

**MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
DEL ENCLAVE 7 “LAS MARAVILLAS”**

ANEXO 3:

**INFORME DE VIABILIDAD Y
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

ÍNDICE

1. PREVIO.	3
2. OBJETO	4
3. MARCO NORMATIVO	5
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	7
4.1. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO COMO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y OBJETIVOS.	7
4.2. ORDENACIÓN VIGENTE.	7
4.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	8
4.4. ÓRGANO PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.	8
4.5.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS OBJETO DE MODIFICACIÓN.	8
5. EVALUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	11
5.1. VIABILIDAD ECONÓMICA.	11
5.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	11





1. PREVIO.

La Modificación que se plantea es de escaso alcance, y supone la modificación de parámetros de la Ordenación Pormenorizada. No modifica la Ordenación Pormenorizada en cuanto a la delimitación, disposición de los viales, edificabilidad, aprovechamientos, etc..., limitándose exclusivamente a algunos parámetros urbanísticos del uso deportivo de la parcela deportiva sita en el Enclave 7 del PGOU, adecuándolos a las condiciones consolidadas y a las necesidades espaciales de un equipamiento deportivo (pabellón de deportes) a construir próximamente en la parcela de referencia.

Corresponde a los aspectos contemplados en el artículo 35. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Ley 1/2021 TRLOTUP, en sus apartados 1.b), 1.c) y 1.g):

“Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada”:

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

- b) La red secundaria de dotaciones públicas.*
- c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
- g) La fijación de alineaciones y rasantes.*

La modificación persigue la adaptación de los parámetros actuales a las necesidades programáticas de un equipamiento deportivo en una manzana consolidada y condicionada por su superficie limitada y las edificaciones contiguas (torres residenciales), disponiendo ex novo unos parámetros de ordenación que lo integre con la trama urbana circundante y articule la relación entre la ciudad y el equipamiento, potenciando a su vez el uso público.



2. OBJETO

En el caso de la Memoria de Viabilidad Económica, se define en el instrumento justificativo de la rentabilidad económica que comporta una actuación de renovación, regeneración y rehabilitación urbana para los operadores que en ella intervienen en función de los parámetros urbanísticos que son objeto de modificación para su aplicación efectiva.

En el caso de los Informes de Sostenibilidad Económica se trata de ponderar el impacto de las actuaciones de transformación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios urbanos derivados de los procesos de equidistribución que la ejecución de las mismas conlleva.



3. MARCO NORMATIVO

El texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, en el Título II, Capítulo I, artículo 22, establece en sus apartados 4 y 5 la necesidad de elaborar una memoria que asegure la sostenibilidad económica, en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, así como una memoria que asegure la viabilidad económica, entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

«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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos .../... a), b), c), d) y e)1 »

Como precisión inicial, es preciso identificar las actuaciones sobre las que resulta operativa la aplicación del informe o memoria de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica.

En este sentido, expone Gerardo Roger Fernández que, se consideran Actuaciones de Transformación Urbanística aquellas actuaciones integradas o aisladas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido en el planeamiento anterior a unos suelos integrados bien en un ámbito espacial concreto de carácter «multi-parcelario» («Actuaciones Integradas» delimitadas como Unidades de Ejecución en el suelo Urbano o en el Urbanizable), o bien a un parcela o parcelas aisladas identificadas específicamente en suelo Urbano («Actuaciones Aisladas» delimitadas como Unidades de Dotación) tras el otorgamiento de un aprovechamiento adicional atribuido por el nuevo planeamiento, bien mediante Revisión o bien de una Modificación del anteriormente vigente, alteración que se materializa preceptivamente a través de la aplicación de los instrumentos de equidistribución correspondientes (mediante la Reparcelación Continua o Sistemática o, en su caso, mediante la Discontinua o Asistemática) que posibilitan el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados, procedimiento básico y fundamental que comportará el Sistema Urbanístico Español.

Del mismo modo, el artículo 24.1 El texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, establece que:

«1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación



urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22 » 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:

«1. 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.

Finalmente, todo lo anteriormente citado, queda reflejado en 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 (TRLOTUP)*, partiendo de la premisa (art. 67.1 TRLOTUP) que los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica, y en concordancia el artículo 34 TRLOTUP establece que el plan general estructural incluirá, apartados d) y e) un Informe de viabilidad económica y una Memoria de sostenibilidad económica.

Del mismo modo, el *Anexo XIII TRLOTP* regula el contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica.



4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

4.1. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO COMO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y OBJETIVOS.

La parcela dotacional del enclave 7 cuya delimitación y regulación urbanística se determinó a través del Plan de Reforma Interior cuya aprobación definitiva se acordó por el Pleno con fecha 22 de febrero de 2013.

La modificación tiene por objeto adaptar los parámetros de edificación de la parcela dotacional del enclave 7 con el fin de ajustarse al programa de usos que requiere un edificio deportivo, proporcionando a su vez espacios urbanos anexos de mejor calidad, dimensión y proporción a un equipamiento de carácter público.

El criterio que se ha seguido principalmente ha sido la mejora de algunos parámetros que permitan la ejecución de un equipamiento deportivo (pabellón de deportes) en una parcela de una superficie limitada condicionada por la existencia de edificaciones contiguas (torres residenciales en la misma manzana).

4.2. ORDENACIÓN VIGENTE.

- A) Texto Refundido del PGOU.
- B) Plan de Reforma Interior del Enclave 7 “Las Maravillas”.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de la parcela dotacional recreativa-deportiva, SRD, según el Plan de Reforma Interior cuya aprobación definitiva se acordó por el Pleno con fecha 22 de febrero de 2013, son los siguientes:

Superficie parcela	1.367,00 m2s
Aprovechamiento	0,00 m2t
Altura máxima	12,00 m
Parcela mínima	1.367,00 m2s
Retranqueo linderos ,cota +0.00	2 m
Retranqueo linderos, bajo cota +0.00	0 m
Retranqueo fachada, cota +0.00	0 m
Retranqueo linderos, bajo cota +0.00	0 m

A modo de resumen, la FICHA DE PLANEAMIENTO es la siguiente:



I.	PLAN REFORMA INTERIOR, PRI		
	PARÁMETROS URBANÍSTICO AMBITO.		
	<u>Ambito</u>		
	Superficie	6.681	m2s
	Edificabilidad	13.315	m2t
	<u>Usos Globales</u>		
1.	Fundamental	Residencial	
	Compatible	Terciario	
	Incompatible	Industrial	
	<u>Tipologías Edificatoria</u>		
	Uso Residencial	BT	
	Uso Terciario	IN	
	Uso Deportivo Recreativo	AS	
	ZONIFICACIÓN.		
2.	ZONIFICACIÓN	Superficie (m2s)	Edificabilidad(m2t)
	Residencial/Parcela A1	6.681	1,99
	Residencial/Parcela B1	524	1,43
	Equipamiento/SRD	1.367	0
	TOTAL PRI	8.572	
	PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN PARCELA DEPORTIVA-RECREATIVA		
3.	Ocupación máxima	90%	
	Altura máxima cornisa	12,00	m
	Retranqueo linde sobre cota +0,00	2,00	m
	Retranqueo linde bajo cota +0,00	0,00	m
	Retranqueo fachada sobre cota +0,00	0,00	m
	Retranqueo fachada bajo cota +0,00	0,00	m

4.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La totalidad del ámbito objeto de la modificación es de titularidad pública, correspondiente al Ayuntamiento de Torrevieja.

4.4. ÓRGANO PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.

La entidad que promueve es el Excmo. Ayuntamiento de Torrevieja.

4.5.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS OBJETO DE MODIFICACIÓN.

La modificación propuesta viene a concretar la ordenación, modificando los parámetros necesarios para la implantación de uso deportivo en la parcela de referencia:





II. MODIFICACIÓN PLAN REFORMA INTERIOR, MOD_PRL	
1.	OBJETO Modificación de los parámetros de edificación para ajustarse al programa de necesidades del dotacional deportivo.
2.	MODIFICACIÓN PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN
2.1.	Altura máxima cornisa.
2.1.1. Volumen- Pista Deportiva	12,00 m
Altura máxima planta baja, dotacional	3,50 m
Altura máxima planta primera, dotacional-deportivo	7,00 m
2.1.2. Volumen- Servicios	7,50 m
Altura máxima planta baja, dotacional	3,50 m
Altura máxima planta primera, servicios	3,50 m
2.2.	Altura máxima de coronación.
2.2.1. Volumen- Pista Deportiva	14,00 m
Planta sótano, parking	0 m
Planta baja, dotacional	3,5 m
Forjado	0,5 m
Planta primera, pista deportiva	7,00 m
Viga	1,00 m
Altura parapeto parapeto+forjado+formación pendiente	2,00 m
Las alturas del forjado ,viga y parapeto son orientativas ya que se determinarán en los cálculos estructurales correspondientes.	
Ningún elemento de la instalación que se ubique en cubierta podrá sobrepasar de la altura máxima del parapeto.	
2.2.2. Volumen- Servicios	9,00 m
Planta sótano, parking	0 m
Planta baja, dotacional	3,5 m
2.3.	Retranqueos mínimo
Seleccionar columna de tabla	
Retranqueo fachada sobre cota +0,00	
Planta sótano, parking	0,00 m
Planta baja, dotacional	1,80 m
La fachada de la planta baja se retranquea con el fin de ensanchar la acera existente de 1,80m	
Planta primera, pista deportiva	0,00 m
Retranqueo linde sobre cota +0,00	
Todas las plantas	0,00 m
Retranqueo linde bajo cota +0,00	0,00 m
Retranqueo fachada sobre cota +0,00	
2.4.	Vuelo máximo.
2.4.1. Vuelo callo prolongación calle Delfin	
Planta primera, pista deportiva	1,00 m
El vuelo está condicionado por la zona de limitación de la edificación de la CN-332.Plano 1.02	
2.4.2. Vuelo callo prolongación avenida Daneses	
Planta primera, pista deportiva	1,80 m
2.5.	Ocupación máxima
	100%



En consecuencia, la modificación propuesta no supone una alteración de la superficie del ámbito, ni alteración de la edificabilidad ni de la calificación del suelo, sino de reorganización de espacios y modificación de algunos parámetros (ocupación, alturas, retranqueos, vuelos, etc) para la implantación de actividades deportivas que redunde en mejora de la ciudad de Torrevieja al servicio de su ciudadanía.



5. EVALUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

5.1. VIABILIDAD ECONÓMICA.

El apartado 5 del artículo 22 del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece 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.

El *Anexo XIII punto 1 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 (TRLOTUP)* plantea la viabilidad económica en relación con un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final. En el presente caso, se trata de suelos de titularidad pública, bajo naturaleza jurídica de bien demanial, calificado como sistema general (equipamiento), de propiedad municipal, para su destino a uso deportivo, establecido en el PGOU, sin que la modificación propuesta suponga una alteración de la superficie del ámbito, ni alteración de la edificabilidad ni de la calificación del suelo, que pueda valorarse en términos de rentabilidad comparada ya que el suelo, tras la modificación continúa bajo su condición de demanial, con edificabilidad de destino público sin que ésta se vea alterada por la modificación planteada.

A tal efecto, de llevarse a término la materialización de la edificabilidad admisible mediante obra pública en base proyecto de explotación suscrito por facultativo competente, adaptado a las exigencias derivadas de la planificación urbanística, el cual debe comprender el estudio económico-financiero de la actividad concretar a desarrollar justificando ex profeso su viabilidad económica en la medida que, se le reconozca el derecho a obtener de los usuarios una retribución o tarifa por la utilización del servicio (uso deportivo) en ella constituido.

En consecuencia, la Modificación del PRI, no requiere la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica en los términos urbanísticos expresados, si bien, puede llegar a concluirse que resulta viable económicamente por inexistencia de alteración de los parámetros sustantivos determinantes del rendimiento edificatorio sobre un suelo demanial.

5.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El apartado 4 del artículo 22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas.

Asimismo, el *Anexo XIII punto 2 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 (TRLOTUP)* plantea la sostenibilidad económica desde la ponderación del 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.

Por lo expuesto, no estamos ante una actuación urbanizadora, nos encontramos ante suelo urbano, en situación de urbanizado, de naturaleza jurídica demanial y, por tanto, podemos considerar que, respecto al planeamiento vigente, los deberes de cesión o adquisición del suelo, y urbanización han sido efectivamente realizados, sin que venga a someterse a procedimiento de equidistribución alguno.

Del mismo modo, como ha sido expuesto, la modificación que se propone no supone una alteración de la superficie del ámbito, ni alteración de la edificabilidad ni de la calificación del suelo, con lo cual, no implica un crecimiento urbano ni actuación urbanística en los términos del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ya que no supone un crecimiento urbano y, en consecuencia, no se prevé un incremento de edificación ni de población que pudiera derivar en un impacto económico para la Hacienda local.

La modificación que se propone, consiste en adaptar los parámetros de edificación de la parcela dotacional del enclave 7 con el fin de ajustarse al programa de usos que requiere un edificio deportivo, para con ello permitir una consecución de implantación de actividades deportivas necesarias que redunde en mejora de la ciudad de Torrevieja al servicio de su ciudadanía.

En consecuencia, la Modificación del presente PRI, no produce afección a la Hacienda Local dado que la edificabilidad reconocida (que se mantiene inalterada) no precisa del desarrollo de instrumentos de equidistribución para acometer cesiones o sufragar cargas de urbanización; sin perjuicio de las actuaciones de infraestructura singular que, en su caso, se pudieran acometer al momento de definir el uso del aprovechamiento previsto.

5.2.1. INVERSIÓN QUE PUEDA ATRAER LA ACTUACIÓN.

En este apartado, se procede a dar cumplimiento del *apartado 5.c del artículo 22 del RDL 7/2015 TRLSRU*, que indica: “c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de 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 competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.”

No existe transformación ni modificación alguna de la urbanización, por lo que no se requiere ninguna inversión, ni generar ingresos para financiarla.

La modificación propuesta puede facilitar la construcción de la parcela dotacional vacante actualmente aparte de obtener un producto de mayor calidad ambiental y comodidad de uso, al posibilitar edificaciones deportivas integradas en su entorno.



5.2.2. HORIZONTE TEMPORAL DE AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES.

En este apartado, se procede a dar cumplimiento del apartado 5.d del artículo 22 del RDL 7/2015 TRLSRU, que indica:

“d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.”

Dado que no se requiere inversión alguna para la ejecución de la modificación propuesta, no se requiere ningún plazo de amortización de a inversión. Al carecer de inversión, el plazo de amortización es cero.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

