

Anexo al documento
de planeamiento:

ESTUDIO DE DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

**DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PGOU. REDISTRIBUCIÓN DEL
SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1 INSERTA EN SUELO
URBANO -LA VILA JOIOSA -(ALACANT)-**

Promotor:

**CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS
INMOBILIARIOS SLU**

Equipo redactor:

segura  **roldán**
INGENIERÍA Y MEDIO AMBIENTE

octubre de 2025

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN

ÍNDICE

| | | |
|------------------|--|-----------------|
| <u>1.</u> | <u>INTRODUCCIÓN</u> | <u>3</u> |
| <u>2.</u> | <u>DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN</u> | <u>3</u> |
| <u>3.</u> | <u>DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN</u> | <u>6</u> |
| <u>4.</u> | <u>JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS A SATISFACER</u> | <u>7</u> |

1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 24 de octubre de 2024 el Ajuntament de La Vila Joiosa admitió a trámite la iniciativa de programación en régimen de gestión por las personas propietarias de la Unidad de Ejecución nº1 inserta en suelo urbano de dicha localidad.

Al incluirse documento de planeamiento se procedió a la tramitación ambiental del borrador del documento de Modificación Puntual del Plan General.

Con fecha 27 de enero de 2025 el Alcalde de La Vila Joiosa dictó la Resolución nº 326 de 27 de enero de 2025 aprobando el informe ambiental y territorial estratégico.

Consta Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 11 de febrero de 2025 (2024AM0526) en el que se indica que, a los efectos de la emisión del informe del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), previo a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento se deberá justificar el incremento de demanda generado por la actuación y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para atender dicha demanda.

Se redacta el presente estudio de demanda de recursos hídricos que acompañará en la tramitación urbanística al documento de planeamiento de Modificación Puntual del Plan General, de modo que sirva para la emisión del informe relativo al artículo 25.4 del TRLA por parte del organismo de cuenca.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La modificación puntual tiene como objetivo principal:

- Subsanan las deficiencias en la ordenación del ámbito que han desincentivado su desarrollo durante los últimos 20 años:
 - o Eliminación del vial que divide en dos el ámbito dejando profundidades edificables pequeñas para los productos inmobiliarios que predominan en el entorno. Además, dicho vial no se puede conectar a la antigua carretera N-332 y quedaría enlazado a una pequeña vía de servicio de menor sección que el propio vial.
 - o Eliminación de la pequeña bolsa de manzana que resulta inedificable salvo que se agrupara con solares de fuera de la

propia UE, lo que imposibilita una reparcelación en la que se pueda materializar el aprovechamiento adjudicado.

- Adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a las necesidades actuales de tamaño de solares que demanda el mercado para el uso industrial/comercial
- Dar respuesta a las necesidades de un equipamiento en la zona que pueda dar respuesta a necesidades de instalaciones municipales tales como brigadas municipales o bases para el servicio de grúa

La ordenación pormenorizada vigente en el ámbito de la unidad de ejecución es la principal razón por la que no se ha desarrollado esta unidad que queda rodeada de suelo consolidado tanto por la urbanizado y como por la edificación. El motivo es que una de las calles que plantea el PGOU parte en dos mitades la superficie lucrativa del ámbito, obligando a unos tamaños de solares alejados de las demandas del mercado. Ese vial interior también genera unos restos de manzana inedificables que hacen inviable la reparcelación de la UE al no poder materializarse el aprovechamiento en algunos solares resultantes dado que no disponen de una geometría mínima acorde al propio plan. Además, ese vial interior no aporta mejora alguna a la ordenación de tráfico local puesto que se trata un vial de la ordenación pormenorizada.

Por otro lado, a la presencia de un vial transversal que supone un inconveniente al desarrollo, se une la total ausencia de equipamientos públicos no ya sólo en el interior de esta pequeña unidad de ejecución sino en un entorno de más de 230.000 m².

Al día de hoy las condiciones y necesidades han cambiado, por un lado, las actividades de uso industrial/terciario requieren de solares de mayor superficie para responder a las demandas actuales del mercado, y se hace necesaria la localización de equipamientos municipales en la zona.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SLU como interesado en implantar su actividad en terrenos de su propiedad promueve la eliminación del vial que divide en dos la misma dado que es la fuente de todos los problemas detectados en la ordenación. Propone la creación de una parcela de equipamiento público

municipal en el ámbito y colindante al mismo un solar correspondiente al 10% de excedente de aprovechamiento. De ese modo, el ayuntamiento podrá elegir si implantar usos dotacionales en ambas parcelas de forma conjunta o no.



De este modo, se propone una ordenación que, bajo la premisa de adjudicar el excedente de aprovechamiento colindante con el equipamiento permita:

- Un equipamiento con unas condiciones geométricas buenas
- Un futuro solar correspondiente al excedente de aprovechamiento que sea colindante por completo con el equipamiento y tenga una geometría regular que permitiera una venta o un uso lucrativo al más alto nivel

Se definió así la presente propuesta como idónea para los intereses municipales, con un equipamiento con 17 m de ancho de fachada y 35 m de ancho en la parte posterior que podrá o no ser utilizado de forma conjunta con el solar municipal sin menoscabo del valor del excedente.

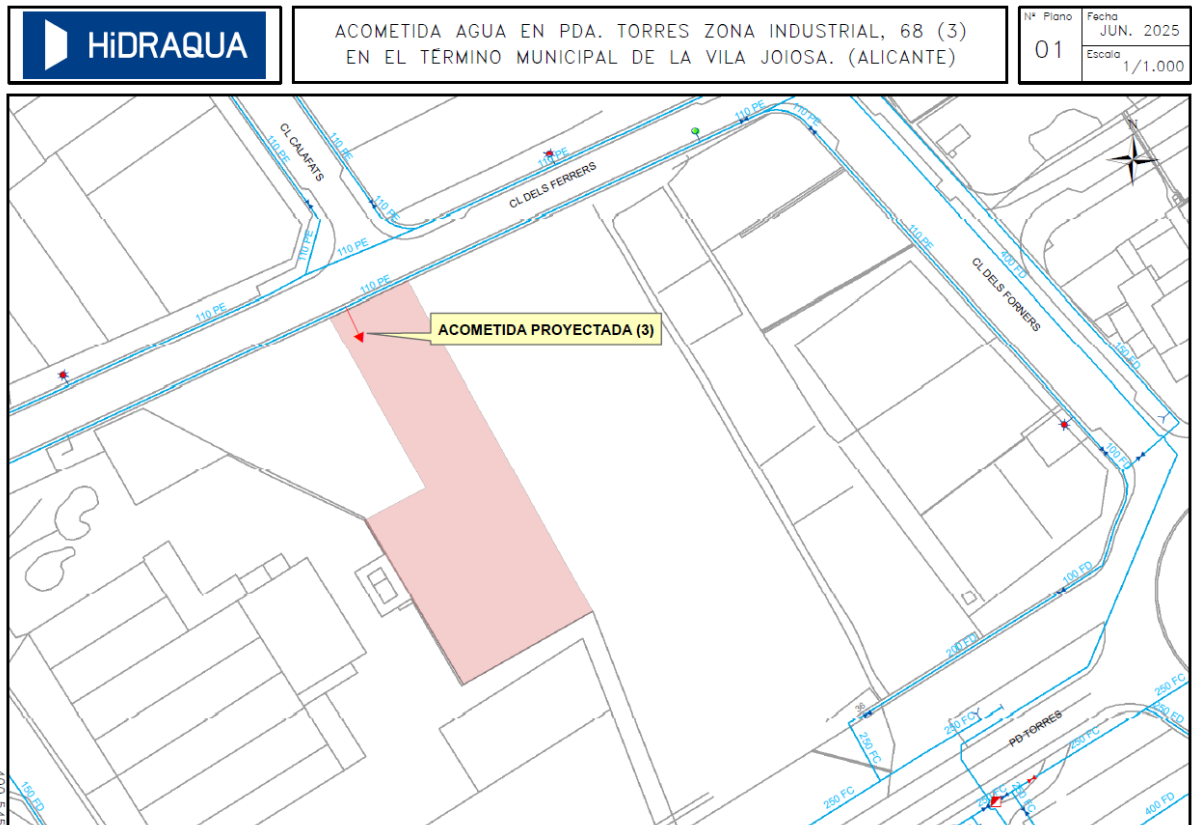
Los parámetros urbanísticos de la propuesta son:

| PROPUESTA MODIFICACIÓN | |
|-------------------------------------|------------------|
| M1 (m2) | 1.345,10 |
| M2 (m2) | 12.058,08 |
| Total Sup.lucrativa | 13.403,18 |
| PRV (m2) | 1.572,02 |
| SQM (m2) | 2.279,26 |
| SQI (*) (m2) | 24,56 |
| Total Sup.dotacional | 3.875,84 |
| Total Sup. ÁMBITO | 17.279,02 |
| Total Sup. Computable ÁMBITO | 17.279,02 |
| IEN (m2t/m2) | 0,80 |
| EDIFICABILIDAD (m2t) | 10.722,54 |
| AT (m2t/m2s) | 0,62055279 |
| IEB (m2t/m2s) | 0,62055279 |
| ISD | 0,22430902 |
| ISD/IEB | 0,361466 |

3. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El propio nombre de la unidad de ejecución (UE-1 Inserta en suelo urbano), denota que se trata de una bolsa de suelo urbano pendiente de urbanizar pero completamente rodeada de suelo urbano consolidado.

La red de agua potable rodea completamente la actuación no siendo necesario extender la red municipal sino simplemente ejecutar las acometidas necesarias a las parcelas resultantes, tal y como se muestra en los esquemas de la red facilitados por la compañía suministradora:



4. JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS A SATISFACER

La demanda de recursos hídricos en actividades industriales y comerciales varía en gran medida del tipo de industria o comercio que se implante.

Existen ratios de dotaciones para industrias por sectores en la planificación hidrográfica nacional, que podemos encontrar en la Orden ARM/2656/2008, pero de difícil aplicación al caso que nos ocupa.

| INE | Subsector | Dotación/empleado (m ³ /empleado/año) |
|-------|--|--|
| DA | Alimentación, bebidas y tabaco | 470 |
| DB+DC | Textil, confección, cuero y calzado | 330 |
| DD | Madera y corcho | 66 |
| DE | Papel; edición y artes gráficas | 687 |
| DG | Industria química | 1.257 |
| DH | Caucho y plástico | 173 |
| DI | Otros productos minerales no metálicos | 95 |
| DJ | Metalurgia y productos metálicos | 563 |
| DK | Maquinaria y equipo mecánico | 33 |
| DL | Equipo eléctrico, electrónico y óptico | 34 |
| DM | Fabricación de material de transporte | 95 |
| DN | Industrias manufactureras diversas | 192 |

Dotaciones industriales. Fuente: Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica.

Una referencia muy clara y de aplicación directa es lo indicado en el ya derogado Real Decreto 595/2014, de 11 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar. Allí se indicaba que

“En el caso de nuevos polígonos industriales se aplicará, a falta de estudios específicos, una dotación máxima anual de 4.000 m3 por hectárea construida o prevista. Este valor incluye todas las necesidades complementarias del polígono industrial, tales como zonas ajardinadas, servicios de limpieza y otras.”

El vigente plan hidrológico de la demarcación hidrográfica del Júcar (ciclo de planificación hidrológica 2022-2027) también presenta una tabla de demandas para la industria manufacturera pero que parte de las dotaciones propuestas a nivel estatal y los define para los mismos subsectores en función de cada 1000€ de VAB (Valor agregado Bruto, que mide la actividad económica o valor económico que se crea anualmente por ese subsector). No resulta de aplicación directa al caso que nos ocupa.

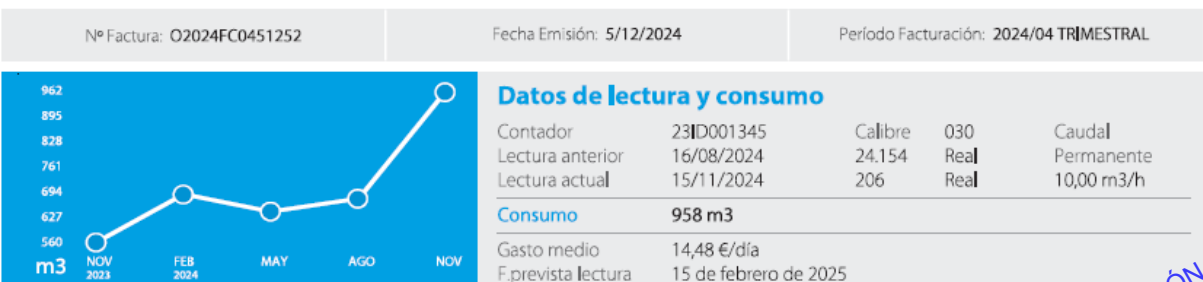
Analizado la unidad de ejecución, hemos de tener presente que el uso global es tanto industrial como terciario y que la intención del propietario del único solar privado adjudicado (de 12.000 m² de superficie) en la unidad de ejecución es material un supermercado para la cadena FAMILY CASH. El otro solar apenas tiene una superficie de 1345 m² y será cedido al Ayuntamiento como excedente de aprovechamiento. Los usos del entorno son industriales-logísticos o comerciales al por mayor.

Finalmente, la parcela de suelo dotacional, de 2.279 m², no se destinará ni a usos industriales ni a usos comerciales. El carácter de dotacional múltiple abre el abanico de posibles usos sobre la misma. Asimilamos la demanda de agua a la de un suelo industrial.

En relación con el uso comercial concreto de una tienda-supermercado de alimentación y bazar sí que resulta posible estimar las necesidades de agua potable de forma específica. Si consultamos la Memoria Anual 2024 de MERCADONA, se declara un consumo total el tiendas de 2,26 hm³ para un total de 1674 tiendas. Esas cifras arrojan un consumo medio por supermercado de 1350 m³/año. Se trata de un

ratio promedio de tienda de diferentes tamaños, muchas de ellas urbanas con escaso aparcamiento y superficie de ventas menor de 2.000 m².

Se dispone de los consumos reales de la tienda FAMILY CASH de ONTINYENT (Valencia), que se ubica en un solar de 18.475 m², con una superficie de tienda de 4.300 m², almacenes, estación de servicio y oficinas con 2683 m² construidos adicionales y aparcamiento de 6214 m². Se trata de un tamaño de tienda similar al que se plantea para La Vila Joiosa en un conjunto de solar de mayor tamaño y usos complementarios. Podemos afirmar que es un buen referente para asimilar los consumos de esta tienda con la prevista en La Vila. Veamos:



| Periodo | m3 |
|------------------|-------------|
| 1T 2024 | 687 |
| 2T 2024 | 642 |
| 3T 2024 | 676 |
| 4T 2024 | 958 |
| total año | 2963 |

Añadiendo a este consumo las previsiones para el solar municipal y la parcela de equipamiento público (acorde a la previsión de 4000 m³/año por hectárea construida) para una ocupación de parcela del 70% alcanzamos la siguiente demanda:

| ESTIMACIÓN DEMANDA RECURSOS HÍDRICOS UE-1 | |
|--|--------------------------------|
| Usos previstos | dotación (m ³ /año) |
| SUPERMECADO FAMILY CASH 12.000 m ² | 2963 |
| SOLAR MUNICIPAL 1.345 m ² | 376.60 |
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO 2.279 m ² | 638.12 |
| Total demanda anual (m³/año) | 3977.72 |

Demanda que, completamente real para el caso del supermercado FAMILY CASH, arroja una cifra ligeramente inferior a lo que resultaría de aplicar esa dotación genérica para polígonos industriales a toda la unidad de ejecución del anterior Plan Hidrológico.

| DEMANDA RECURSOS HÍDRICOS UE-1 (TODO INDUSTRIAL) | |
|--|----------------|
| solares (m ²) | 13403.18 |
| equipamiento (m ²) | 2279.26 |
| | 15682.44 |
| Superficie edificada (70% ocupación) (m ²) | 10977.71 |
| Ratio demanda m ³ /ha edificada | 4000 |
| Demanda industrial total | 4391.08 |

Para quedarnos del lado de la seguridad, y en previsión de usos futuros industriales, podemos concluir que **la demanda máxima de recursos hídricos de la UE-1 inserta en suelo urbano de La Vila Joiosa asciende a 4391.08 m³/año.**

En La Vila Joiosa, octubre de 2025



JAVIER SEGURA BONO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº Col.:15.428



RAFAEL ROLDÁN ORTEGA
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Nº Col.:16.765