

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU de Alcoy en
vigor para el aumento de la edificabilidad máxima
asignada a la parcela del Hospital *Mare de Déu dels
Lliris***

Polígono Caramanxel, s/n, en Alcoy (Alicante)

Promotor: Departament de Salut d' Alcoi - *Conselleria de Sanitat*

Arquitecto: Santiago Pastor Vila C.O.A.C.V. col. 7.843

Fecha: Septiembre 2024



ÍNDICE GENERAL:

1.- PROCEDENCIA Y OBJETO

2.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

3.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS
HACIENDAS PÚBLICAS

4.- CONCLUSIÓN

1.- PROCEDENCIA Y OBJETO

Los marcos legislativos estatal y autonómico incluyen la exigencia de redactar un documento, incluido en los planes urbanísticos o, como ocurre en esta ocasión en sus modificaciones, en el que se justifique que la operación correspondiente es sostenible económicamente.

En general, que un plan urbanístico, o su modificación, sea sostenible económicamente significa que los ingresos que obtendrán las administraciones públicas por la vía de la recaudación adicional de impuestos asociada a la transformación y ocupación de dicha zona urbana superan a los costes relativos a la prestación de servicios urbanos en la misma a lo largo del tiempo.

En este caso concreto, la ampliación y reforma del Hospital no acarreará por sí sola un incremento significativo de recaudación de carácter recurrente, aunque sí que serán importantes los ingresos municipales por el ICIO referentes a las operaciones con las que se actúe sobre esta dotación sanitaria. Ahora bien, lo que no puede obviarse es que se alcanzará un mayor nivel prestacional de carácter sanitario, de modo que la sociedad que es atendida en el Hospital *Mare de Déu dels Liris* podrá beneficiarse indudablemente.

Por ello, dado que, gracias a esta modificación puntual y a la inversión que permite efectuar a la *Conselleria de Sanitat*, la ciudadanía va a recibir un mayor número de servicios sanitarios y que estos van a poder actualizarse es evidente que esta actuación no puede más que ser considerada como sostenible económicamente, porque el bienestar y la salud de la población es un parámetro que, cuando mejora, beneficia a todos, también desde esta óptica.

Además, los costes en los que va a incurrir el Ayuntamiento de Alcoy a causa de la ampliación y reforma del Hospital son inexistentes. Esto es, aquellos relativos al alumbrado público, la limpieza viaria, el mantenimiento de las zonas verdes... y a otros servicios municipales que en la actualidad ya se prestan no se verán incrementados. Y, además, serán aprovechados por un mayor número ciudadanos. Esta mayor eficiencia es expresiva de la rentabilidad social que se espera alcanzar.

El 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, en su artículo 30 define los contenidos económicos de un plan General Estructural, entre los que se cuenta una memoria de sostenibilidad económica en la que, de

acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Aunque el alcance de esta modificación puntual (incremento de la edificabilidad máxima en la parcela dotacional de carácter residencial-sanitario que ocupa el Hospital *Mare de Déu dels Liris* de Alcoy, pasando de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ a $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$) se ciñe a una única determinación de ordenación de carácter pormenorizado que afecta a esta dotación pública, se efectuará dicho documento.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en concreto en el apartado 4 del artículo 22, establece lo siguiente:

Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

“...4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica...”

Dentro de las actuaciones de transformación urbanística a las que se refiere este apartado, según el artículo 7 del mismo texto legal, Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, esta modificación puntual del PGOU se corresponde con una de dotación, ya que tiene por objeto incrementar el tamaño una dotación pública que se encuentra en un ámbito de suelo urbanizado sin renovar la urbanización de este. En cuanto a actuación edificatoria sería calificable de nueva edificación y de rehabilitación edificatoria simultáneamente.

Con este documento se pretende verificar que lo planteado en el modificación puntual propuesta para el Plan General de Ordenación urbana de Alcoy vigente, que data de 1989, es sostenible económicamente. Para ello se evaluará el impacto, en cuanto a inversión y a gasto, a corto y medio-largo plazo, en las Haciendas públicas, a los tres niveles administrativos existentes en España (estatal, autonómico y local), y se justificará que estos son asumibles desde una perspectiva sostenible. Carece de sentido proceder a evaluación alguna sobre las previsiones de suelo destinado a usos productivos.

2.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

La parcela sobre la que se desarrolla el Hospital *Mare de Déu dels Liris* de Alcoy queda dentro del perímetro urbanizado de la ciudad. Está clasificada como suelo urbano y calificada como suelo dotacional de carácter residencial. Esta última denominación del PGOU'89 incluye el uso sanitario correspondiente. El PGOU'89 le atribuye una intensidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y un número máximo de plantas igual a 7, a materializar mediante un sistema de edificación abierta para el que no se exigen retranqueos.

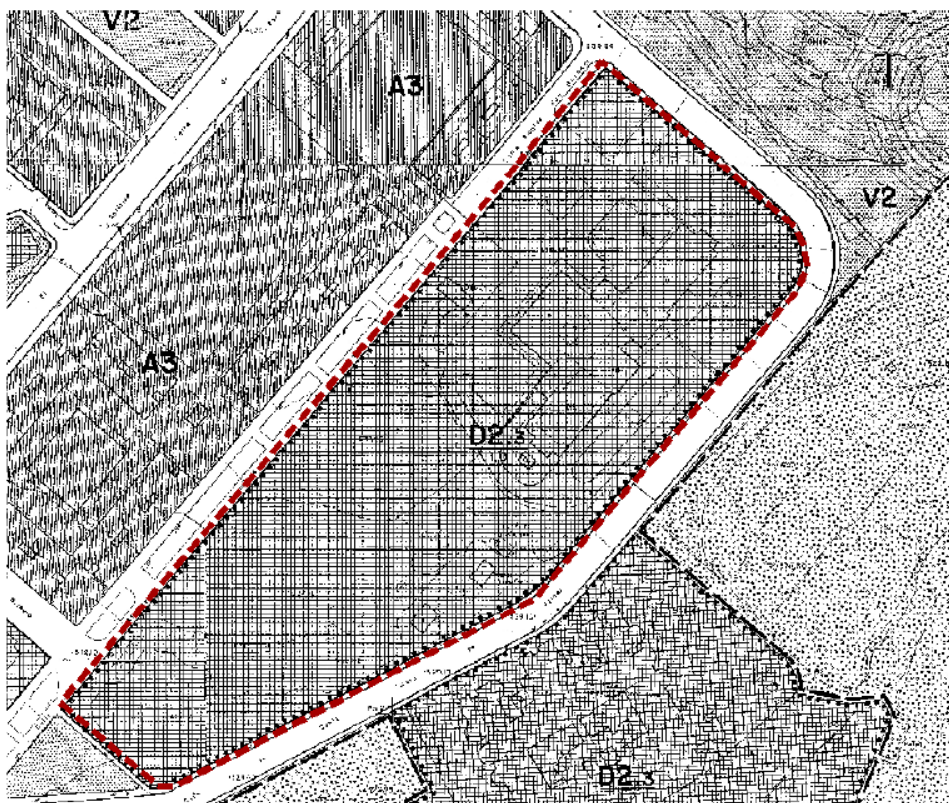


Imagen 1: Recorte del plano del PGOU'89 que comprende la parcela en la que se encuentra el Hospital. Está calificada como D 2.3., se le asigna una edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y el máximo número de plantas edificables sobre rasante es de 7.

La parcela en la que se ubica esta infraestructura sanitaria da en todo su perímetro a viales públicos completamente urbanizados.

Se cuenta con un nivel adecuado de provisión de servicios urbanísticos. Existen acometidas en servicio de saneamiento de aguas residuales, abastecimiento de agua potable, alimentación de gas natural, redes de telecomunicaciones varias y electricidad.

El alcance de la modificación puntual del PGOU que es objeto de este documento consiste en el aumento de la edificabilidad máxima asignada a esta parcela, pasando de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ a $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, para poder materializar las previsiones de reforma y ampliación del Plan Director correspondiente, incorporando nuevos cuerpos edificados sobre esta parcela y ampliando algunos de los ya existentes, como se puede apreciar en la siguiente imagen.



Imagen 2: Esquema volumétrico de la ampliación del edificio existente prevista en el Plan Director aprobado.

Es decir, la modificación puntual del PGOU'89 que se propone consiste en el aumento del índice de edificabilidad neto máximo materializable de carácter dotacional para conseguir en esta infraestructura hospitalaria una mayor capacidad de prestación de servicios sanitarios. Es una modificación que afecta a una determinación de ordenación pormenorizada (incremento del I.E.N. de la parcela hasta $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$), refiriéndose exclusivamente a un factor de regulación de la edificación, sin afectar otros (retranqueos a alineaciones, alturas máximas...).

Las ampliaciones previstas en el Plan Director del Hospital *Mare de Déu dels Liris* representarán un crecimiento de cerca de un 20% de la superficie existente en el edificio principal hoy por hoy. En las plantas baja, primera, segunda y tercera es donde se crece con mayor relevancia. En parte, estos crecimientos incluyen la ampliación de los servicios existentes; pero también representan la dotación de nuevos espacios de comunicación y circulación, tanto vertical como horizontal.

Se plantea la ejecución de tres nuevos edificios: el de cafetería, administración y dirección, de tres plantas; el de diálisis, de dos plantas; y el de aparcamiento y consultas externas de tres plantas. Suponen un crecimiento de aproximadamente un 30% de la superficie actual de esta infraestructura

sanitaria. El primero de ellos queda conectado por un cuerpo edificado al nivel de planta primera con los testeros noreste de los bloques que constituyen el edificio principal del hospital.

Se pretende, además, reformar el 60% del edificio principal, unos 18.600 m². Es decir, todo lo que permanece sin haberse beneficiado de cambios de mejora sustanciales durante este medio siglo de existencia.

El edificio se seguirá desarrollando en dos plantas bajo rasante (sótano y semisótano) y cinco sobre rasante (plantas baja, primera, segunda, tercera y cuarta).

Seguidamente se recogen en un cuadro resumen las diferencias de superficies y edificabilidades relativas a los dos estados, actual y futuro:

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES				
HOSPITAL	SUP. PARCEL. (m2s) (PGOU'89)	SUP. CONS. (m2c)	EDIFIC. (m2t)	ÍNDICE EDIF. (m2T/m2s)
ESTADO ACTUAL	28.505,00	33.559,00	27.836,00	0,98
ESTADO FUTURO	28.505,00	47.567,00	41.844,00	1,47
DIFERENCIAS ABSOLUTAS	0,00	14.008,00	14.008,00	0,49
DIFERENCIAS PORCENTUALES	0,00%	41,74%	50,32%	50,32%

Tabla 1: Cuadro comparativo entre las superficies construidas y las edificabilidades del Hospital de los estados actual y ampliado.

3.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Se trata de cifrar la cantidad recaudada por las administraciones públicas debida a esta operación concreta (operación urbanística de dotación que permite la posterior y correspondiente acción edificatoria de ampliación y reforma del Hospital *Mare de Déu dels Liris* de Alcoy) y evaluar si cubre los mayores costes en la prestación de servicios públicos de diversa índole que se pueden asociar a ella, especialmente las prestaciones de servicios urbanos.

Huelga decir que un esfuerzo inversor de este tipo se justifica por el lado de la rentabilidad social que proporciona. Concretamente, la *Conselleria de Sanitat* ejecuta unas inversiones muy potentes anualmente en distintos puntos de la *Comunitat Valenciana* y ello no se corresponde con una recuperación económica por la vía de los ingresos, sino que se compensa por el hecho de que la sociedad valenciana está mejor atendida sanitariamente.

Se contemplarán los efectos tanto a nivel municipal como supramunicipal. Es decir, se evaluará el impacto en las haciendas estatal, autonómica y municipal.

IMPACTO EN LA HACIENDA ESTATAL

A continuación se realiza una estimación de los ingresos corrientes que se generarían en la administración estatal por el hecho concreto de aumentar el índice de edificabilidad máximo en esta parcela dotacional.

- - Tributos relacionados directamente con la reforma y ampliación del Hospital:

I.V.A.: Impuesto sobre el Valor Añadido (evaluado en el corto plazo, pero con efectos también en el medio – largo plazo)

El IVA es un impuesto de naturaleza indirecta porque recae sobre una manifestación indirecta de la capacidad económica, concretamente, el consumo de bienes y servicios.

Este impuesto grava tres clases de operaciones distintas, a saber:

- Entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas por empresarios y profesionales en el desarrollo de su actividad.
- Adquisiciones intracomunitarias de bienes realizadas por empresarios, profesionales o personas jurídicas que no actúan como empresarios o profesionales, aunque en ocasiones pueden ser realizadas por particulares (por ejemplo, adquisición intracomunitaria de medios de transporte nuevos).
- Importaciones de bienes, cualquiera que sea quien las realice, ya sea empresario, profesional o particular.

Está regulado por la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido

I.R.P.F.: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (evaluado en el corto plazo, pero con efectos también en el medio – largo plazo)

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF) es un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares.

Está regulado por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

I.S.: Impuesto sobre Sociedades (evaluado en el corto plazo, pero con efectos también en el medio – largo plazo)

El IS es un impuesto de carácter directo y personal que grava la renta de las sociedades y de determinadas entidades residentes en el territorio español.

Está regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Recaudación por IVA:

IVA en Honorarios y otros:

AÑO INICIO OBRA	HONORARIOS	IVA RECAUDADO
2025	1.369.070,12	287.504,72
2026	2.495.796,23	524.117,21
2027	1.572.900,00	330.309,00
2029	239.550,00	50.305,50
2030	1.737.600,00	364.896,00
2032	1.343.100,00	282.051,00
TOTAL	8.758.016,34	1.839.183,43

IVA en Construcción (contratista principal):

AÑO INICIO OBRA	OBRA	IVA RECAUDADO
2025	9.127.134,10	1.916.698,16
2026	16.638.641,50	3.494.114,72
2027	10.486.000,00	2.202.060,00
2029	1.597.000,00	335.370,00
2030	11.584.000,00	2.432.640,00
2032	8.954.000,00	1.880.340,00
TOTAL	58.386.775,60	12.261.222,88

IVA en Construcción (subcontratistas):

Se ha estimado en **2.450.000 €**

Recaudación por IRPF:

IRPF en oficinas de servicios profesionales y otros:

AÑOS	HONORARIOS Y OTROS	IRFP RECAUDADO
2025	1.369.070,12	273.814,02
2026	2.495.796,23	499.159,25
2027	1.572.900,00	314.580,00
2029	239.550,00	47.910,00
2030	1.737.600,00	347.520,00
2032	1.343.100,00	268.620,00
TOTAL	8.758.016,34	1.751.603,27

IRPF en empresas del sector de la construcción:

AÑOS	OBRA	IRFP RECAUDADO
2025	9.127.134,10	821.442,07
2026	16.638.641,50	1.497.477,74
2027	10.486.000,00	943.740,00
2029	1.597.000,00	143.730,00
2030	11.584.000,00	1.042.560,00
2032	8.954.000,00	805.860,00
TOTAL	58.386.775,60	5.254.809,80

Recaudación por IS:

IS en Honorarios y otros:

AÑOS	HONORARIOS Y OTROS	IS RECAUDADO
2025	1.369.070,12	136.907,01
2026	2.495.796,23	249.579,62
2027	1.572.900,00	157.290,00
2029	239.550,00	23.955,00
2030	1.737.600,00	173.760,00
2032	1.343.100,00	134.310,00
TOTAL	8.758.016,34	875.801,63

IS en Construcción (contratista principal):

AÑOS	PEM OBRAS	IS RECAUDADO
2025	7.669.860,59	191.746,51
2026	13.982.051,68	349.551,29
2027	8.811.764,71	220.294,12
2029	1.342.016,81	33.550,42
2030	9.734.453,78	243.361,34
2032	7.524.369,75	188.109,24
TOTAL	49.064.517,31	1.226.612,93

IS en Construcción (subcontratistas):

Se ha estimado en **750.000 €**

Como se puede apreciar, el Estado español recaudaría un total estimado de **26.409.233,94 €** por esta actuación.

Sin embargo, este nivel de la Administración no va a incurrir en mayores costes en cuanto a prestación de servicios públicos.

Además habría que tener en cuenta el efecto multiplicador en la economía en los ámbitos local, comarcal y autonómico, aportando un incremento de recaudación por estos impuestos debido a la ampliación y reforma de esta infraestructura sanitaria.

IMPACTO EN LA HACIENDA AUTONÓMICA

Por el hecho concreto de aumentar el índice de edificabilidad máximo en esta parcela dotacional, la *Generalitat Valenciana* va a incurrir en mayores costes a dos niveles. Por una parte, en lo que se refiere a la inversión inicial, y, por otra, en cuanto a prestación de servicios, ya que va a operar un Hospital de mayor superficie que el actual y con más elevado nivel prestacional (más personal sanitario, mayores consumos, mejor y más actual equipamiento...). Además, va a obtener mayores ingresos fiscales por la vía de las transferencias.

En el año 2023, la *Comunitat Valenciana* recibió transferencias por parte del Estado español por valor de casi 12.000 millones de €, de los que cerca de 10.000 millones de € proceden de IRPF e IVA. En el mismo ejercicio el Estado español recaudó por IRPF e IVA más de 220.000 millones de €. Esto lleva a la conclusión de que en torno a un 4,5% de la recaudación por dichos conceptos es trasladada a la *Comunitat Valenciana*. Así, de lo recaudado por la realización del Hospital, deberían volver a la Generalitat en torno a 1,2 millones de euros. Dicha cantidad servirá para cubrir parcialmente el volumen de la inversión, en una fracción muy poco relevante.

Sin embargo, como ha sido reiterado, un Hospital es un servicio de primera necesidad que debe estar ajustado a las necesidades de la población, situación que no se da actualmente, y la justificación de su sostenibilidad económica se produce por la vía de la rentabilidad social que proporciona tener una infraestructura sanitaria de mayor tamaño y mejor equipada, que atienda, por lo tanto, mejor a la ciudadanía.

IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL

A continuación se realiza una estimación de los ingresos corrientes que se generarían en la administración local por el hecho concreto de aumentar el índice de edificabilidad máximo en esta parcela dotacional.

- - Tributos relacionados directamente con la reforma y ampliación del Hospital:

I.C.I.O.: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (solo corto plazo)

Tributo indirecto que se aplica por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

Está regulado en los artículos 100 a 103 del Texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Recaudación por ICIO (3,3% (sin contar posibles bonificaciones) sobre el PEM de las ampliaciones y las reformas):

AÑO INICIO OBRA	PEM OBRAS	ICIO RECAUDADO
2025	7.669.860,59	253.105,40
2026	13.982.051,68	461.407,71
2027	8.811.764,71	290.788,24
2029	1.342.016,81	44.286,55
2030	9.734.453,78	321.236,97
2032	7.524.369,75	248.304,20
TOTAL	49.064.517,31	1.619.129,07

Tabla 2: Cuantificación de la recaudación por ICIO temporalizada. En Euros.

Hay que destacar que, pese al elevado importe de estos ingresos municipales, para los que no se precisa incurrir en un sobrecoste de gestión, no se van a producir mayores costes en cuanto a prestación de servicios urbanos municipales.

Si se considera conservadoramente un incremento de costes (limpieza, transporte público...) de 30.000 € año a precios actuales, cabe concluir que son muchos los años (más de 50) en los que este quedaría cubierto.

De este modo, aun sin tener en cuenta en los enormes beneficios económico-sociales que representará para la ciudadanía de Alcoy contar con un Hospital *Mare de Déu dels Liris* remozado y ampliado, la operación es sostenible económicamente para las arcas municipales.

4.- CONCLUSIÓN

La modificación puntual del PGOU que se propone, relativa a incrementar la edificabilidad máxima de la parcela dotacional (residencial – sanitario) que ocupa el Hospital *Mare de Déu dels Liris*, es sostenible en términos económicos para la *Conselleria de Sanitat* que es la administración pública que la promueve, tal y como queda justificado en los apartados anteriores.

De hecho, la importante inversión pública prevista, tomada en términos globales, aglutinando las tres administraciones públicas involucradas, redundará en una mayor recaudación (superior al incremento del coste de la prestación de servicios públicos imputables a esta operación de dotación urbanística en el medio – largo plazo) y más adecuado nivel de prestación sanitaria, mejorando notablemente la calidad de vida de la población que es atendida a través de esta infraestructura hospitalaria, que aunque

radicada en el municipio de Alcoy presta también sus servicios a la población de otros ubicados en las comarcas de *L'Alcoià*, *El Comtat* y *La Foia de Castalla*, abarcando un total próximo a los 141.000 habitantes atendidos.

El Arquitecto, en Alcoy a 11 de septiembre de 2024.

Fdo. Santiago Pastor Vila, col. C.O.A.C.V. 7.843.