

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)

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
VERSIÓN EXPOSICIÓN AL PÚBLICO**



EXCELENTEÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONCEJALÍA DE URBANISMO

TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
**TAMA
ESTUDIO**

TAMA ESTUDIO, S.L.P.

ÍNDICE

1.- OBJETO.	3
2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	3
3.- OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	4
4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	5
5.- CONCLUSIÓN	5

1.- OBJETO.

El presente documento desarrolla el Informe de Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual N° 52 del PGMO1987 sobre la nueva regulación de los usos de alojamiento turístico en la ciudad de Alicante.

2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

- Real Decreto Legislativo7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- 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 Legislativo7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), 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 22.4 las situaciones en las que es necesario redactar una memoria de sostenibilidad económica:

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

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.

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 sostenibilidad económica a incluir en el Plan General Estructural.

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.

2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

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.

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.

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.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo al citado artículo 22.4 del TRLSRU el Informe de Sostenibilidad Económica ha de ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas por los gastos derivados de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha o la prestación de servicios debidos a la Modificación, así como analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, en las actuaciones de transformación urbanísticas.

La modificación no prevé ninguna actuación de transformación urbanística, ni altera o modifica el suelo destinado a usos productivos.

Por tanto, de acuerdo al contenido y objeto de la Modificación, no es preceptivo redactar el Informe de Sostenibilidad Económica.

5.- CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo anteriormente indicado, se considera que no concurren los supuestos para elaborar Informe de Sostenibilidad Económica.

En Valencia para Alicante, diciembre 2025

Francisco J. Ávila Fernández
Coordinador
Arquitecto, col. 6322