

BORRADOR DE PRI PARA EL CAMBIO DE USO, DE DOTACIONAL LUCRATIVO A RESIDENCIAL LUCRATIVO, EN EL ÁMBITO DEL AR Nº53, SECTOR 7, LAS BARCAS.



Índice

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. Objeto de la modificación de planeamiento. Antecedentes.
2. Identificación del ámbito.
3. Afecciones sectoriales y territoriales.
4. Justificación y oportunidad.
5. Alternativas.
6. Procedimiento del expediente de planteamiento, competencia. Ordenación pormenorizada. Determinación del instrumento adecuado.
7. Evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada. Documento inicial estratégico.
8. Sostenibilidad y viabilidad económica.
9. Planos.

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. Ordenación propuesta.



A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. Objeto de la modificación de planeamiento. Antecedentes.

El Ayuntamiento de Torrevieja es propietario de las parcelas identificadas como 12 y 15 en el ámbito desarrollado en su día por el Plan Parcial Las Barcas, hoy consolidado por urbanización y edificación. Se identifican sus referencias catastrales:

parcela 12; 0933201YH00035
parcela 15; 0832301YH00035



El expresado plan parcial fue aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Torrevieja en fecha 27 de julio de 1988 (BOPA 17.9.1988). El proyecto de urbanización se aprobó definitivamente en fecha 1 de julio de 1988. Las parcelas 12 y 15 fueron cedidas al Ayuntamiento de Torrevieja a través del Proyecto de Compensación aprobado definitivamente en fecha 5 de mayo de 1989.

La parcela 12 cuenta con una superficie de 1.000 m² y tiene asignada una edificabilidad de 1000m²_t (1m²/m²) adscrita al uso de Equipamiento Privado Docente. La parcela 15, cuenta con una superficie de 5.000 m² con una



edificabilidad de 5.100m^{2t} (1´02m²/m²) adscrita a Equipamiento Privado Docente. Estos aprovechamientos están calificados por el TR del vigente Plan General de Torreveja, como aprovechamiento lucrativo.

Los parámetros urbanísticos de aplicación son los que resultan del Texto Refundido del PGOU de Torreveja, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 12 de junio de 2.000 (BOP Alicante 8 de agosto de 2000), que se refiere al Sector Las Barcas con esta ficha que se reproduce:

*“Sector N°7. PLAN PARCIAL LAS BARCAS
Sector: LAS BARCAS
Superficie: 123.840m²
Planeamiento: plan parcial
Fecha Aprobación Definitiva: 27 de julio de 1988
Proyecto de Urbanización:
Proyecto de Compensación:
Aprovechamiento Tipo: 0´41m²/m² v.c.
Edificabilidad Total: 0´30 m²/m²
Aprovechamiento Medio Programado: 0´285 m²/m²
Aprovechamiento Medio del Sector: 0´231 m²/m²
Tipologías Formales: AS, AP, AL
Elevación Máxima: Según tipología
Uso fundamental: Residencial
Uso extraordinario: Otros usos compatibles.
Uso incompatible: Industrial.”*

Por su parte la Memoria del Texto Refundido del Plan General, que se denomina Revisión del Programa de Actuación del Plan General de Torreveja, al Tomo II, contiene una serie de datos relevantes en cuanto a la fijación de aprovechamientos, que se reproduce.

*Área de Reparto N° 53. Sector 7. Las Barcas.
Superficie: 123.840m²
Viales: 16.679m² P.P. + 6.000m² P.G. = 22.679m²
Zonas verdes y zonas de juego: 12.505m² (10% ejecutadas).*

Uso	Superficie	Edific	C.P.	Aprov. Lucr.
<i>Residencial</i>	<i>50.211 m2</i>	<i>0,7</i>	<i>1</i>	<i>35.147 m2t</i>



Comercial	900 m2	1,07	1	971 m2t
Eq. Privado docente	6.100 m2	1	0,5	3.050 m2t
Jardín Privado	10.457 m2	0,06	0,5	316 m2t
Equipamiento privado suscept. de comercial	8.794 m2	0,08	1	700 m2t
Eq. Social	1.000 m2	1,67	0,5	839,5 m2t
Parque deportivo	2.950	0,05	0,5	74 m2t
Total Aprovechamiento Lucrativo				41.097 m2t

$$A.T. = \frac{41.097m^2c}{123.840m^{2s}-22.679m^{2s}-1.250m^{2s}} = 0'41 m^2c/m^2c$$

Coefficientes de ponderación:

Conservamos la relación entre coeficientes utilizados anteriormente, de forma que quede como sigue:

Uso característico Residencial.

Uso	Coef. Pond.
Residencial	1
Comercial	1
Dotacional	0'5

Así, de conformidad con el planeamiento vigente (TRPGOU), los parámetros urbanísticos característicos de las parcelas afectadas por el presente instrumento son los siguientes:

Parcela	Uso	Superficie	i.e.n	Ed. Total	Coef. Pond.	Aprov. Lucr.
12	Eq. Privado docente	1.000 m2	1	1.000 m2t	0,5	500 u.a
15	Eq. Privado docente	5.100 m2	1	5.100 m2t	0,5	2.550 u.a

El Ayuntamiento de Torreveja pretende cambiar el uso del aprovechamiento dotacional lucrativo de esas parcelas 12 y 15 a residencial, configurando así un aprovechamiento ponderado (0'5) que suma 3.050 m^{2t} de uso residencial lucrativo libre de cargas de urbanización, y transferirlo donde encaje en condiciones adecuadas de cualificación urbana, dentro del mismo sector. Estas



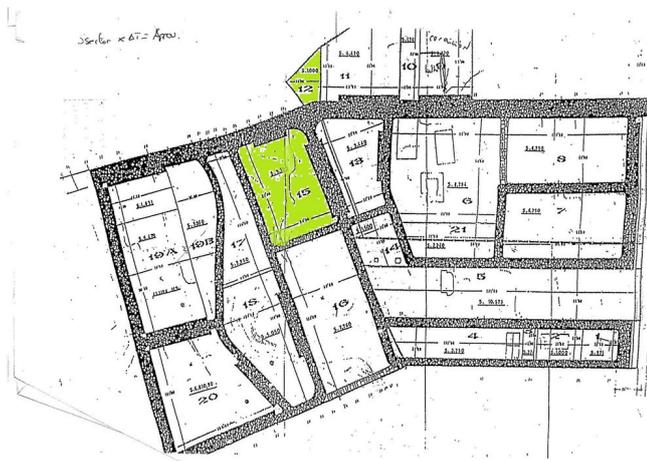
parcelas no sufrirán cambio de calificación, pero se demanializan, optimizando así sus posibilidades de servicio público.

Constituye pues objeto de este expediente de planeamiento el enunciado. Una vez aprobado el presente expediente, en una fase posterior se procederá a licitar el aprovechamiento lucrativo convertido en residencial, realizando a su vez un encaje y localización de dicho aprovechamiento en condiciones urbanísticas de recalificación, dentro del mismo sector.

2. Identificación del ámbito

La presente modificación del planeamiento vigente afecta en principio a las parcelas, cuya configuración y superficie se mantienen inalteradas, cambiando exclusivamente el uso de su aprovechamiento lucrativo, que será transferido y dando el carácter de dominio público a estas parcelas. Las parcelas 12 y 15 mantendrán su **uso dotacional actual (docente)** con la edificabilidad que sea del caso en función del destino que se les asigne, en su día, por la Corporación.

Posteriormente, dentro del ámbito del presente expediente de planeamiento se completará con la identificación y localización definitiva del solar o solares donde se ha de transferir el aprovechamiento lucrativo residencial de propiedad municipal generado, siempre dentro del ámbito material de la ordenación pormenorizada.



Ámbito del sector 7 y de las parcelas 12 y 15, objeto del PRI.

Al objeto de no alterar el aprovechamiento tipo otorgado por el TRPGOU de Torrevieja, el ámbito para la materialización del aprovechamiento enajenado y transferido ha de ser el área de reparto en el que se inserta, es decir, Área de Reparto 53, Sector 7 Las Barcas¹.

Según el Proyecto de Compensación del sector se establecía una edificabilidad total de 38.350 m², resultado de aplicar el I.E.B del sector a la superficie del mismo. El Texto Refundido del PGOU, aprobado el 12 de junio de 2000, establecía un Aprovechamiento Tipo para el sector 7 “Las Barcas” de 0,41 m²c/m²s. Así pues, el exceso de aprovechamiento del sector es de:

$$41.097 \text{ u.a} - 38.350 \text{ u.a} = 2.747 \text{ u.a}$$

Si descontamos el aprovechamiento lucrativo asignado a las parcelas docentes 12 y 15, obtendríamos que:

$$41.097 \text{ u.a} - 3.050 \text{ u.a} = 38.047 < 38.350 \text{ u.a}$$

El cálculo anterior nos indica que, debido al error de asignar aprovechamiento lucrativo a parcelas dotacionales, ya no existiría un exceso de aprovechamiento en el sector, ya que la edificabilidad bruta asignada por el PP y el aprovechamiento resultado de aplicar el aprovechamiento tipo, aunque haya una pequeña variación, son coincidentes.

Por lo tanto, si mediante el presente expediente se procede a cambiar el uso lucrativo docente a uso residencial, no se modificaría el aprovechamiento tipo del sector, manteniéndose el equilibrio dotacional dentro del mismo.

¹ En el presente caso se opta por la materialización en el propio área de reparto al objeto de no modificar el aprovechamiento tipo del AR 53, pues de lo contrario nos encontraríamos ante una modificación de un elemento de la ordenación estructural (art. 21.1.j LOTUP), cuya aprobación competiría a la administración autonómica.



3. Afecciones sectoriales y territoriales.

3.1. Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

El término municipal de Torrevieja se encuentra incluido en el área funcional de La Vega Baja del Segura en la que existe una muy elevada tasa de suelo artificial, superando en más de dos veces la media de la Comunitat Valenciana, y con una superficie agrícola también por encima del conjunto regional. En contraposición, la superficie forestal es muy baja. Estos datos muestran un territorio en el que las transformaciones antrópicas han sido muy intensas, especialmente durante los últimos 25 años en los que el crecimiento del suelo urbanizado fue del 175%, siendo también el más elevado del conjunto de áreas funcionales de la CV. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) establece como propuestas estratégicas las siguientes, para este área funcional:

No afecta al presente documento.



Esquema de infraestructuras de comunicación y actividad económica e innovación

3.2. Plan de Acción Territorial sobre el riego de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

El Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre el riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), fue aprobado mediante Decreto 201/2015, de 29 de octubre y tiene como objeto orientar los desarrollos urbanísticos y territoriales hacia las áreas no inundables, o en su caso, hacia las de menor peligrosidad de inundación, siempre que permitan el asentamiento, otorgando preferencia a los modelos urbanos territoriales más eficientes. En cuanto a la zona de estudio, ésta no se encuentra afectada por ninguna de las zonas definidas con niveles de peligrosidad de inundación o con peligrosidad geomorfológica.

Además, cabe considerar que el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales, (BOE 29.12.2016), y que regula los riesgos de inundación, de conformidad con la Directiva europea, estableciendo los mapas de peligrosidad y riesgos de inundación. En esta cartografía, y para la zona de estudio, no se definen áreas con riesgo de inundación, así como tampoco en ninguna de las áreas colindantes con ella.

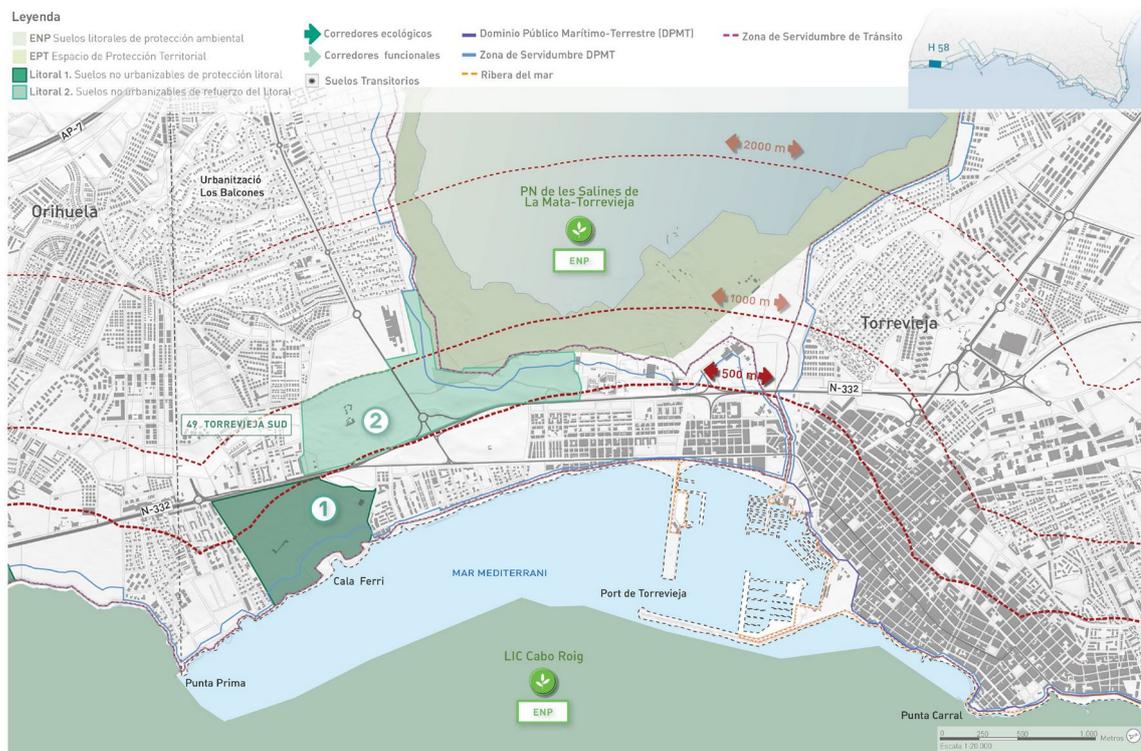
3.3. Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL)

Mediante Decreto 58/2018, de 4 de mayo, se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana. Entre sus objetivos destaca la definición y ordenación de la infraestructura verde supramunicipal del litoral, protegiendo sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a los riesgos naturales e inducidos y del cambio climático. Se garantiza igualmente, la conectividad ecológica y



funcional entre los espacios del litoral y el interior, y se evita la fragmentación de la infraestructura verde.

Tal y como se aprecia en la siguiente imagen, el área objeto de reordenación se encuentra dentro del ámbito del PATIVEL al encontrarse en la franja entre los 500 y 1.000 metros desde la línea de costa, así como fuera de cualquiera de las zonas de protección establecidas. Dado que el ámbito de la zona de estudio (área de reparto 53) se encuentra plenamente urbanizada, no se derivan afecciones por las determinaciones del PATIVEL.



3.4. Dominio público marítimo terrestre.

Dado que la zona de estudio se ubica a más de 500 metros del dominio público marítimo terrestre, no resultan de aplicación las determinaciones de la legislación en materia de Costas (Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento).



4. Justificación y oportunidad.

Es un hecho cierto que la aplicación de las reservas dotacionales que en su día resultó del mandato del *art. 10 del Avance del Reglamento de Planeamiento aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio, RPU* ha generado en los suelos y desarrollos urbanísticos tramitados y aprobados en aplicación del TRLS/76 y RPU, **suelos vacantes** en ámbitos consolidados, ya sean de propiedad privada o municipal. Este es el caso del Sector 7 Las Barcas. Estos suelos vacantes no constituyen una situación aceptable desde la perspectiva de la consolidación y cualificación de la ciudad, han de ser utilizados y puestos en valor. No obstante, en el caso que nos ocupa, estos suelos dotacionales van a seguir afectos al uso que le otorga el plan parcial y el PGOU. Lo que se hace es modificar el uso de su aprovechamiento lucrativo a uso residencial, demanializando ambas parcelas.

El paso del aprovechamiento de uso dotacional lucrativo a residencial se hace utilizando el coeficiente de ponderación: 0´5, establecido en el TRPGOU, lo que da como resultado una disminución de la edificabilidad, de 6.100m²t a 3.050m², manteniendo el Aprovechamiento Tipo del AR N°53. Y no demanda ajuste de estándares precisamente, porque la edificabilidad está ponderada. Cabe señalar que se cumple el mandato del apartado 8.2, aplicable al sector completo y por tanto innecesario del *Anexo IV del TRLOTUP*. Y en cuando al apartado 8.3, se estima que el PGOU de Torreveja es excedentario, por lo que no sería necesario suplementar la dotación de parque público de red primaria. Es más los parámetros del AR 53 en materia de densidad y edificabilidad residencial están por debajo de la media del vigente Plan General.

La enajenación en su día del aprovechamiento urbanístico de propiedad municipal permitirá hacer efectivos **ingresos monetarios** aplicables a la



política (art. 104 TRLOTUP/21) urbanística municipal. Técnica y estrategia que puede generalizarse en el t.m. a partir de situaciones parecidas o similares.

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser objeto de transmisión de su dominio, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo y con la legislación sobre el patrimonio de las administraciones públicas, a través de alguna de las modalidades estipuladas en el art. 105.4 del TRLOTUP.

La presente operación, como se pondrá de manifiesto no genera costes o cargas para la Administración, ni tiene efectos relevantes ambientales. Se opera sobre solares (art. 186 TRLOTUP/21) con el planteamiento de mejorar los espacios de adjudicación.

5. Alternativas.

En la medida en que el presente documento no localiza el destino final del aprovechamiento lucrativo municipal, las alternativas de ordenación se postulan sobre los distintos usos del aprovechamiento urbanístico a transformar.

Alternativa 0. Que es la que supondría mantener la ordenación vigente, y que se descarta por los motivos que justifican la tramitación del presente instrumento.

Alternativa 1. Aquella en la que se postula el paso del aprovechamiento de uso dotacional lucrativo a terciario.

Esta alternativa se descarta por cuanto el Sector 7 ya cuenta con una reserva de edificabilidad destinada a este uso (parcelas de equipamientos privados de uso comercial y de uso social susceptible de uso comercial) y la colindancia con ámbitos urbanizados de importantes dimensiones destinados



efectivamente a este uso, como el Centro Comercial Punta Marina y la parcela colindante al mismo del Sector S-1 La Ceñuela.

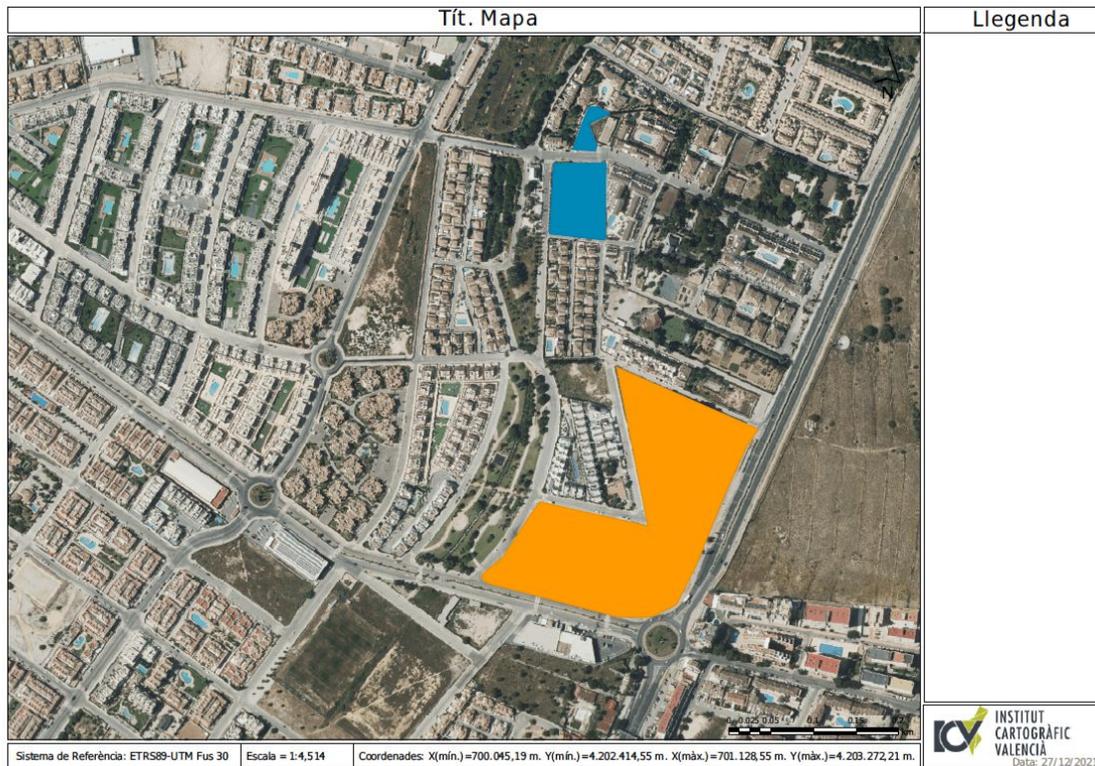


Imagen extraída el visor del Instituto Cartográfico Valenciano. En azul las parcelas afectadas por el presente instrumento. En naranja el suelo colindante destinado a uso terciario.

Alternativa 2. Que es la seleccionada en este borrador, y que se circunscribe a la transformación del aprovechamiento de uso dotacional lucrativo a residencial, utilizando el coeficiente de ponderación previsto en el TRPGOU (0,5 m²/m²), y la consecuente disminución de la edificabilidad, de 6.100m² a 3.050m², manteniendo el Aprovechamiento Tipo del AR N°53.

La justificación de la alternativa seleccionada se basa en la política que rige el nuevo urbanismo, esto es, intervenir en la ciudad construida mediante la redensificación de ámbitos ya urbanizados, rehuendo de las operaciones de ensanche expansivo que han caracterizado históricamente el desarrollo de nuestros municipios. De esta forma, se amplia, de forma graduada y no masiva,



la oferta residencial de Torrevieja, sin aumentar el sellado de suelo, siguiendo así las directrices y objetivos de la ETCV.

6. Procedimiento del expediente de planteamiento, competencia. Ordenación pormenorizada. Determinación del instrumento adecuado.

6.1 Determinaciones de ordenación pormenorizada

La modificación que aquí se postula se inscribe en el ámbito material y competencial de la **ordenación pormenorizada** por cuando su objeto múltiple se concreta en un cambio de uso, ponderado, de determinado aprovechamiento, y en el cambio de calificación de patrimonial a dominio público dotacional de las parcelas 12 y 15 de propiedad municipal, el aprovechamiento ponderado de uso residencial se localiza en condiciones de idoneidad en la misma área de reparto. Ámbito material, el de la ordenación pormenorizada, delimitado por el *art. 35 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbano y Paisaje de la Comunitat Valenciana aprobado por DL 1/2021, de 18 de junio TRLOTUP/21, apartado 1, letra b) y c) y apartado 2*. El alcance material de la modificación determina que la competencia para su aprobación definitiva resida en el Ayuntamiento de Torrevieja, según resulta del art. 44.5, que es también órgano promotor y sustantivo (art. 48, a, b y c), además de órgano ambiental. En efecto, el trámite de evaluación ambiental territorial y estratégica que acompañará a esta modificación se sustancia por el trámite simplificado según resulta de los *arts. 29 y ss Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, LEA*. La competencia del Ayuntamiento como órgano ambiental la establece para este supuesto el *art. 49) apartado 2, TRLOTUP/21*. Así pues el procedimiento se sustanciará, en una primera fase atendiendo a los *arts. 51 y 52*, y posteriormente con el *art. 61 TRLOTUP/21*. El órgano ambiental resolverá en el sentido que señala el *art. 53.2, letras a) y b)*, teniendo en consideración y como objeto del plan la localización designada como adjudicataria del aprovechamiento municipal, ponderando así su alcance



ambiental y aceptando el trámite simplificado. La versión inicial o propuesta de modificación de plan (*art. 52 o art. 57.1 LOTUP*) incorporará la localización del aprovechamiento municipal enajenado entre sus contenidos, adaptando la ordenación en términos tales que permita su materialización.

En definitiva, resulta irrelevante la calificación de las parcelas en origen, que ha sido superada y mutada **a suelo urbano** tras el desarrollo urbanístico y urbanización del ámbito en el que se inserta y del que son parcelas resultantes. En consecuencia, una vez urbanizado, todo sector se incorpora a las zonas urbanizadas del municipio, del tal forma que cualquier modificación de ordenación que se plantee sobre un ámbito debe tramitarse atendiendo a su clasificación fáctica de suelo urbano, urbanizado, y, por ende, instrumentalizada a través del instrumento propio de esta clase de suelo.

En virtud de lo expuesto procede concluir que, única y exclusivamente se altera la ordenación pormenorizada en el caso que nos ocupa, no entiendo, en ningún caso, el expresado 21.1. i) del TRLOTUP/21 aplicación en la presente actuación.

6.2. Determinación del instrumento adecuado.

La modificación de los parámetros urbanísticos que se derivan de la actuación pretendida, y que afectan a parcelas/solares, se materializa a través de un **Plan de Reforma Interior**, por cuanto se trata de un ámbito previamente urbanizado y con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano. Todo ello en coherencia con lo dispuesto por los artículos 35 y 76 del TRLOTUP/21), ya que, como hemos apuntado, los contenidos de este documento de planeamiento se mueven en el ámbito material de la ordenación pormenorizada, art. 35.1 b), d) e i) TRLOTUP/21.

En cuanto a los estándares dotacionales de red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial, a justificar en virtud del apartado III.4.7 del Anexo IV



(red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial), cabe reseñar que puesto que se trata de un plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, y el ámbito de actuación sobre el que se plantea la actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.

7. Evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada. Documento Inicial Estratégico.

El TRLOTUP/21, recogiendo el mandato previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE núm. 296, de 11.12.2013), prevé en su articulado, como se expone, la imbricación del procedimiento ambiental y urbanístico en la aprobación de instrumentos de planeamiento, donde se integra la valoración de los efectos sobre el medio ambiente que puedan tener los procedimientos de elaboración de planes y programas.

Esta Modificación Puntual del PGOU vigente, en la medida en la que no genera impactos ambientales significativos, quedaría exento de someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, por lo que se postula, de acuerdo con el *Documento Inicial Estratégico* que se acompaña, el *PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica (arts. 61 y 62 TRLOTUP/21)*.

8. Sostenibilidad y viabilidad económica.

Aún cuando el *art. 39 del TRLOTUP* no exige a los planes de ordenación pormenorizada que incorporen entre sus documentos propios el estudio de **viabilidad económica** y memoria de **sostenibilidad económica**, **ha de entenderse exigibles por analogía con lo requerido para otros instrumentos de planeamiento de desarrollo (planes parciales y planes de reforma interior)**, cuando *“no estuvieran suficientemente detallados en el plan*



general estructural". Y es un hecho que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, dada su antigüedad, no cuenta con tales documentos, de ahí, que los mismos deban incorporarse al documento de planeamiento que se tramite. Si bien, el art. 22 TRSLRU/15² clarifica que, apartado 4, el **informe o memoria de sostenibilidad económica** (ISE) debe acompañar siempre a los instrumentos de ordenación, como es el caso. Y, sin embargo, la **memoria de viabilidad económica** (MVE) está ligada a las actuaciones en suelo urbano, apartado 5, en los documentos de gestión.

8.1. Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)

La ley del Suelo 8/2007 y su texto refundido 2/2008 aprobado por el RDL de 20 de junio, ya establecía la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un "informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de las actuaciones 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".

Del mismo modo, el vigente 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, viene a recoger en su *artículo 22* la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

² Art. 22 TRSLRU/15. "(...) 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. 5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación (...)"



Por su parte, el *Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre*, por el que se prueba el *Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo* desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su *artículo 3.1*, que viene a establecer lo siguiente:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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. Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

El *artículo 3.2 de la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera*, define la estabilidad presupuestaria como:

“Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.”

El *artículo 11 de la misma Ley*, establece la forma de instrumentar el principio de estabilidad presupuestaria, estableciendo que la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas y demás entidades que forman parte del sector público se someterá al principio de estabilidad presupuestaria. Es decir, prevalece el principio de estabilidad presupuestaria sobre las competencias municipales y los servicios públicos, así viene establecido también, en el *artículo 135.1 de la Constitución española de 1978*.



Finalmente, todo lo anteriormente citado, quedó reflejado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), ahora en su *Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio*. El TRLOTUP recoge esta previsión de la legislación básica estatal en cuanto al contenido del ISE, en su *Anexo XIII, apartado 2*, con el siguiente tenor literal:

2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El presente instrumento de planeamiento tiene por objeto, como se ha dicho el cambio del uso a residencial del aprovechamiento lucrativo municipal destinado a equipamientos privados. En la medida en que este cambio se efectúa ponderado, por aplicación de los coeficientes del TRPGOU, esta operación no demanda nuevos elementos dotacionales. Por otro lado, esta ponderación da como resultado una disminución de la edificabilidad total, de 6.100 m²t a 3.050 m²t, manteniendo el Aprovechamiento Tipo del AR N°53, por lo que no resultará necesario un aumento en la prestación de servicios municipales, ni la ampliación de las infraestructuras existentes, teniendo en cuenta que nos encontramos en un ámbito urbano, urbanizado. Por tanto, este instrumento no tiene, a priori, impacto en la Hacienda Local, y si lo tiene es en todo caso positivo, dado que se va a proceder a la enajenación del aprovechamiento lucrativo municipal transformado, con los consecuentes ingresos para las arcas municipales.

8.2. Memoria de viabilidad económica (MVE).



Con carácter general, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del *artículo 22 del 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* (las letras a a d del citado precepto fueron anuladas por la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre), al disponer que:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos”

También el TRLOTUP establece la necesidad de que los instrumentos de ordenación (Plan General Estructural, Planes Parciales y de Reforma Interior) o gestión (Programas de Actuación) incorporen entre sus determinaciones informes de viabilidad económica. Así, en su *Anexo XIII, apartado 1*, establece el contenido mínimo de la MVE con el siguiente tenor literal:

1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman*



el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Como podemos observar, la normativa transcrita, estatal y autonómica, relaciona la viabilidad económica con tres elementos: la rentabilidad de la actuación, la adecuación a los límites del deber legal de conservación, y el equilibrio adecuado entre los beneficios y cargas de la actuación. La singularidad de la operación que se articula a través de este instrumento radica en que nos encontramos ante suelo en situación de urbanizado, y por tanto, podemos considerar que, respecto al planeamiento vigente, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución han sido efectivamente realizados, y por tanto, los aprovechamientos reconocidos por el plan se encuentran patrimonializados (artículo 11.2 del TRLSRU/15).

Apuntados pues los elementos teóricos de ambos (ISE y MVE) estudios económicos, lo cierto es que el *art. 53 TRLOTUP* no exige la incorporación de los mismos en la fase de avance/borrador del instrumento de planeamiento. Por ello será la versión preliminar/propuesta de plan, una vez emitida la resolución de informe ambiental y territorial estratégico, el documento en el que se analice con detalle los parámetros económicos de la actuación, en los términos exigidos por la normativa estatal y autonómica citada en materia de sostenibilidad y viabilidad económica.



B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

1. Ordenación propuesta:

En el presente documento se modifican los parámetros del uso del aprovechamiento lucrativo municipal de las parcelas 12 y 15, transformándose el uso dotacional privado en uso residencial privado a adjudicar dentro del sector, y demanializándose ambas parcelas.

Parcela	Titularidad	Uso	Superficie	IFN	Fd. Total	Coef. Pond.	Aprovech. Lucr.
12	Privada	L.D. Privado docente	1.000 m ²	1	1.000 m ² t	0,5	500 m ² t
15	Privada	L.D. Privado docente	5.100 m ²	1	5.100 m ² t	0,5	2.550 m ² t

Los nuevos parámetros que introduce el presente PRI en parcelas del sector se recogen en la tabla 1:

PARÁMETROS	PP SECTOR		PRI	
	PARCELA 12	PARCELA 15	PARCELA 12	PARCELA 15
Aprovechamiento lucrativo	500 u.a	2.550 u.a	0	0
Superficie	1.000 m ² s	5.100 m ² s	1.000 m ² s	5.100 m ² s
Edificabilidad	1.000 m ² t	5.100 m ² t	No se fija	No se fija
I.E.N	1 m ² t/m ² s	1 m ² t/m ² s	5.100 m ² s	No se fija
Uso	Equipamiento social privado	Equipamiento docente privado	Educativo-cultural (QE)	Educativo-cultural (QE)
Naturaleza	Patrimonial	Patrimonial	Demanal	Demanal
Tipología	Las resultantes de las normas del Ministerio de Educación y Ciencia		No se fija	No se fija
Ocupación máxima			No se fija	No se fija
Parcela mínima			No se fija	No se fija
Altura máxima			4 p	4 p
Retranqueo mínimo a vía pública			3 metros	3 metros
Distancia entre edificaciones			No se fija	No se fija



Los datos globales del sector por usos se expresan en la tabla 2:

USO	SUPERFICIE	COEF. EDIFICAB	EDIFICABILIDAD	COEF. PONDERACIÓN	APROV. LUCRATIVO
Residencial	50.211 m2s	0.7 m2t/m2s	35.147 m2t	1	35.147 u.a
	Por determinar	Por determinar	38.197 m2t	1	38.197 u.a
Comercial	900 m2s	1.07 m2t/m2s	971 m2t	1	971 u.a
	900 m2s	1.07 m2t/m2s	971 m2t	1	971 u.a
Equipamiento docente	6.100 m2s	1.0 m2t/m2s	6.100 m2t	0.5	3.050 u.a
	6.100 m2s	Por determinar	Por determinar	0	0
Jardín privado	10.457 m2s	0.06 m2t/m2s	632 m2t	0.5	316 u.a
	10.457 m2s	0.06 m2t/m2s	632 m2t	0.5	316 u.a
Equipamiento privado	8.794 m2s	0.08 m2t/m2s	704 m2t	1	704 u.a
	8.794 m2s	0.08 m2t/m2s	704 m2t	1	704 u.a
Equipamiento social	1.000 m2s	1.67 m2t/m2s	1.670 m2t	0.5	835 u.a
	1.000 m2s	1.67 m2t/m2s	1.670 m2t	0.5	835 u.a
Parque deportivo	2.950 m2s	0.05 m2t/m2s	148 m2t	0.5	74 u.a
	2.950 m2s	0.05 m2t/m2s	148 m2t	0.5	74 u.a
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO					41.097 u.a

Nota: en fondo blanco se reflejan los parámetros del sector según PP del Sector 7; en fondo gris se definen los parámetros de la nueva ordenación propuesta en el PRI.

Así pues, el presente instrumento tiene la doble finalidad de DEMANIALIZAR LAS PARCELAS DOCENTES PRIVADAS, transformando el aprovechamiento lucrativo de uso docente privado asignado por el Plan Parcial del Sector a USO RESIDENCIAL PRIVADO, sin variar el aprovechamiento tipo del sector. Los parámetros de ambas parcelas se asignarán según las necesidades cuando procedan a edificarse con los fines propios de parcelas de equipamientos de uso público.

La tabla 2 parte de la hipótesis de que el aprovechamiento lucrativo docente transformado en residencial, se materializaría en parcelas calificadas como residenciales dentro del sector. No obstante, puesto que para la localización de dicho aprovechamiento de 3.050 u.a (3.050 m2t) y la definición de los nuevos parámetros de la/s parcelas en que se ubique/n (una vez licitado dicho aprovechamiento) es necesaria la redacción de un nuevo instrumento de



planeamiento, éste podría contemplar la posibilidad de redistribuirlo en parcelas con otros usos de carácter privado, modificando el uso de las mismas para poder implantar y/o compatibilizar el uso residencial, atendiendo a los coeficientes de ponderación establecidos para los usos del sector en el Plan Parcial.

