

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**Modificación Puntual del P.R.I. "M-20 y TI-13 La
Cala-2" y de la ordenación pormenorizada del
P.G.O.U.: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala"
(La Vila Joiosa)**

- DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN -



ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

1. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento del artículo 40, apartado 3, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), se incluye el presente *Estudio de viabilidad económica y memoria de Sostenibilidad Económica* como documento integrante de la *Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2"* y de la *ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa)*. En concreto, en dicho artículo se establece textualmente lo siguiente:

«Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

.../...

d) Estudio de Viabilidad Económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el Plan General estructural..../..»

En la actualidad, dicho análisis resulta de obligado cumplimiento en todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se planteen, en virtud de lo que establece el artículo 22 de la vigente Ley de Suelo estatal (*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, en adelante, TR-LSRU), en el que se regula el documento específico denominado "Informe de Sostenibilidad Económica". En lo que se refiere al contenido, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo, en el que se establece literalmente 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 el presente documento se describen las características básicas de la actuación, señalando que se trata de una modificación urbanística que mantiene prácticamente inalterada la edificabilidad total (disminuyéndola ligeramente) y no afecta a la superficie total de dotaciones públicas; todo ello en aras a justificar el nulo incremento que se produce en relación a las infraestructuras y servicios asociados respecto a la ordenación actualmente vigente. Finalmente se concluirá en el nulo impacto de la actuación sobre las arcas públicas.

Al mismo tiempo se analizará la viabilidad económica de la modificación propuesta, con el objetivo de justificar que la aprobación de la misma garantizará la efectiva ejecución de la presente actuación urbanística, actualmente en trámite.

En este punto, conviene recordar que el «*Plan de Reforma Interior M20 y TI-13 La Cala 2*», objeto de la presente modificación fue definitivamente aprobado mediante acuerdo del Pleno celebrado en sesión ordinaria de fecha 17 de mayo de 2007, (BOP Alicante nº 161, de fecha 14 de agosto de 2007), siendo el planeamiento vigente actualmente en el ámbito de suelo urbano TI-13.

Por lo que respecta a la urbanización del ámbito de suelo urbano TI-13 "La Cala", cabe señalar que se encuentra en la actualidad completamente urbanizado y prácticamente consolidado al 100% por la edificación. Así, la parcela R-5 (actualmente vacante), ubicada en la confluencia de la calle Marinada con la Avda. del Mariners de la Vila Joiosa, dispone de la condición de solar.

En el siguiente apartado se describen las características básicas del instrumento de planeamiento que da origen al presente documento, haciendo especial hincapié en que se trata de una Modificación Puntual de Plan de Reforma Interior y de ordenación pormenorizada del Plan General, en un ámbito de suelo urbano consolidado, que se limita exclusivamente a la concreción de los parámetros urbanísticos en el interior de la parcela R-5 de titularidad privada calificada como Edificación Abierta (EA) y que no tiene ningún tipo de incidencia en la trama viaria, ni sobre ningún suelo dotacional.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANALIZADO

El planeamiento urbanístico que da pie al presente "Estudio de Viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica", tal y como se ha señalado, es la *Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2"* y de la *ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa)*, siendo su objeto principal la modificación del tipo de ordenación asignado a la denominada "parcela R-5", con la finalidad de permitir la implantación de un local comercial de tamaño medio en la misma, de dos plantas y con una mayor ocupación en planta baja que la actualmente permitida por el planeamiento vigente en dicha parcela.

Con tal finalidad se propone en primer lugar adscribir la parcela R-5 al tipo de ordenación por Volumetría Específica (VE); en segundo lugar, se propone modificar puntualmente la normativa vigente en la parcela, concretando gráfica y normativamente determinados parámetros urbanísticos específicos que resultan necesarios para la implantación en condiciones óptimas del uso terciario de tamaño medio pretendido, tales como la ocupación en planta, retranqueos a

lindes, la definición de las plantas de la edificación (que pasan de 8 a 2), las alturas de la edificación, etc. Finalmente, incorpora la documentación necesaria para definir, a nivel de Estudio de Detalle, la nueva ordenación de volúmenes propuesta. Todo ello, según se detalla pormenorizadamente en la memoria y planos de dicha Modificación, a los cuales nos remitimos en aras a la brevedad expositiva.

La modificación propuesta no tiene incidencia sobre los usos susceptibles de materializarse en la parcela R-5, puesto que el uso pretendido es un uso admisible, por encontrarnos en el denominado Nivel B (según Plan General), el cual, permite destinar la planta baja a uso terciario, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera. De igual modo, tampoco supone alteración de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de materializarse en la parcela, por el contrario, implica una pequeña reducción de la edificabilidad total de la misma en relación al planeamiento actual.

Finalmente cabe destacar que la modificación únicamente incide sobre terrenos de titularidad privada, no afectando a ningún tipo de suelo dotacional público, por lo que se mantienen inalteradas las superficies dotacionales determinadas por el planeamiento actualmente vigente. No obstante lo anterior, cabe señalar que se establece en dicha parcela un retranqueo mínimo de la edificación en planta baja de 3 m respecto a vía pública, que tendrá la consideración de espacio libre de parcela de titularidad privada y de uso público; dicho espacio, que no podrá ser cerrado mediante vallado perimetral exterior, se dotará de un tratamiento pavimentado y, en su caso, con disposición de arbolado en alcorque. En dichos espacios se podrán ubicar las rampas y escaleras que resulten necesarios para salvar los desniveles entre la acera perimetral y la planta baja comercial. En cualquier caso, el coste del tratamiento que finalmente se ejecute en dichos espacios será a cargo exclusivamente del promotor de la edificación de la parcela, tal y como se detalla en el apartado siguiente.

3. ANÁLISIS ECONÓMICO

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado precedente, la Modificación Puntual de Plan de Reforma Interior y de la ordenación pormenorizada del Plan General, define con precisión en el ámbito de la parcela R-5 los volúmenes edificatorios concretos a materializar; esto es debido a que sobre la misma existe una iniciativa real a cargo del promotor de la actuación, la mercantil Consum, S.C.V., con un compromiso de inversión importante, con el objetivo de implantar un supermercado de alimentación de su red de locales comerciales. La ejecución de este proyecto supondrá, de por sí, un incremento en los ingresos municipales vía tasas e impuestos municipales, tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), etc.

Además la construcción de un supermercado de este tipo supone un revulsivo económico de gran importancia para el ámbito en el que se implanta, ya que conlleva la generación de una gran cantidad de empleos y servicios inducidos en las proximidades. En relación a la determinación de los empleos que se generarán por la actuación, cabe señalar que el desarrollo de una mediana superficie comercial como la que se propone, en la que es normal un horario de apertura extendido, representa un mayor índice de empleos por metro cuadrado en relación a las implantaciones de pequeños locales en planta baja. Así pues, un local de estas características beneficiará a un gran número de familias generando puestos de trabajo directos, si bien, también supondrá la generación de empleos indirectos, a los que habrá que añadir la activación del área comercial y de servicios de la zona. Todo ello, supondrá un incremento de la actividad económica del entorno y, consiguientemente, una mayor recaudación para las haciendas públicas vía impuestos, tanto directos, como indirectos.

Por otra parte, la modificación propone destinar parte de la edificabilidad residencial permitida por el planeamiento actual a edificabilidad de uso terciario comercial a ubicar en planta baja y primera. Por tanto, desde una perspectiva general, la modificación viene a facilitar la implantación de actividades económicas que generan empleo y riqueza para la localidad y garantiza la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

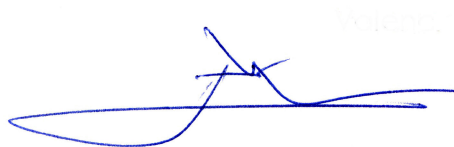
En relación a la realización de las obras de urbanización correspondientes al suelo de titularidad privada y uso público, correspondiente al retranqueo de 3 metros respecto a viales públicos fijados por la modificación, cabe señalar que corresponde sufragar su coste íntegramente al promotor del supermercado dentro de sus obligaciones para poder edificar los solares, por lo que no es necesaria previsión económica alguna adicional por parte de la administración derivada de dichas obras.

Corresponde finalmente analizar el impacto del desarrollo de la actuación en los costes de mantenimiento de las infraestructuras y servicios de nueva creación. Como se ha dicho, la Modificación Puntual de Plan de Reforma Interior y de la ordenación pormenorizada del Plan General no supone modificación alguna de los usos, ni de las edificabilidades vigentes recogidas en el Plan General y su ámbito afecta exclusivamente a terrenos de titularidad privada. En consecuencia, no tiene incidencia sobre terrenos calificados como dotacionales públicos, manteniéndose inalterada la superficie de los mismos tomada en consideración por dicho planeamiento general y, en consecuencia, ya asumidas dentro de sus costes de mantenimiento. Al respecto, volver a reiterar que se trata de un suelo urbano ordenado con planeamiento vigente, el cual, define los suelos públicos perimetrales de la manzana objeto de la Modificación. En definitiva, por este concepto no habrá ningún tipo de incremento de gastos con cargo a las arcas públicas con motivo de la aprobación de la modificación analizada.

Del análisis realizado se concluye, por una parte, que en el ámbito de la *Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2"* y de la *ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa)*, no existirá incremento de costes de mantenimiento de infraestructuras o servicios y sí un mayor ingreso fiscal por la efectiva materialización de la edificabilidad de la parcela R-5 (construcción de un supermercado de alimentación), además de ingresos adicionales por el efecto económico inducido de esta operación. En efecto, al no producirse variación alguna en los espacios públicos de titularidad pública definidos en el planeamiento vigente, no existirá incremento económico de ningún tipo derivado del presente planeamiento. En consecuencia, el desarrollo de la actuación no sólo no supone un perjuicio económico para la Administración local, sino que ésta se verá beneficiada, puesto que al nulo incremento de los gastos corrientes, habrá que unir un importante incremento de los ingresos corrientes.

En conclusión, por parte de la administración local, no será en absoluto necesario realizar ningún tipo de previsión de consignación presupuestaria adicional como consecuencia de la *Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior "M-20 y TI-13 La Cala-2"* y de la *ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana: Parcela R-5 del ámbito TI-13 "La Cala" (La Vila Joiosa)* presentada. Por el contrario, el desarrollo de la actuación generará un incremento de ingresos fiscales y la creación de nuevos puestos de trabajo, de la que se deriva un beneficio de conjunto, tanto para las zonas colindantes, como para el resto del término municipal.

Valencia, 1 de Septiembre de 2016



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto