

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 22 de diciembre de 2016

DOCUMENTO GENERADO Y FIRMADO DIGITALMENTE - CSV: 10711154477073130426 - https://sede.pilardelahoradada.org

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL
SECTOR RV (AMPLIADO) DEL
PLAN GENERAL DE PILAR DE LA
HORADADA**

MEYLAN BEACH, S.L.

Índice

	Pag.
1. Objeto y marco normativo.	3
2. Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.	6
2.1. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.	6
2.2. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.	7
2.3. Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de la urbanización.	9
2.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal.	10
2.4.1. Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.	11
2.4.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	11
2.4.3. Tasa por la prestación del servicio de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.	12
2.4.4. Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica.	12
2.4.5. Impuesto sobre Actividades Económicas.	13
3. Impropiedad del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.	14
4. Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.	15
5. Conclusiones.	17

1. Objeto y marco normativo.

El art. 40.3.a).5º LOTUP dispone que los Planes Parciales deberán contener en su documentación una memoria de sostenibilidad económica. Por otro lado, el art. 111.4.d) de la LOTUP establece que los programas de actuación integrada deben incluir en su contenido documental una memoria de sostenibilidad de económica “en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo”¹. En el presente expediente este documento es exigible por cuanto el programa de actuación integrada incluye un documento de planeamiento (art. 113.3. LOTUP).

La LOTUP realiza de esta manera un reenvío a la legislación estatal, en concreto al art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en adelante TRLS/08), que regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y reza así:

“La documentación de los **instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización**, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación 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.”

¹ Art. 111.4 LOTUP: “La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá: (...) d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”

Con la Memoria de Sostenibilidad Económica (en adelante MSE) el legislador estatal y autonómico van más allá del objeto de los tradicionales estudios económico-financieros contemplados en los arts. 57.6 y 63 del Reglamento de Planeamiento de 1978, RD 2159/78 que justificaban la viabilidad financiera de la fase de ejecución de la actuación urbanizadora. También es distinto en su contenido y objeto de la memoria de viabilidad económica exigida por el art. 111.4.d y art. 40.3.a.5ª LOTUP y cuyo contenido nos ayuda a desentrañar el art. 11 de la ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR), que acompaña a la proposición jurídico económica del Programa. La MSE por su lado justifica la viabilidad de una actuación para las arcas públicas *ad futurum*, es decir, con posterioridad a su ejecución.

Por ello, la presente MSE tiene como finalidad anticipar los costes de mantenimiento y conservación que las infraestructuras, servicios y dotaciones que obtendrá el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada tras el reparto de beneficios y cargas a realizar por la equidistribución ulterior al Plan Parcial Sector RV (ampliado). De manera complementaria, la presente MSE establece la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos, esto es, usos generadores de empleo y actividad económica. Dada la complejidad de tal análisis de naturaleza híbrida, a la vez jurídica y económica, normativa y prospectiva, el Ministerio de Fomento publicó en 2011 la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* empleada en la elaboración de la presente memoria.

La MSE representa pues un límite a la discrecionalidad del planificador que obliga a tramitar programas como el que nos ocupa en función de una previsión informada de las demandas sociales y recursos disponibles, evitando así actuaciones urbanísticas inviables, todo ello con el fin de satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las necesidades

de las del futuro². Además su contenido sirve para ilustrar el proceso de forma de daciones de la administración actuante. La MSE tiene por tanto como objetivo favorecer el acierto en la toma de decisiones de planificador mediante una evaluación preventiva y preceptiva de la anticipación a medio y largo plazo de los costes que sus actuaciones y disposiciones generan y generarán para el erario público. Una evaluación que deberá ser sometida a seguimientos periódicos tal y como contempla el art. 15.5 TRLS/08, además del tradicional control jurisdiccional³. En definitiva, la MSE busca garantizar una toma de decisiones transparente, responsable y previsora en materia de ordenación urbanística que proteja el interés general frente a actuaciones que puedan contravenirlos principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de las administraciones recientemente introducidos en nuestro ordenamiento jurídico.

De esta manera, la finalidad de la MSE contemplada en el TRLS/08 y la LOTUP ha sido reforzada por la constitucionalización del principio de estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas incluido en el art. 135 CE mediante la reforma constitucional del 27 septiembre de 2011 (BOE, Nº233)⁴. Principio desarrollado por la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, que establece las medidas oportunas para evitar que las Administraciones comprometan su estabilidad presupuestaria, entendida como la “*situación de equilibrio o superávit estructural*” (art. 3.2)⁵.

² PAREJO, L., y ROGER FERNÁNDEZ, G., *Comentarios al texto refundido de la ley de suelo*, Madrid, Iustel, 2009, pp. 266-278 y GONZÁLEZ PÉREZ, J. (dir.), *Comentarios a la ley de suelo, Vol. I*, Pamplona, Thomson-Civitas, 2008, pp. 754-789.

³ Ver jurisprudencia no consolidada relativa a la ausencia o insuficiencia de MSE en proyectos de modificación de NNSS o PG como motivo de anulación de los mismos: Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), Sentencia núm. 852/2013 de 17 de diciembre, RJCA/2014/213 ; Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), Sentencia de 17 de diciembre 2013, RJ/2013/8474 y Sentencia 12 de febrero 2010, RJ/2010/3338.

⁴ Art. 135.1 CE: “Todas las Administraciones Públicas adecuarán sus actuaciones al principio de estabilidad presupuestaria.”

⁵ MARTÍN-RETORTILLO BAQUER, Lorenzo, “La reforma de la constitución: una llamada a la responsabilidad” y “Crisis económica y transformaciones administrativas”, *Revista Española de Derecho Administrativo*, enero-marzo 2012, nº153, pp. 11-14 y pp. 89-108 ; BASSOLS COMA, Martín, “La reforma del artículo 135 CE y la constitucionalización de la estabilidad presupuestaria: el proceso parlamentario de

La presente memoria contiene por tanto los análisis jurídicos y datos económicos que evalúan la sostenibilidad económica del Plan Parcial Sector RV. Al tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo, esta MSE analiza únicamente el impacto en la Hacienda Municipal, dado que no incluye compromisos económicos de otras administraciones. El presente documento incluye igualmente el análisis particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario.

2. Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.

2.1. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

El Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, núm. 65, del 4 de abril 2014 (se acompaña en anexo), publica la aprobación definitiva del Presupuesto General del Ayuntamiento para 2014 ofreciendo el siguiente resumen a nivel de capítulos:

	INGRESOS (EUROS)	GASTOS (EUROS)
OPERACIONES CORRIENTES		
CAPÍTULO I	14.050.000,00	10.477.513,53
CAPÍTULO II	400.260,00	10.640.597,24
CAPÍTULO III	3.723.554,92	446.171,91
CAPÍTULO IV	4.697.023,82	693.154,00
CAPÍTULO V	662.033,52	
OPERACIONES DE CAPITAL	23.532.872,26	22.257.436,68
CAPÍTULO VI	1.600.950,00	2.057.958,31
CAPÍTULO VII	303.660,94	
OPERACIONES FINANCIERAS	1.904.610,94	2.057.958,31
CAPÍTULO VIII	50.000,00	50.000,00
CAPÍTULO IX		1.122.088,21
OPERACIONES NO FINANCIERAS	50.000,00	1.172.088,21
TOTAL GENERAL	25.487.483,20	25.487.483,20

elaboración de la reforma constitucional", *Revista Española de Derecho Administrativo*, nº155, julio-septiembre 2012, pp. 21-41.

Los datos públicos del presupuesto municipal ponen de manifiesto su equilibrio, que como se verá en modo alguno se va a alterar de forma significativa por la actuación que ahora se pondera.

2.2. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.

El Plan Parcial del Sector RV (ampliado) es de iniciativa privada y la única Unidad de Actuación en él delimitada para su gestión y transformación acude a la programación de actuación integrada en régimen de gestión por propietarios formulada por un propietario único.

En consecuencia, la iniciativa para la gestión del Plan la asume el propietario único de la actuación, la mercantil MEYLAN BEACH, S.L. **Al tratarse de un planeamiento de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de este Plan Parcial correrá a cargo del promotor y propietario único del mismo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública municipal.**

En este sentido el propio Plan Parcial puntualiza que la obtención de los terrenos y consiguiente ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras que dan viabilidad al Sector será sufragada por el promotor de la actuación y no por el Ayuntamiento. Nos referimos concretamente al compromiso que asume el agente urbanizador de **urbanizar completamente la UE Nº 2** del Sector RV (ampliado), realizando las obras de urbanización que (art. 110.b LOTUP) se describen en el Proyecto de Urbanización (art. 174 y 175 LOTUP) que integra la Alternativa Técnica de Programa, que comprenden:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Del mismo modo, el urbanizador asume la ejecución las **obras de conexión e integración** adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes tal y como establece el art. 110.c) LOTUP.

Por otro lado, el urbanizador cederá gratuitamente al Ayuntamiento, en aplicación del art. 110.e) LOTUP:

- Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación (UE-2) así como la Red Primaria adscrita al sector que resulta de la Modificación Nº 26 del PG de Pilar de la Horadada;
- Cesión del 10% aprovechamiento que resulta del nuevo ámbito del Sector RV (ampliado) con destino al patrimonio público de suelo. Que se acumulan con la cesión del plan parcial inicial (M-9A + 2248,54m²).
- Cesión del suelo no urbanizable protegido de 75.114 m²s (Parque Natural) que establece la ficha de planeamiento y gestión del Sector RV (ampliado) que resulta de la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada. La expresada cesión deviene del artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, hoy derogado por la LOTUP y se materializa en el Proyecto de Reparcelación voluntaria que integra la alternativa técnica de Programa.

2.3. Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de la urbanización.

Una vez concluidas las obras de urbanización e instalaciones, el agente urbanizador deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión, quien deberá resolver en el plazo de tres meses desde la recepción de la comunicación, señalando la fecha para formalizar el acta de cesión o requerir la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse. Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo. (art. 161 LOTUP)

La recepción de las obras cedidas tendrá el carácter de provisional durante el plazo de un año a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo. Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento la recepción adquirirá carácter definitivo. Con la recepción procederá la devolución de los avales o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

Por otro lado, correrá a cargo del Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de todos los servicios a lo que está obligado de acuerdo con la Ley de Bases de Régimen Local sostenidos a través de tasas e impuestos que permitirán su absorción en los presupuestos municipales. En este sentido el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local establece cuales son los servicios mínimos cuya competencia es del ente local y que por tanto han de ser prestados por el Ayuntamiento, es decir, aquellas materias sobre las que el municipio ejercerá en todo caso su competencia, y prevé expresamente como competencia exclusiva del municipio, que ha de ejercer en todo caso el suministro de agua y alumbrado público; servicios de limpieza viaria, de recogida y tratamiento de residuos, alcantarillado y tratamiento de aguas

residuales, además del alumbrado público y mantenimiento de zonas verdes y espacios libres.

Asimismo la posible necesidad de ampliación de plantillas para cubrir la demanda de algunos servicios, (policía, bomberos, etc.,) generada por la implantación de las nuevas actividades del sector, debe ser cubierta por la aplicación de determinados impuestos previstos en la legislación de las Haciendas locales. Si bien, la escasa magnitud de esta actuación no la implicará.

2.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal.

La estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, como consecuencia de la implantación de la actuación residencial en desarrollo del Plan Parcial Sector RV (ampliado), pueden resumirse en las siguientes, tomando como base las Ordenanzas Fiscales municipales que se incorporan como Anexo al presente documento y la documentación a que se hace referencia.

Como quiera que el Plan Parcial del Sector RV (ampliado) pivota y se solapa con el Plan Parcial aprobado del sector RV, por cuanto la gran mayoría de la edificabilidad lucrativa que de esta nueva actuación resulta se localiza y materializa sobre parcelas y solares preexistentes y de hecho, la ampliación del sector RV se concreta en la mayor disposición de suelos dotacionales públicos en el lado norte del sector y un importante equipamiento privado, constituyendo una unidad de resultado, parece razonable que ahora se consideren los costes e ingresos atendiendo a la unidad resultante, dado que el primer Plan Parcial del Sector RV, no fue acompañado de memoria de sostenibilidad económica.

2.4.1. Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.

De consumarse por la construcción la total edificabilidad prevista, en virtud de la Ordenanza Fiscal nº6 reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº34 del 18 de febrero 2013, tendríamos:

60.275,86 m²t edificabilidad destinada a vivienda libre unifamiliar aislada
540 euros/m² = 32.548.964,4 euros .

4.340,78 m²t edificabilidad destinada a garajes X 270 euros/m² =
1.172.010,6 euros .

6.005,75 m²t edificabilidad terciaria en uso exclusivo X 450 euros/m² =
2.702.587,5 euros

BASE IMPONIBLE TOTAL: 36.423.562,5 euros

CUOTA TRIBUTARIA: 3,7%

ICIO: 1.347.671,81 €por año fiscal

2.4.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Tomando como base un valor catastral medio por unidad urbana en Pilar de la Horadada de 30.000€, con arreglo a los datos del Portal Estadístico de la Generalitat, Consellería de Economía y el coeficiente impositivo adoptado por la Orden 4/2014, de 28 de febrero, de la Consellería de Hacienda y Administración Pública, sobre la base de un número potencial de 610 viviendas (de 100 m² de superficie cada una) y 120 locales comerciales (de 50 m² cada uno), obtendríamos la siguiente previsión de ingresos anuales:

Valoración catastral: 30.000 € x 730 unidades = 21.900.000€

Coeficiente: 1,72

Total : 37.668.000 €

IBI: 0,55% (BOPA nº 243, 19/12/14)

TOTAL IBI: 207.174 €por año fiscal.

La anterior estimación se ocupa de las unidades constructivas que resulten de la promoción inmobiliaria de todo el ámbito de la actuación. Mientras esto sucede, la colmatación por edificio, el suelo está también sujeto al IBI, si bien se debe descontar la bonificación que a la propiedad del suelo en transformación corresponde con carácter obligatorio por aplicación del art. 73.1 del T.R. de la ley de Hacienda locales, RDL 2/2004, de 5 de marzo.

2.4.3. Tasa por la prestación del servicio de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.

En aplicación de la Ordenanza fiscal nº11 tasa sobre recogida domiciliaria de basuras y residuos sólidos urbanos, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº100 de 28 mayo 2012 (se adjunta en anexo), y partiendo de la base de un número potencial de 610 viviendas y 120 locales comerciales, la estimación de los ingresos anuales se realiza mediante el siguiente cálculo:

22,50 euros X 610 viviendas: 13.725 euros.

100 euros X 120 locales comerciales: 12.000 euros.

Total: 25.725 euros (trimestral)

2.4.4. Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica.

En aplicación de la Ordenanza fiscal nº4 reguladora del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, 27 diciembre 2013, nº246, y de la previsión de un incremento potencial del parque de vehículos vinculados a las actividades residencial y terciaria del sector de 305 turismos de gama media (dos turismos por cada

vivienda) y 60 camiones de mínimo tonelaje (dos camiones por cada local comercial), la estimación de los ingresos anuales se realiza mediante el siguiente cálculo:

305 turismos X 44,99 euros: 13.721´95€

60 camiones de mínimo tonelaje X 54,79 euros: 3.287´4€

Total: 17.009´35 €por año fiscal.

2.4.5. Impuesto sobre las Actividades Económicas.

Los ingresos derivados de los impuesto sobre las actividades económicas producidos por las actividades de operadores comerciales particulares que el presente plan parcial tiene vocación a favorecer repercutirá positivamente, va de suyo, sobre las hacienda de Pilar de la Horadada. Sin embargo, dada la naturaleza compleja y dinámica de dicho impuesto, no es posible realizar una previsión de su rendimiento de manera rigurosa.

En efecto, el art. 82.1 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, establece que quedarán exentos de dicho impuesto "*los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella*", "*los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros*"; y los contribuyentes personas físicas no residentes "*que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros*". Habida cuenta de estas exenciones, no podemos realizar una previsión informada del rendimiento del impuesto sobre actividades económicas en el corto y medio plazo para con las arcas municipales, si bien este será con toda probabilidad positivo a largo plazo.

Debe ponerse de manifiesto que todos los conceptos de ingresos municipales identificados en los apartados anteriores 2.4.1., 2.4.2., 2.4.3., 2.4.4. y 2.4.5 vendrán a generarse a lo largo del tiempo, en al menos un plazo de cuatro años, hasta alcanzar la plenitud enunciada.

3. Improcedencia del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.

La obligación legal de presentar la MSE atañe por igual tanto a la tramitación de instrumentos de desarrollo como a instrumentos de ordenación municipal, es decir planes parciales y especiales o el plan general. Sin embargo el contenido de la MSE difiere en gran medida según el instrumento urbanístico del que se trate. Va de suyo, el plan general o las normas urbanísticas municipales deben anticipar el impacto de las Haciendas Supramunicipales que su desarrollo va a causar en el futuro. No es así cuando se trata de un plan parcial como el que nos ocupa dado que el mismo no hace más que desarrollar las disposiciones y normas previstas contenidas en el plan general en vigor. Por consiguiente, la MSE que analiza la sostenibilidad económica de un plan parcial como el que nos ocupa debe evaluar únicamente el impacto que éste tiene y tendrá en la Hacienda Municipal afectada y no en las Haciendas Supramunicipales. Así lo recoge expresamente la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011):

*“En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, **únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal** y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario (...). El ISE de Plan General contendrá (i) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (ii) impacto en la Hacienda Municipal y (iii) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el **planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal** y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria.” (pp. 100-101).*

4. Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El “suelo destinado a usos productivos” a los que hace referencia el art. 15.4 TRLS/08 corresponden a “*la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración en el tejido productivo pre-existente*”⁶. El Plan Parcial del Sector RV (ampliado) contempla el establecimiento de actividades económicas diversificadas generadoras de empleo y cohesión social. Así, el uso global del Sector ordenado será residencial siendo compatibles los usos terciarios y siendo por el contrario incompatible el uso industrial. Los usos terciarios corresponden concretamente a actividades del sector servicios como el turismo, comercio, restauración, espectáculos, residencia de ancianos, oficinas etc.

Entre dichos usos destaca el futuro centro educativo resultante del compromiso de la mercantil MEYLAN BEACH, S.L. derivado del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada de fecha 14 de junio de 2010, de cesión de la parcela de 28.000 m²s de su propiedad,

⁶ *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*, Madrid, Ministerio de Fomento, 2011, p. 114.

destinada por la Modificación Puntual Nº 26 del Plan General de Pilar de la Horadada, con el carácter de Red Primaria, a **equipamiento dotacional privado de uso docente**, a la Diócesis de Orihuela–Alicante, titular y responsable del Colegio Diocesano para la ejecución de las instalaciones del Colegio comprometido en el plazo de cuatro años desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de Pilar de la Horadada, conforme al acuerdo de permuta suscrito con fecha 16 de julio de 2009.

Dicho centro educativo ocupará una parcela de 28.000 m²s, por lo que restando la superficie destinada a usos tales como el patio de juegos o recreo, biblioteca, gimnasio, cantina, aparcamiento etc., las aulas ocuparían una superficie total de al menos 14.000 m²s. Tomando como base dicha superficie destinada a aulas y el mínimo de 2 m² de superficie por cada alumno de educación infantil, primaria y secundaria en aplicación de los arts. 6, 10, 14 y 15 del Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria; estimamos que el número total de alumnos del centro ascenderá al menos a 810.

Si bien no podemos establecer al día de hoy cuál será la relación numérica entre el número de alumnos y profesores, ni el impacto económico traducido en apertura de locales comerciales destinados a servicios relacionados con la actividad docente, consideramos que la apertura del centro generará inevitablemente puestos de trabajos directos e indirectos en el municipio de Pilar de la Horadada. Además, dicho centro traerá consigo la instalación de familias en el municipio o bien la visita constante al municipio de padres de alumnos al mismo, lo que contribuirá al aumento de atractivo y prestigio de Pilar de la Horadada como lugar de residencia para familias de

clase media y/o acomodada con el consecuente incremento de consumo de servicios y productos ofertados por operadores económicos locales.

Por otro lado, la edificabilidad destinada a usos terciarios de 6.005,75 m2 de superficie, traerá consigo una segura creación de puestos de trabajo directos en el municipio, así como ingresos derivados del impuesto sobre actividades económicas que debido a la naturaleza prospectiva de la presente memoria no podemos aventurarnos a calcular.

Por último, en los espacios libres públicos destinados a jardines se podrán desarrollar actividades terciarias de hostelería mediante la instalación de terrazas o kioscos aportando así a la hacienda municipal beneficios derivados del impuesto de actividades económicas y la obtención de licencias de actividad municipales, a partir obviamente de las correspondientes concesiones, que pueden generar ingresos por el canon correspondiente.

5. Conclusiones.

En consecuencia, podemos resumir que, para el Ayuntamiento de Pilar de la Horada, la implantación de los usos, fundamentalmente residenciales, previstos para el sector desarrollado en este Plan Parcial, no representará ningún incremento de los **gastos de inversión** ordinarios recogidos en sus presupuestos, dado que la iniciativa privada promotora del Sector será la encargada de asumir su coste los gastos derivados del planeamiento y su gestión y ejecución de la urbanización, tanto exterior como interior.

Será, por el contrario, la aplicación de tasas e impuestos sobre las actividades generadas lo que redundará en nuevos ingresos, unos de carácter puntual y otros anuales a partir de la vigencia del plan que ahora se propone.

Por otro lado, el Plan Parcial del Sector RV (ampliado) supondrá la atracción de turistas e inversores nacionales extranjeros dada la amplia experiencia de la mercantil urbanizadora en el sector de la construcción e inmobiliario, lo que tendrá como efecto incrementar la visibilidad de Pilar de la Horadada como destino turístico internacional y nacional. Un valor añadido en términos de prestigio y de marca que no pueden ser evaluados debidamente en el presente informe dada su naturaleza intangible pero que contribuirá por seguro a la dinamización económica del municipio y por consiguiente a la observancia del principio de estabilidad presupuestaria del Ayuntamiento.

Pilar de la Horadada, octubre de 2016

Juan Enrique Serrano López
Serrano&Asociados, Urbanistas, S.L.

Félix Marín García
MEYLAN BEACH, S.L.