



Informe de Sostenibilidad Económica

Programa de Actuación Integrada Sector Pego Golf PEGO (ALICANTE)



FEBRERO 2023

Índice

- 1.- Introducción
- 2.- Objetivos del documento de sostenibilidad económica
- 3.- Marco Legal
- 4.- Metodología para la formulación del informe de sostenibilidad económica.
- 5.- Información General del Municipio de Pego.
 - 5.1.- Evolución de la Población
 - 5.2.- Pirámide de Población
 - 5.3.- Procedencia de la Población
 - 5.4.- Datos Económicos, Empleo y Paro
 - 5.5.- Transacciones Inmobiliarias
- 6.- Análisis de las actuaciones Urbanizadoras Propuestas en el PAI.
- 7.- Análisis del Impacto en la Hacienda Municipal.
 - 7.1.- Inversión Pública
 - 7.2.- Incremento Patrimonial
 - 7.3.- Estimación de Gastos e Ingresos Municipales tras la Recepción de las Obras de Urbanización.
 - 7.3.1.- Determinación de la Ratio de Gastos por Habitante
 - 7.3.2.- Determinación de la Ratio de Ingreso por Habitante
 - 7.3.3.- Gastos e Ingresos Corrientes Derivados del Desarrollo de las Actuaciones Urbanísticas.
 - 7.3.4.- Aplicación de la Metodología Propuesta en el Desarrollo Urbanístico.
- 8.- Análisis del Impacto en las Haciendas Supramunicipales.
 - 8.1.- Impacto de la Inversión en la Producción Efectiva
 - 8.2.- Impacto de la Inversión en el Valor Agregado
 - 8.3.- Impacto de la Inversión en el Empleo
 - 8.4.- Impacto Fiscal producido por el aumento de la Producción, el VAB y el Empleo.
- 9.- Suficiencia y Adecuación de Suelo para Usos Productivos
- 10.- Conclusiones de la Formulación del Informe de Sostenibilidad Económica aplicado al P.A.I.

Informe de Sostenibilidad Económica

1.- INTRODUCCIÓN

La Normativa Urbanística vigente en el municipio de Pego es el Plan General de Ordenación Urbana, cuya aprobación se produjo por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 16 de noviembre de 1998 y fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 2 de marzo de 1999.

En el Plan General de Ordenación Urbana el ámbito del Sector Pego Golf se clasifica como suelo no urbanizable común, siendo el uso predominante el destinado a explotaciones agrícolas principalmente de naranjos.

En Sesión celebra el día 6 de noviembre de 2012 la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, adoptó por unanimidad el Acuerdo de Aprobar Definitivamente el Plan Parcial de Mejora del sector “Pego Golf”, acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 5 de abril de 2013, con el objeto de delimitar un nuevo Sector, sobre el que se puedan desarrollar una serie de equipamientos que permitan dotar al municipio de Pego de unas infraestructuras, fundamentalmente deportivas, entre las que se encuentra un campo de Golf, una escuela de equitación, pistas polivalentes, piscinas, etc, además de contar con infraestructuras hoteleras.

Mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pego de fecha 3 de noviembre de 2022, con número de expediente G/3283/2022, se aprobó la Gestión Indirecta del Programa de Actuación Integrada “Pego Golf”, una vez vistos los informes relativos el inicio del procedimiento para la tramitación del Programa de Actuación Integrada Pego Golf, en Régimen de Gestión Indirecta, al amparo de los artículos 119, 121 y 123 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Dicho Acuerdo de Aprobación fue publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valencia a de fecha 28/11/2022.

Se pretende desarrollar el Programa de Actuación Integrada del Sector Pego Golf, de forma que en la Alternativa Técnica presentada se modifica la Ordenación propuesta en el Plan Parcial de Mejora de Mejora, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en Sesión celebra el día 6 de noviembre de 2012, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 5 de abril de 2013, por lo que entre los documentos que conforman la Alternativa Técnica se debe de incluir el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica.

El informe de sostenibilidad económica se introdujo, al igual que el Informe de viabilidad económica en la Ley 8/2007 de Suelo, de 28 de mayo, que como es sabido tiene el carácter de Ley Básica del Estado. El Informe de Sostenibilidad Económica, se regulaba en el artículo 15-4 y, tras las diferentes vicisitudes jurídicas derivadas de la formulación del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio, y la promulgación de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, de 26 de junio, se recoge definitivamente en el artículo 22-4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS/15).

El contenido concreto del artículo 22-4 establece lo siguiente:

*4. 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.***

En consecuencia, es en el propio artículo 22-4 donde se recoge la finalidad de este nuevo documento. Así el referido artículo 22-4 TRLS/15, tiene por finalidad analizar el impacto que la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras a desarrollar en la actuación proyectada tienen sobre las haciendas públicas afectadas por la implantación, el mantenimiento de las infraestructuras necesarias ó la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la necesidad de analizar la adecuación y

suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos que debe de contemplar el planeamiento de ordenación.

Esta finalidad es lo que le diferencia del Informe de Viabilidad Económica que tiene por finalidad analizar la rentabilidad económica de la actuación desde la perspectiva de la propiedad del suelo, pero sin entrar en el análisis de la actuación para las arcas públicas.

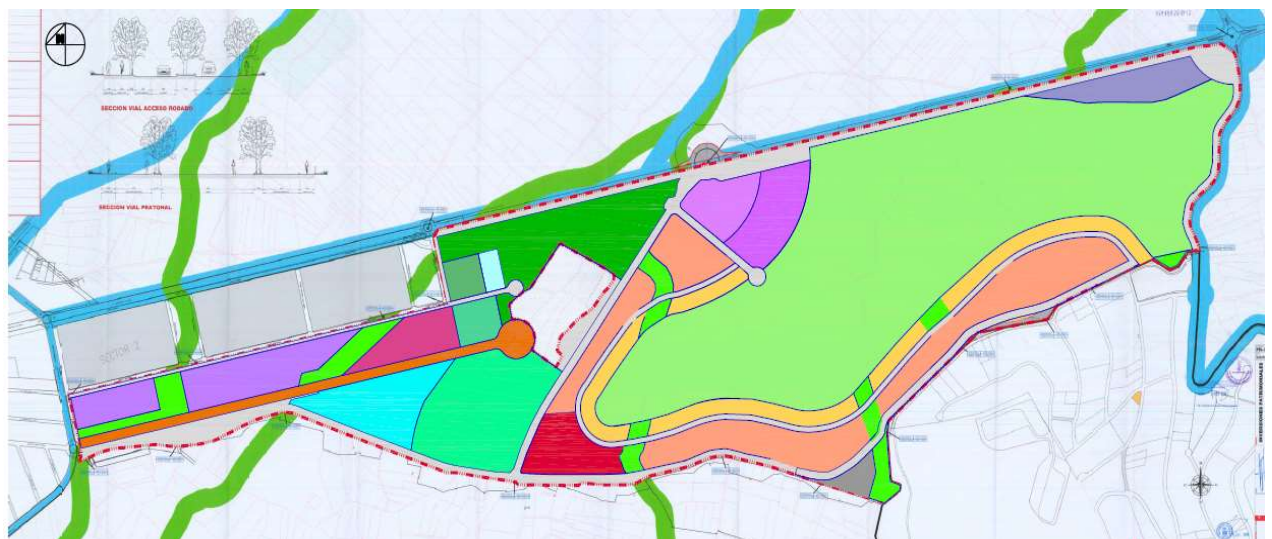
2.- OBJETIVO DEL DOCUMENTO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La finalidad última de la exigencia del informe de viabilidad y de sostenibilidad económica es evitar la ejecución de urbanizaciones vacías por no ser rentables desde el punto de la vista de la propiedad, por estar sobre dimensionadas o por tener unos costes de mantenimiento que la Administración no puede soportar, máxime en una comunidad autónoma como la Valenciana, en la que las entidades de conservación fueron prohibidas tal y como estaban concebidas, en el artículo 79 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística. Si un ámbito de urbanización queda sin edificar puede suponer una carga considerable para la mayoría de los Ayuntamientos, dado que al no haber vecinos que asuman los tributos locales y en consecuencia no se generen ingresos públicos que permitan sufragar los gastos que se generan en el mantenimiento de los servicios e infraestructuras instaladas. Y el Ayuntamiento en ningún caso puede abdicar de garantizar la conservación de las instalaciones, estando en la obligación de acometer los gastos de mantenimiento con cargo al resto de partidas presupuestarias.

En nuestro régimen urbanístico, en consecuencia, la conservación de la urbanización (Viales, jardines y los suelos de dominio público), es competencia y responsabilidad de la Administración Local, tal y como dispone el artículo 169 de la TRLOTUP, por ello con carácter previo a la ejecución del planeamiento, es necesario verificar que existe un equilibrio financiero entre los ingresos y los gastos que resulten necesarios para sustentar las actuaciones de transformación urbanística, de forma que no comprometen, a su vez, el equilibrio presupuestario de las administraciones afectadas, fundamentalmente la local.

Además, los Informes de Sostenibilidad Económica deben, en aras al pretendido equilibrio económico, analizar que el dimensionamiento y faseado de las actuaciones urbanísticas, en relación con la eventual absorción en el mercado del producto finalista es adecuado. Solo teniendo en cuenta el desfase temporal entre ingresos y gastos se podrá determinar el impacto que puede generar el nuevo desarrollo urbanístico en las haciendas de las administraciones públicas, que resulten afectadas, de forma que se pueda conseguir garantizar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, así como la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

En el plano y en las infografías siguientes se pueden apreciar las zonas a urbanizar, al objeto de dotar de la condición de solar a las parcelas lucrativas:



SUELO USO PUBLICO	
Red Primaria - Suelo Dotacional Publico	
PRV	Red Vialta
PQL	Zona Verde
PEQ2	Equipamiento Publico Sanitario
PEQ3	Equipamiento Publico Educativo
PEQ4	Equipamiento Publico Sanitario
Red Secundaria - Suelo Dotacional Publico	
SRV	Red Vialta
SRVp	Red Vialta - Zona Peatonal
SJL	Zona Verde
SJLa	Zona Verde - Arqueologica
SEQ1	Equipamiento Publico Deportivo
SUELO USO PRIVADO	
Residencial	
RAe	Residencial Alzado Extensivo
RAI	Residencial Alzado
RAd	Residencial Adosado (VPP)
Terciario	
THo	Terciario Hotelero
TCo	Terciario Comercial
TDg	Terciario Deportivo Golf
TDh	Terciario Deportivo Hípica
TD	Terciario Deportivo



3.- MARCO LEGAL

Para establecer el marco legal en el que se encuadran los informes de sostenibilidad económica se citan a continuación varias sentencias de los Tribunales en las que se aclaran conceptos jurídicos – conceptuales referentes a la necesidad y contenido específico de los informes de sostenibilidad económica:

- Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de Noviembre de 2015, declaraba la nulidad de un Plan Parcial en el que no constaba, entre otros documentos, el informe de sostenibilidad económica.

La segunda causa de nulidad, tiene su fundamento en la infracción de lo dispuesto en el art. 15.4 del RD Legislativo 2/2008 (EDL 2008/89754), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (EDL 2008/89754).

El citado precepto incorpora a nuestro ordenamiento jurídico el denominado Informe de sostenibilidad económica, documento complementario, pero no sustitutivo del Estudio Económico de la legislación autonómica. El referido Informe responde a un mandato con la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la medida de lo posible y mediante una planificación adecuada, la suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos.

Pues bien, en este caso, a diferencia de lo ocurrido con la EAE, el citado documento no es que sea defectuoso, es que se ha comprobado que no existe.

- Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2015, ante un recurso de casación con relación al Plan General de Logroño, que viene a aclarar el contenido preciso y específico de los ISEs como documentos inalienables de los Planes Generales, diferenciándolos expresamente de los correspondientes a las Memorias de Viabilidad y lo que es más importante, que la ausencia del mismo determinó la nulidad del Plan.
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 12 de diciembre de 2012 también declara la necesidad de que los planes parciales contengan una memoria de sostenibilidad económica.

(...)La evaluación económica y financiera del plan parcial es el estudio y justificación de la viabilidad de un plan (artículo 66 d) TRLUC), y el informe de sostenibilidad económica es el estudio y justificación del impacto que las actuaciones previstas tendrán en las finanzas públicas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras previstas y la prestación de los servicios que se hagan necesarios.

Aunque la experiencia aplicativa de los ISEs es relativamente corta (dada su vigencia desde el verano del 2007, fecha de entrada en vigor de la primigenia Ley de Suelo 8/2007), ya se han producido algunas sentencias por parte de los Tribunales que vienen a clarificar y consolidar los criterios jurídico-conceptuales que los caracteriza (...)

(...) Con respecto al informe de sostenibilidad económica, el mismo analiza los costes de mantenimiento del viario, de aquel de nueva implantación, pues una parte ya se encuentra en uso, y de los nuevos espacios libres proyectados, llegando a la conclusión de que los mismos serán sufragados con los ingresos que se obtengan de la recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles que se devengue por la titularidad de las edificaciones que allí se construyan, un análisis que no ha sido cuestionado de manera detenida en la demanda.”

4.- METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICABLE AL DOCUMENTO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PEGO GOLF DEL PGOU DE PEGO.

La Metodología aplicable a la formulación del Informe de Sostenibilidad Económica para el Programa de Actuación Integrada del Sector Pego Golf del PGOU de Pego, parte de la procedencia de determinar los resultados socio-urbanísticos acumulados provenientes del desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística previstas en el Plan Parcial de Mejora y que comportan cesiones de suelo dotacional a la Administración. En el informe de sostenibilidad económica se ponderará en concreto el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas que resulten afectadas por su implantación, así como 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.

Para ello se va a seguir la Metodología propuesta en la guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento, en la se establece:

1.- Impacto en la Hacienda Municipal: Se tienen que estimar los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá de asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. Se analiza el efecto sobre el presupuesto y los equilibrios presupuestarios y el balance resultante, caso de ser positivo en un horizonte temporal adecuado, comportaría la sostenibilidad del desarrollo urbanístico.

2.- Impacto en la Hacienda Supramunicipal: El efecto que la nueva ordenación urbanística propuesta genera sobre las haciendas públicas no municipales se cuantificará, tal y como se detalla en el apartado correspondiente de este informe, mediante un análisis Input – Output, de formar que permitirá estimar el impacto de las inversiones a realizar sobre la actividad económica (Valor Añadido Bruto y Producción), empleo y en última instancia en los ingresos públicos derivados: IRPF, IVA, Impuestos Especiales, Impuestos de Sociedades, Cotizaciones a la Seguridad Social e impuestos autonómicos (impuestos sobre sucesiones y donaciones, impuesto sobre transmisiones patrimoniales, etc.)

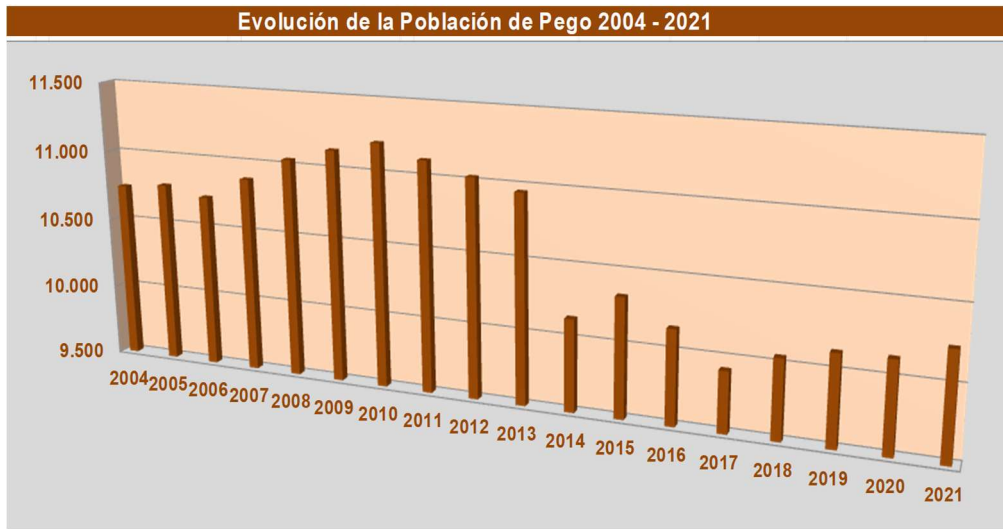
3.- Suficiencia y Adecuación de Suelo para Usos Productivos: Se realizará un análisis de los usos urbanísticos previstos en la nueva ordenación del Sector Pego Golf y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos resulta ser suficiente para atender las necesidades de la población residente.

5.- INFORMACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE PEGO

5.1.- Evolución de la Población

A continuación, se analizan los datos generales disponibles de la población del municipio de Pego, en las tablas siguientes se detalla la evolución de la población en los últimos años, discriminando entre hombres y mujeres y como se puede apreciar la tendencia de la población de Pego es ligeramente creciente, en los últimos 5 años, en los que se ha producido un incremento de 317 habitantes lo que supone un crecimiento superior al 3%. En la serie histórica considerada se puede apreciar que entre los años 2004 a 2010, se produjo un crecimiento sostenido de la población del 4% acumulado (459 habitantes), produciéndose ese año un punto de inflexión que generó una pérdida de población de 1.285 habitantes

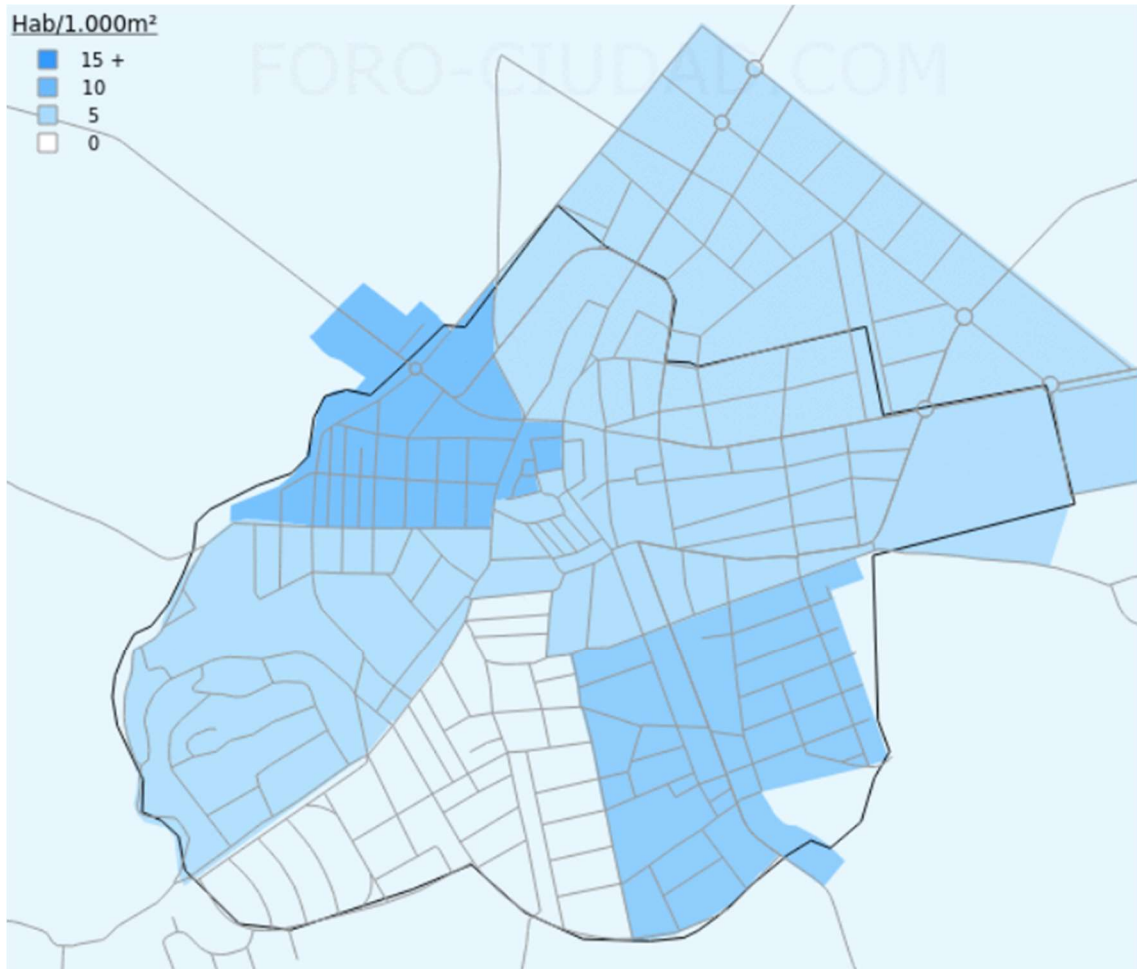
(11,40%), en 7 años, de la que a fecha de hoy aún no se ha recuperado en su totalidad. Como también se puede apreciar el número de mujeres es ligeramente superior al de los hombres.



Evolución de la Población en Pego 2004 - 2021

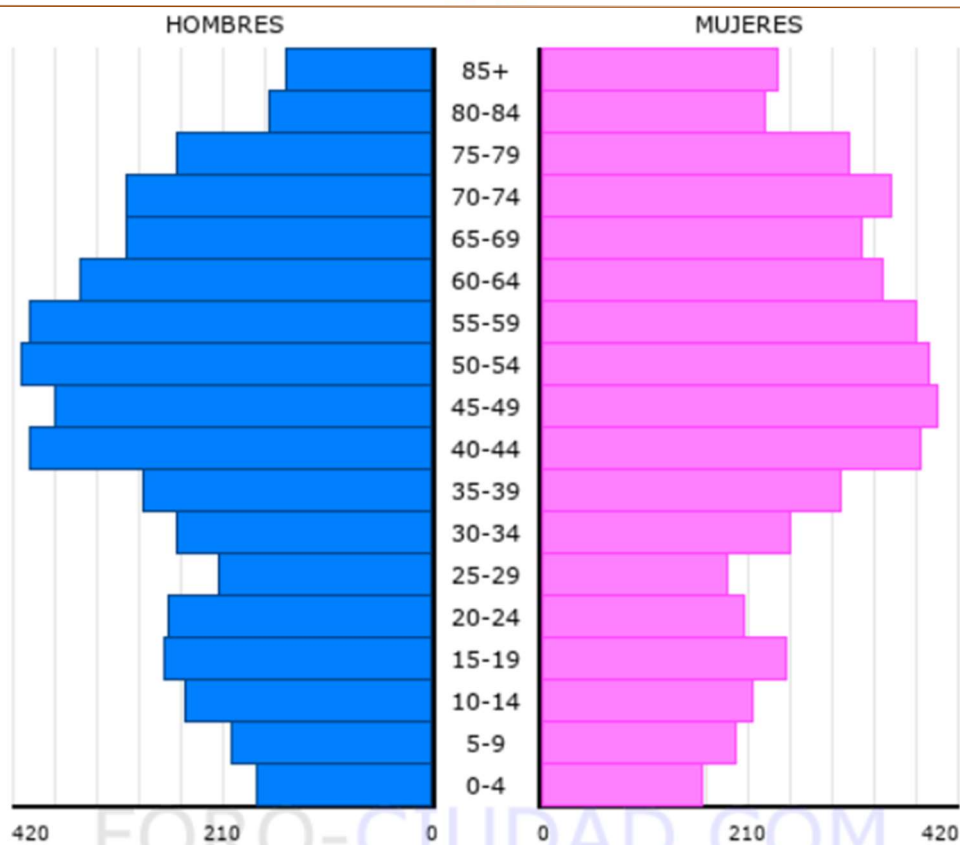
Año	Total	Hombres	Mujeres
2004	10.749	5.552	5.197
2005	10.781	5.565	5.216
2006	10.721	5.534	5.187
2007	10.878	5.612	5.266
2008	11.043	5.677	5.366
2009	11.133	5.683	5.450
2010	11.208	5.734	5.474
2011	11.116	5.694	5.422
2012	11.029	5.640	5.389
2013	10.957	5.597	5.360
2014	10.144	5.115	5.029
2015	10.331	5.195	5.136
2016	10.158	5.095	5.063
2017	9.923	4.960	4.963
2018	10.052	5.036	5.016
2019	10.128	5.057	5.071
2020	10.133	5.041	5.092
2021	10.240	5.085	5.155

Actualmente la densidad de población en Pego es de 193,77 habitantes por Km2. En el gráfico de la página siguiente se puede apreciar la distribución de la población en el casco urbano por secciones censales.



5.2.- Pirámide de Población

En el gráfico y tabla siguiente se representa la distribución de la población entre sexos por franjas quinquenales de edad, en la que se puede ver que actualmente el número de nacimientos es mayor en hombres que en mujeres, estabilizándose esta proporción en edades medias, a partir de los 35 años es cuando la población de mujeres empieza a ser mayor a la de los hombres, diferencia que aumenta progresivamente hasta rozar el 40% del total a partir de los 85 años.

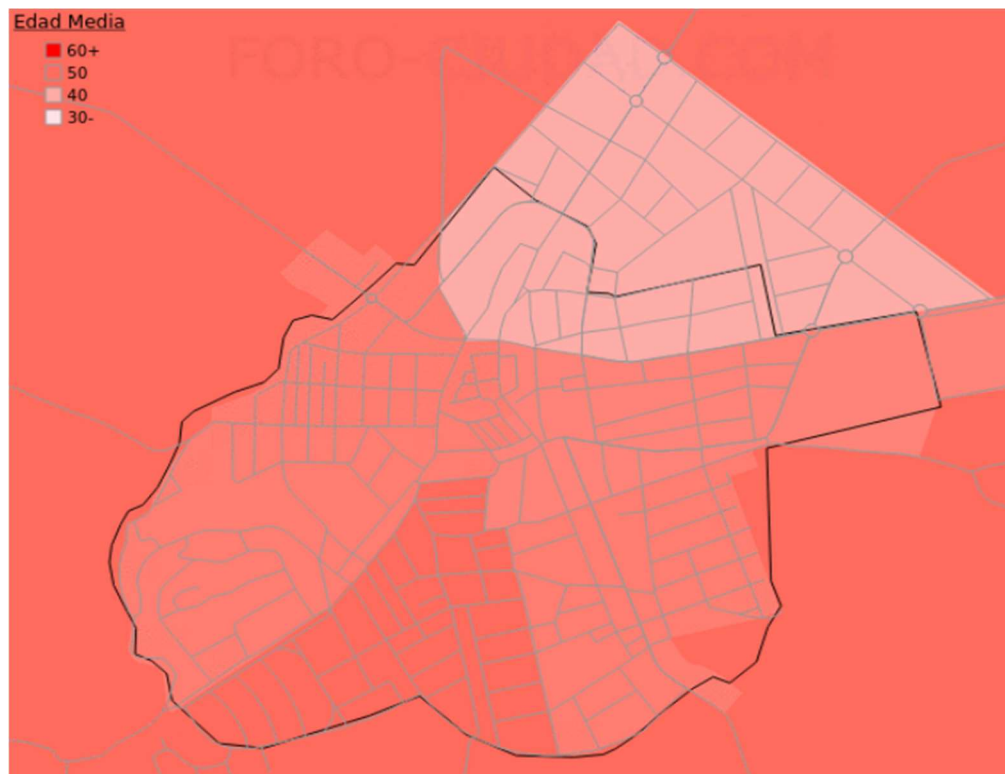


Edad	Hombres	%/Total Hombres	Mujeres	%/Total Mujeres	Total	%/Total
0 - 5	178	3,50%	164	3,18%	342	3,34%
5 - 10	205	4,03%	198	3,84%	403	3,94%
10 - 15	249	4,90%	215	4,17%	464	4,53%
15 - 20	271	5,33%	248	4,81%	519	5,07%
20 - 25	266	5,23%	206	4,00%	472	4,61%
25 - 30	218	4,29%	191	3,71%	409	3,99%
30 - 35	257	5,05%	252	4,89%	509	4,97%
35 - 40	292	5,74%	306	5,94%	598	5,84%
40 - 45	406	7,98%	384	7,45%	790	7,71%
45 - 50	382	7,51%	403	7,82%	785	7,67%
50 - 55	415	8,16%	392	7,60%	807	7,88%
55 - 60	406	7,98%	382	7,41%	788	7,70%
60 - 65	353	6,94%	346	6,71%	699	6,83%
65 - 70	307	6,04%	327	6,34%	634	6,19%
70 - 75	310	6,10%	355	6,89%	665	6,49%
75 - 80	258	5,07%	314	6,09%	572	5,59%
80 - 85	165	3,24%	229	4,44%	394	3,85%
85 -	147	2,89%	243	4,71%	390	3,81%
Total	5.085		5.155		10.240	

La media de edad de los habitantes de Pego es de 46,81 años, lo que ha supuesto un aumento de 1,26 años respecto que hace un lustro que era de 45,55 años, presentando una tasa de envejecimiento del 199,80%, que si se compara con la de la provincia de Alicante (132,40%) y con la del total de la Comunidad Valenciana (128,90%) se puede ver que es considerablemente superior. Tal y como se puede apreciar en la tabla siguiente se puede considerar que el 63,70% de la población de Pego es dependiente, siéndolo el 42,40% por envejecimiento.

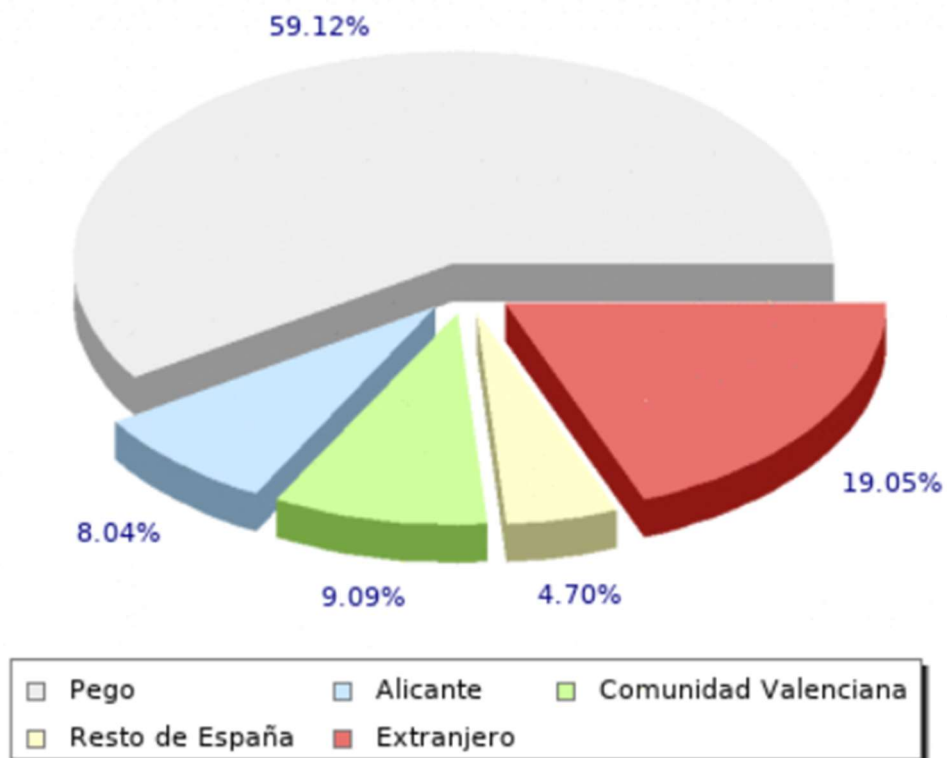
Índice		Municipio	Provincia	Comunitat Valenciana
Dependencia	$(\text{Pob. } <16 + \text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	63,7 %	54,6 %	53,8 %
Dependencia población <16 años	$(\text{Pob. } <16) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	21,2 %	23,5 %	23,5 %
Dependencia población >64 años	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	42,4 %	31,1 %	30,3 %
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. } <16) \times 100$	199,8 %	132,4 %	128,9 %
Longevidad	$(\text{Pob. } >74) / (\text{Pob. } >64) \times 100$	51,1 %	46,7 %	48,1 %
Maternidad	$(\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Mujeres de } 15 \text{ a } 49) \times 100$	17,2 %	18,1 %	17,9 %
Tendencia	$(\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Pob. de } 5 \text{ a } 9) \times 100$	84,9 %	82,3 %	81,4 %
Renovación de la población activa	$(\text{Pob. de } 20 \text{ a } 29) / (\text{Pob. de } 55 \text{ a } 64) \times 100$	59,2 %	73,6 %	74,9 %

En el gráfico de la página siguiente se puede apreciar la edad media de los habitantes del municipio por secciones censales.

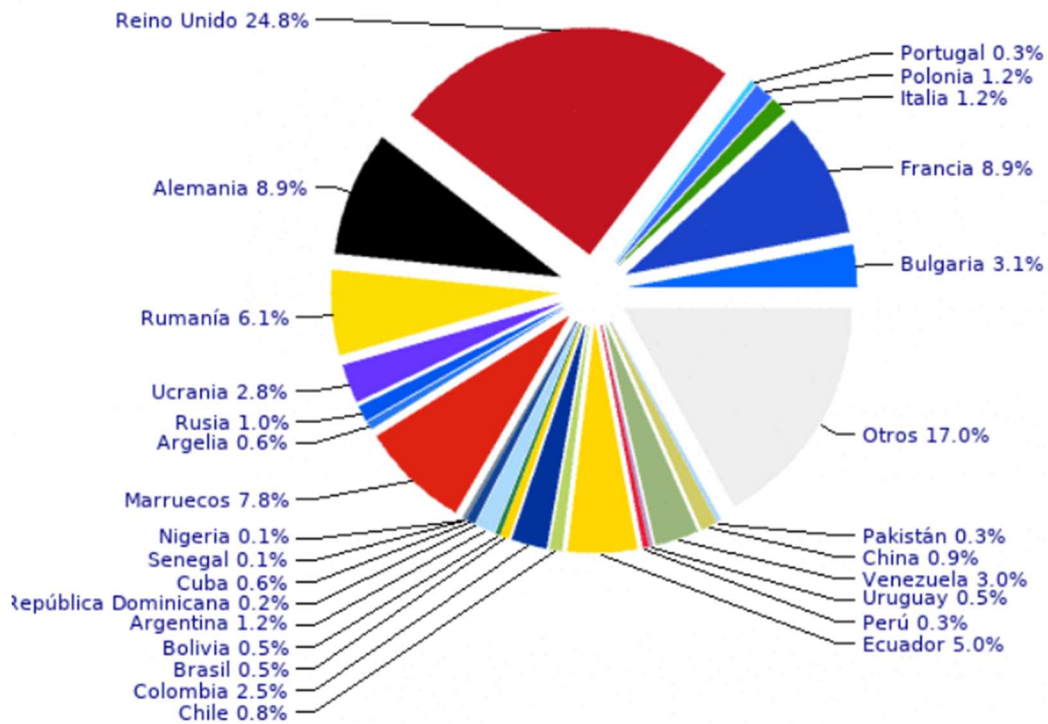


5.3.- Procedencia de la Población

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2021 el 59,12% (6.054) de los habitantes empadronados en el Pego han nacido en el propio municipio, el 8,04% (823) desde otros municipios de la provincia de Alicante, el 9,09% (931) desde las otras provincias de la Comunidad Valenciana, el 4,70% (481) desde otras comunidades autónomas y el 19,05% (1.951) han emigrado a Pego desde el extranjero.

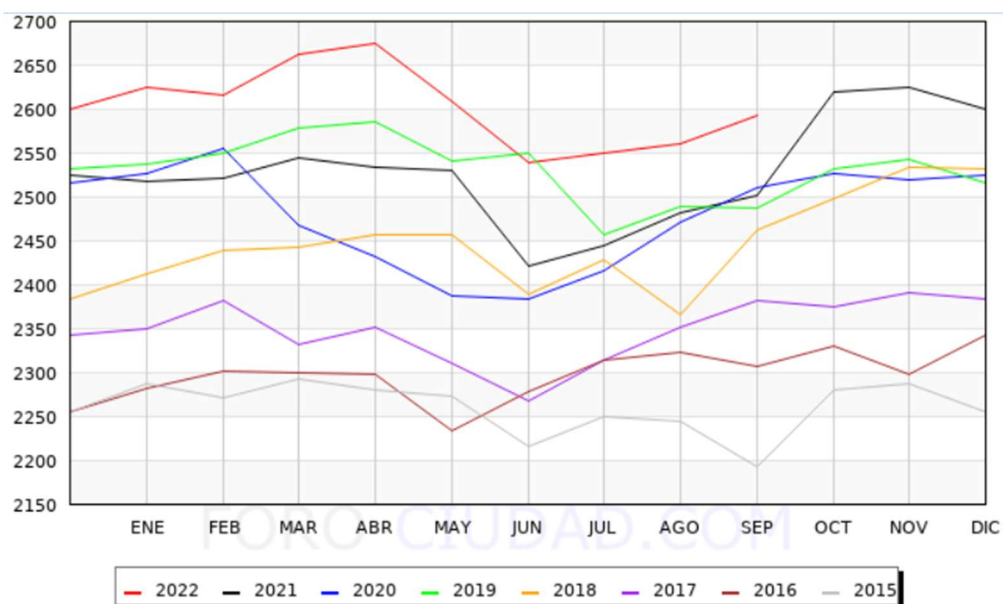


Respecto a la población extranjera tal y como se puede apreciar en la gráfica siguiente el 24,80% tiene su origen en el Reino Unido, el 17,80% entre Francia y Alemania a partes iguales, el 7,8% en Marruecos y el 6,10% tiene su origen en Rumanía.



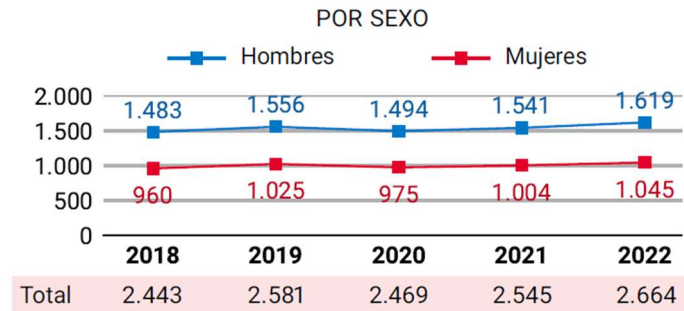
5.4.- Datos económicos, empleo y paro

En las gráficas siguientes se puede apreciar la evolución de las afiliaciones a la seguridad social desde el año 2015, la segregación por sexos desde el año 2018 que tal y como se puede apreciar son del orden del 25% superiores en hombres que en mujeres.

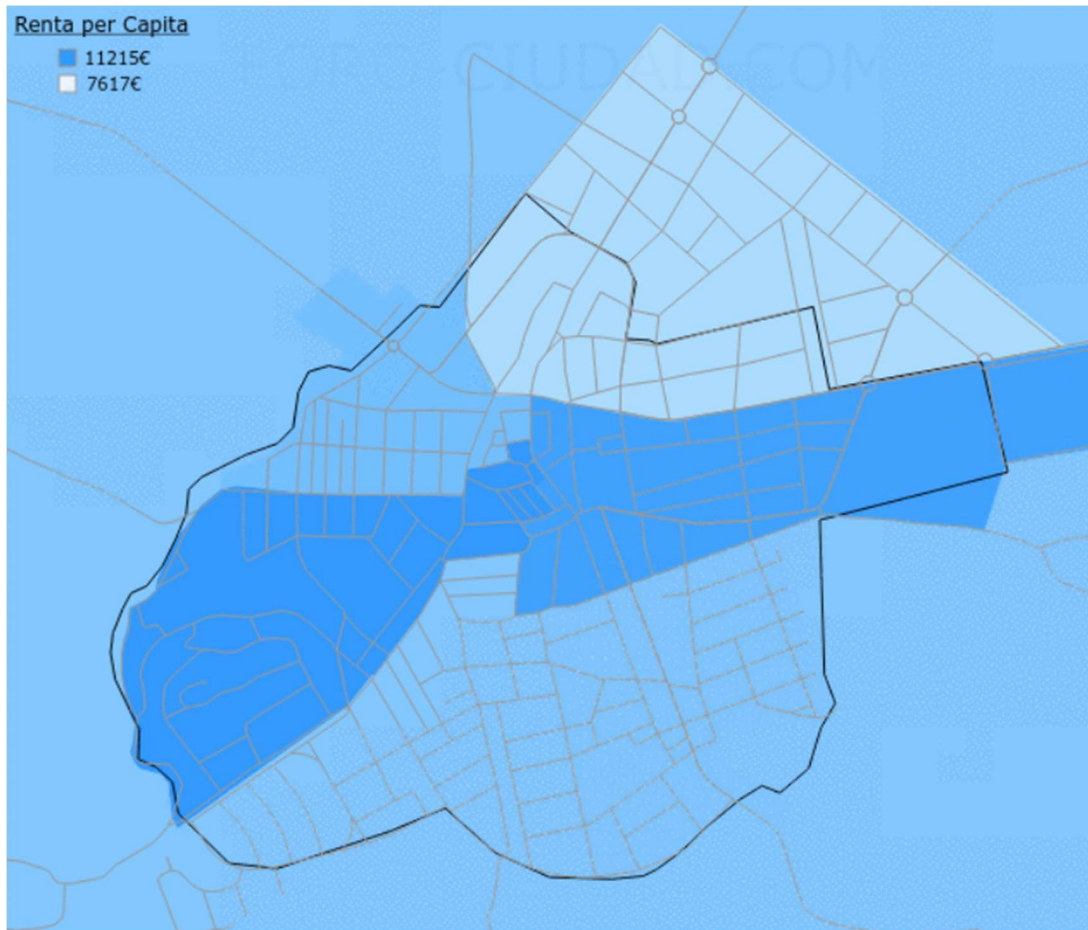


PERSONAS AFILIADAS A LA SS

Datos a 31 de marzo



En la gráfica siguiente se representa la renta per cápita por distritos censales del casco urbano.

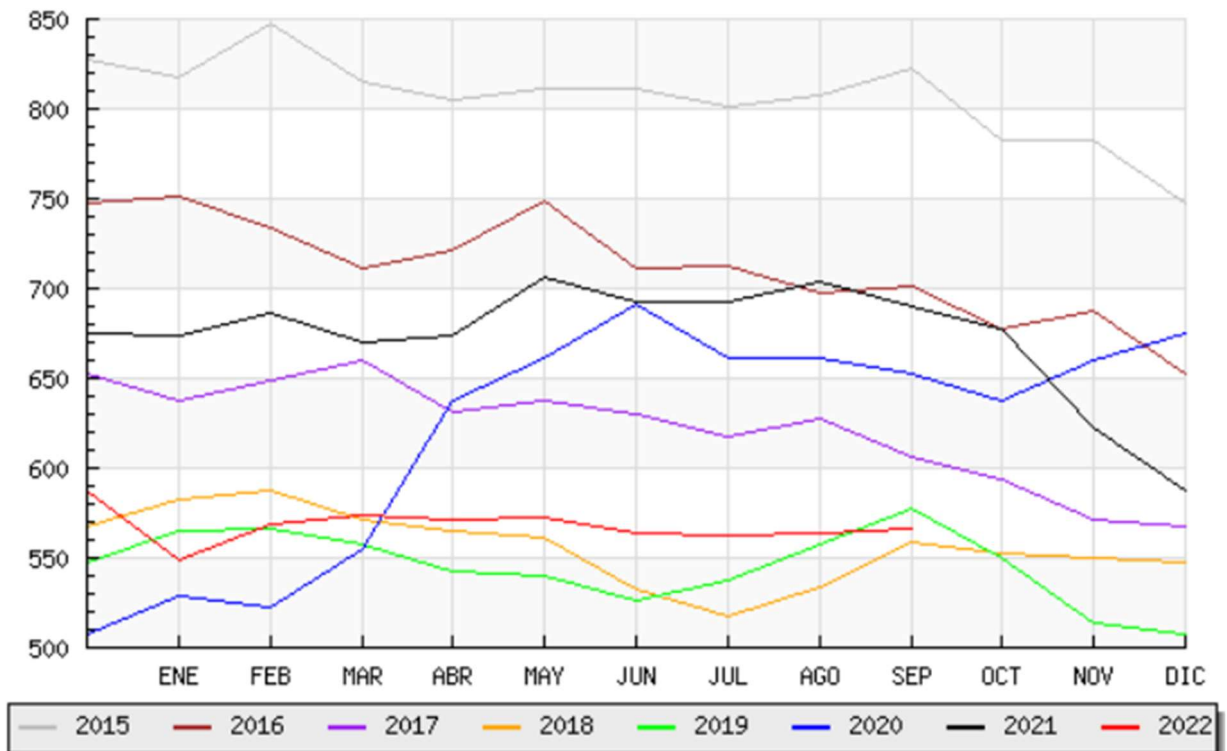


Por lo que a los datos de paro según los datos publicados por el SEPE en el pasado mes de Septiembre del año 2022 el número de parados en el municipio de Pego era de 566, de los cuales 240 son hombres y 326 mujeres, lo que representa el 57% del total de parados.

Las personas mayores de 45 años con 291 parados son el grupo de edad que se encuentra más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 225 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 50 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 393 personas, seguido de la construcción con 63 parados, la industria con 49 parados, la agricultura con 42 parados y por último las personas sin empleo anterior con 19 parados.

En la tabla siguiente se puede ver el número de parados de hombres y mujeres en el municipio de Pego por sectores y franjas de edades, que tal y como se ha indicado en el párrafo anterior, es en el sector servicios donde se concentra el 69% de los parados, que a su vez es el sector que aglutina el mayor número de empleos de mujeres:



Septiembre 2022	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	566	+2	0.35 %	-124	-17.97 %
HOMBRES	240	0	0 %	-66	-21.57 %
MUJERES	326	+2	0.62 %	-58	-15.10 %
MENORES DE 25 AÑOS:	50	-1	-1.96 %	-27	-35.06 %
HOMBRES	28	0	0 %	-14	-33.33 %
MUJERES	22	-1	-4.35 %	-13	-37.14 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	225	+4	1.81 %	-53	-19.06 %
HOMBRES	79	+1352	1,755.84 %	-34	-30.09 %
MUJERES	146	+2	1.39 %	-19	-11.52 %
MAYORES DE 45 AÑOS	291	-1	-0.34 %	-44	-13.13 %
HOMBRES	133	-2	-1.48 %	-18	-11.92 %
MUJERES	158	+1	0.64 %	-26	-14.13 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	42	-5	-10.64 %	-6	-12.50 %
INDUSTRIA	49	+1	2.08 %	+4	8.89 %
CONSTRUCCIÓN	63	+1	1.61 %	-13	-17.11 %
SERVICIOS	393	+2	0.51 %	-94	-19.30 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	19	+3	18.75 %	-15	-44.12 %

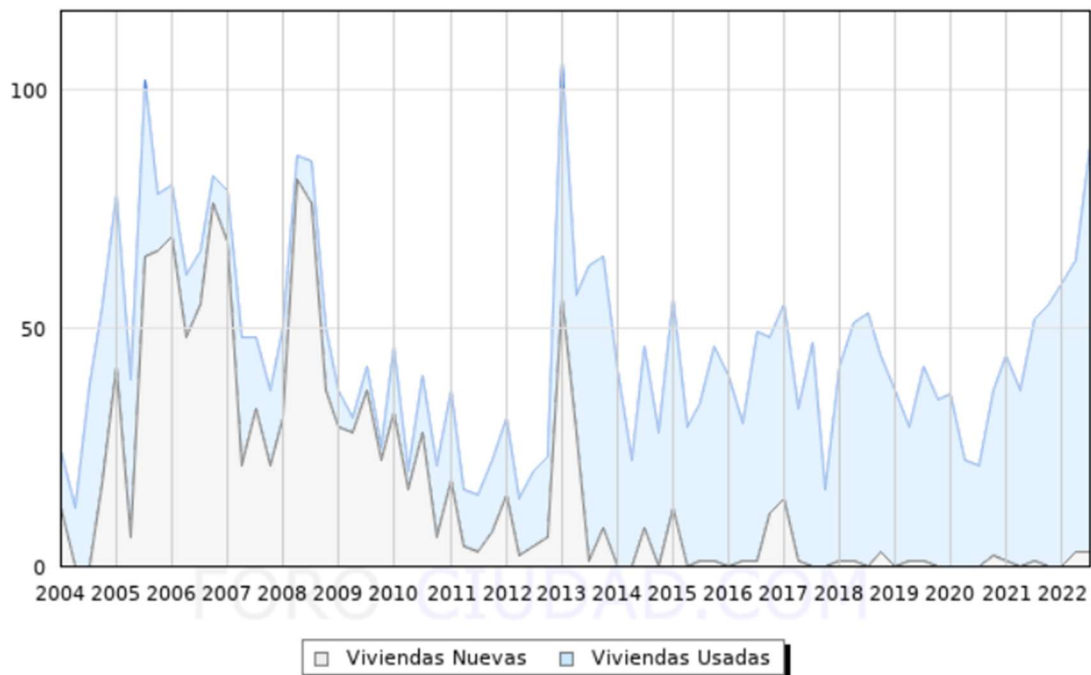
5.5.- Transacciones Inmobiliarias

Según los datos del Segundo Trimestre del 2022 publicados por el Ministerio de Vivienda, el número de transacciones inmobiliarias en el municipio de Pego asciende a un total de 88, lo que representa un incremento del 69,23% respecto al mismo periodo del año 2021, de las cuales únicamente 3 son transacciones de viviendas de nueva construcción y las 85 restantes se corresponden con viviendas de segunda mano.

El número total de transacciones de vivienda hasta el segundo trimestre del año 2022, ha sido de 152 lo que supone un incremento del 70,79% respecto al mismo periodo del año 2021, en el que se transmitieron 89 viviendas.

En la gráfica siguiente se puede apreciar la evolución las transacciones de viviendas que se han realizado en los últimos años, pudiéndose diferenciar las que se corresponden a vivienda de nueva construcción con las de segunda transmisión,

lo que manifiesta claramente la ausencia de producción de nuevas edificaciones desde el año 2009:



6.- ANÁLISIS DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS PROPUESTAS EN EL PAI.

En la tabla siguiente se detallan las principales magnitudes urbanísticas del Programa de Actuación Integrada:

	USO	N°	SUPERFICIES (m²)						EDIFICABILIDADES (m²t)								
			PARCELA	RESIDENCIAL	TERCIARIO	DEP-REC	EQPTO.	ZV.	Edif. Neta	RESIDENCIAL	TERCIARIO	DEP-REC	EQPTO.	ZV.	N° VIV	C.H.	T. HOMOG.
SECTOR	RAI	RI.1	23.984,45	23.984,45					0,5278	12.658,82					115	0,72	9.114,35
	RAI	RI.2	23.244,55	23.244,55					0,5278	12.268,31					112	0,72	8.833,18
	RAI	RI.3	53.379,23	53.379,23					0,5278	28.173,18					256	0,72	20.284,69
	RAI	RI.4	70.071,94	70.071,94					0,5278	36.983,48					336	0,72	26.628,10
	RAE	RII.1	9.112,32	9.112,32					0,2824	2.573,32					15	1,00	2.573,32
	RAE	RII.2	16.668,34	16.668,34					0,2824	4.707,14					28	1,00	4.707,14
	RAE	RII.3	23.480,66	23.480,66					0,2824	6.630,94					39	1,00	6.630,94
	RAE	RII.4	8.337,20	8.337,20					0,2824	2.354,43					14	1,00	2.354,43
	RAE	RII.5	26.603,27	26.603,27					0,2824	7.512,76					44	1,00	7.512,76
	Rad	RIII.1	29.600,00	29.600,00					1,6560	49.017,60					545	0,69	33.822,14
	TCo	C1	19.152,64		19.152,64				0,6032		11.553,70					0,50	5.776,85
	TCo	C2	43.053,49		43.053,49				0,6032		25.971,73					0,50	12.985,86
	THo	H1	23.689,46		23.689,46				0,6032		14.290,51					0,25	3.572,63
	THo	H2	34.822,45		34.822,45				0,6032		21.006,41					0,25	5.251,60
	TD	d	24.869,87			24.869,87			0,1050			2.611,34				0,10	0,00
	TDh	h	27.657,63			27.657,63			0,1050			2.904,05				0,10	0,00
	TDg	g	620.448,93			620.448,93			0,0050			3.102,24				0,15	0,00
	SEQ	1	44.957,06				44.957,06										
	PEQ	2	78.318,12				78.318,12										
	PEQ	3	12.791,93				12.791,93										
PEQ	4	5.553,31				5.553,31											
SJL	-	46.671,08					46.671,08										
SJLa	a	80.881,89					80.881,89										
PQL	1	78.318,12					78.318,12										
SRV	-	203.131,81															
		1.628.799,75	284.481,96	120.718,04	672.976,43	141.620,42	205.871,09		162.879,98	72.822,35	8.617,63	0,00	0,00	1.503		150.048,01	
				1.078.176,43						244.319,96							
ESTADÍSTICA	SUPERFICIE BRUTA SECTOR		1.628.799,75														
	SUPERFICIE LUCRATIVA		1.078.176,43 66,19 %														
	SUPERFICIE DOTACIONES		550.623,32 33,81 %														
	ZONAS VERDES		205.871,09 12,64 %														
	EQUIPAMIENTOS		141.620,42 8,69 %														
	VIARIO		203.131,81 12,47 %														
	IER		0,10														
	IET		0,05														
	IEB		0,15														
	RESUMEN	SUPERFICIE AREA REPARTO		1.628.799,75													
SUPERF. SECTOR		1.628.799,75															
SUPERF. DOTAC. EXIST.		0,00															
TECHO HOMOGENEIZADO		150.048,01															
APROV. TIPO		0,092122															

Con los datos recogidos en la tabla anterior, se procede a realizar el análisis que constituye la finalidad del presente Informe de sostenibilidad, teniendo en cuenta el número de viviendas previstas en el Pan Parcial de Mejora, conforme a las superficies y tipologías edificatorias definidas en el ámbito de la actuación integrada y aplicándole la ratio de 2,5 habitantes por vivienda previsto en la Ley 5/2014.

En el Plan Parcial del Sector Pego Golf se prevé la construcción de un máximo de 1.303 viviendas, por lo que, si aplicamos la ratio de 2,5 habitantes por vivienda, se obtiene que el incremento de población que se producirá por el desarrollo de las parcelas de uso residencial del ámbito del sector, será de 3.258 habitantes.

N° Viviendas Nuevas	N° Hab/Vivienda	Previsión de Población
1.303	2,50	3.258

Para determinar el impacto que se generará como consecuencia de la implantación de las actividades a desarrollar en las parcelas de uso terciario comercial,

hotelero y deportivo recreativo, de acuerdo a la metodología planteada en la “Guía Metodológica la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” (Ministerio de Fomento, 2012), la estimación de los gastos e ingresos, en el supuesto de que se analice un ámbito de uso productivo industrial ó terciario, cuya implantación no conlleve un incremento de habitantes, se debe de realizar con el parámetro de “**habitantes equivalentes**”. Se trata de una variable que se constituye como un recurso ó instrumento analítico, que permite resolver el problema de la medición del impacto presupuestario estimado de forma indirecta el coste de mantenimiento de las nuevas infraestructuras, la prestación de servicios no personales y por tanto menos costosos que los correspondientes a los residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles.

Por todo ello en el ámbito del Programa de Actuación Aislada se han considerado las siguientes ratios, estimando que parte de los usuarios de las actuaciones comerciales, deportivas, Golf e Hípica ya han sido contabilizados como residentes de las nuevas edificaciones residenciales:

Edificabilidad	Usos	Ratio	Previsión de Población
37.525	Terciario Comercial	75,00 hab/m2t	500
35.297	Terciario Hotelero	100,00 hab/m2t	353
2.611	Deportivo	15,00 hab/m2t	174
3.102	Golf	35,00 hab/m2t	89
2.904	Hípica	35,00 hab/m2t	83
Total			1.199

El incremento total de población, a efectos de considerar el impacto económico que producirá en la Hacienda Municipal el desarrollo urbanístico del Sector Pego Golf, será de 4.457 habitantes.

A las propias cifras que resulten del saldo neto que suponga el desarrollo de la superficie terciaria y deportiva para las arcas municipales, hay que considerar que es de especial relevancia la potencial creación de nuevos puestos de trabajo, de forma que se aumente de forma muy considerable la disposición de suelo destinado a usos productivos ya no solo en el propio municipio de Pego, sino dada la envergadura de la actuación en la comarca de la Marina Alta.

7.- ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

7.1.- Inversión Pública: El Sistema Urbanístico Español asigna a los propietarios del suelo el deber de financiar la totalidad de los gastos de producción necesarios para la disposición del suelo edificable, por tanto, la Administración Municipal no participa de la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización.

En el ámbito del Sector Pego Golf no se requiere ningún tipo de inversión pública imprescindible para la puesta en servicio de la urbanización, en lo que respecta a ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales.

6.2.- Incremento Patrimonial: El incremento patrimonial de la Hacienda Municipal se producirá por los siguientes conceptos:

- ✓ **Parcelas destinadas a equipamientos.** El Ayuntamiento recibirá las parcelas que se detallan en la tabla siguiente, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos:

Parcela	Identificador	Superficie Parcela
Equipamiento Deportivo	SQ1	44.457,06 m ²
Equipamiento Sanitario	PEQ2	10.242,38 m ²
Equipamiento Educativo	PEQ3	12.791,93 m ²
Equipamiento Administrativo	PEQ4	5.553,31 m ²

- ✓ **Parcelas Lucrativas,** en las que se materializará el aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Administración Local. En este caso el Ayuntamiento recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del Aprovechamiento Urbanístico:

$$10\% \times AT \times SAR = 10\% \times 0,0966 \times 1.628.799,75 \text{ m}^2 = 15.734,21 \text{ UA.}$$

Conforme el estudio de viabilidad realizado en este programa de actuación integrada el suelo del sector una vez urbanizado tendrá un valor de 51.049.390,46 €, por lo que el valor de la unidad de aprovechamiento será de 324,45 €/UA.

Con todo ello se estima que el valor del aprovechamiento urbanístico que percibirá el Ayuntamiento es de $324,45 \text{ €/UA} \times 15.734,21 \text{ UA} = \mathbf{5.104.999,39 \text{ €}}$.

Por otra parte, el Ayuntamiento recibirá, como propietario del suelo que pueda tener en el ámbito del sector, el aprovechamiento susceptible de apropiación que le corresponda, por sus parcelas de aportación. Por estas parcelas el Ayuntamiento tendrá que soportar los gastos de urbanización necesarios para obtener las parcelas urbanizadas. Se desconoce la superficie de suelo que pueda disponer el Ayuntamiento dentro del ámbito del Sector Pego Golf, entre la que se incluirá toda la superficie correspondiente a caminos que haya podido obtener de forma onerosa.

✓ **Obras de Urbanización:** Las obras de urbanización e infraestructuras que recibirá el Ayuntamiento y que serán ejecutadas a cargo de la actuación urbanizadora son.

- Superficie de Red Viaria y Aparcamiento: SRV 223.786,67 m²
- Superficie de Red Viaria Peatonal: SRVP 37.073,17 m²
- Zonas Verdes Red Primaria: ZVRP: 93.665,84 m²
- Zonas Verdes Red Secundaria: ZVRS: 127.552,97 m²
- Valor de las Obras de Urbanización: Se estima un coste de ejecución material de las obras de urbanización de **36.421.921,56 €**

7.3.- Estimación de Gastos e Ingresos corrientes municipales tras la Recepción de la Urbanización.

Para realizar el Informe de Sostenibilidad Económica, se debe de analizar la estructura presupuestaria municipal tomando como referencia el último Presupuesto Liquidado.

El último presupuesto municipal liquidado que aparece en el Portal de Transparencia de la web del Ayuntamiento de Pego, que es el correspondiente al año 2019.

La estructura de los Presupuestos municipales está definida en la **Orden EHA/3565/2008**, de 3 de diciembre, y diferencia entre:

- **Ingresos:** la previsión de los recursos que la entidad espera obtener en el año para financiar los Gastos que figuran en el Presupuesto de Gastos.

- **Gastos:** los Gastos que se pretenden acometer durante el ejercicio. Los Gastos deben de ser inferiores a los Ingresos.

El estado de los Ingresos y los Gastos se clasifica en:

1.- Clasificación Orgánica: Esta clasificación atiende al órgano que ingresa o que realiza el gasto.

2.- Clasificación Económica: Esta clasificación atiende a la naturaleza económica del gasto.

3.- Clasificación por Programas o Funcional: Este criterio estudia las partidas desde un punto de vista teleológico, es decir, revela información sobre a qué se destina la partida que constituye el gasto.

Los Ingresos no tienen Clasificación Funcional, solo Económica y Orgánica.

Clasificación Económica de los Ingresos.

Dentro de la Clasificación Económica de los Ingresos, se distingue entre:

- **Ingresos Corrientes:** son los Ingresos habituales y repetitivos de cada año (impuestos y tasas). Como ejemplo los procedentes de la recaudación del impuesto de circulación.

- **Ingresos de Capital:** son aquellos que aumentan el pasivo del Patrimonio Municipal, es decir, es dinero que debe devolverse y está sometido a una legislación que limita la capacidad de endeudamiento del organismo local. Como ejemplo, la suscripción de un préstamo.

- **Ingresos Financieros:** Ingresos producidos en la recaudación de depósitos inmovilizados o de créditos.

El Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2019 en el Ayuntamiento de Pego, en aplicación de la Orden ECO, muestra la estructura de Ingresos que se detalla a continuación:

CAPÍTULO 1: IMPUESTOS DIRECTOS. Son aquellos impuestos que revierten directamente en las propiedades físicas de los vecinos: IBI, Rústica, impuestos de vehículos, IAE de empresas, la plusvalía.

CAPÍTULO 2: IMPUESTOS INDIRECTOS. Son los ingresos por los impuestos recaudados por el Estado y que cede en parte a los Ayuntamientos: impuestos sobre el IVA, alcohol, cerveza, tabaco, gasolina, cesión del IRPF, etc. Este capítulo incluye también los impuestos sobre las licencias de obras en el pueblo.

CAPÍTULO 3: TASAS PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS. Son los ingresos por tasas municipales: agua, basuras, uso instalaciones deportivas, vados, marquesinas, licencias de apertura, mercados.

CAPÍTULO 4: TRANSFERENCIAS CORRIENTES. Son las transferencias que realizan otras administraciones para gastos corrientes del Ayuntamiento.

CAPÍTULO 5: INGRESOS PATRIMONIALES. Son los ingresos que percibe el Ayuntamiento por arrendamientos de propiedades públicas y aprovechamientos diversos (cinagéticos, forestales, ganaderos, agrícolas). También se incluyen en este capítulo los intereses que cobra por las cuentas y depósitos bancarios.

CAPÍTULO 6: ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES. Son los ingresos por venta de bienes municipales.

CAPÍTULO 7: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL. Son los ingresos que realizan otras administraciones con destino a inversiones y obras.

CAPÍTULO 8: ACTIVOS FINANCIEROS. Se trata de la devolución de los pequeños préstamos que puede realizar el Ayuntamiento. Por ejemplo, las devoluciones que los funcionarios realizan sobre préstamos o adelantos que hayan pedido a lo largo del año.

CAPÍTULO 9: PASIVOS FINANCIEROS. Contiene la cifra de préstamos contratados por el Ayuntamiento.

Clasificación Económica de los Gastos.

El Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2019 en el Ayuntamiento de Pego, muestra la estructura de Gastos que se detalla a continuación:

CAPÍTULO 1: GASTOS DE PERSONAL. En este apartado se incluye toda la relación de puestos de trabajo del Ayuntamiento y los salarios de los funcionarios.

CAPÍTULO 2: GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS. Son los gastos del funcionamiento del pueblo: alumbrado, agua, limpieza, recogida basuras, cuidado de parques y jardines...

CAPÍTULO 3: GASTOS FINANCIEROS. Son los gastos derivados de los préstamos solicitados por el ayuntamiento. Principalmente intereses financieros.

CAPÍTULO 4: TRANSFERENCIAS CORRIENTES. Son las ayudas y subvenciones que el Ayuntamiento concede a otras instituciones y personas: ONG's, asociaciones, prestaciones sociales regladas a familias con menos recursos, aportaciones a fiestas y deportes.

CAPÍTULO 5: FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS.

CAPÍTULO 6: INVERSIONES REALES. Son las inversiones reales del Ayuntamiento. Es aquí donde se incluyen los proyectos que el equipo de gobierno determine como objetivos para el año.

CAPÍTULO 7: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL. Son los gastos que el Ayuntamiento transfiere a otras entidades para que puedan desarrollar también inversiones; es decir, proyectos de obras donde el Ayuntamiento colabora con una aportación económica.

CAPÍTULO 8: ACTIVOS FINANCIEROS. Son los pequeños préstamos que puede otorgar el ayuntamiento, como por ejemplo el conceder a los funcionarios un adelanto de sus nóminas para necesidades urgentes.

CAPÍTULO 9: PASIVOS FINANCIEROS. Esta partida, que se repite en Ingresos y Gastos, se refiere a los préstamos contratados por el Ayuntamiento.

7.3.1.- Determinación de la Ratio de Gasto por Habitante.

Para analizar este apartado se deben tener en cuenta los derechos y obligaciones netas que aparecen reflejadas en el Presupuesto Liquidado del año 2019, teniendo en cuenta la población que consta en el padrón municipal que según la ficha municipal ascendía a 1 de enero del 2019 a 10.128 habitantes residentes.

Pues bien, para realizar el Informe de Sostenibilidad Económica de la actuación urbanística, se debe obtener el coste unitario por habitante que resulta de dividir el gasto corriente por el número de residentes (**GC €/hab**) lo que determinará el coste por habitante en el mantenimiento y conservación de los servicios urbanos, lo que deberá ser proyectado al nuevo desarrollo urbano del Sector Pego Golf. A este Gasto se le denomina **Gasto Fijo (GF)**, y representa la inversión necesaria para mantener las infraestructuras sin incorporar los Gastos que generan las necesidades propias de los habitantes del municipio.

Y el cálculo de esta carga de sostenimiento del Gasto Fijo debe calcularse con independencia de los ingresos, con la previsión de la hipótesis más desfavorable que se produciría en el caso en el que los solares quedasen yermos de edificación.

Adicionalmente, el incremento de población derivado de la actuación proyectada supone un incremento de gasto de servicios públicos, como son la seguridad, la recogida de basuras, la educación, la sanidad y todos aquellos servicios requeridos por la población de cualquier municipio. Este gasto se denomina Gasto de Servicios (GS)

En el presupuesto liquidado del año 2019 se han distinguido los Gastos Fijos (GF), de los Gastos de Servicios (GS), de la siguiente forma:

- **Gastos Fijos**
 - ✓ Seguridad y Movilidad Ciudadana
 - ✓ Vivienda y Urbanismo
 - ✓ Bienestar Comunitario
 - ✓ Medio Ambiente

- **Gastos de Servicio**
 - ✓ Pensiones
 - ✓ Servicios Sociales y Promoción Social
 - ✓ Fomento del Empleo
 - ✓ Sanidad
 - ✓ Educación
 - ✓ Cultura
 - ✓ Deporte
 - ✓ Agricultura, Ganadería y Pesca
 - ✓ Comercio, turismo y PYME
 - ✓ Transporte Público
 - ✓ Otras Actuaciones de Carácter Económico
 - ✓ Órganos de Gobierno
 - ✓ Servicios de carácter general

En las tablas siguientes se detallan los Gastos producidos, según la clasificación económica, así como su repercusión por habitante.

CAP	Descripción	Importe	%	€/Hab
Operaciones Corrientes				
1	GASTOS DE PERSONAL.	4.638.528,88	45,73%	457,99 €/hab
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.	2.745.752,59	27,07%	271,11 €/hab
3	GASTOS FINANCIEROS.	206.418,09	2,04%	20,38 €/hab
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	831.536,98	8,20%	82,10 €/hab
5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	0,00	0,00%	0,00 €/hab
Total gasto de corriente		8.422.236,54	83,03%	831,58 €/hab
Operaciones de Capital				
6	INVERSIONES REALES.	344.873,73	3,40%	34,05 €/hab
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	96.860,00	0,95%	9,56 €/hab
8	ACTIVOS FINANCIEROS.	0,00	0,00%	0,00 €/hab
9	PASIVOS FINANCIEROS.	1.279.405,32	12,61%	126,32 €/hab
Total gasto de capital		1.721.139,05	16,97%	169,94 €/hab
TOTAL GASTOS		10.143.375,59	100,00%	1.001,52 €/hab

En las tablas siguientes se detallan las partidas correspondientes que se detallan en el presupuesto del Ayuntamiento de Pego correspondiente a la anualidad 2019, de las que se obtienen los valores siguientes correspondientes a los Gastos Fijos y Gastos de Servicios según la clasificación anteriormente detallada:

Prog	Gastos Fijos	
13	Seguridad y Movilidad Ciudadana	972.933,90
15	Vivienda y Urbanismo	684.745,92
16	Bienestar Comunitario	1.342.637,10
17	Medio Ambiente	295.952,32
Total Gastos Fijos		3.296.269,24

Prog	Gastos de Servicio	
21	Pensiones	17.850,00
23	Servicios Sociales y Promoción Social	933.606,67
24	Fomento del Empleo	0,00
31	Sanidad	150.250,00
32	Educación	666.792,27
33	Cultura	729.556,96
34	Deporte	763.185,11
41	Agricultura, Ganadería y Pesca	72.925,15
43	Comercio, Turismo y PYME	151.901,79
44	Transporte Público	0,00
49	Otras Actuaciones de Carácter Económico	148.486,07
91	Órganos de Gobierno	340.223,87
92	Servicios de Carácter General	736.593,93
Total Gastos de Servicio		4.711.371,82

Gasto Fijo (GF) = 3.296.269,24 €

Gasto Servicios (GS) = 4.711.371,82 €

Al dividir cada una de las anteriores cantidades por la población del municipio de Pego, se obtiene la Ratios de Gasto Fijo y de Gasto de Servicios por habitante:

$$\text{Gasto Fijo por habitante} = \frac{3.296.269,24}{10.128} = 325,46 \text{ €/habitante}$$

$$\text{Gasto de Servicio por habitante} = \frac{4.711.371,82}{10.128} = 465,18 \text{ €/habitante}$$

Estos Gastos por habitante son las cantidades que tendrá que asumir la Hacienda Local por el mantenimiento de las infraestructuras, así como por el incremento población que se derive del desarrollo de las Actuaciones previstas en este Programa de Actuación Integrada, una vez que vayan siendo edificadas las parcelas resultantes.

7.3.2.- Determinación de la Ratio de Ingreso por Habitante.

Una vez analizado el coste por habitante, procede obtener la ratio de ingresos que el incremento de la poblacional del ámbito del Programa de Actuación Integrada supondrá en el erario público. Para ello, se procede a realizar la misma operación que se ha efectuado con los gastos, esto es, se debe obtener el valor unitario expresado en Euros/Habitante.

Estos ingresos vienen dados por las partidas correspondientes a Impuestos Directos, Impuestos Indirectos, Tasas Precios Públicos y Otros y las transferencias corrientes incluidas en el capítulo de ingresos de Presupuesto Liquidado del ejercicio 2019.

Estos conceptos son los que se han señalado en la siguiente tabla:

CAP	Descripción	Importe	%	€/Hab
Operaciones Corrientes				
1	Impuestos directos.	5.629.000,00	55,49%	555,79 €/hab
2	Impuestos indirectos.	45.000,00	0,44%	4,44 €/hab
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos.	2.117.780,00	20,88%	209,10 €/hab
4	Transferencia corrientes.	2.156.571,86	21,26%	212,93 €/hab
5	Ingresos patrimoniales.	8.000,00	0,08%	0,79 €/hab
Total ingresos de corriente		9.956.351,86	98,16%	983,05 €/hab
6	Enajenación de inversiones reales.	187.023,73	1,84%	18,47 €/hab
7	Transferencias de capital.	0,00	0,00%	0,00 €/hab
8	Activos financieros.	0,00	0,00%	0,00 €/hab
9	Pasivos financieros.	0,00	0,00%	0,00 €/hab
Total ingresos de capital		187.023,73	1,84%	18,47 €/hab
TOTAL INGRESOS		10.143.375,59	100,00%	1.001,52 €/hab

Las partidas que se han señalado en la tabla anterior son las pertenecientes a los Ingresos afectados por el proceso edificatorio de las Actuaciones previstas en el Programa de Actuación Integrada, así como los Ingresos provenientes del crecimiento poblacional vinculado a este mismo proceso edificatorio, obteniéndose el siguiente Total:

$$\text{Total Ingresos} = 9.948.351,86 \text{ €}$$

Al dividir el total de ingresos entre la población del municipio de Pego, se obtiene la Ratio de Ingresos por habitante:

$$\text{Ingresos por habitante} = \frac{9.948.351,86}{10.128} = 982,26 \text{ €/habitante}$$

7.3.3.- Gastos e Ingresos Municipales Corrientes Derivados del Desarrollo de las Actuaciones Urbanísticas.

Llegados a este punto, se debe estimar los Gastos e Ingresos Recurrentes o Corrientes que la implantación y mantenimiento de las nuevas infraestructuras tendrán en las arcas públicas municipales para dilucidar si la actuación es sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Pego.

El primer ejercicio que se ha de llevar a cabo es proyectar los gastos corrientes sobre el incremento poblacional que supone la actuación, para posteriormente calcular los ingresos corrientes que se obtendrían por la construcción

tanto de las nuevas viviendas como de la explotación de las actividades comerciales, deportivas y hoteleras.

Esta diferencia entre ingresos y gastos nos permitirá concluir si la actuación urbanística es económicamente sostenible y aplicar, en su caso, medidas correctoras.

Metodología en la Proyección de Gastos.

Una vez acabada la urbanización y para el caso de que no se hubiesen edificado todas las parcelas, a los gastos corrientes se les añade los gastos de servicios, que como se ha dicho anteriormente, y puesto que los nuevos habitantes requieren de la prestación de servicios, se debe establecer la progresión de los gastos que se va incurriendo, en cada una de las anualidades, en las que se van consolidando las edificaciones e instalaciones deportivas.

PROGRESIÓN DE GASTOS

Año 0 = N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab

Año 1 = (N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 1 x Ratio GS €/hab)

Año 2 = (N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 2 x Ratio GS €/hab)

Año n = (N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año n x Ratio GS €/hab)

El dato del incremento de población se ha determinado tal y como se ha detallado en el apartado anterior de este informe, estimado por una parte el incremento de población que se va a producir como consecuencia del desarrollo de las edificaciones residenciales y por otra parte como consecuencia del desarrollo de las actividades productivas a desarrollar en las parcelas de usos comerciales, hoteleras y deportivas, utilizando el parámetro de habitante equivalente y considerando unos ratios por m2 de edificabilidad, en los que se ha ponderado, que una parte considerable de los usuarios de los usos comerciales y fundamentalmente

deportivos ya están contabilizados como residentes de las nuevas viviendas a construir.

Para estimar el incremento de población que se va a producir en cada una de las anualidades a partir de la finalización de las obras de urbanización se van a considerar los siguientes criterios:

- ✓ Las instalaciones correspondientes a Golf e Hípica estarán finalizadas a la vez que las obras de urbanización. Se considera un incremento de uso del 35% anual hasta alcanzar la capacidad máxima esperada.
- ✓ Las obras de edificación de las instalaciones hoteleras se iniciarán de forma simultánea a las obras de urbanización de forma que una vez recepcionadas las obras de urbanización se estima un plazo, hasta la obtención de las preceptivas licencias de actividad que permitan la explotación de las mismas de 8 meses y unos incrementos de ocupación graduales del 40% anual hasta alcanzar la ocupación media prevista.
- ✓ Las obras de edificación residencial, en sus diferentes tipologías, se iniciarán de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización, de forma que una vez recepcionadas por parte del Ayuntamiento de Pego las obras de urbanización, se esté en disposición de otorgar las licencias de primera ocupación de las viviendas ejecutadas. Se estima una producción edificatoria inicial de 160 viviendas año que se irá incrementando de forma progresiva en función de la demanda y con una duración de las obras de edificación de 18 meses, para cada una de las promociones ejecutadas.
- ✓ Las instalaciones deportivas se estima que se deben de finalizar cuándo se hayan entregado las primeras viviendas, de forma que tanto los nuevos residentes como los habitantes del núcleo urbano de Pego puedan disfrutar de las mismas lo antes posible.
- ✓ De igual forma se ha estimado la construcción de las edificaciones terciarias de uso comercial, que se iniciaran una vez se hayan entregado las primeras 160 viviendas y se estima un plazo de ejecución y puesta en funcionamiento del total de las actividades

comerciales de 2 anualidades, con una puesta en funcionamiento del 50% del total en cada anualidad.

En la tabla siguiente se detalla el incremento del número de habitantes que se espera, en las anualidades siguientes a la recepción de las obras de urbanización, hasta la consolidación total, tanto de las edificaciones residenciales como de las instalaciones comerciales, hoteleras y deportivas del Sector:

Usos	Ratio	Previsión de Población	Anualidad													
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Terciario Comercial	75,00 hab/m2t	500	0	0	250	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Terciario Hotelero	100,00 hab/m2t	353	0	71	212	353	353	0	71	212	353	353	0	71	212	353
Deportivo	15,00 hab/m2t	174	0	0	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
Golf	35,00 hab/m2t	89	0	31	62	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
Hípica	35,00 hab/m2t	83	0	29	58	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
Residencial	2,50 hab/vivienda	3.258	0	400	800	1.236	1.718	2.224	2.886	3.258	3.258	3.258	3.258	3.258	3.258	3.258
Previsiones Totales de Población		4.457	0	531	1.556	2.435	2.917	3.070	3.803	4.316	4.457	4.457	4.104	4.175	4.316	4.457

Una vez estimados tanto los Gastos Fijos y de Servicio por habitante como el incremento de la población a lo largo de las diferentes anualidades en las que se consolidarán las diferentes edificaciones a implantar en el ámbito del Sector, se pueden cuantificar la Progresión de Gastos esperada tal y como se detalla en la tabla siguiente:

Año	Población	Total Gastos
0	0	1.450.569,75 €
1	531	1.697.422,17 €
2	1.556	2.174.351,14 €
3	2.435	2.583.275,65 €
4	2.917	2.807.400,74 €
5	3.070	2.878.536,87 €
6	3.803	3.219.498,61 €
7	4.316	3.458.197,27 €
8	4.457	3.523.875,35 €
9	4.457	3.523.875,35 €
10	4.104	3.359.680,14 €
11	4.175	3.392.519,18 €
12	4.316	3.458.197,27 €
13	4.457	3.523.875,35 €

Metodología en la Proyección de Ingresos.

Tal y como se ha expuesto anteriormente los ingresos se generarán una vez se edifiquen los solares resultantes de la actuación, una vez finalizadas las obras de urbanización. Por ello partiendo como año 0 el de finalización de las obras de urbanización la progresión de ingresos será:

PROGRESIÓN DE INGRESOS

Año 0 = 0 €

Año 1 = (Inc hab Año 1 x Ratio Ingresos €/hab)

Año 2 = (Inc hab Año 2 x Ratio Ingresos €/hab)

Año n = (Inc hab Año n x Ratio Ingresos €/hab)

En la tabla siguiente se detalla la previsión de ingresos que se generarán con el desarrollo de la actuación urbanística en la Hacienda Municipal:

Año	Población	Ingresos
0	0	0,00 €
1	531	521.244,07 €
2	1.556	1.528.308,99 €
3	2.435	2.391.778,28 €
4	2.917	2.865.032,22 €
5	3.070	3.015.240,54 €
6	3.803	3.735.202,26 €
7	4.316	4.239.229,18 €
8	4.457	4.377.912,50 €
9	4.457	4.377.912,50 €
10	4.104	4.031.204,19 €
11	4.175	4.100.545,85 €
12	4.316	4.239.229,18 €
13	4.457	4.377.912,50 €

7.3.4.- Aplicación de la metodología Propuesta en el Desarrollo Urbanístico.

Se procede ahora, a realizar el balance de Ingresos y Gastos derivados del desarrollo urbanístico y edificatorio del Sector Pego Golf, conforme a la estimación de consolidación que se ha detallado en los apartados anteriores. En la tabla siguiente se detallan las diferencias entre ingresos y gastos prevista para cada una de las anualidades hasta que se alcance la total consolidación del Sector y en consecuencia el máximo de población prevista:

Año	Población	Ingresos	Total Gastos	Saldo
0	0	0,00 €	1.450.569,75 €	-1.450.569,75 €
1	531	521.244,07 €	1.697.422,17 €	-1.176.178,09 €
2	1.556	1.528.308,99 €	2.174.351,14 €	-646.042,15 €
3	2.435	2.391.778,28 €	2.583.275,65 €	-191.497,37 €
4	2.917	2.865.032,22 €	2.807.400,74 €	57.631,48 €
5	3.070	3.015.240,54 €	2.878.536,87 €	136.703,67 €
6	3.803	3.735.202,26 €	3.219.498,61 €	515.703,65 €
7	4.316	4.239.229,18 €	3.458.197,27 €	781.031,91 €
8	4.457	4.377.912,50 €	3.523.875,35 €	854.037,15 €
9	4.457	4.377.912,50 €	3.523.875,35 €	854.037,15 €
10	4.104	4.031.204,19 €	3.359.680,14 €	671.524,05 €
11	4.175	4.100.545,85 €	3.392.519,18 €	708.026,67 €
12	4.316	4.239.229,18 €	3.458.197,27 €	781.031,91 €
13	4.457	4.377.912,50 €	3.523.875,35 €	854.037,15 €

Con el crecimiento poblacional propuesto a partir del año 3 los ingresos son superiores a los gastos, llegándose a un superávit de 854.037,15 € una vez la población total prevista, esto es, los 4.457 habitantes, considerando los 1.199 habitantes equivalentes que se generaran como consecuencia del desarrollo de las actividades a desarrollar en las parcelas destinadas a usos terciario comercial, hotelero, deportivo, Golf e Hípica superficie terciara/comercial, aunque no estén residiendo en el Sector.

8.- Análisis del Impacto en las Haciendas Supramunicipales:

Para determinar el impacto a nivel general del desarrollo del Sector Pego Golf en las Haciendas tanto Autonómica como Estatal, al igual que en el caso de las haciendas municipales, se va a seguir la metodología para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento.

Para determinar los ingresos que se producirán en las Haciendas Supramunicipales, se tomará como punto de partida la cuantía de las inversiones

asociadas al desarrollo urbanístico, que se detallan en la tabla siguiente y a partir de ahí utilizando las tablas Input – Output de la Comunidad Valenciana, se estima el impacto de estas inversiones sobre la actividad (Valor Añadido Bruto y Protección), el empleo (Número de Empleos Creados) y en última instancia los ingresos públicos derivados como son:

- IRPF
- IVA
- Impuestos Especiales
- Impuesto de Sociedades
- Cotizaciones a la Seguridad Social
- Impuestos Autonómicos
 - Impuesto sobre sucesiones y donaciones
 - Impuesto sobre transmisiones patrimoniales
 - Actos Jurídicos Documentados
 - Otros impuestos autonómicos

Una tabla Input – Output cuantifica como se distribuye una actividad económica entre el conjunto de los sectores de la economía del país o región de referencia y ofrece información sobre las interrelaciones en forma de compras y ventas entre los distintos sectores económicos.

En las tablas Input – Output y de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), aparecen los principales sectores de la economía regional, siendo necesario identificar aquellos sectores a las que afectará la inversión que se pretende realizar (Construcción y Otros). En su proceso de producción, cada uno de los sectores afectados demandará bienes y servicios a todos los demás sectores, en la medida que nos indican sus datos Input – Output.

A través del análisis Input – Output, llevado a cabo sobre la base de las últimas tablas Input – Output existentes para la Comunidad Valenciana, se obtienen los efectos derivados de la inversión que se pretende realizar.

Partiendo de los conocimientos productivos de cada sector, el análisis que se realiza con esta herramienta consiste en calcular toda la cadena de efectos en los distintos sectores de la economía derivados de la traducción a términos monetarios del desarrollo urbanístico.

El impacto económico que provocará el desarrollo urbanístico del Sector Pego Golf, se puede descomponer en efectos directos, indirectos e inducidos, que sumados conforman el efecto total producido.

- **Efecto Directo:** La ejecución de la inversión prevista sobre determinados sectores económicos supone, en primera instancia, un aumento de la demanda de los sectores que lo reciben. Todos estos sectores, para satisfacer la nueva demanda, deben aumentar su producción. Estos aumentos de producción constituyen el efecto directo.

- **Efecto Indirecto:** Los sectores directamente afectados por la inversión generan a su vez una serie de efectos indirectos, pues para producir lo que se les demanda, compran más a sus proveedores que a su vez también generan nuevas demandas de la economía. El resultado final de estas sucesivas rondas de efectos en la producción de los sectores es el llamado efecto indirecto.

- **Efecto Inducido:** El efecto “suma” de los anteriores todavía genera efectos adicionales. El aumento en la producción genera un mayor empleo y esto significa un aumento en las rentas de trabajo, que se traduce a consumo en función de la propensión a consumir de los hogares. El incremento de consumo produce toda una cadena de efectos como los descritos anteriormente, cuya suma se conoce como efecto inducido.

Para determinar y cuantificar los efectos de la inversión planificada, se tienen que seleccionar las principales variables económicas, que en su conjunto caracterizan la actividad económica. En concreto se calcularán los efectos sobre las siguientes variables:

- **Producción Efectiva:** Consiste en añadir a su valor añadido bruto, sus consumos intermedios (bienes y servicios necesarios para producir los bienes y servicios finales del sector, ya sean destinados al consumo o a la inversión).

- **Valor Añadido Bruto:** Es la suma de las rentas del trabajo y del capital, es decir utilizando la nomenclatura de la contabilidad nacional, la remuneración de los salarios más el excedente bruto de explotación.

- **Empleo:** Es el impacto que genera la inversión realizada en el empleo, para lo que se utilizará una ratio de conversión a empleo, calculando en función de los datos de las tablas Input – Output de la Comunidad Valenciana y de los datos del INE de la región.

Para ello lo primero que se debe de hacer es detallar las características de la inversión prevista. En la tabla siguiente se resumen las determinaciones urbanísticas del Sector Pego Golf, así como las principales magnitudes económicas:

SECTOR PEGO GOLF	
FICHA URBANÍSTICA	
Superficie Total del Sector	1.628.799,72 m2
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,15
Edificabilidad Bruta (EB)	244.319,96 m2
Edificabilidad Residencial (ER)	162.879,98 m2
Edificabilidad Terciario Comercial (ET)	37.525,43 m2
Edificabilidad Terciario Hotelero (EH)	35.296,92 m2
Edificabilidad Deportivo (ED)	2.611,34 m2
Edificabilidad Golf (EG)	3.102,24 m2
Edificabilidad Hípica (EHp)	2.904,05 m2
Número Máximo de Viviendas	1.303
Superficie Viviendas Renta Libre	113.862,38 m2
Superficie Viviendas Protegidas	49.017,60 m2

SUPERFICIES DOTACIONALES PÚBLICAS	
Equipamientos	83.892,40 m2
Zonas Verdes	205.871,09 m2
Viario	260.859,80 m2

DATOS RELATIVOS A LA INVERSIÓN	
1.- Inversión en Urbanización	47.115.397,74 €
2.-- Inversión en Edificación Residencial	191.937.729,76 €
3.- Inversión en Edificación Terciaria Comercial	24.183.443,59 €
4.- Inversión en Edificación Terciaria Hotelera	26.214.611,15 €
5.- Inversión en Campo de Golf	9.160.323,25 €
6.- Inversión Cento Hípico	1.935.515,71 €
7.- Inversión Instalaciones Deportivas	2.033.883,62 €
8.- Valor del Suelo sin Urbanizar	17.102.397,38 €
9.- Valor del Suelo Urbanizado	56.721.544,95 €

De la totalidad de la información detallada en la tabla anterior, se extraen los datos que son relevantes para el cálculo del impacto económico que se resume de la siguiente manera:

Inversión Urbanización	47.115.397,74
Inversión en Edificación Residencial	191.937.729,77
Inversión en Edificación Hotelera	26.214.611,15
Inversión en Edificación Terciaria Comercial	24.183.443,59
Inversión en Campo de Golf	9.160.323,25
Inversión en Instalaciones Deportivas	2.033.883,62
Inversión en Centro Hípico	1.935.515,71
Valor del Suelo sin Urbanizar	17.102.397,38
Total Inversión Urbanización	319.683.302,21

No se tienen en cuenta los valores relativos a la cotización del valor de mercado de las viviendas en este análisis, por ser un concepto que modifica la demanda final y los plazos en los cuales se hacen efectivos esos valores de mercado es marcadamente diferente a aquellos relacionados con la construcción y la urbanización.

8.1.- Impacto de la Inversión en la Producción Efectiva:

Para determinar el impacto de la inversión pública en la producción efectiva, se tiene que proceder a transformar los datos de inversión en lenguaje de las tablas Input – Output, para ello se realizan una serie de supuestos, conforme se detalla en la tabla siguiente:

Rama	Desglose de la Inversión según Tablas Input-Output	Desglose Inversión	%/Inversión
S u p u e s t o	Actividades Jurídicas y de Asesoramiento Administrativo (71 TIO)	15.984.165,11 €	5,00%
	Remuneración de los Asalariados	47.952.495,33 €	15,00%
	Sueldos y Salarios Brutos	36.923.421,41 €	77,00%
	Cotizaciones Seguridad Social	11.029.073,93 €	23,00%
	Construcción (51 TIO)	255.746.641,77 €	80,00%
Total		319.683.302,21 €	

Se ha supuesto que un 5% de la inversión se destina a Honorarios Profesionales (Arquitectos, Abogados, Ingenieros, Notarios, Registro de la Propiedad, Asesorías, Economistas, etc.) y el resto se distribuye entre consumos intermedios del sector de la construcción y las remuneraciones a los asalariados correspondientes.

Con estos datos y utilizando como marco de referencia la Tabla Input Output y Contabilidad de la Comunidad Valenciana, se estimarán los impactos que se han descrito en los apartados anteriores.

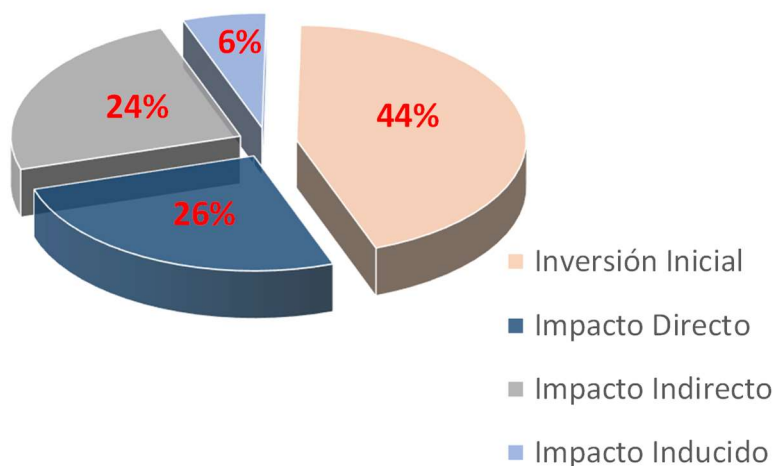
En la tabla siguiente se detallan los factores multiplicadores que se han utilizado para cada una de las líneas de desglose:

Rama	Desglose de la Inversión según Tablas Input-Output	Inversión Inicial	Efecto Directo	Efecto Indirecto	Efecto Inducido	Efecto Total
P u e s t o	Actividades Jurídicas y de Asesoramiento Administrativo (71 TIO)	15.984.165,11 €	0,72975	0,94721	-	2,67696
	Remuneración de los Asalariados	47.952.495,33 €	-	-	0,89000	1,89000
	Construcción (51 TIO)	255.746.641,77 €	0,68864	0,62339	-	2,31203
Total		319.683.302,21 €	0,5900	0,5500	0,1300	2,1300

En la tabla siguiente se detallan los valores del impacto de la inversión en la producción efectiva:

Rama	Desglose de la Inversión según Tablas Input-Output	Inversión Inicial	Impacto Directo	Impacto Indirecto	Impacto Inducido	Impacto Total
P u e s t o	Actividades Jurídicas y de Asesoramiento Administrativo (71 TIO)	15.984.165,11 €	11.664.425,50 €	15.140.311,84 €	-	42.788.902,46 €
	Remuneración de los Asalariados	47.952.495,33 €	-	-	42.677.721,76 €	90.630.217,09 €
	Construcción (51 TIO)	255.746.641,77 €	176.118.610,90 €	159.429.620,39 €	-	591.294.871,32 €
Total		319.683.302,21 €	187.783.036,40 €	174.569.932,23 €	42.677.721,76 €	724.713.990,87 €

En el gráfico siguiente se representa la distribución de la proporción de la inversión inicial y los impactos directo, indirecto e inducido:



8.2.- Impacto de la Inversión en el Valor Agregado:

En este apartado se calcula impacto que genera la inversión realizada, sobre el valor agregado. En la tabla siguiente se muestra los incrementos totales que sufrirá el valor agregado como consecuencia del incremento en la inversión provocada por el desarrollo urbanístico del Sector Pego Golf:

Conversión a Valor Agregado Bruto	VAB Inversión	% VAB/Producción
Valor Agregado Actividades Jurídicas y Asesoramiento	10.859.823,44 €	25,38%
Remuneración de los Asalariados	138.582.712,42 €	
Valor Agregado Construcción	171.211.147,87 €	28,96%
Total	320.653.683,74 €	

8.3.- Impacto de la Inversión en el Empleo

Para estimar el impacto que generará la inversión prevista en el empleo, se parte nuevamente de las tablas Input – Output y de los datos del INE correspondientes a la comarca de la Marina Alta, con los que se calculan los multiplicadores de empleo, que nos indican, a partir de los valores actuales de producción por trabajador, en cada uno de los sectores de la economía, cuantos puestos de trabajo se generarán por cada euro de inversión destinado a un sector concreto.

En la tabla siguiente se detallan los empleos que se estima que generará la inversión prevista en el desarrollo urbanístico del Sector Pego Golf, considerando una ratio de 120.000 € de producción por cada empleo en la rama de la construcción y de 90.000 € en el resto de los sectores, considerada como media general en la Comunidad Valenciana:

Empleos Generados como consecuencia de la Inversión Inicial	2.664
Empleos Generados como consecuencia del Efecto Directo	1.565
Empleos Generados como consecuencia del Efecto Indirecto	1.940
Empleos Generados como consecuencia del Efecto Inducido	474
Total Empleos Generados	6.643

Por lo que respecta al impacto permanente a nivel de empleo, se tienen que considerar los siguientes centros de producción:

- ✓ Mantenimiento de obras de urbanización y zonas verdes
- ✓ Explotación Instalaciones Hoteleras
- ✓ Explotación Campo de Golf
- ✓ Explotación Instalaciones Deportivas
- ✓ Explotación del Centro Equestre
- ✓ Implantación de actividades comerciales

8.4.- Impacto Fiscal producido por el aumento de la producción, el VAB y el Empleo

Por último, la metodología Input – Output permite poder calcular el impacto de las inversiones sobre los ingresos públicos, es decir la repercusión fiscal que se producirá en las haciendas supramunicipales, asociado al aumento de la producción, el VAB y el empleo.

En la tabla siguiente de detalla el impacto fiscal que genera la inversión prevista en el desarrollo urbanístico, calculado estimado los porcentajes que suponen los impuestos netos a la producción y las cotizaciones sociales, conforme a las tablas Input – Output de la Comunidad Valenciana:

Impuestos Directos	28.939.016,35 €
IRPF	19.181.439,98 €
IS	9.363.167,19 €
No Residentes	327.360,49 €
Patrimonio	37.260,81 €
Sucesiones y Donaciones	29.782,41 €
Impuestos Indirectos	14.850.215,15 €
IVA	12.449.478,60 €
Impuestos Especiales	748.545,41 €
Tráfico Exterior	1.606.238,32 €
Otros	45.952,81 €
TOTAL	43.789.231,50 €

9.- Suficiencia y Adecuación del Suelo para usos productivos:

En el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 5/2014 se establece que en la Memoria de Sostenibilidad Económica se ponderará “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Este concepto debe entenderse en coherencia con los objetivos territoriales y urbanísticos y de sostenibilidad señalados en la Estrategia Territorial Europea y concretados en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en particular en su Objetivo 24 denominado “Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada”.

En definitiva, lo que prescribe la Ley es que el planeamiento de cualquier actuación urbanística debe de buscar el equilibrio entre el desarrollo económico, entendido como empleos y actuación urbanística, referido a habitantes.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) dedica el capítulo IV al establecimiento de los criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas.

En la Directriz 91 se fija como objetivo de los criterios, el de “orientar a los municipios a la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos” La Directriz 92 establece los principios directores para esa ocupación racional y sostenible y finalmente las Directrices 95 a 101 establecen la fórmula de cálculo del índice, analizando los factores que la conforman.

El índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas (IMOSE), es un índice que, multiplicado por el suelo que en el planeamiento vigente esté destinando a usos productivos, nos indica el suelo máximo que podemos destinar a dichos usos en el Plan que estamos redactando. Además, supone el mantenimiento de crecimiento del municipio.

La fórmula de cálculo del IMOSE está establecida en las directrices 95 a 101 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y es la siguiente:

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$$

Donde:

TCE: Es la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario, es decir la tasa del empleo no dedicado al sector primario (agricultura, ganadería y pesca). Viene dado de la propia Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en la

que se indica que la Tasa de Crecimiento del empleo para el periodo 2010 – 2030 previsto en la Comarca de la Marina Alta de 1,40% anual.

FCEA: Factor de corrección por empleos municipales actuales, resulta de la fórmula:

$$CFCEA = -0,2957 \times \ln (X) + 3,9719$$

Siendo X los empleos en los sectores industrial y terciario del municipio actualmente existentes y Ln (X) el Logaritmo Neperiano de X.

Datos del municipio de Pego a fecha diciembre de 2022:

Total	Agricultura	Industria	Servicios	Construcción
2.664	317	253	390	1.676

FCVT: La tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario se ha de corregir igualmente con un factor de vertebración territorial aplicable en el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas en los siguientes términos:

- a.- En los núcleos urbanos sitos en el ámbito del Plan Litoral – Cota 100 se aplicará un incremento del 10%.
- b.- En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la franja intermedia del territorio se aplicará un incremento del 25%.
- c.- En los núcleos urbanos pertenecientes al Sistema Rural se aplicará un incremento del 50%.

Con todo ello se estima que el índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas (IMOSE), es del 49,43%, con lo que se cumple con las superficies de suelo productivo previstas en el desarrollo urbanístico tal y como se puede comprobar en la tabla de magnitudes urbanísticas del Programa de Actuación Integrada, incluida en el apartado 6 de este informe.

10.- CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADO AL P.A.I

A lo largo de este documento se han determinado los impactos que el desarrollo de la actuación urbanística del Sector Pego Golf producirá en las Haciendas Públicas que resultan afectadas por su implantación, así como el esfuerzo que supondrá para estas 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 que se a usos productivos.

A modo de conclusión se resumen los impactos generados en las Administraciones Públicas:

1.- Impacto en la Hacienda Municipal

1.1.- Inversión Pública: En el ámbito del Sector Pego Golf no se requiere ningún tipo de inversión pública imprescindible para la puesta en servicio de la urbanización, en lo que respecta a ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales.

1.2.- Incremento Patrimonial: La Hacienda Local tendrá un incremento patrimonial generado por los siguientes conceptos:

1.2.1.- Parcelas de Equipamientos con una superficie total de 73.044,68 m².

1.2.2.- Parcelas Lucrativas para materializar el 10% del Aprovechamiento Urbanístico, cuyo valor se estima en 5.104.999,39 €.

1.2.3.- Parcelas Lucrativas para materializar el Aprovechamiento Urbanístico susceptible de aportación que percibirá como propietario de suelo en el ámbito del sector.

1.2.4.- Obras de Urbanización e infraestructuras que serán ejecutadas a cargo de la actuación urbanizadora, cuyo coste de ejecución material se estima en 36.421.921,56 €.

1.3.- Estimación de Gastos e Ingresos corrientes municipales tras la Recepción de la Urbanización. En los apartados anteriores se ha analizado la estructura presupuestaria municipal y con ello se han estimado las ratios de ingresos y gastos por habitantes. De forma paralela se han estimado los incrementos de población prevista por el desarrollo urbanístico y con ello se ha procedido a realizar el balance de Ingresos y Gastos derivados del desarrollo urbanístico y edificatorio del Sector Pego Golf, conforme a la estimación de consolidación que se ha detallado en los apartados anteriores. En la tabla siguiente se detallan las diferencias entre ingresos y gastos prevista para cada una de las anualidades hasta que se alcance la total consolidación del Sector y en consecuencia el máximo de población prevista. Con

ello a partir del año 3 los ingresos generados por el desarrollo urbanístico son superiores a los gastos ocasionados, llegándose a un superávit anual de 854.037,15 € una vez la población total prevista.

2.- Impacto en las Haciendas Supramunicipales

2.1.- Impacto de la Inversión en la Producción Efectiva: En la tabla siguiente se detallan los valores del impacto de la inversión en la producción efectiva:

Rama	Desglose de la Inversión según Tablas Input-Output	Inversión Inicial	Impacto Directo	Impacto Indirecto	Impacto Inducido	Impacto Total
P u e s t o	Actividades Jurídicas y de Asesoramiento Administrativo (71 TIO)	15.984.165,11 €	11.664.425,50 €	15.140.311,84 €	-	42.788.902,46 €
	Remuneración de los Asalariados	47.952.495,33 €	-	-	42.677.721,76 €	90.630.217,09 €
	Construcción (51 TIO)	255.746.641,77 €	176.118.610,90 €	159.429.620,39 €	-	591.294.871,32 €
Total		319.683.302,21 €	187.783.036,40 €	174.569.932,23 €	42.677.721,76 €	724.713.990,87 €

2.2.- Impacto de la Inversión en el Valor Agregado: En la tabla siguiente se muestran los incrementos totales que sufrirá el valor agregado como consecuencia del incremento en la inversión provocada por el desarrollo urbanístico del Sector Pego Golf:

Conversión a Valor Agregado Bruto	VAB Inversión	% VAB/Producción
Valor Agregado Actividades Jurídicas y Asesoramiento	10.859.823,44 €	25,38%
Remuneración de los Asalariados	138.582.712,42 €	
Valor Agregado Construcción	171.211.147,87 €	28,96%
Total	320.653.683,74 €	

2.3.- Impacto de la Inversión en el Empleo: En la tabla siguiente se detallan los empleos que se estima que generará la inversión prevista en el desarrollo urbanístico del Sector Pego Golf.

Empleos Generados como consecuencia de la Inversión Inicial	2.664
Empleos Generados como consecuencia del Efecto Directo	1.565
Empleos Generados como consecuencia del Efecto Indirecto	1.940
Empleos Generados como consecuencia del Efecto Inducido	474
Total Empleos Generados	6.643

Por lo que respecta al impacto permanente a nivel de empleo, se tienen que considerar los siguientes centros de producción:

- ✓ Mantenimiento de obras de urbanización y zonas verdes
- ✓ Explotación Instalaciones Hoteleras
- ✓ Explotación Campo de Golf
- ✓ Explotación Instalaciones Deportivas
- ✓ Explotación del Centro Ecuestre
- ✓ Implantación de actividades comerciales

2.4.- Impacto Fiscal producido por el aumento de la producción, el VAB y el Empleo: En la tabla siguiente se detalla el impacto fiscal que genera la inversión prevista en el desarrollo urbanístico, calculado estimando los porcentajes que suponen los impuestos netos a la producción y las cotizaciones sociales, conforme a las tablas Input – Output de la Comunidad Valenciana:

Impuestos Directos	28.939.016,35 €
IRPF	19.181.439,98 €
IS	9.363.167,19 €
No Residentes	327.360,49 €
Patrimonio	37.260,81 €
Sucesiones y Donaciones	29.782,41 €
Impuestos Indirectos	14.850.215,15 €
IVA	12.449.478,60 €
Impuestos Especiales	748.545,41 €
Tráfico Exterior	1.606.238,32 €
Otros	45.952,81 €
TOTAL	43.789.231,50 €

Valencia, Febrero 2023

Jorge Marco Aguilar
ICAA: N.º.Col. 1176

José Luis Melchor Ibáñez
ITOP: N.º. Col. 10.722

Pablo Sapiña Alcañiz
COACV: N.º. Col. 7940