

## I SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PERI CERÁMICAS

### I Introducción

Como es sabido, esta iniciativa desarrolla una de las acciones de nuestro Plan de Acción y consiste en un Plan Especial de Reforma Interior de recalificación de usos para la zona ocupada por antiguas empresas dedicadas a la producción de tejas y ladrillos cerámicos. Esta actuación de renovación localizada en suelo urbano, tiene la finalidad de transformar y reurbanizar totalmente el tejido industrial preexistente con un nuevo destino residencial. Además, se aprovecha para proponer un parque sostenible a los pies del monte de la Plana con voluntad de mejorar la conectividad y el medioambiente urbano de la ciudad.

El ámbito delimitado está formado por tres grandes parcelas catastrales, dos de ellas localizadas al sur de una lengua de terreno clasificado como suelo no urbanizable que sirve de soporte para el camino elevado que asciende al monte de la Plana (camino del Valle). Así, la propuesta recalifica este terreno para dar continuidad al ámbito y proceder al desmonte necesario para eliminar esta barrera topográfica. La justificación general de esta recalificación viene determinada por el planeamiento general puesto que todo este ámbito de actuación está delimitado como “área de oportunidad”, posibilitando así, la recalificación de aquellas áreas industriales incompatibles con su entorno residencial.

Para desarrollar esta actuación es necesario aprobar una modificación de planeamiento y la tramitación de un Plan Especial de la UE-1, “Cerámicas”. Posteriormente, la gestión permitirá la reparcelación, equidistribución de cargas y beneficios, así como la cesión de suelo destinado a calles y parque. Para todo ello se propone el sistema de compensación o el agente urbanizador. Finalmente se deberá realizar la urbanización.

Para estimular la posibilidad de desarrollo de esta actuación, desde la Unidad de Urbanismo y Servicios del Ayuntamiento se ha utilizado un estudio realizado en el Master de Urbanismo y Estudios Territoriales de la Universidad Menéndez Pelayo, sobre la base de una práctica de la asignatura de Diseño Urbano de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Navarra, sobre la sostenibilidad y viabilidad económica que permita comprobar si es posible la actuación, y en su caso, si esta es sostenible económicamente para el Ayuntamiento.

### I Marco legal aplicable

Decir que la necesidad de este tipo de informes, nace tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y sus consecuencias y tiene como objetivo analizar el coste que supone para las arcas públicas el desarrollo y conservación de la urbanización tras la ejecución de este Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Es el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo 5/2015, en su artículo 22.4, el que prescribe que se deberá ponderar el impacto de la actuación en la hacienda pública, entendiendo como pública la local para un desarrollo urbanístico, afectada 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.

Los parámetros urbanísticos del planeamiento definen en su artículo 108 y sucesivos lo que son las áreas de oportunidad, indicando que en tanto no se formule un Plan Especial que haga posible su recalificación urbana, es posible el supuesto industrial en las condiciones de uso y volumen de la tipología “industria grande” (artículo 19 de las ordenanzas). Así, en la actualidad, se trata de un suelo urbano consolidado, si bien, al tramitar este PERI, tal y como recoge el planeamiento y las leyes urbanísticas, automáticamente, tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado, por estar sometido a un proceso integral de urbanización.

Para este PERI, se delimitan dos unidades de ejecución (UE-1 y UE-2), para facilitar el desarrollo en fases, por lo que el ámbito de actuación de la UE-1 está compuesto por dos parcelas catastrales que suman un total de 53.447 m<sup>2</sup>, así la delimitación afectada por el PERI deja fuera del área de oportunidad definida por el planeamiento la parcela ocupada actualmente por el centro comercial MERCADONA e incorpora una franja de suelo actualmente clasificado como no urbanizable.<sup>140</sup>

La ordenación detallada de la UE-1 del PERI, presenta las siguientes superficies, que son de interés para el informe de sostenibilidad económica: Superficie total del PERI: 53.447 m<sup>2</sup>s; Suelos dotaciones: 39.887 m<sup>2</sup>s (incluidas plazas de aparcamiento). Los espacios libres, zonas verdes y equipamientos suman 33.031 m<sup>2</sup>s; los viales 2.580 m<sup>2</sup>; la dotación de aparcamientos con 214 plazas con 4.276 m<sup>2</sup>. Así, el total de suelo público es del 74,63 % de la superficie total.



Fig.5.23. Planos de ordenación y gestión.

### | Análisis de sostenibilidad

Para determinar esta sostenibilidad económica para las arcas municipales, es necesario evaluar las consecuencias económicas que derivarán del nuevo desarrollo urbanístico. Para ello es imprescindible en primer lugar analizar el presupuesto municipal, en este caso se ha escogido una media de los últimos años, estimando así mismo los gastos e ingresos derivados de la actuación.

Para el análisis del presupuesto se parte de los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas dada su fiabilidad a la hora de proporcionar una correcta información presupuestaria.

<sup>140</sup> En cuanto a la gestión urbanística, el sistema de actuación será el de compensación o agente urbanizador (artículo 130 LOTUR). La ejecución del sistema se atribuye por tanto a los propietarios al tratarse de mercantiles que si bien no tienen por objeto la promoción y construcción, sí se considera que tienen medios y conocimientos suficientes para gestionar la ejecución bien directamente (compensación), o por medio de un tercero (agente urbanizador), en este caso con la intervención del Ayuntamiento en su selección, al margen de ser el sistema por sustitución en caso de incumplimiento de los deberes de los propietarios (artículo 155 LOTUR).

Así, la liquidación del presupuesto de gastos en su clasificación económica y la repercusión de cada uno de los capítulos en la población del municipio es la siguiente:

**Gastos:** 9.221.817,78 €. Capítulo 1, personal: 3.030.883,37 €; capítulo 2, gastos de bienes y servicios: 3.282.653,55 €; capítulo 3, gastos financieros: 4.734,56 €; capítulo 4, transferencias corrientes: 771.191,47 €; capítulo 5, inversiones reales: 1.809.829,89 €; capítulo 7, transferencias capital: 90.298,89 €; capítulo 8, activos financieros: 6.748,50 €; capítulo 9, pasivos financieros: 225.478,07 €. Así, los gastos corrientes necesarios para el funcionamiento ordinario de la administración suponen el 76,86 % del total del presupuesto, de los cuales a la gestión diaria de la ciudad que supone el gasto de bienes y servicios le corresponde el 35,59 %.

**Ingresos:** 9.656.121,52 €. Capítulo 1, impuestos directos: 4.599.463,82 €; capítulo 2, impuestos indirectos: 26.512,26 €; capítulo 3, tasas y otros ingresos: 2.148.299,38 €; capítulo 4, transferencias corrientes: 2.428.839,07 €; capítulo 5, ingresos patrimoniales: 240.776,35 €; capítulo 6, enajenación inversiones reales: 24.269,00 €; capítulo 7, transferencias capital: 181.213,14 €; capítulo 8, activos financieros: 6.748,50 €. Así, de los derechos reconocidos netos ascienden a 9.656.121,52 €, correspondiendo la partida principal a los impuestos directos ya que suponen un 47.63% del total del presupuesto.



Fig.5.24. Planos de usos y forma.

De acuerdo con las ordenanzas fiscales, es necesario realizar el cálculo de los ingresos que la transformación de la UE-11 supondrá para las arcas municipales. Para ello, hay que diferenciar los ingresos dependiendo del momento en que se producen, distinguiendo los que se producirán una única vez, coincidiendo con la construcción de los edificios, su puesta en uso y la puesta en marcha de posibles negocios, y cuyo montante será importante (por ejemplo, el ICIO, la tasa de abastecimiento...), de los recurrentes, que se van a continuar produciendo a lo largo de todo el tiempo, como son el IBI, la tasa de vado, etc.

Así, se han calculado las siguientes cantidades: IBI: 39.990,00 €; ICIO: 887.870,26 €; licencias de primera ocupación: 91.363,96 €; ITMV: 26.468,36 €; IIVTNU: 1.000 €; IAE: 0 € (exentas por

importe neto de cifra de negocio inferior a un millón de euros); canon a percibir por explotación deportiva: 2.000 €; licencias urbanísticas: 318.602,52 €; acometidas de agua: 6.238,08 €; consumos medios de agua anuales: 9.411,20 €; tasas de alcantarillado: 11.301,98 €; servicio de evacuación alcantarillado anual: 1.328,60 €; tasa de basuras: 12.754,47 €; ocupación de terreno de uso público: 1.180,50 €; apertura de distintos establecimientos: 2.008,77 €; tasas de vado: 46,74 €. Por lo tanto, la actuación generará unos ingresos no recurrentes al Ayuntamiento de aproximadamente 1.317.385,57 € y unos ingresos recurrentes de 88.189,87 €/año.

Los gastos anuales de este nuevo desarrollo serán los siguientes: suministro alumbrado público: 24.311,05 €; mantenimiento vías públicas: 4.245,28 €; mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano: 22.095,44 €; limpieza viaria: 10.527,49 €; mantenimiento redes de agua potable: 8.392,68 €; recogida de basuras y residuos urbanos: 10.262,87 €; servicios de protección ciudadana extinción de incendios: 542,87 €; servicio de protección ciudadana Policía Local: 2.207,92 €; transporte público: 0 €; gastos de gestión administrativa: 0 €; mantenimiento dotación deportiva: 0 €. El gasto anual una vez que todo está construido es de 74.192,91 €/año. Así se analizará en los distintos escenarios el momento en el que deban computarse los gastos van vinculados a la conclusión de la edificación y posterior habitabilidad del ámbito.

Se han analizado 3 escenarios: Sostenible: es el escenario más probable de conformidad con la realidad del mercado y situación actual en el municipio de Alfaro. En esta hipótesis la concesión de las licencias se inicia en el año 2, con 50 licencias. La edificación de estas viviendas se terminará en un plazo de 18-24 meses. El año 3 no se concederá ninguna licencia ni se terminará ninguna edificación. El año 4 se terminarán las 50 viviendas iniciadas y se concederá licencia para otras 50 viviendas, y así hasta culminar las 162 viviendas y locales. Progresivo: El escenario progresivo prevé que se inicie la construcción en los primeros años, considerando que el sector inmobiliario se ha recuperado y es capaz de asumir una promoción de estas características. Regresivo: Esta hipótesis parte de la base de considerar un escenario restrictivo en la construcción, no iniciándose la concesión de licencias hasta el año 3 con un número de viviendas muy prudente: 20 viviendas.

Para el cálculo se consideró en el estudio un plazo temporal de 12 años, marcado por el escenario regresivo, utilizando cuatro parámetros que proporcionan información detallada de la evolución económica de la actuación.

1.- Beneficio final acumulado a lo largo del período temporal analizado de 12 años: sostenible: 997.988,46 €; progresivo: 1.175.921,11 €; regresivo: 916.534,21 €. Por lo que puede concluirse que los tres escenarios suponen un beneficio económico aunque lógicamente el escenario progresivo arroja un beneficio superior al resto.

2.- Estabilidad de ingresos y gastos: sostenible: a partir del año 9 ya no se producen ingresos ni gastos extraordinarios, alcanzándose una estabilidad; progresivo: a partir del año 6; regresivo: a los 12 años. A la vista de lo anterior puede concluirse que ni los escenarios progresivos ni regresivos se ajustan a la realidad del mercado inmobiliario actual.

3.- Comparativa saldo anual: Se analiza la diferencia entre ingresos y gastos en cada uno de los años que abarca el estudio: sostenible: se obtiene un saldo negativo en los años 1, 3, 5 y 7. Esto se debe a que en esos años hay ingresos por licencias ni por obras ni de primera utilización; progresivo: todos los años arrojan un saldo positivo; regresivo: los dos primeros años tienen un saldo negativo. De este análisis se deduce la importancia de los ingresos referenciados frente a otros de distinta naturaleza: IBI, IVTNU, etc.

4.- Rentabilidad acumulada: sostenible: a finales del primer año, el montante de ingresos ya supera al de gastos acumulado; progresivo: desde el inicio de la actuación ya se obtiene rentabilidad;



regresivo: en este caso la rentabilidad se produce a partir del cuarto año. Se deduce de este análisis que incluso en el escenario más regresivo, la actuación es sostenible económicamente.

## I Usos productivos

Los usos productivos para esta actuación son aquellos usos permitidos y tolerados para suelo residencial y compatible con la propuesta. Estos y usos y su cantidad son los usos productivos susceptibles de generar economía y serán el uso comercial terciario y el equipamental comunitario.

Comercial terciario: la edificabilidad contemplada para este uso asciende a 1.227 m<sup>2</sup>t respecto de un total de 22.372 m<sup>2</sup>t, es decir más o menos el 5,5 %. Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales y similares. Dentro de la ordenación no existen parcelas destinadas a este uso exclusivamente, dado que, siendo un uso compatible con el residencial, su implantación -en su caso- se realizará en función de las necesidades y procesos edificatorios finales. En cualquier caso, podemos establecer como punto de partida una implantación del 5,5 % del total de la edificabilidad residencial para uso comercial y terciario. Los datos se obtienen de las superficies y aprovechamientos que constan en los planos (41 viviendas).<sup>141</sup>

Equipamental comunitario: son los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, siempre que éstas sean de titularidad privada, o bien pública con concesión administrativa. En este caso son 2.330 m<sup>2</sup>.

A la vista de los valores obtenidos, podemos extraer una serie de ratios que nos permitan comparar los valores previstos en el sector, con los del resto del municipio. El ratio por cada 100 habitantes: comercio/terciario de 1,16 establecimientos; servicios de 0,4 establecimientos y hostelería de 0,33 establecimientos y el ratio por cada 100 viviendas: comercio/terciario de 2,02 establecimientos; servicios de 0,71 establecimientos y hostelería de 0,58 establecimientos.

Se observa que los valores obtenidos en el ámbito de actuación son superiores a los existentes en el resto de municipio. También en este análisis conviene enfatizar la existencia de usos productivos en zonas próximas al ámbito de actuación, al objeto de poder determinar las áreas de influencia del asentamiento de sus usos productivos, que afectaría a la implantación de los mismos en el ámbito analizado. Por tanto los servicios productivos de este desarrollo urbano están en el radio de influencia, beneficiándose de esta sinergia los habitantes de ambas unidades y, por extensión, el resto del municipio.

## I Conclusión

El éxito de cualquier desarrollo urbanístico vendrá derivado, como no puede ser de otro modo, de su sostenibilidad económica y de su impacto en la hacienda pública municipal, que en cualquier

---

<sup>141</sup> Si dividimos la superficie total de las 6 edificaciones (5.593 m<sup>2</sup>s) entre el número de viviendas arroja la superficie por unidad edificada en planta (136,41 m<sup>2</sup>s). Según los planos, el número de unidades edificadas en cada finca es el siguiente: finca 1=8; finca 2=10; finca 3=4; finca 4=3; finca 5=12; y finca 6=4. Según planos sabemos que los locales comerciales están en las fachadas delanteras (este) de las fincas 2 y 4 (5 en la primera, 4 en la segunda). El aprovechamiento se extraerá si multiplicamos la superficie en planta baja de cada finca por el número de plantas (B+3), así obtenemos el aprovechamiento lucrativo total del ámbito (22.372 m<sup>2</sup>t), así como el que corresponde a los locales en planta baja (1.227 m<sup>2</sup>t).

caso se verá afectada por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos derivados de la misma. Por ello y en virtud de la obligación legal impuesta por el artículo 22.4 del TRLSyRU, deviene imprescindible la elaboración de un informe de sostenibilidad económica. Para la elaboración de este informe, el punto de partida ha sido un estudio de la liquidación medio del presupuesto municipal con la información necesaria para conocer cuánto ha gastado la entidad municipal en un año y en qué conceptos. A partir de ahí, se estiman los gastos que supone el mantenimiento del ámbito para la entidad local. Asimismo, se han analizado los ingresos presupuestarios de dicha anualidad, que nos informan del origen y del montante de los recursos municipales y que se ha utilizado como base para la estimación de los ingresos derivados de la actuación.

Todo ello en el marco de tres escenarios temporales y de actividad: Sostenible, Regresivo y Progresivo. Se ha considerado en el estudio un plazo temporal de 12 años, marcado por el escenario regresivo. Como indicadores para determinar la sostenibilidad consolidada de la actuación se han analizado 4 parámetros que permiten establecer comparaciones entre los escenarios y proporcionar la información necesaria para determinar la viabilidad económica del desarrollo.

Y así, tanto el beneficio final acumulado a lo largo del periodo temporal analizado de 12 años, como la estabilidad de ingresos/gastos, la comparativa de saldos anuales y la rentabilidad acumulada, concluyen que incluso en el escenario más desfavorable la actuación sería sostenible para el Ayuntamiento, en cuanto los tres escenarios suponen un beneficio económico. Aunque lógicamente el escenario progresivo arroja un beneficio superior al resto, no se corresponde con la realidad del mercado inmobiliario actual. Por tanto, el escenario más probable es el escenario “sostenible”, en el que sin dejar de obtenerse un resultado positivo la estabilidad de ingresos y gastos se alcanza en un plazo mayor.

En cuanto al estudio de los usos productivos, se colige que éstos son suficientes y adecuados al ámbito, atendiendo en este análisis a la existencia tanto de otros usos similares en el municipio como al número de habitantes y viviendas proyectadas resultantes de la actuación propuesta. Igualmente, los usos productivos proyectados garantizan tanto la actividad económica suficiente para la creación de empleo, como una adecuada heterogeneidad de usos en el ámbito, por lo que contribuirá de forma enérgica a la dinamización del tejido socioeconómico de todo el municipio. Por todo lo anteriormente expuesto, la conclusión acerca de los usos productivos de la UE-1 PERI “Cerámicas” incluida en la modificación puntual del PGOU de Alfaro, es que son suficientes y adecuados.