



Departamento: Urbanismo
Expte. Núm.: BAS/507/2021
Asunto: Aprobación, modificación, revision PGOU

Memoria de Sostenibilidad económica

Asunto.: BAS/507/2021. Modificación puntual del PGOU de 1987, sobre nueva normativa para la instalación de suministros de combustible al por menor y electrolinerías en suelos urbanos.

El funcionario que suscribe y en relación con el asunto referenciado emite la siguiente **MEMORIA/INFORME:**

I. ANTECEDENTES

Analizado el expediente de referencia, constan en apretado resumen los siguientes.:

I.- Suspensión de licencias.- BAS/2640/2020. El Pleno del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 2020, acordó, al amparo de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de obra y de actividad para la instalación de estaciones de servicio (gasolineras), en tanto se estudia la nueva ordenación. El acuerdo municipal se publicó en el DOGV n.º 8989 de 5 de enero de 2021, definiéndose el plazo, ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión.

Mediante posterior acuerdo del Pleno de 29 de octubre de 2021 se ha acordado prorrogar la suspensión del otorgamiento de licencias de obras y actividad de gasolineras/estaciones de servicios, hasta la aprobación definitiva de la modificación puntual, o en todo caso hasta el 5 de enero de 2023.

II.- Consulta previa de la Modificación puntual.- El borrador de la modificación del PGOU, fue sometido al trámite de consulta pública previa sustanciado al amparo de las determinaciones del art. 49 bis LOTUP (entonces vigente), no habiendo sido formuladas alegaciones, sugerencias u observaciones, conforme se acredita en la certificación de Secretaria General del Ayuntamiento incorporada al procedimiento con fecha 8 de abril de 2021. BAS/507/2021.



III.- Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE).- La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 13 de octubre de 2021, adopto el siguiente acuerdo de emitir informe ambiental y territorial estratégico **favorable** a la Modificación puntual, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, todo ello de conformidad con el resultado de las consultas realizadas y de los informes emitidos en el seno del procedimiento. El citado acuerdo fue publicado en el DOGV n.º 9205 de 29 de octubre de 2021.

IV.- Aprobación inicial de la Modificación puntual.- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, de fecha 29 de octubre de 2021, ha sido aprobada inicialmente la modificación puntual del PGOU 1987, disponiéndose la apertura de información al público del expediente y trámite de consultas a las Administraciones y empresas suministradoras afectadas. El acuerdo municipal se publicó en el DOGV n.º 9220 de 22 de noviembre de 2021.

II. ANALISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL PROYECTADA

En la parte dispositiva del acuerdo plenario de 29 de octubre de 2021, se detalla el alcance de la modificación puntual, en los siguientes términos:

“ La nueva normativa (que sustituye a la actual vigente, parca, confusa y obsoleta) tiene por objeto aclarar y definir los emplazamientos autorizados para las instalaciones de suministro de combustible al por menor para vehículos en suelo urbano con uso industrial, y en suelo urbano con uso terciario/comercial; los requisitos de la red viaria donde podrán ubicarse; el régimen de distancias de la instalación a zonas especialmente vulnerables, y de protección de los bienes que integran el patrimonio cultural, así como a las edificaciones y viviendas residenciales cercanas, y las dotaciones y servicios mínimos de la instalación. Los objetivos de la norma asimismo se extienden a la regulación de estos aspectos, con referencia a la implantación de Estaciones de Servicio Electrolíneas y los puntos de recarga o estación de carga para suministrar corriente a los vehículos eléctricos”.

Asimismo en el anexo del citado acuerdo plenario de 29 de octubre de 2021, se transcribe íntegramente el nuevo texto articulado que incluye, en síntesis:

- La modificación de la redacción del art. 2.4 del apartado 2.2 (Normativa reguladora del uso garaje, aparcamientos y Estaciones de Servicios).



- La modificación de la redacción del art. 8 del apartado 2.2 (Normativa reguladora del uso garaje, aparcamientos y Estaciones de Servicios).
- La derogación y supresión del actual apartado III. ESTACIONES DE SERVICIO, comprensivo de los artículos 33 a 39, y en su lugar, se redacta un nuevo apartado III con su articulado.

En la Memoria justificativa de la modificación puntual suscrita por el Área de Urbanismo de este Ayuntamiento, con fecha 8 de abril de 2021, y Documento Inicial Estratégico (DIE) de la M.P., suscrito con fecha 14 de junio de 2021 por el técnico municipal de Medio Ambiente, detallan que la modificación puntual del Plan reviste el carácter de ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural, y resultando coherente con la misma, así como que la modificación puntual no afecta a los elementos de la red estructural o primaria, ni reclasifica suelo, no siendo por tanto necesario mejorar la capacidad o funcionalidad de la misma, no alterando las necesidades ni los objetivos considerados en el Plan General.

El artículo 24.1 (reglas específicas de las **actuaciones sobre el medio urbano**), del RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -, establece:

*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.*

Analizado el expediente, llegamos a las siguientes conclusiones.:

- La Modificación puntual del planeamiento afecta a **suelo urbano** del PGOU, y se limita a una nueva redacción de las normas urbanísticas que **no comportan ninguna actuación transformadora del territorio**.
- La Modificación puntual del planeamiento operada no lleva consigo ninguna actuación que modifique o altere la obtención de terrenos dotacionales.
- La Modificación puntual del planeamiento regula parámetros urbanísticos y condiciones de implantación para Estaciones de Servicio de carburantes y Electrolineras, que afectan a **solares urbanos privados (que no municipales), y por consiguiente no comporta ninguna actuación municipal que suponga ningún desembolso para las arcas municipales**.



- La presente modificación **no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales**, puesto que no incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento. Es más, la nueva regulación de los usos compatibles con el uso dominante residencial no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones, sino, tan solo, su direccionamiento hacia emplazamientos más idóneos. La viabilidad económica de las posibles iniciativas privadas de estos usos no varía, ya que se sigue permitiendo su implantación, únicamente cambiando su ubicación a unos emplazamientos más idóneos. Tampoco supondrá una disminución de ingresos en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles, en la medida que sigue posibilitándose la implantación de los usos en otra ubicación.

Por tanto debemos de reseñar y manifestar que a la vista de su contenido, que la propuesta de Modificación Puntual del PGOU de L'Alfàs del Pi de 1987, **tiene NULO impacto en la Hacienda local, y nula incidencia en las circunstancias económicas y financieras** que la legislación urbanística trata de evaluar y garantizar en orden a su viabilidad, tal y como hemos expuesto en las conclusiones anteriores.

NAZARIO FERRANDIZ BOIX

Cargo: T.A.G.

Dpto.: CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO

AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI

Fecha firma: 07/02/2022 12:51:11 CET