

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 25 de febrero de 2016.

EL SECRETARIO,

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**del Estudio de Detalle de la manzana terciaria
delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores
Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia)**

 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

28 DES. 2015

REGISTRE
D'ENTRADA *Nº*



ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA TERCIARIA DELIMITADA POR
LAS CALLES EMILIO BARÓ, DOLORES MARQUÉS Y CÍRCULO DE BELLAS ARTES (VALENCIA)
Diciembre de 2015

1. INTRODUCCIÓN

El presente Informe de Sostenibilidad Económica se redacta como documento complementario del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia); responde a lo previsto en el artículo 22 de la vigente Ley de Suelo estatal (*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*, en adelante, TR-LSRU), en el que se regula el documento específico denominado "Informe de Sostenibilidad Económica". En lo que se refiere al contenido, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo, en el que se establece literalmente lo siguiente:

"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".

En el siguiente apartado se describen las características básicas del instrumento de ordenación/planeamiento, que da origen al presente documento, haciendo especial hincapié en que se trata de un Estudio de Detalle en un ámbito de suelo urbano consolidado, que no modifica ninguna determinación del Plan General, limitándose exclusivamente a la concreción de los parámetros urbanísticos actualmente vigentes en el interior de la manzana que constituye su ámbito, sin alterarlos. En cumplimiento de la normativa urbanística del Plan General (tal y como se justifica en el apartado 9 del Estudio de Detalle, al cual, nos remitimos en aras a la brevedad documental), el Estudio de Detalle no incide en la trama viaria, ni sobre ningún suelo dotacional, limitándose a actuar sobre una manzana de titularidad privada calificada como Terciario de Baja Densidad (TER-4).

Por otro lado, cabe señalar que en el presente caso no se trata de una actuación de transformación urbanística (según se establece dicho concepto en el artículo 7 del TR-LSRU), puesto que no cabe encuadrarlo en ninguna de las categorías incluidas en dicho concepto; en efecto, el Estudio de Detalle no se puede encuadrar en las denominadas actuaciones de urbanización, pues no plantea la nueva urbanización de un ámbito de suelo rural para su transformación en urbanizado, ni tampoco es su objeto la reforma o renovación de la urbanización de un ámbito previamente urbanizado, pues, como se ha dicho, no incide sobre suelos dotacionales. De igual modo tampoco se puede encuadrar en las denominadas actuaciones de dotación, pues no plantea ningún cambio de uso, ni

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA TERCIARIA DELIMITADA POR
LAS CALLES EMILIO BARÓ, DOLORES MARQUÉS Y CÍRCULO DE BELLAS ARTES (VALENCIA)
Diciembre de 2015

incremento de edificabilidad, por lo que no resulta necesario incrementar las dotaciones públicas del ámbito urbanizado.

Así pues, únicamente cabe incluir dicho instrumento de planeamiento dentro de las denominadas actuaciones edificatorias, según se definen éstas en el apartado 2 del art. 7 del TR-LSRU, que incluyen aquellas que incluso requieren obras complementarias de urbanización. En dicha categoría se distinguen dos tipos de actuaciones edificatorias: las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria. El desarrollo de la edificación concretada en el Estudio de Detalle, implicará ambos tipos de actuaciones edificatorias pues, por un lado, se intervendrá sobre el edificio protegido integrado en la manzana y, por otro, se materializarán nuevas edificaciones en el resto de la misma; también en el presente caso será necesaria la realización de obras complementarias para finalizar la urbanización del ámbito vial de servicio que corresponde a las edificaciones señaladas. En particular, se observa la necesidad de completar la urbanización del vial proyectado al norte del ámbito pues carece de determinados elementos de urbanización, para lo cual, en el momento de proceder a la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio protegido y de los nuevos volúmenes previstos, en el trámite de licencia de obras, se aportará el correspondiente Proyecto de Urbanización (o Proyecto Ordinario de obras, según determine el Ayuntamiento), para su tramitación conjunta.

Se deduce de lo anterior que, en puridad, no sería exigible el informe de sostenibilidad económica como documentación a incorporar junto al Estudio de Detalle; no obstante lo anterior, se redacta el presente documento en aras a justificar el nulo incremento que el Estudio de Detalle produce en relación a las infraestructuras y servicios asociados, respecto a la ordenación actualmente vigente. Finalmente se concluirá en el nulo impacto de la actuación sobre las arcas públicas.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ANALIZADO

El planeamiento urbanístico que da pie al presente informe de sostenibilidad económica, tal y como se ha señalado, es un Estudio de Detalle; el objeto del mismo es la concreción de la edificabilidad susceptible de materializarse en las diversas porciones que integran la manzana que constituye su ámbito, así como la ordenación de volúmenes que se proponen para la misma.

El Estudio de Detalle presentado no modifica ninguna determinación del Plan General, limitándose exclusivamente a la concreción de los parámetros urbanísticos actualmente vigentes en la manzana, sin alterarlos; en efecto, no se altera la calificación urbanística de la manzana (TER-4) y se mantienen la edificabilidad total susceptible de materializarse en la misma, el porcentaje de

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA TERCIARIA DELIMITADA POR
LAS CALLES EMILIO BARÓ, DOLORES MARQUÉS Y CÍRCULO DE BELLAS ARTES (VALENCIA)
Diciembre de 2015

ocupación de parcela, el número de plantas y el resto de determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas aplicables a dicha calificación.

Por tanto, el Estudio de Detalle, en cumplimiento del Informe del Servicio de Planeamiento de fecha 25 de marzo de 2014, se limita a clarificar y detallar (que no a proponer o modificar), la forma concreta en la que se materializa el aprovechamiento vigente en la manzana. La conveniencia de elaborar el Estudio de detalle está justificada por la presencia de un edificio protegido y la necesidad de ordenar los espacios de parcela restantes y los volúmenes adicionales para garantizar su mejor protección.

La forma en la que el Estudio de Detalle realiza tal concreción, es mediante la definición de sub-parcelas o porciones, en las que indica sobre cada una de ellas la edificabilidad que le corresponde en virtud del Plan General. Adicionalmente en el caso de la denominada sub-parcela 1 en dicho documento, define los volúmenes edificatorios concretos estrictamente necesarios para la consecución del fin principal perseguido al plantear el Estudio de Detalle, que no es otro que el de rehabilitar el edificio protegido y permitir su adaptación para el uso de supermercado alimentario; en el resto de sub-parcelas no se define volumen concreto alguno, realizándose la remisión al cumplimiento de las condiciones recogidas en el artículo 6.49 de las Normas Urbanísticas del Plan General para su futura materialización.

El ámbito del Estudio de Detalle coincide con la totalidad de la manzana delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués, Círculo de Bellas Artes y la futura calle en proyecto, tal y como se grafía en el plano *B.1 Ordenación de volúmenes propuesta*, del Estudio de Detalle. La superficie de este ámbito es de 5.392,16 m²s. Tal y como se ha señalado, el Estudio de Detalle únicamente incide sobre terrenos de titularidad privada, no afectando a ningún tipo de suelo dotacional público, tanto presente, como futuro; por lo que, no modificándose la calificación de ninguna dotación pública, obviamente, se mantienen inalteradas las superficies dotacionales determinadas por el Plan General actualmente vigente.

Finalmente, a efectos de cuantificar el suelo destinado a usos productivos, debe destacarse que no hay incremento, ni disminución de la edificabilidad total de uso terciario respecto de las previsiones actuales del planeamiento, manteniéndose inalterada.

3. ANÁLISIS ECONÓMICO

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado precedente, el Estudio de Detalle, define una serie de sub-parcelas a efectos de cuantificar sus edificabilidades y volúmenes edificatorias respectivos. En el caso de la denominada sub-parcela 1, define con precisión los volúmenes edificatorios concretos a

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA TERCIARIA DELIMITADA POR
LAS CALLES EMILIO BARÓ, DOLORES MARQUÉS Y CÍRCULO DE BELLAS ARTES (VALENCIA)
Diciembre de 2015

materializar; esto es debido a que sobre la misma existe una iniciativa real a cargo del promotor de la actuación, la mercantil Consum, S.C.V., con un compromiso de inversión importante, con el objetivo de implantar un supermercado de alimentación de su red de locales comerciales. La ejecución de este proyecto supondrá, de por sí, un incremento en los ingresos municipales vía tasas e impuestos municipales, tales como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), etc.

Además la construcción de un supermercado de este tipo supone un revulsivo económico de gran importancia para el ámbito en el que se implanta, ya que conlleva la generación de una gran cantidad de empleos y servicios inducidos en las proximidades. En relación a la determinación de los empleos que se generarán por la actuación, cabe señalar que el desarrollo de una mediana superficie comercial como la que se propone, en la que es normal un horario de apertura extendido, representa un mayor índice de empleos por metro cuadrado en relación a las implantaciones de pequeños locales en planta baja. Así pues, un local de estas características beneficiará a un gran número de familias generando puestos de trabajo directos, si bien, también supondrá la generación de empleos indirectos, a los que habrá que añadir la activación del área comercial y de servicios de la zona. Todo ello, supondrá un incremento de la actividad económica del entorno y, consiguientemente, una mayor recaudación para las haciendas públicas vía impuestos, tanto directos, como indirectos.

En relación a la realización de las obras complementarias para finalizar la urbanización del ámbito vial de servicio que corresponde a las edificaciones señaladas, cabe señalar que corresponde sufragar su coste íntegramente al promotor de las mismas dentro de sus obligaciones para poder edificar los solares (artículos 3.4 y 3.45 de las NNUU del Plan General), por lo que no es necesaria previsión económica alguna adicional por parte de la administración derivada de dichas obras.

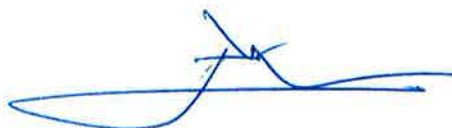
Corresponde finalmente analizar el impacto del desarrollo de la actuación en los costes de mantenimiento de las infraestructuras y servicios de nueva creación. Como se ha dicho, el Estudio de Detalle no supone modificación alguna de la ordenación urbanística vigente recogida en el Plan General y su ámbito afecta exclusivamente a terrenos de titularidad privada; por tanto, no tiene incidencia sobre terrenos calificados como dotaciones públicas, manteniéndose inalterada la superficie de las mismas tomada en consideración por dicho planeamiento general y, en consecuencia, ya asumidas dentro de sus costes de mantenimiento. Al respecto, volver a reiterar que se trata de un suelo urbano ordenado desde el propio Plan General, el cual, define los suelos públicos perimetrales de la manzana objeto del Estudio de Detalle. En definitiva, por este concepto no habrá ningún tipo de incremento de gastos con cargo a las arcas públicas con motivo de la aprobación del Estudio de Detalle.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA TERCIARIA DELIMITADA POR
LAS CALLES EMILIO BARÓ, DOLORES MARQUÉS Y CÍRCULO DE BELLAS ARTES (VALENCIA)
Diciembre de 2015

Del análisis realizado se concluye, por una parte, que en el ámbito del Estudio de Detalle de la manzana terciaria delimitada por las Calles Emilio Baró, Dolores Marqués y Círculo de Bellas Artes (Valencia), no existirá incremento de costes de mantenimiento de infraestructuras o servicios y sí un mayor ingreso fiscal por la efectiva materialización de la edificabilidad de la manzana (construcción de un supermercado de alimentación), además de ingresos adicionales por el efecto económico inducido de esta operación. En efecto, al no producirse variación alguna en los espacios públicos definidos en el Plan General, no existirá incremento económico de ningún tipo derivado del presente planeamiento. En consecuencia, el desarrollo de la actuación, no sólo no supone un perjuicio económico para la Administración local sino que ésta se verá beneficiada puesto que al nulo incremento de los gastos corrientes, hay que unir un importante incremento de los ingresos corrientes.

En conclusión, por parte de la administración local, no será en absoluto necesario realizar ningún tipo de previsión de consignación presupuestaria adicional como consecuencia del Estudio de Detalle presentado. Por el contrario, el desarrollo de la actuación generará un incremento de ingresos fiscales y la creación de nuevos puestos de trabajo, de la que se deriva un beneficio de conjunto, tanto para las zonas colindantes, como para el resto del término municipal.

Valencia, Diciembre de 2015



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto