

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DEL PGMO1987 SOBRE LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE ALICANTE

Alicante (Alicante)

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
VERSIÓN EXPOSICIÓN AL PÚBLICO



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONCEJALÍA DE URBANISMO



TAMA ESTUDIO, S.L.P.

ÍNDICE

1.- OBJETOS DE LOS DOCUMENTOS.	3
2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	3
3.- OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	4
4.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	5
5.- CONCLUSIÓN	5

1.- OBJETO.

El presente documento desarrolla la Memoria de Viabilidad Económica de la Modificación Puntual Nº 52 del PGMO1987 sobre la nueva regulación de los usos de alojamiento turístico en la ciudad de Alicante.

2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

- 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 (TRLRU).
- 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).

El 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 (TRLRU), determina las bases del régimen del suelo, entre las que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta normativa establece en su artículo 22.5 las situaciones en las que es necesario redactar una memoria de viabilidad económica, las actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

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 (...):

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). en el artículo 30 establece las condiciones de la memoria de viabilidad económica a incluir en el Plan General Estructural.

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.

1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.

Asimismo el Anexo XIII del citado TR_LOTUP "Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario", indica su contenido.

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.

3.- OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación Puntual nº 52 del PGMO1987 se limita a la regulación de usos turísticos en la ciudad de Alicante, introduciendo en las normas urbanísticas las determinaciones para una regulación del uso de alojamiento turístico en sus distintas modalidades incluidas en el artículo 64 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

Así mismo constituye objeto de la modificación alcanzar unos índices de turismo sostenible que permitan convivir de manera adecuada con los residentes de los diferentes barrios, la protección del uso residencial y de los usos directamente relacionados al servicio del uso residencial.

Afecta únicamente a determinaciones de ordenación pormenorizada referidas a los usos de alojamientos turísticos estableciendo concretas de compatibilidad de los usos terciarios de alojamientos turísticos para que puedan implantarse en el suelo urbano cuyo uso global es el residencial. Para ello, se implementarán indicadores y umbrales que permitirán limitar la presión y las consecuencias que este uso complementario puede generar al uso dominante residencial.

El ámbito de la Modificación incluye todas las zonas de ordenación de Alicante que tengan o hayan alcanzado la condición de suelo urbanizado cuyo uso urbanístico dominante sea el uso residencial, incluyendo a todas aquellas zonas que han sido ordenadas y ejecutadas por planes de desarrollo y excluyendo la isla de Nueva de Tabarca que atenderá a su propio Plan Especial.

4.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo al artículo 22.5 TRLSRU es exigible la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica de la actuación en el caso de procedimientos de ordenación y ejecución de actuaciones sobre el medio urbano.

De acuerdo al artículo 2.1 TRLSRU son actuaciones sobre el medio urbano las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

La Modificación no prevé ni delimita ninguna actuación sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. No se interviene en procesos de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

Por tanto, dado el objeto y alcance de la modificación de planeamiento propuesta, no es preceptivo elaborar una Memoria de Viabilidad Económica.

5.- CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo anteriormente indicado, se considera que no concurren los supuestos para elaborar una Memoria de Viabilidad Económica.

En Valencia para Alicante, diciembre 2025

Francisco J. Ávila Fernández

Coordinador

Arquitecto, col. 6322