2 útiles	292.600 m2u
Residencial libre	98.160 m2u
Residencial VPP	42.069 m2u
Terciario Hotelero	123.111 m2u

Terciario Comercial	29.260 m2u																																																																
IEB	0,5137 m2u/m2sb																																																																
IER	0,2462 m2u/m2sb																																																																
IET	0,2675 m2u/m2sb																																																																
Área de reparto del sector (dentro primer cuatrienio PG)	662.191 m2sb																																																																
Aprovechamiento tipo y subjetivo	<p>Base 26. El aprovechamiento medio (tipo) es 0,284751 Uda/m2sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m2) equivale a 187264 udas, de las que el 10% corresponde al Ayuntamiento de Benidorm. Los sistemas generales adscritos al sector tienen vinculadas 26.380 uda. Actualmente existen reservas de aprovechamiento formalizadas de 20.952 uda de sistemas generales y de 16.768 uda correspondientes al 10%. El aprovechamiento tipo ha sido revisado en el Plan Parcial conforme a los coeficientes correctores de los diferentes usos y tipologías, si bien su determinación es <u>provisional</u>, siendo el expediente de reparcelación el momento y cauce formal para su definitiva concreción.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR</th> </tr> <tr> <th>USOS</th> <th>M2U</th> <th>CC</th> <th>AO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE</td> <td>98.159,99</td> <td>1,00</td> <td>98.159,99</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP</td> <td>42.068,57</td> <td>0,28</td> <td>11.868,26</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD TERCIARIA ALQUILAMIENTO TEMPORAL ART 111</td> <td>123.111,45</td> <td>1,00</td> <td>123.111,45</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA</td> <td>7.000,38</td> <td>0,75</td> <td>5.155,91</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA</td> <td>22.239,62</td> <td>0,76</td> <td>16.885,45</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD TOTAL</td> <td>292.600,00</td> <td></td> <td>255.181,06</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>APROVECHAMIENTO OBJETIVO</td> <td>255.181,06 m2u/m2s</td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG</td> <td>0,64</td> </tr> <tr> <td>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</td> <td>163.315,88 udas/m2s</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE REPARTO</td> <td>667.371,20 m2s</td> </tr> <tr> <td>APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO</td> <td>0,2445 uda/m2s</td> </tr> <tr> <td>APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR</td> <td>0,3820 m2u/m2s</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Reparto de UDAS según esta estimación de AT</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Superficie</th> <th>Aprovechamiento subjetivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Propietarios de Sistemas Generales</td> <td>92.600,00</td> <td>20.376,25</td> </tr> <tr> <td>Propietarios del sector</td> <td>575.371,20</td> <td>126.608,04</td> </tr> <tr> <td>Ayuntamiento 10%</td> <td></td> <td>16.331,59</td> </tr> <tr> <td>Total aprovechamiento objetivo</td> <td></td> <td>163.315,88</td> </tr> </tbody> </table>	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR				USOS	M2U	CC	AO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	98.159,99	1,00	98.159,99	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	42.068,57	0,28	11.868,26	EDIFICABILIDAD TERCIARIA ALQUILAMIENTO TEMPORAL ART 111	123.111,45	1,00	123.111,45	EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA	7.000,38	0,75	5.155,91	EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA	22.239,62	0,76	16.885,45	EDIFICABILIDAD TOTAL	292.600,00		255.181,06	CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	255.181,06 m2u/m2s	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	163.315,88 udas/m2s	ÁREA DE REPARTO	667.371,20 m2s	APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2445 uda/m2s	APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,3820 m2u/m2s	Reparto de UDAS según esta estimación de AT				Superficie	Aprovechamiento subjetivo	Propietarios de Sistemas Generales	92.600,00	20.376,25	Propietarios del sector	575.371,20	126.608,04	Ayuntamiento 10%		16.331,59	Total aprovechamiento objetivo		163.315,88
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR																																																																	
USOS	M2U	CC	AO																																																														
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	98.159,99	1,00	98.159,99																																																														
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	42.068,57	0,28	11.868,26																																																														
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ALQUILAMIENTO TEMPORAL ART 111	123.111,45	1,00	123.111,45																																																														
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA	7.000,38	0,75	5.155,91																																																														
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA	22.239,62	0,76	16.885,45																																																														
EDIFICABILIDAD TOTAL	292.600,00		255.181,06																																																														
CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO																																																																	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	255.181,06 m2u/m2s																																																																
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64																																																																
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	163.315,88 udas/m2s																																																																
ÁREA DE REPARTO	667.371,20 m2s																																																																
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2445 uda/m2s																																																																
APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,3820 m2u/m2s																																																																
Reparto de UDAS según esta estimación de AT																																																																	
	Superficie	Aprovechamiento subjetivo																																																															
Propietarios de Sistemas Generales	92.600,00	20.376,25																																																															
Propietarios del sector	575.371,20	126.608,04																																																															
Ayuntamiento 10%		16.331,59																																																															
Total aprovechamiento objetivo		163.315,88																																																															
Criterios de ordenación estructural																																																																	
Base 18	<p>Son los 4 viarios perimetrales con las cuatro rotondas en los vértices. (a) bulevar del Derramador (parte en suelo urbano colindante), (b) bulevar del Almirall Bernat de Sarria (posibilidad de sección asimétrica), (c) rotonda de unión entre estos, (d) vial noreste que conectará con vial "discotecas" y acceso a variante. Dado que el sector es de suelo urbanizable programado, no se estima reserva adicional específica en materia de Parque Público interno (sin perjuicio de lo que se dirá más adelante). El nuevo trazado del Barranco del Derramador integrado en el bulevar del mismo nombre se califica como equipamiento de red primaria.</p>																																																																
Criterios de ordenación pormenorizada																																																																	
Zonas verdes públicas																																																																	
Superficie mínima	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP																																																																
Condiciones cualitativas y funcionales - Bases 19 y 22	<p>Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. En cualquier caso se procura la generación de espacios libres que puedan realizar la función de conectar con la Infraestructura Verde Urbana. En cualquier caso, se tiene en consideración la Base 19 (Parque Central), que "cumplirá varias funciones, tanto internas del sector, como la creación de nuevas fachadas urbanas, como de esponjamiento del mismo Ensanche de Levante, como ambientales, creando un microclima de vegetación autóctona, que dote de una parte importante de la superficie del sector de capacidad drenante al suelo, además de capacidad de laminación, mediante inundación esporádica en caso de necesidad de los cauces perimetrales". El Plan Parcial contempla la "agrupación del máximo de la dotación obligatoria de espacios libres de la red secundaria en el parque central. Compatibilidad con dotaciones deportivas hasta el 50% de su superficie (art. 118.4 NNUU) computables para el cumplimiento del estándar dotacional de equipamientos de red secundaria". Asimismo, según la Base 22 (Zonas Verdes), "las áreas de juego se pueden repartir mejor incluso incorporándose en los viarios peatonales por un criterio de proximidad".</p>																																																																

Equipamientos públicos	
<i>Superficie mínima</i>	La prevista en el Anexo 4 LOTUP
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 23</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Asignación estricta del equipamiento secundario Educativo-cultural (QE). En lo posible se asignará la máxima superficie al Dotacional múltiple (QM), por su versatilidad.
Red viaria	
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Según la Base 21, los objetivos son la "creación de una malla asimétrica, con un viario de mayor anchura y jerarquía que soporte el tráfico rodado, de servicios, el transporte público y los aparcamientos, y el otro de mayor densidad, menos anchura que refuerce la movilidad peatonal, ciclista. Se estudiarán las alternativas desde el punto de vista de movilidad global y del paisaje urbano y el aparcamiento de disuasión".
Aparcamiento público	
<i>Sistema de movilidad</i>	El sector propone una ordenación integrada con los principios, criterios y propuestas establecidos en el PMUS municipal y en la Ordenanza Municipal de Movilidad.
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Consideración de las determinaciones del Plan de Estacionamientos Sostenibles.
Suelos lucrativos	
<i>Usos residenciales y hoteleros</i>	Con carácter general: La ordenación de usos lucrativos se compatibiliza con la de los usos dotacionales públicos. En materia de suelo residencial y hotelero, se procura una ordenación que facilite la integración de los futuros edificios y sus parcelas con la trama urbana existente en el entorno del sector, verificando el cumplimiento de criterios bioclimáticos de orientación y disposición de los edificios. La normativa urbanística incorpora criterios de edificación orientados a la minimización de impacto ambiental, en la línea mantenida por el Ayuntamiento de Benidorm en sus ordenanzas de Movilidad y en los documentos que forman parte de su web específica http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, como http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf
	Base 12. Bases de diseño: Los ejes geométricos de la ordenación se jerarquizan en función de los elementos físicos de referencia (tejido urbano de la Playa de Levante, desarrollo suburbano del Rincón de Loix, desarrollo en altura del rincón de Loix (UA-1), Sierra Gelada, los barrancos del Derramador, Barceló y la Av. de la Comunidad Valenciana.
	Base 13. El objetivo es que los nuevos edificios se erijan buscando soleamiento y vistas al mar como si el plano del suelo fuese una continuación de las calles y manzana actuales, y sean las calles y manzanas las que se giren para conseguir los objetivos ambientales necesarios. Directriz principal Avda. de la Comunidad, y secundaria su ortogonal, sin perjuicio de otras alternativas.
	Base 14. Escalas de la ordenación. Tres escalas: macro entre grandes piezas, mediana con súper manzanas y unidad elemental (manzana). Proponer diferentes alternativas de parque central de un 20-25% de la superficie total del sector, y dos barrios, con grandes súper manzanas de dos en dos (ídem Ensanche Levante) y la manzana asimétrica de aproximadamente 7.000 m ² (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.
	Base 15. Usos: Mezcla de usos reconocida como virtud en el Ensanche Levante, propiciada por la segregación física y funcional del plano de calle comercial y los edificios en altura (residencial y hotelero). Los usos deben ser repartidos a lo largo de todo el sector, evitando la segregación/concentración de un solo uso. Crear la malla viaria comercial imprescindible para mantener idénticas condiciones de uso global del Ensanche Levante. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.

	<p>Se destina a vivienda de protección pública el 30% de la edificabilidad residencial del sector</p> <p>Base 24. Zona de ordenación. Edificación Abierta, con los parámetros que se determinen en el Plan Parcial (IEN). Se estudiarán alternativas de subzonas de una torre por parcela y de dos por parcela. En principio el nivel de uso será el b). Se justificará anexo V LOTUP.</p> <p>Base 25. Ordenanzas Particulares: las de la edificación abierta Sección 6 de las Ordenanzas (artículo 25 a 29) con algunas limitaciones específicas previstas en las normas urbanísticas.</p>
Usos terciarios - comerciales - Base 10 y 17	<p>La ordenación de los usos terciarios responderá a los mismos criterios y principios sentados en el anterior apartado. Su disposición se realizará teniendo en cuenta el sistema de movilidad sostenible en el Plan, para minimizar en la medida de lo posible el transporte privado a estos espacios terciarios. El objetivo de la ordenación debe ser "mantener en la ordenación la disposición obligatoria en bandejas comerciales en las calles de carácter más comercial, para fomentar los establecimientos "de proximidad", para crear la suficiente "masa crítica" de peatones en la calle, y en planta baja únicamente, y con un mínimo obligatorio de techo comercial, en locales de cierto tamaño mínimo (200 m2), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".</p>
Criterios de urbanización y ejecución	
Viario	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.</p>
Zonas verdes	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.</p> <p>En cualquier caso, el agua de riesgo de las zonas verdes procederá de la EDAR.</p>
Redes de Servicios	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Se tendrá en consideración el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal.</p>
Sistema de movilidad	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Base 11: la ordenación del sector priorizará mediante su trama urbana la movilidad sostenible, densificando mediante supermanzanas los itinerarios peatonales y ciclistas. Incorporación del sector al PMUS.</p>
Condiciones de conexión e integración	<p>Base 27. Actualización de la Cédula urbanización 2002.</p> <p>Carreteras del Estado: ejecución con cargo al sector de obras de mejora del acceso a la AP-7, según detalle previsto en Estudio de Tráfico y Movilidad. En cualquier caso, esta condición podrá ser revisada si, con ocasión de la formulación de planes urbanísticos en el entorno de la AP-7, fuera adoptada otra solución de manera consensuada entre el Ayuntamiento de Benidorm y la Demarcación de Carreteras del Estado.</p> <p>El encauzamiento del barranco y la balsa de laminación se realizarán con las características descritas en el Estudio de Inundabilidad y se ejecutarán simultáneamente al resto de las obras de urbanización. En el Proyecto de Urbanización se podrán estudiar alternativas técnicas de laminación consensuadas con la CHJ.</p>
Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	<p>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).</p>

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
Condiciones de gestión	
Sistema de gestión	Programa de Actuación Integrada en régimen de Gestión de las Personas Propietarias sin limitación temporal
Condiciones derivadas de la DATE de 25 de mayo de 2023 en materia de crecimiento de suelo	El suelo urbano APR/3 no podrá desarrollarse hasta que los sectores PP 3/1 y PP 1/1 se hayan consolidado por la edificación un total de 31,52 Ha. El suelo urbanizable PP 1/2 Discotecas no podrá desarrollarse hasta que los sectores PP 3/1 y PP 1/1 se hayan consolidado por la edificación un total de 21,30 Ha. Sin perjuicio de lo anterior, estas condiciones podrán ser revisadas y actualizadas a la vista de un estudio más pormenorizado de las premisas establecidas en la ETCV para la formulación del IMOS y el IMOSE en el término municipal de Benidorm (dinámica demográfica y de empleo, superficie de suelo sellado, factores de vertebración territorial y de flexibilidad, etc), previo informe del órgano competente en materia de ordenación del territorio.

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 2024: estimación de ratios de gastos e ingresos.

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 (en adelante TRLRHL), 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*”.

Pues bien, a la hora de analizar el impacto sobre la hacienda Local, comenzamos por estudiar los presupuestos Municipales de Benidorm, y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el último Presupuesto liquidado del municipio de Benidorm correspondiente al año 2024:

INGRESOS					
	Denominación	Capítulo	Derechos Netos	%	€/Hab 74.663
Partidas Corrientes	Impuestos Directos	1	54.062.783,76 €	43,14	724,09 €
	Impuestos Indirectos	2	1.895.202,65 €	1,51	25,38 €
	Tasas y otros ingresos	3	31.294.305,85 €	24,97	419,14 €
	Transferencias Corrientes	4	38.059.755,90 €	30,37	509,75 €
	TOTAL		125.312.048,16 €	100,00	1.678,37 €
GASTOS					
	Denominación	Capítulo	Obligaciones reconocidas netas	%	€/Hab 74.663
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	41.890.343,79 €	41,17	561,06 €
	Gastos corrientes	2	50.569.026,85 €	49,70	677,30 €
	Gastos financieros	3	1.394.887,44 €	1,37	18,68 €
	Transferencias corrientes	4	7.884.648,37 €	7,75	105,60 €
	TOTAL		101.738.906,45 €	100,00	1.362,64 €

Una vez expuestos los presupuestos municipales podemos observar que el **gasto total por habitante en el municipio de Benidorm**, teniendo en cuenta los gastos corrientes, **es de 1.362,64 euros**,

Al respecto hay que significar que el cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del Padrón de 1 de enero de 2024, 74.663 habitantes, para mantener una coherencia temporal con el ejercicio presupuestario al que está referido.

4.2. Estimación de la inversión y gasto público.

En este apartado se analiza **la Inversión pública asociada a la fase de explotación del sector, esto es, una vez urbanizado y en explotación (edificado y habitado).**

Una vez que se produzca la puesta en funcionamiento del sector, tras la recepción de las obras de urbanización, la administración tendrá que hacerse cargo del mantenimiento del mismo y de la prestación de servicios a sus usuarios y habitantes.

Hemos estimado un gasto de mantenimiento anual del sector, durante la fase de explotación, de **3.737.902,50 euros** (ratio/habitante x nº habitantes potenciales). Este resultado se ha obtenido aplicando la ratio de gasto público por habitante (**1.362,64 euros/habitante**) a la población potencial del sector (2.743,13 habitantes correspondientes a residentes locales), como se puede ver en el siguiente cuadro:

Extrapolación ingresos y gastos nueva población				
GASTOS				
Capítulo	Presupuesto Municipal		Ratio población ciudad %	Repercusión población sector
	Créditos totales		Habitantes	Hab sector
			74.663,00	2.743,13
			%	
1	41.890.343,79		41,17	1.539.057,44
2	50.569.026,85		49,70	1.857.913,54
3	1.394.887,44		1,37	51.248,37
4	7.884.648,37		7,75	289.683,15
TOTAL	101.738.906,45		100,00	3.737.902,50

4.3. Estimación de ingresos según tributos municipales.

En este apartado se exponen los criterios que se adoptan para estimar los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Benidorm obtendrá con la ejecución, recepción y utilización de la nueva unidad urbana. A estos ingresos se les dará posteriormente un valor de cálculo en función, básicamente, de los nuevos bienes inmuebles producidos y la nueva población que sean capaces de generar.

Estos parámetros de cálculo observados repercutirán directamente en los siguientes conceptos:

- a) *Impuesto de actividades económicas*
- b) *Impuesto de Bienes Inmuebles.*
- c) *Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*
- d) *Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.*
- e) *Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.*
- f) *Transferencias Corrientes por participación en los Tributos del Estado.*
- g) *Tasas y Otros Ingresos.*

5.2.1. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el mero ejercicio, en el municipio de Benidorm, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto, tal como indica el artículo 78 del Real Decreto Ley 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

A este texto legal se remite directamente la Ordenanza reguladora del impuesto sobre actividades económicas de Benidorm, cuya última modificación entro en vigor el 12 de mayo de 2005.

Realmente, es en el TRLRHL y los demás textos legales a los que éste se remite donde se puede determinar con precisión las cantidades que finalmente han de abonar las actividades establecidas por concepto de este impuesto.

La ordenanza municipal, en su papel legal necesariamente limitado, concreta los coeficientes de ponderación por localización e insiste en algunos aspectos ya contenidos en la legislación general. Esta, por su parte, establece otros coeficientes en función, por ejemplo, de la cifra de negocios de la actividad, dato que no es posible conocer en una prospección a futuro como la que exige tomar la elaboración del informe de sostenibilidad económica.

Si a estos factores añadimos la variedad de bonificaciones previstas en la ley para casos específicos de difícil previsión -por creación de empleo respecto a su promedio anterior, por realización de obras mayores, por utilización de energías renovables, por establecer un plan de transporte para sus trabajadores, etc.-resulta imposible estimar un impacto pormenorizado sobre el IAE de las posibles nuevas actividades con un mínimo grado de certidumbre.

Para salvar estas dificultades propias del aspecto a estudiar, en este informe sobre la sostenibilidad económica se estimarán las futuras cantidades a ingresar en función de las precedentes, tomando como punto de partida el año 2024, y extrapolando sus cifras a futuro.

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 2024 (2.000.000 euros).

La ratio obtenida es de 26,79 euros. Este importe lo hemos multiplicado por la población potencial residencial local, 2.743,14 habitantes, y hemos obtenido que los ingresos por este impuesto, que sumará el Ayuntamiento de Benidorm a sus arcas públicas es de **73.480,30 euros**.

Impuesto	Magnitudes		Cuota
IAE	Importe Presupuestos 2.000.000,00	Ratio ingreso/hab 26,79	Población 2.743,13 73.480,30 €

5.2.2. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

El Impuesto sobre Bienes inmuebles es uno de los que más peso tiene en los ingresos permanentes, de ahí su importancia dentro del estudio de sostenibilidad económica.

Este impuesto -que es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles- viene regulado en los artículos 60 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

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

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios
- b) públicos a que se hallen afectos.
- c) De un derecho real de superficie.
- d) De un derecho real de usufructo.
- e) Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, determinado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Catastral: } RM \times \text{Valor de Venta}$$

Donde M es el factor de referencia al mercado que está regulado en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, siendo $RM = 0,5$

Es decir, el valor catastral o base imponible del impuesto es el 50% del valor de mercado de los bienes inmuebles, de acuerdo con la Ponencia de Valores del término municipal, que se basa en un extenso y profundo estudio de la totalidad del mercado inmobiliario, en relación a todos los posibles usos que puede haber en él, así como al conjunto de las tipologías edificatorias de cada uno de los usos mencionados.

Según establece el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (VR_{\text{suelo}} + VR_{\text{construcción}}) \times FL$$

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización que se aplica es la unidad.

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora de este impuesto, que es el reglamento de desarrollo del impuesto, dentro de los límites que impone la Ley.

$$CI = BL * T_{ibi}$$

La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

$$CL = CI * B$$

En el Ayuntamiento de Benidorm, este impuesto viene regulado por la Ordenanza Fiscal, reguladora del establecimiento y ordenación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año 2022, donde se señala que el **tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana es del 0,667 %**, sin perjuicio del recargo que por Ley pudiera corresponder a determinados ejercicios.

a) Estimación del Valor del Suelo.

La estimación del valor del suelo se ha llevado a cabo por una entidad acreditada, la cual ha elaborado un informe de tasación del suelo urbano, aportado al presente programa.

Por lo tanto, multiplicando el valor unitario de repercusión por la edificabilidad se obtiene un **valor de repercusión total del suelo de 180.933.598,96 euros**.

b) Estimación del Valor de Construcción

En relación con el valor de la construcción, su estimación, se ha obtenido del mismo modo que el valor de repercusión del suelo.

Por lo tanto, multiplicando el valor unitario de construcción por las edificabilidades, se obtiene un **valor de construcción total del suelo de 378.917.847,41 euros**.

c) Cálculo de la Base Imponible.

Para su cálculo hay que sumar el valor de repercusión del suelo y el valor de construcción obtenido. A la suma total de estos valores hay que aplicarle el coeficiente de 1,4, según se indica en la siguiente tabla.

CÁLCULO VALOR DE VENTA		
MAGNITUDES	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	180.933.598,961
	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	378.917.847,41
	VALOR TOTAL	559.851.446,37
CÁLCULO VALOR DE VENTA	COEFICIENTE	1,4
	INGRESO TOTAL	783.792.024,91

Se obtiene un valor de venta de **783.792.024,91 euros**.

Como hemos señalado anteriormente, la base imponible se obtiene, multiplicando el valor de venta por la referencia de mercado, es decir 0,5, por lo tanto, la base imponible es de **391.896.012,46 euros**.

CÁLCULO BASE IMPOSIBLE		
CALCULO BASE IMPOSIBLE	VALOR DE VENTA	783.792.024,91
	RM	0,5
	TOTAL BASE	391.896.012,46

d) Estimación de la Cuota Líquida.

Por último, obtenida la Base Imponible, y atendiendo a la Ordenanza fiscal del año 2022, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana que es **0,667%**.

CÁLCULO IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES		
CALCULO IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	BASE IMPOSIBLE	391.896.012,46
	TIPO GRAVAMEN	0,00677
	CUOTA IBI	2.653.136,00

La cuota líquida del IBI es de **2.653.136,00 euros**.

5.2.3. Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)

En el Ayuntamiento de Benidorm, este impuesto viene establecido por la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana 2022.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el apartado 5 de la Ordenanza.

El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

El coeficiente para aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación del incremento de valor, serán los siguientes:

Periodo de generación	Coefficiente
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

Con estas premisas, y conociendo que el **tipo de gravamen es el 30%** según queda regulado en el artículo 6 de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez fijemos la cantidad de bienes transmitidos cada año, y según la edad de éstos.

Teniendo en cuenta el valor del suelo, calculado en el apartado dedicado al impuesto de bienes inmuebles, y tras, aplicar el coeficiente previsto en la Ordenanza para un periodo de 10 años, se obtiene la cifra de 14.474.687,92 euros, en concepto de base imponible de este impuesto.

A la base imponible obtenida, se le aplica el 30% de tipo de gravamen previsto en la Ordenanza, **obteniendo una cuota resultante de 4.342.406,38 euros.**

Impuesto	Magnitudes	
IVTNU	Valor del terreno	180.933.598,96 €
	% 10 años	0,08
	Base Imponible	14.474.687,92 €
	30% ordenanza	4.342.406,38
	Cuota Resultante	4.342.406,38 €

5.2.4. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

El Ayuntamiento de Benidorm, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Fiscal del año 2021.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo del Sector, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turismos.

Para ello, se ha tenido en cuenta el número de viviendas potenciales reducido a la mitad, ya que se tiene en cuenta a efectos de sostenibilidad a los residentes locales, considerando que estos son 50% de la población potencial del sector. En consecuencia,

se tendrán en cuenta, a efectos del cálculo de este impuesto, 1.100 viviendas, que, multiplicado por 1, 5, siendo este el número de vehículos estimados por vivienda, se obtiene un total de 1.650 coches.

Para el cálculo del ingreso anual, se aplicará una tarifa media para turismos de **143,38 euros** (la aplicable a turismos de 16 hasta 19,99 caballos fiscales). Se entiende que queda así representados el tipo de vehículo mayoritario, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

Clases de vehículo y potencia	Cuota	Coefficiente
A) TURISMOS		
De menos de 8 caballos fiscales	16,41	1'30
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	44,30	1'30
De 12 hasta 15'99 caballos fiscales	93,52	1'30
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	143,38	1'60
De 20 caballos fiscales en adelante	179,20	1'60

El cálculo sería el siguiente:

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICVTM	Coches por vivienda	1,50
	Viviendas potenciales	1.100,00
	Coches potenciales	1.650,00
	Cuota ordenanza 16 Caballos fiscales.	143,38
	Cuota resultante	236.577,00 €

Se obtiene, por tanto, un importe por este concepto de **236.577 euros**.

5.2.5. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Municipio de Benidorm. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras del año 2021.

El valor unitario de ejecución material de cada uso habrá que multiplicarlo por la edificabilidad prevista para estos, obteniendo un valor de ejecución material total de 378.917.847,41 euros.

Por último, una vez calculada la base imponible se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 6 cifra en un 4% y se obtiene la cuota líquida a obtener por este importe.

CÁLCULO ICIO		
CÁLCULO ICIO	BASE IMPOSIBLE	378.917.847,41
	TIPO GRAVAMEN	4%
	CUOTA ICIO	15.156.713,90

Se obtiene una cuota de **15.156.713,90 euros**.

5.2.6. Transferencias corrientes (TC)

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias corrientes recibidas de otras administraciones públicas, de familias e instituciones sin fines de lucro y de empresas privadas.

El ingreso obtenido en el presupuesto del ejercicio 2024 es de 38.059.755 euros. Teniendo en cuenta los habitantes censados en el año 2024, (74.663) se obtiene un ratio de **509,75 euros/habitante**.

Para la obtención del ingreso por este concepto, se ha multiplicado la referida ratio, por el incremento de la población tras la actuación urbanizadora y edificatoria, calculado en el apartado 3.5. *Metodológica empleada para evaluar la sostenibilidad económica de la actuación*, de la presente memoria.

CÁLCULO TRANSFERENCIAS CORRIENTES		
MAGNITUDES	INGRESO PRESUPUESTO 2024	38.059.755,90
	HABITANTES CENSADOS 2024	74.663,00
	RATIO HABITANTE/€	509,7539062
CÁLCULO TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INCREMENTO POBLACIONAL	2.743,13
	DESARROLLO SECTOR	
	CUOTA TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.398.321,07

Finalmente, por este concepto la administración obtendrá un importe total de **1.398.321,07 euros**.

5.2.7. Tasas y precios públicos e ingresos patrimoniales. (OTROS)

5.2.7.a) 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.

Esta tasa está determinada 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.

La cuota establecida en dicha 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
---	--

En nuestro caso, el presupuesto asciende a 450.912.238,41 euros, por lo que el resultado total de la tasa por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias es de **10.461.163,93 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	Presupuesto obra	450.912.238,41 €
	Cuota %	0,0232
	Cuota resultante	10.461.163,93 €

5.2.7.b) Tasa por acometida de alcantarillado.

Por otro lado, según el artículo 2 de la Ordenanza Fiscal nº 16 reguladora de **la tasa por acometida de alcantarillado del Ayuntamiento** de Benidorm, constituye su hecho imponible 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, 65,12 euros por unidad de uso hotelero, 419,07 euros por acometida de edificio comercial exclusivo, y de 209,54 por local comercial.

Para estimar la cuota que percibirá la administración se ha tenido en cuenta, para el uso residencial, la edificabilidad construida prevista dividida por 120 metros por vivienda, es decir 2.195 viviendas potenciales.

Para el uso hotelero, se ha tenido en cuenta, a efectos de poder contabilidad esta tasa, la edificabilidad hotelera prevista dividida por 120 metros, lo que ha dado un total de 1.641 unidades de uso hotelero.

Para el uso comercial en manzana exclusiva, se ha tenido en cuenta la edificabilidad prevista para este uso, dividido por 1.000 m², considerando esta superficie la habitual para este tipo de establecimientos, lo que ha dado un total de 8 unidades comerciales.

Finalmente, para el uso comercial en local, se ha tenido en cuenta la edificabilidad prevista para este uso, dividido por 500 m², considerado esta superficie la habitual para este tipo de establecimientos, lo que ha dado un total de 51 unidades comerciales.

El cálculo y la cuota resultante, se señala en el siguiente cuadro:

Tasa Alcantarillado	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
Tasa acometida alcantarillado viviendas	Cuota tributaria	104,59 €	229.523,15 €
	Unidades potenciales	2.194,50	
Tasa acometida alcantarillado uso hotelero	Cuota tributaria	65,12 €	106.893,57 €
	Unidades potenciales	1.641,49	
Tasa acometida alcantarillado uso comercial manzana exclusiva	Cuota tributaria	419,07 €	3383,335244
	Unidades potenciales	8	
Tasa acometida alcantarillado uso comercial en local	Cuota tributaria	209,54 €	10.718,21 €
	Unidades potenciales	51	
		Cuota total	350.518,26 €

Por lo tanto, en todo el apartado de ingresos puntual la Administración percibirá por la tasa fija de alcantarillado, considerando todos los usos previstos y la cuota de aplicación, un total de **350.518,26 euros**.

5.2.7.c) Tasa por la prestación del servicio de suministro de agua potable.

En cuanto a la **tasa por la prestación del servicio de suministro de agua potable**, constituye el hecho imponible de 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.

Del mismo modo que para la tasa de alcantarillado, hemos tenido en cuenta su ordenanza fiscal reguladora, que recoge como magnitudes un importe de cuota fija de 104,59 euros por vivienda, 65,12 euros por unidad de uso hotelero, 419,07 euros por acometida de edificio comercial exclusivo, y de 209,54 por local comercial.

Para estimar la cuota que percibirá la administración se ha tenido en cuenta, para el uso residencial, la edificabilidad construida prevista dividida por 120 metros por vivienda, es decir 2.194,50 viviendas potenciales.

Para el uso hotelero, se ha tenido en cuenta, a efectos de poder contabilidad esta tasa, la edificabilidad hotelera prevista dividida por 120 metros, lo que ha dado un total de 1.641,49 unidades de uso hotelero.

Para el uso comercial en manzana exclusiva, se ha tenido en cuenta la edificabilidad prevista para este uso, dividido por 1.000 m², considerando esta superficie la habitual para este tipo de establecimientos, lo que ha dado un total de 8 unidades comerciales.

Finalmente, para el uso comercial en local, se ha tenido en cuenta la edificabilidad prevista para este uso, dividido por 500 m², considerado esta superficie la habitual para este tipo de establecimientos, lo que ha dado un total de 51 unidades comerciales.

El cálculo y la cuota resultante, se señala en el siguiente cuadro:

Tasa por acometida de agua	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
Tasa por acometida de agua viviendas	Cuota tributaria	104,59 €	229.523,15 €
	Unidades potenciales	2.194,50	
Tasa por acometida de agua uso hotelero	Cuota tributaria	65,12 €	106.893,57 €
	Unidades potenciales	1.641,49	
tasa por acometida de agua iso comercial exclusivo	Cuota tributaria	419,07 €	3.383,34 €
	Unidades potenciales	8,073437	
Tasa por acometida de agua uso comercial en local	Cuota tributaria	209,54 €	10.718,21 €
	Unidades potenciales	51,15	
		Cuota total	350.518,26 €

Por lo tanto, la Administración percibirá por esta tasa el total de **350.518,26 euros**.

5.2.7.d) Ingresos corrientes correspondientes a los 3 y 5.

Por último, queda por recoger los ingresos corrientes correspondientes a los capítulos 3 y 5 del presupuesto: Tasas y otros ingresos e Ingresos Patrimoniales, respectivamente. Estos apartados incluyen a su vez diversos subcapítulos. Para su consideración emplearemos el mismo método que en el apartado anterior dedicado a las transferencias.

El ingreso obtenido en el **Capítulo 3** de presupuesto del ejercicio 2024 es de 32.537.421,85 de euros. Teniendo en cuenta los habitantes censados en el año 2024, (74.663) se obtiene una ratio de 419,14 euros.

Para la obtención del ingreso por este concepto, se ha multiplicado la referida ratio, por el incremento de la población tras la actuación urbanizadora y edificatoria, calculado en el apartado 3.5. Metodológica empleada para evaluar la sostenibilidad económica de la actuación, de la presente memoria.

TASAS CAPITULO 3 PRESUPUESTOS	Magnitudes	Ratio Gasto	Habitantes Sector	Cuota
	Hab.	74.663		
Tasas por la prestación de servicios públicos básicos.				
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente.	32.537.421,85 2.743,13	419,14	2.743,13	1.149.757,44
Tasas por la realización de actividades de competencia local				
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local				

Finalmente, por este concepto la administración obtendrá un importe total de **1.149.757,44 euros**.

Por su parte, el ingreso total obtenido en el **Capítulo 5**, del presupuesto municipal liquidado es de 1.800.000 de euros. Teniendo en cuenta los habitantes censados en el año 2024, (74.663) se obtiene una ratio de 24,10 euros.

Para la obtención del ingreso por este concepto, se ha multiplicado la referida ratio, por el incremento de la población tras la actuación urbanizadora y edificatoria, calculado en el apartado 3.5. Metodológica empleada para evaluar la sostenibilidad económica de la actuación, de la presente memoria.

CÁLCULO CAPITULO 5		
MAGNITUDES	INGRESO PRESUPUESTO 2024	1.800.000,00
	HABITANTES CENSADOS 2024	74.663,00
	RATIO HABITANTE/€	24,10832675
CÁLCULO INGRESOS CAPT. 5	INCREMENTO POBLACIONAL DESARROLLO SECTOR	2.743,13
	CUOTA TRANSFERENCIAS	66.132,27
	CORRIENTES	

Por tanto, por este concepto la administración obtendrá un importe total de **66.132,27 euros**.

5.2.8. Incremento patrimonial por la cesión del 10%

Conforme al artículo 82.1.a) TRLOTUP corresponde al Ayuntamiento de Benidorm, en su condición de administración actuante, la cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, libre de cargas de urbanización.

Teniendo en cuenta que hay un total de 255.181,30 unidades de aprovechamiento el 10% se estima en 25.518,13 unidades, por lo que el aprovechamiento lucrativo privado sería la diferencia, esto es, 229.663,17 unidades.

El valor de cada unidad de aprovechamiento es de 709,04 euros, por lo que por este concepto la **Administración ingresará 18.093.360,23 euros**.

Ingreso Puntual	Magnitudes	Valor del suelo cedido
	UDAS municipales	25.518,13
Cesión 10% aprovechamiento	VALOR UDA	709,04
	Valor del suelo cedido	18.093.360,23 €

No obstante, hay que considerar que parte de estas UDA ya han sido gestionadas por el Ayuntamiento para obtener, sin comprometer recursos económicos públicos, suelo necesario para la implantación de dotaciones públicas en el municipio.

4.4. Estimación de gastos.

5.4.1. Gastos corrientes (GC)

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del crecimiento urbano previsto por el planeamiento modificativo se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolada a su incremento producto del desarrollo previsto según el escenario económico considerado.

Ello quiere decir que se tendrá en cuenta el desarrollo previsible de las actuaciones derivadas del desarrollo del Sector a medida que se contabilicen estos crecimientos de trabajadores-población, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Los Gastos Corrientes en el presupuesto municipal del año 2024 se distribuyen como sigue:

GASTOS					
	Denominación	Capítulo	Obligaciones reconocidas netas	%	€/Hab 74.663
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	41.890.343,79 €	41,17	561,06 €
	Gastos corrientes	2	50.569.026,85 €	49,70	677,30 €
	Gastos financieros	3	1.394.887,44 €	1,37	18,68 €
	Transferencias corrientes	4	7.884.648,37 €	7,75	105,60 €
	TOTAL			101.738.906,45 €	100,00

Por tanto, a los efectos de obtener las ratios que se utilizan en el estudio, se divide la cantidad total de gastos entre la población del censo de 2024.

El total de gastos en operaciones corrientes alcanza **101.738.906,45 euros**, que aplicado al censo de 2024 representa unos **gastos corrientes (Capítulo 1-5) anuales por habitante de 1.362,64 euros**.

5.4.2.- Inversiones reales (IR).

Sin embargo, aparte de los gastos corrientes, en el Capítulo V) "Inversiones reales" se aprecia un subcapítulo (Art. 62) que resulta de interés en el impacto de la actuación sobre la Hacienda Local. Se trata del concepto "Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios".

La cantidad liquidada de este capítulo es de 22.272.555,35 de euros.

Bajo esta denominación se detallan epígrafes que contemplan los gastos futuros que derivarán del funcionamiento de los nuevos servicios que entrarán en uso en la nueva unidad urbana una vez recibidas las obras e instalaciones por el Ayuntamiento y que son los siguientes:

GASTOS POR INVERSIONES REALES CAPITULO 6- SUBCAPÍTULO	
6220100 REP.Y CONSERV.TERRENOS Y B.NATURALES	85.000,00
6220200 REP.Y CONSERV.EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUC.	1.283.876,30
6220300 REP.Y CONSERV.MAQUINARIA,INSTAL.Y UTILL.	1.116.539,46
6220400 REP.Y CONSERV.MATERIAL DE TRANSPORTE	0,00
6220600 REP.Y CONSERV.EQUIPOS PROC.INFORMACION	0,00
6220500 REP.Y CONSERV.MOBILIARIO Y ENSERES	0,00
6220600 REP.Y CONSERV.EQUIPOS PROC.INFORMACION	
	2.485.415,76

De este capítulo se tendrá en cuenta el gasto presupuestado de 2.485.415,76 euros correspondiente a repuestos y conservación material de transporte.

Por tanto, teniendo en cuenta, además de este gasto, la ratio €/habitante del presupuesto liquidado 2024, y el aumento potencial de habitantes del Sector, el **gasto total del mantenimiento del sector una vez entre en pleno funcionamiento será de 3.737.902,50 euros.**

CÁLCULO GASTO CORRIENTES CAP 1-6		
MAGNITUDES	GASTOS CORRIENTES TOTALES	101.738.906,45
	GASTO CORRIENTE/HABITANTE	1.362,64
	INCREMENTO POBLACIÓN	2.743,1297
CÁLCULO GASTO CORRIENTE	GASTO CORRIENTE X INC POB	3.737.902,50
	GASTOS CAP 6	2.485.415,76
GASTO INVERSIONES REALES	GASTOS TOTALES	6.223.318,26

Conviene señalar que antes de la recepción de las obras de urbanización la administración no tendrá que soportar gasto alguno, toda vez que el coste de la ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo, corresponde a la propiedad del suelo.

5. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL SECTOR PP 1/1 DEL PGMOU DE BENIDORM.

Una vez establecidas las bases de cálculo de cada apartado, y considerando los datos reflejados de la actuación y del municipio, se procederá a su aplicación en los dos escenarios económicos propuestos para el desarrollo de la actuación.

La mecánica del cálculo será la siguiente:

A) Durante la fase de ejecución de las obras:

Durante esta fase la administración no tendrá gastos, al corresponder a los propietarios soportar los costes de ejecución de las obras de urbanización. Sin embargo, sí que tendrá ingresos, como la cesión del aprovechamiento correspondiente a la administración, así como los ingresos de IBI de las parcelas, y el IVTNU que se devengue en caso de que se produzca alguna transmisión de estas. Por tanto, en esta fase no se observa incidencia negativa para las arcas municipales.

B) A partir de la recepción de las obras:

- a) El año de partida, **año 0**, será el de la recepción de las obras de urbanización del sector por parte del Ayuntamiento de Benidorm.

Esto significa que, en ese primer momento, que denominamos año 0, los solares ya existen físicamente como tales, lo que permitiría la recaudación de su IBI, con la base imponible del valor de repercusión del suelo, pero no cuentan con edificaciones -en ningún régimen- ni población, lo que impide la capacidad de generar ingresos y de producir gastos asociados a estas variables.

Este momento posibilita el inicio del desarrollo de la edificación al ritmo de cada escenario económico. En este instante de arranque, ya se contará con la totalidad de los solares (suelo urbano), a efectos de IBI, y el ingreso puntual derivado de la cesión del 10% del aprovechamiento que percibirá la administración.

- b) El desarrollo de la edificación del sector siguiendo el ritmo de cada escenario económico permitirá establecer una secuencia plurianual consecutiva del saldo fiscal de la Hacienda Local, en función de cuanto techo de uso residencial, comercial y hotelero se edifique, y de cuantos nuevos habitantes se instalen.
- c) El conocimiento de estas variables permitirá calcular la totalidad de los resultados parciales que permiten obtener la cuenta de ingresos y gastos que establecen la posible sostenibilidad económica del planeamiento modificativo.

- d) **A partir del año 9, la Administración percibirá un ingreso anual constante**, con posibilidad de que, derivado de obras de reforma o posteriores ventas de las instalaciones, pueda obtener un ingreso esporádico en algún ejercicio.
- e) Respecto a los gastos, como se ha indicado en anteriores apartados una vez entre en pleno funcionamiento la actuación, la administración tendrá que soportar unos gastos de mantenimiento que se estiman en 3.737.902,50 euros, inferiores por tanto a los ingresos que percibirá.

Se observa que en esta última fase se estabiliza el saldo fiscal que sigue siendo altamente positivo. Como puede observarse, la acción urbanizadora supone en todo momento -salvo antes de empezar la edificación- mayores ingresos que gastos, incluso finalizada su etapa de implantación.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento urbano previsto por el Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 del PGMOU de Benidorm (Alicante), es no solo sostenible sino, de manera clara, económicamente rentable para el municipio al tratarse de una actuación generadora de riqueza económica, pues es capaz de generar sobradamente -a través de la recaudación de los impuestos- los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

Todas estas variables quedan debidamente reflejadas en el siguiente cuadro dinámico:

	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11
GASTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	1.037.219,71	2.074.439,42	3.111.659,13	4.148.878,84	5.186.098,55	6.223.318,26	6.223.318,26	6.223.318,26
INGRESOS	18.950.804,56	857.444,33	857.444,33	857.444,33	7.911.256,12	8.443.591,58	10.034.766,03	11.096.520,98	12.158.275,94	8.906.485,68	8.389.312,90	8.389.312,90
<i>Cesión aprovechamiento</i>	18.093.360,23											
<i>IAE</i>					12.246,72	24.493,43	36.740,15	48.986,86	61.233,58	73.480,30	73.480,30	73.480,30
<i>IBI</i>	857.444,33	857.444,33	857.444,33	857.444,33	1.156.726,27	1.456.008,22	1.755.290,16	2.054.572,11	2.353.854,06	2.653.136,00	2.653.136,00	2.653.136,00
<i>Tasas y otros cap III y V</i>					466.721,24	933.442,47	1.400.163,71	1.866.884,94	2.333.606,18	2.800.327,41	2.333.606,18	2.333.606,18
<i>Ingresos patrimoniales (cap V)</i>					11.022,04	22.044,09	33.066,13	44.088,18	55.110,22	66.132,27	55.110,22	55.110,22
<i>ICV/IM</i>					39.429,50	78.859,00	118.286,50	157.718,00	197.147,50	236.577,00	197.147,50	197.147,50
<i>TC</i>					233.053,51	466.107,02	699.160,54	932.214,05	1.165.267,56	1.398.321,07	1.398.321,07	1.398.321,07
<i>ICIO y I/NTNU recurrente</i>												
<i>ICIO</i>					3.031.342,78	3.031.342,78	3.031.342,78	3.031.342,78	3.031.342,78	3.031.342,78	3.031.342,78	3.031.342,78
<i>I/NTNU</i>					868.481,28	868.481,28	868.481,28	868.481,28	868.481,28	868.481,28	868.481,28	868.481,28
<i>Tasas por edificación</i>					2.092.232,79	2.092.232,79	2.092.232,79	2.092.232,79	2.092.232,79	2.092.232,79	2.092.232,79	2.092.232,79
SALDO:	18.950.804,56	857.444,33	857.444,33	857.444,33	6.874.036,41	7.406.371,87	6.923.106,90	6.947.642,14	6.972.177,39	2.683.167,42	2.165.994,64	2.165.994,64

A continuación, se desglosa la anterior tabla dinámica en dos partes, la primera, la perteneciente a los años en los que se desarrolla el Sector, y la segunda, una vez el Sector se encuentre totalmente desarrollado, todo ello, para su fácil visualización.

PARTE 1.

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
GASTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	1.037.219,71	2.074.439,42
INGRESOS	18.950.804,56	857.444,33	857.444,33	857.444,33	7.911.256,12	8.443.591,58
<i>Cesión aprovechamiento</i>	18.093.360,23					
IAE					12.246,72	24.493,43
IBI	857.444,33	857.444,33	857.444,33	857.444,33	1.156.726,27	1.456.008,22
<i>Tasas y otros cap III y V</i>					466.721,24	933.442,47
<i>Ingresos patrimoniales (cap V)</i>					11.022,04	22.044,09
ICVTM					39.429,50	78.859,00
TC					233.053,51	466.107,02
<i>ICIO Y IVTNU recurrente</i>						
ICIO					3.031.342,78	3.031.342,78
IVTNU					868.481,28	868.481,28
<i>Tasas por edificación</i>					2.092.232,79	2.092.232,79
SALDO:	18.950.804,56	857.444,33	857.444,33	857.444,33	6.874.036,41	7.406.371,87

PARTE 2.

	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11
	3.111.659,13	4.148.878,84	5.186.098,55	6.223.318,26	6.223.318,26	6.223.318,26
	10.034.766,03	11.096.520,98	12.158.275,94	8.906.485,68	8.389.312,90	8.389.312,90
	36.740,15	48.986,86	61.233,58 €	73.480,30	73.480,30	73.480,30
	1.755.290,16	2.054.572,11	2.353.854,06	2.653.136,00	2.653.136,00	2.653.136,00
	1.400.163,71	1.866.884,94	2.333.606,18	2.800.327,41	2.333.606,18	2.333.606,18
	33.066,13	44.088,18	55.110,22	66.132,27	55.110,22	55.110,22
	118.288,50	157.718,00	197.147,50	236.577,00	197.147,50	197.147,50
	699.160,54	932.214,05	1.165.267,56	1.398.321,07	1.398.321,07	1.398.321,07
				1.678.511,63	1.678.511,63	1.678.511,63
	3.031.342,78	3.031.342,78	3.031.342,78			
	868.481,28	868.481,28	868.481,28			
	2.092.232,79	2.092.232,79	2.092.232,79			
	6.923.106,90	6.947.642,14	6.972.177,39	2.683.167,42	2.165.994,64	2.165.994,64

Por tanto, una vez la actuación entre en pleno funcionamiento, conforme a los cálculos expuestos, **se estima que obtendrá unos ingresos netos de 2.683.167,42 euros, por lo que resulta sostenible para las arcas municipales.**

RESUMEN MAGNITUDES MÉTODO ESTÁTICO	
INGRESOS PERIÓDICOS	8.906.485,68 €
IAE	73.480,30 €
IBI	2.653.136,00 €
IVTM	236.577,00 €
TC	1.398.321,07 €
ICIO Y PLUSVALIA RECURRENTE	1.678.511,63 €
OTROS	2.866.459,68 €
GASTOS PERIÓDICOS	6.223.318,26 €
Gastos corrientes	3.737.902,50 €
Inversiones reales	2.485.415,76 €
INGRESOS PERIÓDICOS - GASTOS PERIÓDICOS:	2.683.167,42 €

A la cantidad neta de 2.683.167,42 euros que se estima tenga ingreso anualmente en las arcas municipales una vez entre en pleno funcionamiento, habrá que añadir la cantidad que, previamente a la recepción de las obras de urbanización, haya percibido la administración como consecuencia del desarrollo de la actuación. En este sentido, sólo en concepto de cesión gratuita del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector se estima que se ingrese puntualmente la cantidad de 18.093.360,23 euros, lo que refuerza la sostenibilidad económica de la actuación (todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento ya ha dispuesto anticipadamente de este patrimonio para obtener mediante reservas de aprovechamiento suelo dotacional público, evitando la disposición de recursos económicos públicos en el pasado).

Asimismo, resulta relevante los ingresos fijos que la administración percibirá al inicio del desarrollo del sector, como son el ingreso por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras, siendo estos 15.156.713,90 euros, así como el impuesto de bienes inmuebles, que resulta ser un total de 12.206.228,13 euros, siendo esta la suma de los años en los que se está desarrollando el Sector hasta su completa ejecución.

También, percibirá un ingreso fijo, por la recaudación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, que asciende a un total de 4.342.406,38 euros, y la tasa por la tramitación de licencias urbanísticas por un importe de 10.461.163,93 euros.

Se inserta a continuación el resumen de los ingresos puntuales mencionados:

INGRESOS PUNTALES	
ICIO	15.156.713,90 €
CESIÓN APROVECHAMIENTO 10%	18.093.360,23 €
IIVTNU	4.342.406,38 €
TASA POR EDIFICACIÓN	10.461.163,93 €
IBI (IMPORTE RECAUDADO HASTA EL DESARROLLO DEL SECTOR<9	12.206.228,13 €
TOTAL INGRESOS PUNTALES	60.259.872,56 €

Por este tipo de ingresos la Administración percibirá un total de **60.259.872,56 euros**.

6. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVO.

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 2037 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 2031 y su consolidación podría alargarse hasta 12 años.

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.							
BENIDORM	previsión población ciudad de Benidorm			previsión población sector 1/1			
media de crecimiento anual (ETCV)	período	población de partida INE 2024	tasa de crecimiento	población potencial	previsión población sector 1/1 (únicamente uso residencial local)	secuencia	% sobre incremento o población anual Benidorm
1,25%		74.663			2.743,13	8%	
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS QUE SE LLEVA A CABO EL SECTOR	2027		1,25%	75.596			
	2028		1,25%	76.541			
	2029		1,25%	77.498			
	2030		1,25%	78.467			
	2031		1,25%	79.448		219,45	22,37%
	2032		1,25%	80.441		219,45	22,10%
	2033		1,25%	81.446		219,45	21,82%
	2034		1,25%	82.464		219,45	21,56%
	2035		1,25%	83.495		219,45	21,29%
	2036		1,25%	84.539		219,45	21,03%
2037		1,25%	85.595		219,45	20,77%	

Cuadro evolución población según ETCV

Se puede observar que para cada año la población del sector no representa más del 22 % 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 2024	tasa crecimiento	población potencial	previsión población sector 1/1 (unicamente uso residencial local)	secuencia	% sobre incremento población anual Benidorm
media de crecimiento anual corregida							
0,50%		74.663			2.743,13	8%	
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS QUE SE LLEVA A CABO EL SECTOR	2027		0,50%	75.036			
	2028		0,50%	75.411			
	2029		0,50%	75.789			
	2030		0,50%	76.167			
	2031		0,50%	76.548		219	57,62%
	2032		0,50%	76.931		219	57,34%
	2033		0,50%	77.316		219	57,05%
	2034		0,50%	77.702		219	56,77%
	2035		0,50%	78.091		219	56,48%
	2036		0,50%	78.481		219	56,20%
2037		0,50%	78.874		219	55,92%	

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

En este segundo supuesto, el incremento de población aun 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).

7. CONCLUSIONES.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, puede concluirse que el Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 del PGMOU de Benidorm, Alicante, resulta sostenible para la Administración, obteniendo unos ingresos anuales netos, tras el desarrollo del Sector (en la fase de explotación) de 2.683.167,42 euros, a lo que debe añadirse los ingresos puntuales que la administración perciba durante la fase de ejecución del proceso urbanizador y edificatorio.

AÑO FINAL	
INGRESOS-GASTOS ANUALES CONSTANTES	
INGRESOS	
IAE	73.480,30
IBI	2.653.136,00
IVTM	236.577,00
TC	1.398.321,07
ICIO Y PLUSVALIA RECURRENTE	1.678.511,63
Otros	2.866.459,68
TOTAL INGRESOS	8.906.485,68
GASTOS	
GC	3.737.902,50
IR	2.485.415,76
TOTAL GASTOS	6.223.318,26
TOTAL AÑO FINAL	2.683.167,42

En Benidorm, noviembre de 2025

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo.- José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos