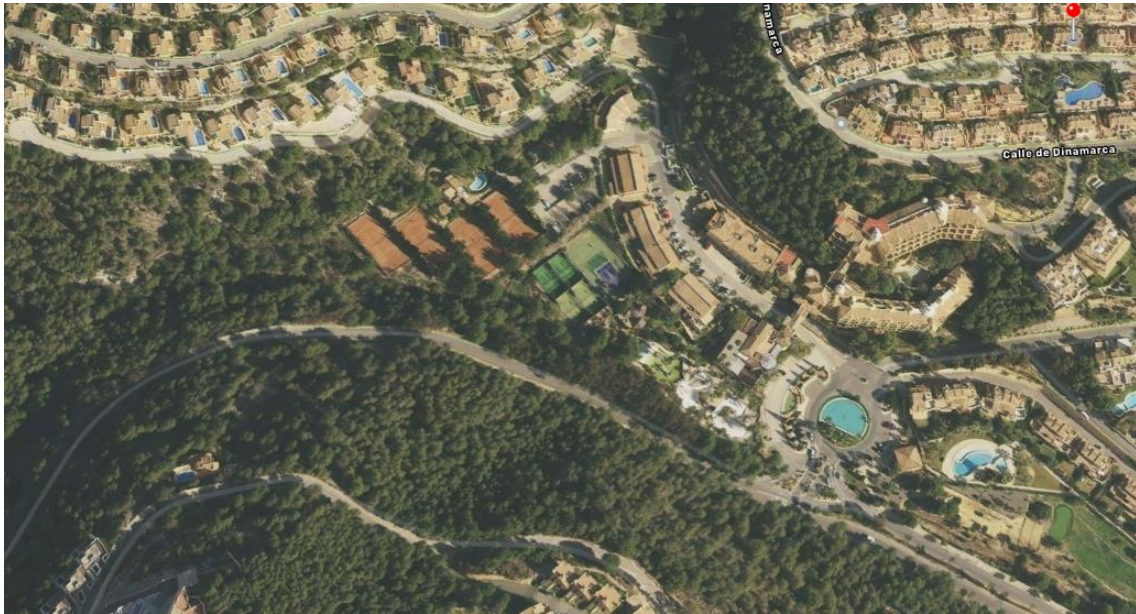




# PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (URBANIZACIÓN ALTEA HILLS)

## MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



**PROMOTOR:**

**ORBITA SOLAR, S.L.  
NOVIEMBRE 2019**



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria de Sostenibilidad Económica.

## INDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA APLICADA AL SISTEMA URBANISTICO ESPAÑOL.
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.
  - 3.1 Objeto.
  - 3.2 Ámbito.
  - 3.3 Alcance del Plan de Reforma Interior.
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.
  - 4.1 Estimación de la inversión pública.
  - 4.2 Incrementos patrimoniales y compensación económica.
  - 4.3 Liquidación de los Presupuestos Municipales.
  - 4.4 Gasto público asociado a la actuación.
  - 4.5 Ingreso público asociado a la actuación.
  - 4.6 Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación sobre la Hacienda Local.
5. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS
6. CONCLUSIÓN



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

## 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 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.”*



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria de Sostenibilidad Económica.

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, señala que los planes de reforma interior deberán contener entre otros documentos, *<<Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural>>*.

El presente informe de sostenibilidad, tiene una perspectiva temporal amplia, ya que plantea un análisis que trasciende de la fase de ejecución, y se ocupa del coste público, que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, cuando la Administración reciba la referida actuación.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria de Sostenibilidad Económica.

## 2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad, es analizar la viabilidad económica de la unidad contemplada, a efectos de justificar la capacidad económica del municipio de Altea, 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 Plan de Reforma Interior para la delimitación de un área discontinua de actuación de dotación en suelo urbano consolidado (Urbanización Altea Hills), procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

Por un lado, el gasto que se ocasiona a la Administración, es prácticamente nulo, suponiendo en beneficio de la Administración, ingresos predominantemente tributarios, derivados de la actuación. Se ha estimado, no obstante, el efecto que puede tener en un eventual incremento de los gastos corrientes del municipio, la presencia anual de los clientes alojados en el complejo hotelero.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Altea deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación determinará la sostenibilidad económica del Plan de Reforma Interior, a largo plazo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

### 3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

#### 3.1.- Objeto.

El presente documento propone, en coherencia con los antecedentes expuestos, dos actuaciones vinculadas:

- a) De un lado, la modificación de la calificación y zonificación de determinadas parcelas incluidas en el Polígono LA MALLÁ (Urbanización Altea Hills), con la finalidad de que el mismo ofrezca la suficiente cobertura urbanística para atender la remodelación cualitativa del conjunto hotelero existente, sin que ello suponga alteración del uso predominante (terciario).
- b) De otro lado, el incremento de edificabilidad de la parcela HS, delimitando a tal efecto una actuación de dotación que será soporte de gestión mediante técnicas de transferencias de aprovechamiento.

#### 3.2.- Ámbito.

El Plan de Reforma Interior tiene como ámbito las siguientes parcelas:

- HS, con la calificación urbanística de Servicios Existentes (Predominantemente Públicos) en una superficie de 7.795 m<sup>2</sup> y Uso Residencial Extensivo en una superficie de 1.904 m<sup>2</sup>.
- AH-415, con la calificación urbanística de Uso Residencial Intensivo en una superficie de 17.722,21 m<sup>2</sup>.
- AH-410, con la calificación urbanística de Servicios Privados, y una superficie de 11.233,32 m<sup>2</sup>.

Todas ellas incluidas en el Polígono LA MALLÁ de Altea, con la consideración de suelo urbanizado.

#### 3.3.- Alcance del Plan de Reforma Interior.

El alcance del Plan de Reforma Interior, en parte modificativo, gráfico y normativo, afectando exclusivamente a aspectos de la ordenación pormenorizada del planeamiento.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

#### 4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

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

##### 4.1 Estimación de la inversión pública.

El presente Plan de Reforma Interior, no implica la ejecución de actuación de urbanización ni la transformación urbanística del suelo, ya que estamos ante suelo que tiene la situación jurídica de urbanizado.

El plan implica la creación de suelo dotacional público que será objeto de cesión al Ayuntamiento, y respecto a este no se prevén cargos a la administración ya que el promotor propondrá la suscripción de un convenio de conservación y mantenimiento de dichas instalaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 de la LOTUP.

##### 4.2 Incrementos patrimoniales y compensación económica.

La Administración, obtiene cedida una parcela dotacional pública para zona verde, con una superficie de 11.233,32 metros cuadrados evitando su transformación urbanística, con los siguientes efectos:

- Incremento de suelo dotacional público en una zona carente de este tipo de espacios.
- Mejora de la calidad paisajística del entorno, al evitar la transformación urbanística de una parcela que dispone de una masa arbolada de cierta relevancia.

Realizadas las transferencias de aprovechamiento de una parcela a otra, no cabe realizar más cesiones en el ámbito que nos ocupa, por lo que procede compensar económicamente a la Administración por el excedente de aprovechamiento, con 198.245 euros, y todo ello conforme el artículo 77.2.d) de la LOTUP (hoy 78 tras la aprobación de la Ley 1/2019).

##### 4.3 Liquidación de los Presupuestos municipales.

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>>.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

Si atendemos, por tanto, a los presupuestos municipales, podemos obtener los gastos como los ingresos previstos por la Administración municipal tanto para si misma como para sus organismos autónomos. En este caso se ha tomado como base la liquidación del presupuesto municipal de Altea del año 2016, de la que se obtienen los siguientes datos:

AÑO 2016		
Capítulo	Ingresos	Gastos
Capítulo 1	14.294.029,73	7.229.099,74
Capítulo 2	434.226,25	7.591.233,92
Capítulo 3	5.403.048,47	182.924,30
Capítulo 4	6.206.523,92	4.849.630,20
Capítulo 5	374.171,49	0,00
Capítulo 6	0,00	598.767,05
Capítulo 7	77.071,62	112.846,84
Capítulo 8	0,00	0,00
Capítulo 9	97.200,00	2.994.261,93
<b>Total</b>	<b>26.886.271,48</b>	<b>23.558.763,98</b>

Fuente: [Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.](#)

La liquidación del Presupuesto Municipal del año 2016 se cerró con unos gastos de 23.558.763 euros y con unos ingresos de 26.886.271,48 euros.

#### 4.4 Gasto publico asociado a la actuación.

Como se ha avanzado, el presente plan no conlleva la ejecución de la actuación de urbanización ni la transformación urbanística del suelo, ya que estamos ante suelo urbanizado. En estos casos, la fase propia de explotación, una vez se han recibido las obras, suele llevar aparejado algunos gastos asociados, tales como costes de suministros de energía y extensión de redes, que en la referida actuación tampoco se ocasionan.

Finalmente, y para tener en cuenta en el presente estudio todos los factores relevantes, consideraremos que la remodelación cualitativa del conjunto hotelero y el ejercicio de su actividad propia, supondrán un incremento estable en la localidad de turistas que, con efectos en el gasto municipal corriente en bienes y servicios, que sí será objeto de tratamiento en esta Memoria de Sostenibilidad Ambiental.

#### 4.5 Ingreso público asociado a la actuación.

Los recursos que constituyen la Hacienda de las entidades locales son las siguientes:

- Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás derecho.
- Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las comunidades autónomas o de otras entidades locales.

PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

- c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades autónomas.
- d) Las subvenciones
- e) Los percibos en concepto de precios públicos.
- f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h) Las demás prestaciones de derecho público.

Para la elaboración del presente estudio vamos a estimar que, el Plan de Reforma Interior, generará únicamente ingresos por el devengo de los tributos municipales no teniendo en cuenta tributos de naturaleza autonómica o estatal, por entender que no van a ser sustanciales al no generarse un aumento de la población sino, en todo caso, un incremento del turismo en el municipio.

Concretamente se han considerado los siguientes supuestos de tributos como generadores de ingresos:

A) Ingresos públicos de único devengo.

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO).
- Tasas por la tramitación administrativa y urbanística del proyecto.

B) Ingresos periódicos.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- Tasas municipales relacionadas con tratamiento de residuos, limpieza y alcantarillado.

#### 4.6 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.

##### 4.6.1 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:

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

- b) Impuestos sobre Actividades Económicas (IAE).
- c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica

Así mismo los Ayuntamientos podrán establecer y exigir el Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El Ayuntamiento de Altea, además de los tres impuestos obligatorios, también regula la exigencia de los dos que se previstos como voluntarios, por tanto, debemos proceder, sobre la base de la regulación establecida en las ordenanzas fiscales reguladoras, -pues no se pretende modificar la presión fiscal-, a estimar los ingresos que, una vez desarrollada la actuación, percibirá la Administración municipal por estos conceptos.

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.*

PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

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

- a) Ordenanza fiscal de la tasa por la prestación del servicio de recogida, transferencia y tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- b) Ordenanza fiscal reguladora de la tasa que devenga la concesión de licencias de apertura
- c) Ordenanza fiscal por la tramitación de licencias de edificación.

Para realizar una estimación de estos ingresos, se ha elaborado un cuadro que parte de las siguientes premisas:

- a) Se ha utilizado el coste de edificación como base para la liquidación del ICIO.
- b) Se ha realizado una estimación del valor catastral del suelo para la liquidación de IBI, conforme al tipo de gravamen previsto en la ordenanza municipal.
- c) El resto de los ingresos se ha obtenido bien por aplicación de las determinaciones de las ordenanzas municipales, bien por repercusión de ingresos previstos en el presupuesto municipal del Ayuntamiento de Altea.

En los siguientes cuadros sintetizamos el importe obtenido en cada caso:

#### 4.6.2 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 Altea 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.

Un ingreso puntual extraordinario, a tener en cuenta en esta Memoria de Sostenibilidad Económica, es la compensación económica que se ocasiona con motivo de la transferencia del aprovechamiento, que se produce con el desarrollo del Plan de Reforma Interior, lo que supondría un ingreso de 198.245 euros a las arcas públicas 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.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

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 (IAE), tasas y precios públicos por prestaciones de servicios públicos municipales, tasas de vado etc.

#### 4.6.3 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 está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste 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 de este, en el municipio de Altea. **El tipo de gravamen aprobado para todo el municipio será del 3,5%.**

Para el cálculo del coste material de ejecución se han tomado como base los siguientes valores:

Impuesto	Magnitudes	
ICIO	Edificación (m <sup>2</sup> )	2.178,51
	Precio metro cuadrado (PEM x m <sup>2</sup> )	671,50
	Base Imponible	1.462.869,47
	Gravamen (Ordenanza)	0,035
	<b>Cuota Resultante</b>	<b>51.200,43</b>

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de Altea, recaudará un total de **51.200,43 euros**. Este ingreso no será periódico, generándose únicamente en la fase de construcción.

PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

**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 Altea tiene establecidos porcentajes del 1,5% (de 1 a 5 años), del 1,40 % (de más de 5 a 10 años), 1,35 % (de más de 10 a 15 años) y 1,30 % (de más de 15 a 20 años).

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada Ayuntamiento sin que exceda del 30 %, teniendo establecido el municipio de Altea un porcentaje del 8%.

Por su parte, el apartado 7 del artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que:

*“Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*

*Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso».*

En el presente supuesto se estima que la cesión de la parcela al Ayuntamiento para finalidad dotacional se encuadra entre las exenciones contempladas en el precepto, no estando sometida al abono de este tributo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

- **Derivados de tasas: Tasas por el otorgamiento de licencias urbanísticas, licencias de actividad y por expedición de documentos administrativos.**

Como con anterioridad se ha señalado, el Ayuntamiento de Altea, ha regulado la tasa por la prestación del servicio de expedición de licencias urbanísticas, constituyendo el hecho imponible la actividad municipal, técnica y administrativa tendente a comprobar si los actos de uso, transformación y edificación del suelo y vuelo que se realicen en el término municipal, se ajustan a la legislación y planeamiento aplicables.

Según en el artículo 6 de la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa que devenga la concesión de **licencias de apertura**, la cuota de la tasa será la que resulte de aplicar a la cuota del impuesto sobre actividades económicas los siguientes porcentajes, obteniendo una cuota total de 9.429,71 euros.

Impuesto	Datos según Ordenanza	Tipo	Base	CUOTA
Licencia de apertura	315,5 % de la cuota IAE	315,50%	2.988,81	9.429,71

Para cuantificar los ingresos correspondientes a la **licencia de edificación**, vamos a considerar el presupuesto de ejecución material de toda la construcción del ámbito de actuación es de 2.004.229,20 euros coincidente con el valor utilizado para el cálculo del ICIO, por lo que si aplicamos una cuota del **2,09%**, según indica su ordenanza fiscal, obtenemos una recaudación del 30.573,97 euros.

Impuesto	Datos según Ordenanza	Tipo	Base	CUOTA
Licencia de edificación	2,09% V. obra según ICIO	2,09%	2.004.229,20	30.573,97

RESUMEN INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	51.200,43
Tasa licencia edificación	30.573,97
Tasa licencia apertura	9.429,71
Compensación económica UDAs	198.245,00
<b>Total: 289.449,11</b>	

PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

## B) Cuantificación de ingresos periódicos.

- **Derivados de impuestos:**

- a) **El impuesto sobre Bienes inmuebles.**

De trascendental relevancia resulta el Impuesto de Bienes Inmuebles, dado que supone aproximadamente la mitad de los recursos municipales. Se trata de un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley.

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 **0,49%**.

El valor catastral de los inmuebles integrados en el ámbito de la actuación ha sido calculado en anteriores apartados del presente estudio.

En concepto de IBI se obtendría pues, un importe de 65.018,32 euros.

Impuesto	Ingresos actuales	Ingresos después del PRI	Diferencia
IBI (parcelas complejo hotelero)	59.341,69	65.018,32	5.676,63

Hay que citar, no obstante, por estar relacionado en este apartado, que la cesión de una de las parcelas al Ayuntamiento provoca que el promotor deje de ostentar la condición de sujeto pasivo de este tributo y que no se produzca el hecho imponible.

- b) **El impuesto sobre Actividades Económicas.**

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.

PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

De conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza reguladora del impuesto la cuota tributaria es el resultado de aplicar las tarifas del impuesto y las bonificaciones previstas en la ordenanza fiscal, que según la tabla de coeficiente es de **0,88**.

Para realizar la cuantificación expresada en el cuadro adjuntado, hemos tenido en cuenta, que el Hotel ostenta la categoría de 5 estrellas, grupo 691.

Magnitudes	Cuota por habitación	Nº Habitaciones	Resultado
Cuota por aplicación de tarifa Grupo 691, Hoteles 5 *	17,417331	105	1.828,82
Coeficiente de ponderación	1,3		2.377,47
Previsión vol. negocio (en tasación)	6.565.177,04		
Ocupación media 56,66 %	56,66%		
Precio por habitación 268,89	268,89		
Coeficiente de situación (categoría 4ª)	0,88		2.092,17
<b>Total</b>			<b>2.092,17</b>

Finalmente, la cuota resultante del Impuesto de Actividades Económicas, ascendería a un importe total de 2.092,17 euros.

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

A pesar de, como luego se indicará, las previsiones de incremento estable de visitantes alojados en el hotel suelen conllevar un incremento en el uso de vehículos turismo de alquiler, el eventual incremento de ingresos por este impuesto por la matriculación de vehículos en el ámbito territorial de la localidad, no se estima por no ser significativo.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

- **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 de residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas y locales 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.

Según la Ordenanza fiscal de la referida tasa, el servicio comprende el proceso de gestión de residuos sólidos urbanos desde la recepción o recogida hasta el transporte, tratamiento y eliminación.

Según el artículo 7 de la Ordenanza, la cuota tributaria será la que resulte de la aplicación de la tarifa correspondiente a su grupo y subgrupo. En este caso, Grupo 7, subgrupo 7009.

<b>Impuestos residuos Urbanos</b>	Habitaciones	105
		14,12
	Tasa según Ordenanza	8,39
		2,8
		25,31
<b>CUOTA RESULTANTE</b>		<b>2.657,55</b>

Finalmente se estiman unos ingresos periódicos derivados de dicho concepto de 2.657,55 euros.

El resumen de los ingresos periódicos sería el siguiente:

INGRESOS:	SITUACIÓN ACTUAL	RESULTADO PROPUESTA PRI	DIFERENCIAS
<b>INGRESOS PERIÓDICOS</b>			
IAE	0,00	2.988,81	2.988,81
IBI (parcelas complejo hotelero)	59.341,69	65.018,32	5.676,63
IBI parcela dotacional	8.164,45	0,00	-8.164,45
Tasa RSU	0,00	2.657,55	2.657,55
<b>Total:</b>	<b>67.506,14</b>	<b>70.664,69</b>	<b>3.158,55</b>

#### 4.6.4 Cuantificación de gastos.

Gastos corrientes. Se estima que, por la ocupación media prevista del hotel, se produce la presencia anual en la localidad de 119 personas, susceptibles de hacer uso de determinados servicios públicos municipales.

PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

Esta cifra es el resultado de aplicar el porcentaje de ocupación media (56,66 %) al número de clientes alojados en el hotel en función del número de habitaciones (105) estando ocupadas, cada una, por dos personas.

A efectos de determinar el eventual incremento de gastos que ello puede suponer para las arcas municipales, atendiendo a las particularidades del tipo de consumidor de que se trata y la corta en el municipio, se estima un coeficiente de ponderación del 30 % que se aplica a la cifra de “Gastos corrientes” contenida en el Capítulo II de la liquidación del presupuesto municipal de 2016.

La Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, desarrolla actualmente las previsiones del artículo 167.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que encomienda al Ministerio de Economía y Hacienda el establecimiento, con carácter general, de la estructura de los presupuestos de las entidades locales, teniendo en cuenta la naturaleza económica de los ingresos y de los gastos, así como las finalidades u objetivos que con estos últimos se propongan conseguir.

En este sentido, el Anexo III de la citada Orden contempla los códigos de la clasificación económica de los gastos del presupuesto de las entidades locales y sus organismos autónomos. Dentro de las clasificaciones propuestas el «CAPÍTULO 2. Gastos corrientes en bienes y servicios», «comprende los gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las Entidades locales y de sus organismos autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público».

Entre dichos gastos, se incluyen:

Artículo 20. Arrendamientos y cánones.

Artículo 21. Reparaciones, mantenimiento y conservación.

Artículo 22. Material, suministros y otros (que incluye material de oficina, suministros, comunicaciones, transportes, primas de seguros, tributos, gastos diversos, trabajos realizados por empresas y profesionales, indemnizaciones y gastos de publicaciones).

Por tanto, a estos efectos, el cociente que resulta de la división de los gastos corrientes (según liquidación del Presupuesto 2016) entre el número de habitantes censados en el municipio (según padrón, también de 2016, asciende a:

$$7.591.233,92 / 21.739 = 349,20 \text{ € de gasto corriente por habitante censado.}$$

Por tanto, aplicando el criterio anteriormente indicado:

$$349,20 \times 119 \times 30 \% = 12.466,40$$

Se estima en dicha cantidad, el eventual efecto anual de la actividad hotelera por la existencia de los clientes del establecimiento.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria de Sostenibilidad Económica.

#### 4.6.5 Cuadro comparativo.

A continuación, se expone un cuadro comparativo de los ingresos y gastos periódicos que se afectan al Plan de Reforma Interior.

RESULTADO INGRESOS Y GASTOS PERIÓDICOS	
<b>INGRESOS PERIÓDICOS</b>	
IAE	2.988,81
IBI (parcelas complejo hotelero)	65.018,32
Tasa RSU	2.657,55
	<b>70.664,69</b>
<b>GASTOS PERIÓDICOS:</b>	
Asignación gastos corrientes	<b>12.466,40</b>
<b>RESULTADO</b>	<b>58.198,29</b>



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

## 5. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

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

Sin duda, este Plan de Reforma Interior, mediante la actuación de dotación, propone la creación de nuevos puestos de trabajo al mejorar el funcionamiento del equipamiento hotelero, reforzando su viabilidad para consolidarse en un recurso al servicio de la imagen de Altea, como destino turístico de calidad.

A continuación, concretaremos las siguientes mejoras que se producirían con la actuación, que repercuten directamente en la productividad del suelo y en el interés público:

- a) Se obtiene una parcela dotacional publica para zona verde, con una superficie de 11.233,32 metros cuadrados, evitando su transformación urbanística con los siguientes efectos:
  - Incremento de suelo dotacional en una zona carente de este tipo de espacios.
  - Mejora de la calidad paisajística del entorno, al evitar la transformación urbanística de una parcela que dispone de una masa arbolada de cierta relevancia.
- b) La reducción de suelo lucrativo y la concentración de la edificabilidad en una superficie reducida supone una menor ocupación de suelo.
- c) En el plano socioeconómico, este instrumento de planeamiento forma parte de una iniciativa empresarial orientada a poner en valor el conjunto de edificaciones existentes hoy abandonadas y en desuso, generando un **input económico** en el municipio de Altea, que se traducirá en la **creación de numerosos puestos de trabajo, directos e indirectos**, tanto durante la ejecución de las obras como durante la fase de explotación del establecimiento.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria de Sostenibilidad Económica.

Finalmente, derivado del análisis planteado, aseguramos que tendrá un importante efecto sinérgico para otras actividades vinculadas al turismo de calidad en el Municipio de Altea, reforzando así su liderazgo basado en parámetros de innovación, excelencia y sostenibilidad ambiental y social.



PLAN DE REFORMA INTERIOR  
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA  
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

## 6. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria se pone de manifiesto la sostenibilidad económica del Plan de Reforma Interior “Delimitación de área discontinua de actuación de dotación en suelo urbano consolidado” Urbanización Altea Hills.

En Altea, noviembre de 2019.  
Por el equipo redactor.

Fdo. Rafael Ballester Cecilia  
Abogado urbanista

Fdo. Jose Ramón García Pastor  
Ingeniero de caminos, Canales y Puertos.

