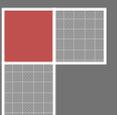


2020

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL
PLAN GENERAL DE RAFAL
(ALICANTE)

FERNANDO CERVANTES GARCIA
ARQUITECTO Y DIPLOMADO TECNICO URBANISTA



ÍNDICE

1. PROCEDENCIA	3
2. OBJETO	6
3. ESTRUCTURA	7
4.INFORMACIÓN GENERAL	8
PREVISIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.	9
3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS HACIENDAS PÚBLICA	10
4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS	13
5. CONCLUSIONES	14

1. PROCEDENCIA

El marco legislativo Estatal exige la redacción de una memoria de sostenibilidad económica conforme se establece en el Texto Refundido de la Ley de Suelo (R.D. 7/2015). Hasta la fecha, no se había redactado la memoria de sostenibilidad económica en referencia a este instrumento de planeamiento, debido a que se trata de suelo urbano en el que ya se incurre por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Rafal en los costes de mantenimiento y prestación de servicios urbanos para un nivel de población alta.

Esto último quiere decir que no habrá un aumento de la densidad de la población, y por tanto de la recaudación y/o incrementos de los costes de mantenimiento del área urbana consolidada.

Estas memorias tienen un importante sentido y relevancia para ámbitos de superficie mayor y de nueva creación para un análisis del impacto que tendrían estos nuevos desarrollos en la Hacienda Pública.

ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 en el artículo 22 apartados 4 y 5 establecen de que:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas

derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Estas normas obligan a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones consecuencia de la aprobación definitiva de modificación puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Rafal en lo relativo a las alineaciones del PGOU comprendidas en los ámbitos del tramo de la calle comprendido entre la calle Mariano Mirete y la Calle Juan XXIII, incluyendo el callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez y el Pasaje Hermanos Rodríguez, la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y finalmente las esquinas de las manzanas del casco urbano.

2. OBJETO

El documento justificará que lo establecido en la modificación puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Rafal en lo relativo a las alineaciones del PGOU comprendidas en los ámbitos del tramo de la calle comprendido entre la calle Mariano Mirete y la Calle Juan XXIII, incluyendo el callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez y el Pasaje Hermanos Rodríguez, la manzana conformada entre la Calle Juan Gómea Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y finalmente las esquinas de las manzanas del casco urbano, es viable en términos económicos para la Administración, no solo en cuanto a inversiones iniciales en urbanización, dotaciones e infraestructuras y también, que los suelos destinados a usos productivos son suficientes e idóneos.

El concepto de viabilidad a lo largo del periodo de utilización nos lleva directamente al término de sostenibilidad económica, en el que se analizará la posibilidad de asumir los costes iniciales de ejecución y garantizar un correcto mantenimiento de las infraestructuras y espacio público a lo largo de su vida útil.

Asimismo, este documento pasará a constituir la base sobre la que la Administración que promueve la modificación puntual vaya haciendo el correspondiente seguimiento en los términos que exige el apartado 5 del artículo 15 del TRLS.

3. ESTRUCTURA

Tras una breve descripción de la situación de partida en el Municipio de Rafal en la actualidad, a través de los indicadores socioeconómicos más relevantes y la posterior exposición de las previsiones de la Modificación puntual n.º 5 pueden generar en la misma.

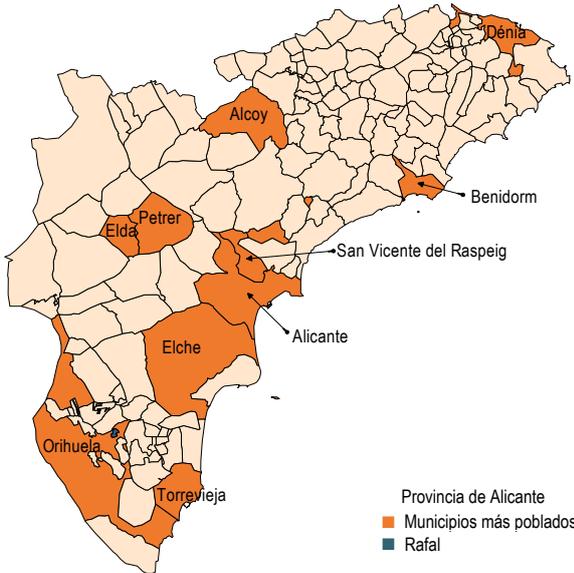
El cuerpo principal de la memoria consiste en dos apartados bien claros: la evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas y la justificación de la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a usos productivos.

El primer de los apartados se distribuye a su vez en el efecto que tendrá esta modificación puntal en la Hacienda Municipal del M.I. Ayuntamiento de Rafal y el que tendrá en las Administraciones de rango superior.

Finalmente, se recapitulan las conclusiones más relevantes.

4.INFORMACIÓN GENERAL

No se dispone de datos socioeconómicos del ámbito afectado por la Modificación Puntual n.º 5, debido a que no existe una estadística oficial específica de la zona. Se han tomado los datos municipales de Rafal relativos a los indicadores socioeconómicos más relevantes publicados por el organismo autonómico de referencia (Institut Valencià d'Estadística), debido a que son homologables a los ámbitos del tramo de la calle comprendido entre la calle Mariano Mirete y la Calle Juan XXIII, incluyendo el callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez y el Pasaje Hermanos Rodríguez, la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y finalmente las esquinas de las manzanas del casco urbano



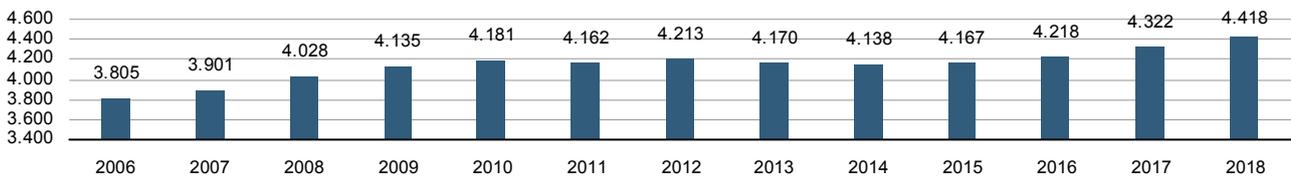
Código INE	03109
Provincia	Alicante
Comarca	El Baix Segura / La Vega Baja

Distancia a la capital de provincia (Km)	54,0
Superficie (Km ²)	1,62
Densidad de población (hab/Km ²) - 2018	2.723,29
Altitud (m)	13

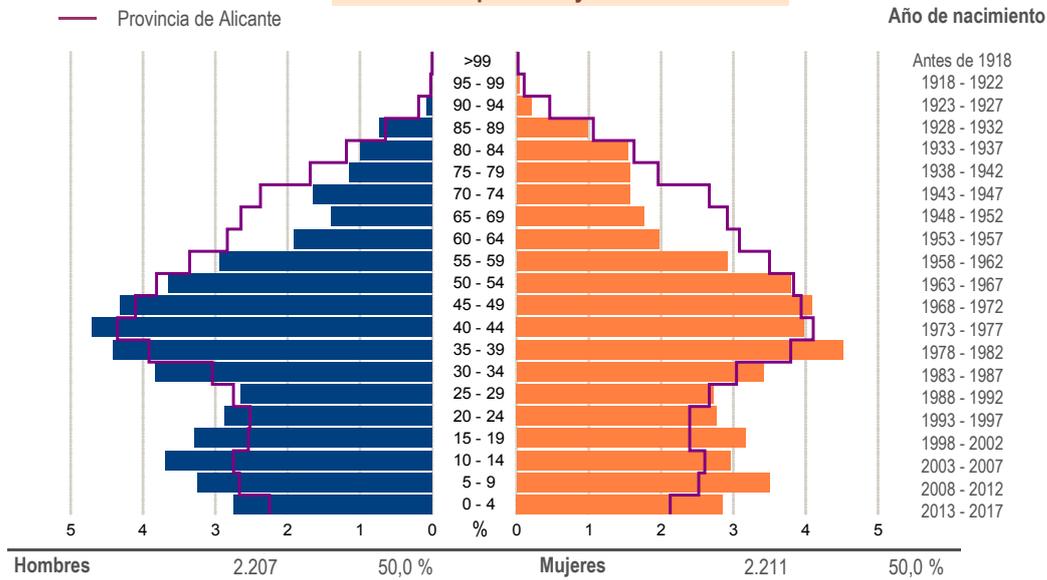
Municipio costero	No
-------------------	----

	Número	Habitantes
Población a 1 de enero 2018	-	4.418
Entidades singulares	1	-
Núcleos	1	4.363
Diseminados	1	55

Evolución de la población



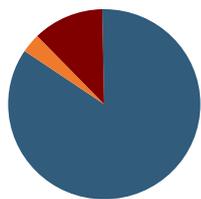
**Población a 1 de enero de 2018
por sexo y edad**



Indicadores demográficos

Índice		Municipio	Provincia	Comunitat Valenciana
Dependencia	$((\text{Pob. } <16 + \text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de 16 a 64})) \times 100$	51,5 %	54,8 %	54 %
Dependencia población <16 años	$((\text{Pob. } <16) / (\text{Pob. de 16 a 64})) \times 100$	30,8 %	24,6 %	24,6 %
Dependencia población >64 años	$((\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de 16 a 64})) \times 100$	20,6 %	30,3 %	29,4 %
Envejecimiento	$((\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. } <16)) \times 100$	67,0 %	123,2 %	119,4 %
Longevidad	$((\text{Pob. } >74) / (\text{Pob. } >64)) \times 100$	53,5 %	46 %	47,5 %
Maternidad	$((\text{Pob. de 0 a 4}) / (\text{Mujeres de 15 a 49})) \times 100$	22,7 %	19,6 %	19,6 %
Tendencia	$((\text{Pob. de 0 a 4}) / (\text{Pob. de 5 a 9})) \times 100$	82,8 %	83,9 %	83,5 %
Renovación de la población activa	$((\text{Pob. de 20 a 29}) / (\text{Pob. de 55 a 64})) \times 100$	113,1 %	80,9 %	80,4 %

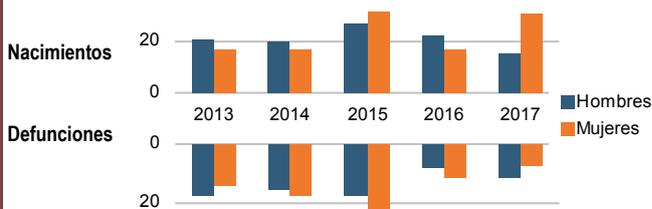
Población por nacionalidad y sexo 2018



	%		
	Total	H	M
■ Española	84,5	85,3	83,8
■ De la UE	3,2	2,9	3,4
■ Otras	12,3	11,8	12,8
- Resto de Europa	0,6	0,5	0,8
- África	9,8	9,5	10,1
- América	1,9	1,8	1,9
- Resto del mundo y apátridas	0,0	0,0	0,0

Datos a 1 de enero

Movimiento natural de la población



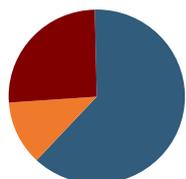
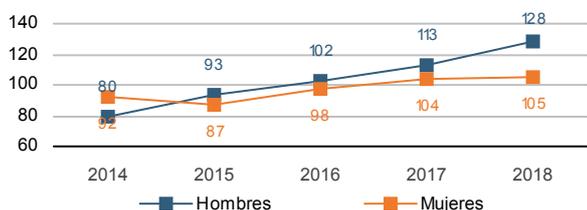
	2013	2014	2015	2016	2017
Nacimientos	38	37	59	40	47
Defunciones	31	32	41	19	18
Crecimiento Veg.	7	5	18	21	29

Datos a 31 de diciembre

Variaciones residenciales

Inmigraciones por sexo

	2014	2015	2016	2017	2018
Total	172	180	200	217	233

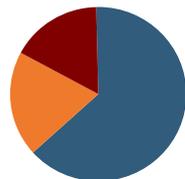
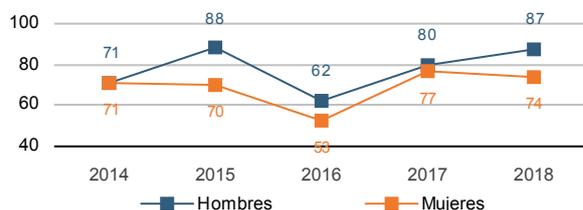


	por procedencia (2018)	%
■ Comunitat Valenciana	61,4	
■ Otra comunidad autónoma	12,0	
■ Extranjero	26,6	

Datos a 1 de enero

Emigraciones por sexo

	2014	2015	2016	2017	2018
Total	142	158	115	157	161



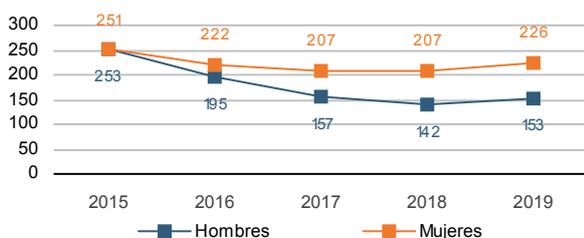
	por destino (2018)	%
■ Comunitat Valenciana	62,7	
■ Otra comunidad autónoma	19,9	
■ Extranjero	17,4	

Datos a 1 de enero

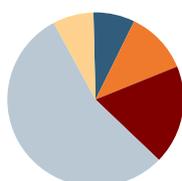
Paro registrado

	2015	2016	2017	2018	2019
Total	504	417	364	349	379

por sexo



por sector de actividad - 2019



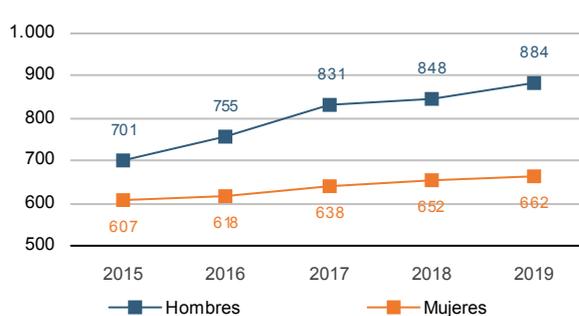
	por sector de actividad - 2019	%
■ Agricultura	7,7	
■ Industria	11,9	
■ Construcción	17,7	
■ Servicios	55,4	
■ Sin ocupación anterior	7,4	

Datos a 31 de marzo

Personas afiliadas a la SS

	2015	2016	2017	2018	2019
Total	1.308	1.373	1.469	1.500	1.546

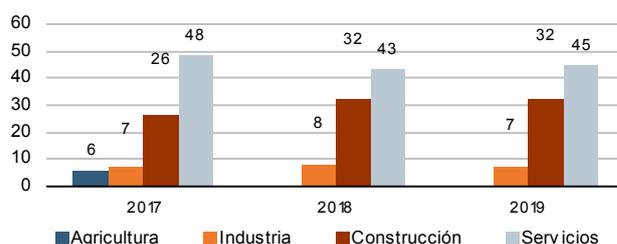
por sexo



Datos a 31 de marzo

Empresas inscritas en la SS

Total: 88



Datos a 31 de marzo

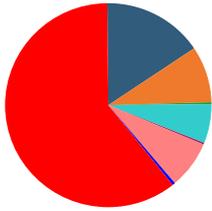
IRPF*

	2013	2014	2015	2016
Titulares	1.929	1.958	1.969	1.996
Declaraciones	1.579	1.602	1.625	1.667
Renta bruta/declaración (€)	15.122	15.606	16.195	16.656
Renta disponible/declaración (€)	13.243	13.592	14.200	14.491

* Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Datos a 31 de diciembre

Inmuebles urbanos - 2018

por usos (%)

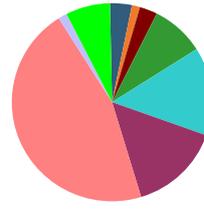


Uso	Porcentaje (%)
Almacén y estacionamiento	15,8
Comercial	8,9
Cultural	0,1
Ocio y hostelería	0,2
Industrial	6,1
Deportivo	0,2
Suelo vacante	7,6
Obras de urbanización	0,0
Oficinas	0,1
Edificios singulares	0,0
Religioso	0,0
Espectáculos	0,1
Sanidad y beneficencia	0,1
Sin definir	0,0
Residencial	60,9

Total inmuebles: 3.326

Datos a 31 de diciembre

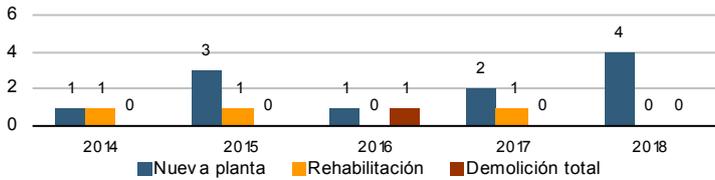
por antigüedad (%)



Antigüedad	Porcentaje (%)
Antes de 1950	3,5
1950 - 1959	1,4
1960 - 1969	3,0
1970 - 1979	8,7
1980 - 1989	14,0
1990 - 1999	14,5
2000 - 2009	46,1
2010 y posterior	1,2
Suelo vacante	7,6
Sin definir	0,0

Licencias municipales concedidas

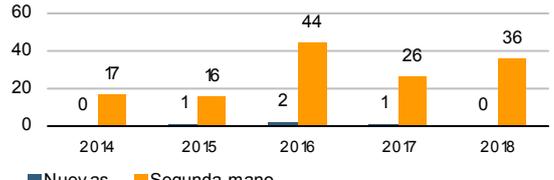
por tipo de obra



Datos a 31 de diciembre

Transacciones inmobiliarias

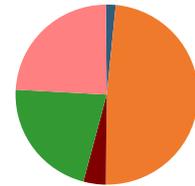
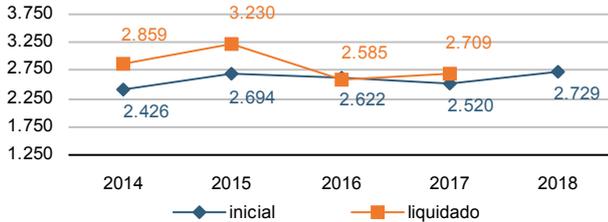
compraventas escrituradas de viviendas



Datos a 31 de diciembre

Presupuesto municipal de gastos*

Miles de euros



por grupos de función - 2018

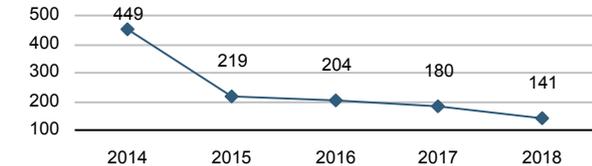
Grupo de función	Porcentaje (%)
Deuda pública	1,9
Servicios públicos básicos	48,1
Actuaciones de protección y promoción social	4,0
Produc.de bienes públicos de carácter preferente	21,5
Actuaciones de carácter económico	0,4
Actuaciones de carácter general	24,1

* consolidado. Datos a 31 de diciembre

Deuda viva municipal

Miles de euros

Datos a 31 de diciembre



Oferta turística - 2018

Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
Hoteles	0	Albergues	0
Hostales	0	Pensiones	0
Apartamentos	4	Restaurantes	2
Campings	0	Agencias de viaje	0
Casas rurales	0	Empres. de turismo activo	0

Datos a 31 de diciembre

Vehículos por tipo y carburante - 2018

	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
Total	3.132	1.874	1.222	3	33
Turismos	2.111	1.401	706	0	4
Motocicletas	293	0	292	1	0
Furgonetas y camiones	460	441	19	0	0
Autobuses	0	0	0	0	0
Tractores industriales	9	9	0	0	0
Ciclomotores	203	4	198	1	0
Otros	56	19	7	1	29

Datos a 31 de diciembre

Empresas activas - 2018*

por sectores de actividad

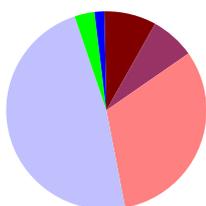
Industria	15
Construcción	93
Servicios	166
Total	274

desglose sector servicios

Comercio, transporte y hostelería	96
Información y comunicaciones	-
Actividades financieras y de seguros	-
Actividades inmobiliarias	-
Actividades profesionales y técnicas	-
Educación, sanidad y servicios sociales	-
Otros servicios personales	-

* excepto sector primario. Datos del DIRCE a 1 de enero

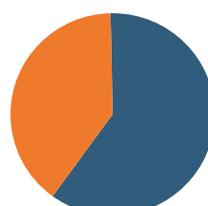
Superficies de cultivo - 2018*



Crop	Porcentaje (%)
Cereales	0,0
Leguminosas	0,0
Tubérculos	8,6
Cult. industriales	0,0
Cult. forrajeros	6,9
Hortalizas	31,0
Flores y plantas ornamentales	0,0
Cítricos	48,3
Frutales	3,4
Viña	0,0
Olivar	0,0
Viveros	1,7
Otros leñ.	0,0

* estimaciones municipales. Datos a 31 de diciembre

Elecciones municipales - 2019



Candidaturas	%Votos	Concejales
PSOE	59,36	7
PP	40,64	4
Compromís	0,00	0
C's	0,00	0
Podem-EUPV	0,00	0
VOX	0,00	0
EUPV	0,00	0
Altres	0,00	0

5. PREVISIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.

Lo que se pretende justificar con esta memoria es comparar la situación actual, que se corresponde con los datos del apartado 4 de la presente memoria, con la que se correspondería a 2.030, en la que, tras diez años de vigencia.

Por ello, se hará hincapié en las condiciones diferenciales más relevantes debido a que no se van a realizar cambios drásticos como los de nuevos crecimientos.

Al tratarse de una modificación de efectos limitados al concretarse en regularizar la trama del casco urbano y conectar coherentemente por un lado, la zona norte en su calle Hermanos Rodríguez, recuperar el pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez (actualmente vial destinado al uso público), eliminar el “Cul de Sac”, vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y finalmente establecer los chaflanes (3 metros) en todas las esquinas de las manzanas del casco urbano, sin alterar las condiciones estructurales del planeamiento, respetando el aprovechamiento y las tipologías vigentes, sin modificar aprovechamientos lucrativos.

Se persiguen los siguientes objetivos:

Objetivo 1. Regularización de la trama del casco urbano para poder articular una solución definitiva a las incidencias existentes en cuanto a circulación de peatones y visibilidad de los vehículos en los viales,

Objetivo 2. Eliminar el “Cul de Sac”, recuperando la manzana y alineaciones que se establecían en las anteriores NNSS de Rafal.

Objetivo 3. Generar mayor percepción de seguridad en los viales del casco urbano de Rafal.

Objetivo 4. Mejorar la movilidad del casco urbano, permitiendo la conexión correcta entre los viales existentes y poder articular una solución definitiva a

las incidencias existentes en cuanto a circulación de vehículos.

Actualmente se trata de un área de suelo urbano consolidado por la edificación y urbanización, con una trama urbana con servicios públicos y dotaciones.

Las obras habituales de urbanización y mantenimiento de las infraestructuras existentes las costearán las Administraciones Públicas.

Por tanto de la confrontación de las dos situaciones concretas y fijas (situación actual y el de 2030), no supondrán variaciones importantes en las cuentas de gastos e ingresos.

Tras la aprobación de la modificación puntual n.º5, favorecerá para el desarrollo de esta zona, por lo cual, se estima que se incremente el número de viviendas.

6. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LAS HACIENDAS PÚBLICA

Hay que cifrar la cantidad destinada a inversión más gastos corrientes públicos relacionados con el impulso de la **Modificación Puntual n.º 5 del PGOU** para, posteriormente, compararlos con los ingresos públicos derivados de la completa aplicación de **Modificación Puntual n.º 5**.

6.1.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

6.1.1.- ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL ACTUAL

En la siguiente tabla se aporta el dato de repercusión de Gastos e Ingresos por Habitante año 2019.

Este análisis se centrará en las operaciones de gasto corriente en base al ratio obtenido de 697,50 €/hab y se evaluará si se cubre el mismo con el aumento de los ingresos por recaudación presupuestaria vinculada a la **Modificación Puntual nº 5**.

	TOTAL RECONOCIDO	€/HAB	
GASTOS DE PERSONAL	1.136.571,17 €	257,25	
GASTOS CORRIENTES/BIENES Y SERVICIOS	1.751.734,29 €	396,49	
GASTOS FINANCIEROS	17.133,60 €	3,87	
TRANF. CORRIENTES	176.249,38 €	39,89	
FONDO CONTINGENCIA	19,50 €	0,00	
		697,50	€/HAB

6.1.2.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En este apartado se estiman unos ingresos corrientes a generar por la agregación de la recaudación de los distintos impuestos.

Tributos relacionados directamente con los inmuebles o con la actividad inmobiliaria, son aquellos relacionados con inmuebles, solares,...

IBI: Impuesto sobre bienes inmuebles

IVTNU: Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

No se estiman otros ingresos de impuestos NO vinculados a la actividad inmobiliaria como sería el **IVTM:** Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

La actividad inmobiliaria en el ámbito urbano objeto de la modificación puntual n.º 5 está muy consolidada y la aprobación de la modificación no supondrá un incremento superior al 10% de los ingresos actuales obtenidos de los tributos arriba mencionados.

6.2.- IMPACTO EN LAS HACIENDAS SUPRAMUNICIPALES

No se estiman impactos por ingresos de carácter público derivados de la realización de actividades urbanizadoras, debido a que la modificación puntual n.º 5 no desarrolla la creación de nuevos suelos aptos para edificar.

No obstante, se puede concluir que el impacto en las Haciendas Supramunicipales siempre será positivo debido a que no dejará fuera de

ordenación ninguna de las edificaciones preexistentes y edificadas con licencia conforme al PGOU anterior, manteniendo y fomentando además la actividad edificatoria en los solares vacantes.

Como por conocido es manifiesto, el ámbito afectado, se corresponde con suelo urbano, con alto grado tanto de edificación, como de urbanización en el entorno. Se trata de edificaciones en suelo y zona altamente antropizada, por tanto, la actuación seguida y pretendida, ostenta nula incidencia en el medio ambiente, flora y fauna de dichos terrenos ya urbanizados.

7. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS

Se trata de comprobar si existe o no una distribución de usos urbanísticos que permitan actividades económicas generadoras de empleo en proporción al uso residencial.

La **modificación Puntual nº 5** se centra regularizar la trama del casco urbano y conectar coherentemente por un lado, la zona norte en su calle Hermanos Rodríguez, recuperar el pequeño callejón que une la Calle Hermanos Rodríguez con el Pasaje Hermanos Rodríguez (actualmente vial destinado al uso público), eliminar el "Cul de Sac", vial interior a la manzana conformada entre la Calle Juan Gómez Juan, Calle Gabriel Miro, Calle Extensión Agraria y Calle Félix Rodríguez de la Fuente y finalmente establecer los chaflanes (3 metros) en todas las esquinas de las manzanas del casco urbano.

Por tanto, al no desarrollar ni planificar en la modificación puntual nº 5 usos productivos asociados al PGOU, se consideran que los usos productivos existentes son suficientes y adecuados al no formar parte del objeto de la modificación puntual.

8. CONCLUSIONES

La Modificación puntual n.º 5 del PGOU de Rafal en términos económicos es beneficioso para el interés público a lo largo del tiempo, debido a que no dejará fuera de ordenación ninguna de las edificaciones preexistentes y edificadas con licencia conforme al PGOU anterior, manteniendo y fomentando además la actividad edificatoria en los solares vacantes.

Desde otra perspectiva, no se van a producir cargas económicas representativas para los propietarios y para la administración, dado que el objeto de la modificación puntual es la corrección material de las alineaciones en un ámbito reducido del suelo urbano consolidado

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente documento inicial estratégico para la Modificación Puntual número 5 del PGOU de Rafal.

Fdo.: Fernando Cervantes García
Arquitecto y Diplomado Técnico Urbanista