

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 “TELLEROLA 2” DEL P.G.O.U DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:
TORRES Y SANTA MARTA, S.L



**PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS**

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.	3
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. .	5
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.....	6
3.1. Objetivo de la actuación.	6
3.2. Ámbito.....	7
3.3. Modelo de gestión.....	7
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	9
4.1. Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2019.	9
4.1.1. Gastos corrientes vinculados a la actuación.	10
4.1.2. Ingresos vinculados a la actuación.....	10
4.2. Estimación de la inversión pública.	11
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	13
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	14
7. CONCLUSIÓN.....	15

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

La Ley de Suelo 8/2007 y su texto refundido 2/2008 aprobado por el RDL de 20 de junio, ya establecía la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un *"informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

Del mismo modo, el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, viene a recoger en su artículo 22 la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, **en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el CA instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

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

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

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

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

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

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

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa

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

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

4.º Inventario de edificaciones existentes.

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

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la **sostenibilidad económica de la Modificación nº 1 del Plan Parcial de mejora del Sector PP-12 “Tellerola 2” del P.G.O.U de la Vila Joiosa**, a efectos de justificar la capacidad económica del referido municipio, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Para determinar la sostenibilidad económica de la referida Modificación procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado. **El análisis, por tanto, se centrará en si la actuación pretendida, genera un Impacto Fiscal sobre la Hacienda Local.**

Tal y como se justificará a lo largo de la presente memoria, **el desarrollo de la actuación no tendrá consecuencias en las arcas públicas**, reportando idénticos e importantes ingresos públicos al Ayuntamiento, tanto por la cesión de solares edificables equivalentes al 10% del aprovechamiento tipo del sector, como por la obtención de ingresos derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de La Vila Joiosa deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del Programa de Actuación Integrada del Sector “PP-12 Tellerola 2” del término municipal de La Vila Joiosa, a largo plazo.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1. Objetivo de la actuación.

La modificación del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 propone incorporar elementos de flexibilidad en el diseño, en la disposición de las edificaciones y de los diferentes usos. Además, facilita la reparcelación y la reducción del número de proindivisos, así como el mantenimiento de las edificaciones consolidadas. Todo ello sin cambiar el modelo urbanístico en que se sustenta la ordenación del Sector y sin afectar por tanto a la ordenación estructural del mismo.

En definitiva, el objeto de la presente modificación es la alteración de los aspectos concretos de la ordenación pormenorizada, que detallamos a continuación, sin que se modifiquen magnitudes que puedan tener repercusión en las arcas públicas.

1. Resolver la integración de la Vía Pecuaria Colada de la Costa. Se propone conservar el trazado original de la Colada de la Costa tal como se establece en el PGOU de la Vila Joiosa, aprobado por la comisión territorial de Urbanismo, en sesión de 7 de abril de 1999, publicándose en el BOP nº 173 de Alicante de 30 de julio de 1999, se conserva el trazado original modificando la pormenorización de la manzana 6.

2. Disposición de las edificaciones: Reordenaciones de volúmenes de las manzanas intentado adaptarlos a los nuevos criterios de diseño de viviendas, así como la ampliación de superficie a ocupar por la edificación en planta aumentando en una planta más la altura mínima y máxima liberando suelo y dando esbeltez a las edificaciones que se proyecten.

3. Espacios adicionales bajo cubierta: Se establece un criterio de cómputo de los espacios adicionales bajo cubierta diferente al fijado en las ordenanzas del P.G.O.U de la Vila Joiosa, con el agravio comparativo que eso conlleva, por lo que se propone que la normativa que regula dichos espacios, sea la que se establece en dichas ordenanzas dado que resulta más acorde con los nuevos productos inmobiliarios que actualmente se desarrollan.

4. Retranqueos: Se propone modificar los retranqueos tanto en planta de piso como los previstos en planta baja y adecuar los de planta sótano a la modificación puntual aprobada por el Ayuntamiento para mejorar tanto la estética como la funcionalidad de los distintos usos. De otro lado, el retranqueo de 53 metros a la semicircunferencia de la parte suertes del sector.

5. Compatibilidad de usos en planta baja con usos pormenorizados terciarios con destino a trasteros.

6. Se propone, además, **eliminar la altura máxima libre de la planta sótano.**

3.2. Ámbito.

El ámbito del planeamiento coincide con el delimitado por el PP-12 con una superficie de 210.455 m² de superficie bruta.

La modificación propuesta no afecta al modelo territorial de la ciudad de Villajoyosa, en cuanto supone una mera alteración de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada de un concreto sector de suelo, por lo que no representa ninguna alteración de parámetros que requieran su evaluación dentro de un nuevo contexto de modelo territorial.



Ilustración 1. Ámbito del Sector.

3.3. Modelo de gestión.

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

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

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

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 50 y 51. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

Es promotor del presente documento de Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-12 del P.G.O.U es la mercantil **TORRES Y SANTA MARTA**, agente urbanización del sector conforme al acuerdo del pleno de 2 de noviembre de 2001.

Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad.

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

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

Para determinar el impacto de la actuación urbanística debe realizarse analizando las siguientes variables:

4.1. Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2019.

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

Se analiza el último presupuesto municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2019, concretando, como mas adelante se expondrá, que al mantenerse las mismas magnitudes que el Plan de Mejora Vigente, no supondrá variable alguna ni impacto fiscal para el Excmo. Ayuntamiento de la Vila Joiosa.

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

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

PRESUPUESTO MUNICIPAL DE LA VILA JOIOSA 2019		
CAPITULO	INGRESOS	GASTOS
CAPITULO 1	19.789.139,70 €	13.545.442,37 €
CAPITULO 2	725.112,07 €	10.468.220,05 €
CAPITULO 3	5.206.422,19 €	446.022,60 €
CAPITULO 4	8.709.606,19 €	1.327.798,03 €
CAPITULO 5	518.157,07 €	- €
TOTAL	34.948.437,22 €	25.787.483,05 €

Ilustración 2. Presupuesto municipal de La Vila Joiosa liquidado del año 2019.

4.1.1. Gastos corrientes vinculados a la actuación.

En relación con el capítulo de los gastos, teniendo en cuenta los **gastos corrientes**, arroja unas obligaciones reconocidas netos de **25.787.483,05 euros**.

CAPITULO DE GASTOS	IMPORTES	RATIO HABITANTES
1 GASTOS DE PERSONAL	13.545.442,37 €	368,95 €
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES	10.468.220,05 €	285,14 €
3. GASTOS FINANCIEROS	446.022,60 €	12,15 €
4 TRANSFERENCIA CORRIENTES	1.327.798,03 €	36,17 €
TOTAL	25.787.483,05 €	702,41 €

Ilustración 3. Capítulo de gastos del presupuesto municipal.

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondría para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto por habitante de **702,41 € (gasto/habitante capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada, determinándose, así, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

Por tanto, los gastos que ocasionaría el aumento poblacional previsto en la presente actuación (3.240 habitantes) son de 2.275.808,40 euros.

La cifra de habitantes del municipio de La Vila Joiosa en el año 2020 es de 36.713 habitantes.

4.1.2. Ingresos vinculados a la actuación.

En relación con el **Capítulo de Ingresos**, la liquidación presupuestaria de 2019 aporta las siguientes cifras:

CAPÍTULO DE INGRESOS	IMPORTES	RATIO HABITANTES
1. IMPUESTOS DIRECTOS	19.789.139,70 €	539,02 €
2. IMPUESTOS INDIRECTOS	725.112,07 €	19,75 €
3. TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	5.206.422,19 €	141,81 €
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	8.709.606,19 €	237,23 €
5. INGRESOS PATRIMONIALES	518.157,07 €	14,11 €
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	34.948.437,22 €	951,94 €

Ilustración 4. Capítulo de ingresos del presupuesto municipal.

Los Derechos reconocidos netos ascienden a un importe total de **34.948.437,22 euros**.

4.2. La Modificación nº 1 del Plan Parcial de mejora del Sector PP-12 tiene un impacto nulo en las arcas municipales. Estimación de la inversión pública.

Sobre la base del Presupuesto Municipal liquidado y el parámetro de ingreso o gasto por habitante, se proyecta el correspondiente al nuevo espacio urbano.

La Actuación Urbanizadora se financia por los titulares de los derechos urbanísticos y, por tanto, no se prevé gasto público de inversión independiente. Así, el análisis se centrará en los capítulos de ingresos y gastos corrientes.

Pues bien, como puede apreciarse en el siguiente cuadro de Magnitudes vemos que **la Modificación propuesta no modifica ningún parámetro del actual Plan de mejora vigente.**

MAGNITUDES SECTOR PP 12 TELLEROLA VIGENTE 31 DE FEBRERO 2003		MAGNITUDES DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 PROPUESTA	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable pormenorizado	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable pormenorizado
CALIFICACIÓN DEL SUELO	Uso turístico intensivo	CALIFICACIÓN DEL SUELO	Uso turístico intensivo
SUPERFICIE BRUTA	210.455 m ²	SUPERFICIE BRUTA	210.455 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS	2.000 m ²	SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS	2.000 m ²
SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS	58.285 m ²	SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS	58.285 m ²
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR	212.455 m ²	SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR	212.455 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	148.719 M ² c	APROVECHAMIENTO TOTAL	148.719 M ² c
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5493 M ² C/M ² S	APROVECHAMIENTO TIPO	0,5493 M ² C/M ² S
DENSIDAD	61 VIV/HA (1296 UNIDADES)	DENSIDAD	61 VIV/HA (1296 UNIDADES)

Ilustración 5. Cuadro magnitudes Plan Parcial Vigente y Modificación propuesta.

Por ello, dado que la Modificación nº 1 del Plan de mejora PP-12 propuesta, contiene las mismas magnitudes que el Plan de Mejora Vigente, determinamos que **el impacto fiscal, que puede ocasionar la presente Modificación a las arcas municipales, es nulo.**

Tal como se ha expuesto, la proyección presupuestaria de los gastos corrientes se realiza a partir del parámetro gasto por habitante,

Asimismo, se han realizado los cálculos correspondientes para determinar **los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de este nuevo espacio urbano**, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos ciudadanos, empresarios, trabajadores y demás usuarios vinculados al nuevo espacio

urbano, que **se estima en, 2.275.808,40 euros (702,41 euros/hab)** teniendo en cuenta un incremento de población de 3.240 habitantes.

Por otro lado, de conformidad con el presupuesto liquidado del año 2019, **los ingresos** que ocasionara el aumento poblacional previsto para la presente actuación son de, **3.084.285,6 euros (951,94 euros/hab)**.

El signo resultante de la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del Presupuesto estimado para la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	2.275.799,99 €
INGRESOS TOTALES	3.084.273,60 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	808.473,61 €

Ilustración 6. Análisis estático.

El saldo fiscal resultaría, en todo caso, ser positivo, pues los ingresos superan en 808.473,61 euros a los gastos corrientes en los que incurriría el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios.

Finalmente, dado que la Modificación nº 1 del Plan de Mejora no modifica ningún parámetro respecto del Plan de Mejora vigente, el saldo fiscal estimado por el aumento poblacional y los ingresos por habitante, serian idénticos en ambos instrumentos urbanísticos, por lo que concluimos que el impacto de la presente modificación es totalmente nulo, y en todo caso, sostenible de conformidad con el saldo fiscal expuesto.

5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

El análisis dinámico se realiza contrastando gastos e ingresos corrientes, despreciando operaciones de capital. Se estudia la actuación en detalle, así se permite su estudio detallado sin influencias del resto de magnitudes presupuestarias. Se asumen los valores anteriormente calculados en el análisis estático, tomando unos gastos fijos que deberá asumir la administración una vez reciba las obras de urbanización y haciendo depender los ingresos del ritmo de construcción.

Para la presente actuación, al no existir modificación de las magnitudes que determinarían un posible impacto en las arcas públicas, respecto del Plan de Mejora vigente, consideramos que no resulta necesario realizar un análisis exhaustivo dinámico de la sostenibilidad económica de la Modificación propuesta.

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

El Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el apartado segundo del Anexo XIII de la LOTUP, incluye necesariamente el estudio de “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.

Esta también es una exigencia de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en plena coherencia con sus principios inspiradores, así como con los principios ordenadores de nuestro derecho urbanístico. Asimismo, debe justificarse la capacidad económica de la Administración para asumir la implantación y mantenimiento de las dotaciones, infraestructuras y servicios públicos previstos en el Plan.

La disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente». Para lograr una mejor interpretación del fenómeno y su posterior cuantificación, se pueden definir varias dimensiones abarcadas por la definición anterior.

Para el caso de la presente modificación del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-12, se incorporan únicamente elementos de flexibilidad en el diseño, en la disposición de las edificaciones y de los diferentes usos; facilita la reparcelación y la reducción del número de proindivisos, así como el mantenimiento de las edificaciones consolidadas. **Todo ello sin cambiar el modelo urbanístico en que se sustenta la ordenación del sector y sin afectar por tanto a la ordenación estructural del mismo, ni a la previsión de oferta suficiente de suelo destinado a usos productivos.**

7. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta memoria, la Modificación nº1 del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-12 "Tellerola 2" del PGOU de la Vila Joiosa, **tiene un impacto fiscal nulo en las arcas públicas, debido a que las magnitudes no se modifican respecto al Plan Parcial de Mejora vigente.**

Aun así, en la presente memoria, se han obtenido las cifras de los estados de ingresos y gastos procedemos a determinar la sostenibilidad de la referida actuación, considerando los datos idénticos tanto en el Plan de Mejora como en la modificación nº1 pretendida.

Por ello, a través del método ingreso/gasto por habitante, se ha obtenido un **ingreso total** (teórico, contando con la disponibilidad de PMS) **de 3.084.273,60 euros.**

A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 2.275.799,99 euros, por los gastos que le ocasionará anualmente la explotación del sector, obteniendo, por tanto, un **saldo positivo de 808.473,61 euros.** por lo que, aunque el impacto fiscal de la Modificación es nulo, considerando los idénticos datos del Plan de Mejora Vigente y los de la presente modificación propuesta, resultaría sostenible para la Administración.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	2.275.799,99 €
INGRESOS TOTALES	3.084.273,60 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	808.473,61 €

Ilustración 7. Análisis estático

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

En La Vila Joiosa, a diciembre de 2020.

Por el equipo redactor



Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista