

# **MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR PP-12 “TELLEROLA 2” DEL P.G.O.U DE LA VILA JOIOSA (ALICANTE)**

## **INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA**



**PROMOTOR:**  
**TORRES Y SANTAMARTA, S.L**

## ÍNDICE

1. CONTEXTO LEGAL.....	3
2. LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	4
3. ACTUACIÓN OBJETO DE ANÁLISIS.....	5
3.1. Descripción.....	5
3.2. Análisis comparativo de las magnitudes afectadas.....	6
4. LOS EFECTOS SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	7
5. CONCLUSIÓN.....	9

## 1. CONTEXTO LEGAL.

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, 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»*

El contenido concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, fueron anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, el alcance de dicha actividad se define en el Anexo XIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, tras la modificación introducida por el apartado ciento ochenta del Anexo de la Ley 1/2019 de 5 de febrero de modificación de la Ley 5/2014.

El apartado 1 del Anexo XIII "Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario", dispone:

### *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 competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

No obstante lo anterior, con carácter previo y para poder delimitar el alcance de la actividad valorativa a realizar, es preciso analizar las circunstancias que concurren en la actividad urbanística concreta de que se trate y los posibles efectos que sobre la viabilidad económica puede suponer, justificando en cualquier caso la conclusión que se adopte.

Por consiguiente, el presente documento tiene como finalidad el cumplimiento del requisito legal de justificar la procedencia y alcance de una Memoria de Viabilidad Económica al objeto de justificar los efectos sobre la viabilidad económica se producen por la **Modificación nº 1 del Plan Parcial de mejora del Sector PP-12 “Tellerola 2” del P.G.O.U de la Vila Joiosa.**

## 2. LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

A la hora de analizar un proyecto urbanístico, ha de considerarse de forma objetiva, considerando que debe ser viable en sí mismo, independientemente de la empresa que lo lleve a la práctica y sus necesidades financieras.

Tradicionalmente, los elementos que hay que evaluar en un estudio de viabilidad económica de un proyecto urbanístico han sido<sup>1</sup>:

- El suelo susceptible de ser urbanizado, que estaba en proceso de urbanización o que tiene la condición de solar.
- Los costes de urbanización y todos los demás costos y gastos necesarios para convertir los terrenos en solares.
- Los costos de la contrata de edificación.
- Los honorarios facultativos de todos los técnicos que intervienen en el proceso edificatorio.
- Los gastos de administración del promotor para producir la promoción inmobiliaria.

<sup>1</sup> TURMO DE PADURA, J. “El informe de viabilidad económica en los instrumentos de planificación territorial y urbanística”, en VV.AA. Comentarios a la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo, y Paisaje de la Comunitat Valenciana. Coord. Díez Sánchez, J.J. e Ivars Bañuls, J.A., Ed. Tirant lo Blanch 2016. Pág 1.211 y ss.

- Los gastos de comercialización de los productos inmobiliarios terminados.
- Los gastos financieros necesarios para el proceso productivo.
- El beneficio del promotor urbanizador de los terrenos.
- El beneficio de promotor del proyecto inmobiliario.
- El valor en venta de cada uno de los productos inmobiliarios terminados

En el presente supuesto, dado que se trata de una modificación de un plan en vigor, ha de analizarse si las modificaciones que se proponen conllevan cambios de aprovechamiento urbanístico que afecten a las variables anteriormente indicadas. Es decir, no se trata de analizar la viabilidad de la programación existente, sino de los eventuales efectos que sobre la misma, produce la modificación que se propone.

### 3. ACTUACIÓN OBJETO DE ANÁLISIS.

#### 3.1. Descripción.

Como se ha expresado en la correspondiente memoria, la modificación del Plan Parcial de Mejora del sector PP-12 propone incorporar elementos de flexibilidad en el diseño, en la disposición de las edificaciones y de los diferentes usos. Además, facilita la reparcelación y la reducción del número de proindivisos, así como el mantenimiento de las edificaciones consolidadas. Todo ello sin cambiar el modelo urbanístico en que se sustenta la ordenación del Sector y sin afectar por tanto a la ordenación estructural del mismo.

En definitiva, el objeto de la modificación es la alteración de los siguientes aspectos concretos de la ordenación pormenorizada:

**1. Disposición de las edificaciones:** Reordenaciones de volúmenes de las manzanas intentado adaptarlos a los nuevos criterios de diseño de viviendas, así como la ampliación de superficie a ocupar por la edificación en planta aumentando en una planta más la altura mínima y máxima liberando suelo y dando esbeltez a las edificaciones que se proyecten.

**2. Espacios adicionales bajo cubierta:** Se establece un criterio de cómputo de los espacios adicionales bajo cubierta diferente al fijado en las ordenanzas del P.G.O.U de la Vila Joiosa, con el agravio comparativo que eso conlleva, por lo que se propone que la normativa que regula dichos espacios, sea la que se establece en dichas ordenanzas, dado que resulta más acorde con los nuevos productos inmobiliarios que actualmente se desarrollan.

**3. Retranqueos:** Se propone modificar los retranqueos tanto en planta de piso como los previstos en planta baja y adecuar los de plan sótano a la modificación puntual aprobada por el Ayuntamiento para mejorar tanto la estética como la funcionalidad de los distintos usos.

**4. Compatibilidad de usos en planta baja** para que el plan parcial quede redactado como establece el artículo 27 de las ordenanzas del Plan General.

**5.** Se propone, además, **eliminar la altura máxima libre de la planta sótano.**

**6.** Libertad adicional para la edificación según el coeficiente de edificabilidad, sin perjuicio de mantener la misma edificabilidad total del sector.

**7. Resolver la integración de la Vía Pecuaria Colada de la Costa,** conservando el trazado original tal como se establece en el P.G.O.U. aprobado por la comisión territorial de Urbanismo en sesión de 7 de abril de 1999, publicando en el BOP nº 173 de Alicante de 30 de julio de 1999, modificando la pormenorización de la manzana 6.

### 3.2. Análisis comparativo de las magnitudes afectadas.

Como puede apreciarse en el siguiente cuadro de magnitudes, **la modificación propuesta no modifica ningún parámetro del actual Plan de mejora vigente.**

MAGNITUDES SECTOR PP 12 TELLEROLA, VIGENTE 31 DE FEBRERO 2003		MAGNITUDES DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 PROPUESTA	
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo urbanizable pormenorizado	<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Suelo urbanizable pormenorizado
<b>CALIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Uso turístico intensivo	<b>CALIFICACIÓN DEL SUELO</b>	Uso turístico intensivo
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>	210.455 m2	<b>SUPERFICIE BRUTA</b>	210.455 m2
<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS</b>	2.000 m2	<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES ADSCRITOS</b>	2.000 m2
<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS</b>	58.285 m2	<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNOS</b>	58.285 m2
<b>SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	212.455 m2	<b>SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR</b>	212.455 m2
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL</b>	148.719 M2c	<b>APROVECHAMIENTO TOTAL</b>	148.719 M2c
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	0,5493 M2C/M2S	<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	0,5493 M2C/M2S
<b>DENSIDAD</b>	61 VIV/HA (1296 UNIDADES)	<b>DENSIDAD</b>	61 VIV/HA (1296 UNIDADES)

Cuadro magnitudes Plan Parcial Vigente y Modificación propuesta.



#### 4. LOS EFECTOS SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

Una vez expuestas las variables que intervienen en el estudio de la viabilidad económica y el objeto de la modificación propuesta, a continuación, se analizan los efectos sobre la misma de cada uno de los hitos del proyecto:

- En relación con la integración de la vía pecuaria Colada de la Costa: dado que determinadas parcelas edificables quedaban atravesadas por la vía pecuaria haciendo inviable la ordenación en base a la normativa sectorial de aplicación, ahora se realiza una delimitación de la vía pecuaria para su efectiva permanencia en su trazado original, así como su adaptación e integración en el entorno urbano como alameda de uso peatonal. Por tanto, se trata de reflejar en el grafiado del planeamiento la cuestión pendiente que únicamente consiste en un cambio en el dibujo de unas manzanas que no genera efectos sobre las magnitudes que influyen en la viabilidad económica, más al contrario favorece la seguridad jurídica necesaria en cualquier proyecto empresarial.
- Se incrementa la altura máxima de la edificación, pasando de VII a IX alturas. Esta modificación no afecta a los coeficientes edificabilidad, luego no tiene efectos significativos desde el punto de vista de la repercusión económica.
- También se incrementa la altura libre en sótanos y plantas baja, en consonancia con las últimas modificaciones del PGOU y tampoco esta circunstancia tiene efectos significativos sobre el planeamiento vigente.
- Cambio en la regulación de la ocupación de la parcela de manera que los límites no se deban ceñir estrictamente al volumen grafiado para favorecer la libertad de diseño arquitectónico. Nuevamente nos encontramos ante un eventual cambio en el grafiado sin efectos relevantes en el proyecto.
- Respecto a la compatibilidad de usos en planta baja para que el plan parcial quede redactado como establece el artículo 27 de las ordenanzas del Plan General, sin perjuicio de la clarificación y mejora en la redacción, no supone ninguna modificación que afecte a las variables que intervienen en la viabilidad económica ni que supongan cambios en el aprovechamiento urbanístico.
- Lo mismo consecuencia puede predicarse de la introducción de un criterio de libertad adicional para la edificación según el coeficiente de edificabilidad, dado que se mantiene la misma edificabilidad total del sector.

En síntesis:

La modificación propuesta no afecta al modelo territorial de la ciudad de Villajoyosa, en cuanto supone una mera alteración de determinaciones propias de la ordenación pormenorizada de un concreto sector de suelo, por lo que no representa ninguna alteración de parámetros, ni cambios de aprovechamiento que requieran su evaluación dentro de un nuevo contexto de modelo empresarial.

Se trata de una modificación que afectan principalmente al aspecto cartográfico del vigente Plan General, por lo que en modo alguno suponen ninguna actividad ni de transformación urbanística, ni que afecte a calificación o clasificación de suelo de los propietarios. Por tanto, en este caso no se considera la exigencia de analizar ningún desarrollo económico que pueda o no ser viable.

No se consideran cambios significativos en las variables del mercado inmobiliario y financiero que contribuyen a determinar la viabilidad económica de un proyecto de promoción inmobiliaria. Es más, se plantea un escenario de mercado idéntico al existente antes de plantearse la presente modificación.



## 5. CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto a lo largo de esta memoria, la Modificación nº1 del Plan Parcial de Mejora del Sector PP-12 "Tellerola 2" del PGOU de la Vila Joiosa, no produce efectos que intervengan en el aseguramiento de la viabilidad económica del proyecto.

Con la presente memoria se tiene cumplido el trámite previsto en el 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, en relación con el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas sobre el medio urbano.

Diciembre 2020.

Por el equipo redactor

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' and 'B' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista