



FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE AVILA FERNANDEZ
30/09/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 30/09/2025 a las 12:14
Nº de entrada 8147 / 2025

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA HOMOLOGACIÓN DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: ÁMBITO PRI ÁREA DE
ORDENANZA 5 PLANSMAR**

EL PUIG DE SANTA MARÍA (VALENCIA)

ANEXO VIII. -MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PROPUESTA DE PLAN. SEPTIEMBRE 2025



AJUNTAMENT DEL PUIG DE SANTA MARIA

Código Seguro de Verificación: K4CA AFZP NH2Y 9UQP YC3E

23TE14_MODIF_PUIG_STA_MARIA_PLANSMAR_A8_M_VIABILIDAD_250925_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://elpuig.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE AVILA FERNANDEZ
30/09/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 30/09/2025 a las 12:14
Nº de entrada 8147 / 2025

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA HOMOLOGACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: ÁMBITO
PRI ÁREA DE ORDENANZA 5 PLANSMAR
EL PUIG DE SANTA MARÍA (VALENCIA)

ÍNDICE

1.- OBJETO	3
2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN	3
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD De ELABORAR UN ESTUDIO, MEMORIA O INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA	3
4.- CONCLUSIONES	4



ANEXO VIII. -MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA | 2

Calle del Conde de Altea_22_2º_5_46005_Valencia_tel_960 043 395_e_mail_info@tamaestudio.com



AJUNTAMENT DEL PUIG DE SANTA MARIA

Código Seguro de Verificación: K4CA AFZP NH2Y 9UQP YC3E

23TE14_MODIF_PUIG_STA_MARIA_PLANSMAR_A8_M_VIABILIDAD_250925_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://elpuig.sede.dival.es/>

Pág. 2 de 4



FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE AVILA FERNANDEZ
30/09/2025 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 30/09/2025 a las 12:14
Nº de entrada 8147 / 2025

1.- OBJETO

El objeto del presente documento es justificar la innecesariedad de elaborar un estudio, memoria o informe de viabilidad económica que doy cobertura a la Modificación 2023/01 del Plan General de El Puig de Santa María.

2.- LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

El artículo 34 del del 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 (de ahora en adelante, TRLOTUP), establece que los Planes Generales Estructurales tienen que incorporar un informe de viabilidad económica que garantice la viabilidad de la actuación propuesta. El TRLOTUP traslada la necesidad de garantizar la viabilidad económica de las actuaciones a los instrumentos de desarrollo detallado, siempre que esta viabilidad no estuviera convenientemente detallada en el Plan General Estructural.

Por otro lado, el apartado quinto del artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (de ahora en adelante, TRLS), sobre evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, determina 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 esta, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos".

El presente documento da cobertura a la Modificación 2023/01 del Plan General de El Puig de Santa María, cuyo objetivo es fijar una serie de condiciones que favorezcan la edificación de los solares vacantes con un resultado óptimo de calidad y habitabilidad de las viviendas.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA INECESARIEDAD DE ELABORAR UN ESTUDIO, MEMORIA O INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La Modificación del Plan General no prevé ninguna actuación de transformación urbanística entendiéndose como tal aquellas previstas en el artículo séptimo del TRLS

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.





FIRMADO POR

FRANCISCO JOSE AVILA FERNANDEZ
30/09/2025 (según el firmante)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA HOMOLOGACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: ÁMBITO
PRI ÁREA DE ORDENANZA 5 PLANSMAR
EL PUIG DE SANTA MARÍA (VALENCIA)

- 2) *Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*
- b) *Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este.*

La Modificación del Plan General solo afecta al suelo urbano de Plansmar.

No establece las condiciones para transformar un suelo en situación básica rural a urbanizado ni define nuevas infraestructuras y/o dotaciones públicas necesarias que tengan que ser cedidas gratuitamente y ejecutadas para permitir la edificación y puesta en servicio de nuevas parcelas lucrativas.

Tampoco tiene por objeto reformar de manera integral o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado concreto, ni incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados, mientras ni se incrementa la edificabilidad, ni la densidad, ni se establecen nuevos usos dominantes.

La modificación solo afecta a parametros de ordenación pormenorizada que no tienen implicación en lo anteriormente expuesto.

4.- CONCLUSIONES

De acuerdo con el anteriormente indicado, se considera que no concurren los supuestos normativamente establecidos para elaborar una memoria, informe o estudio de viabilidad económica.

El Puig de Santa María, septiembre de 2025

Por el equipo redactor,

Francisco J. Ávila Fernández



SELLO

Registrado el 30/09/2025 a las 12:14
Nº de entrada 8147 / 2025

TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
TAMA
ESTUDIO

ANEXO VIII. -MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Calle del Conde de Altea_22_2º_5_46005_Valencia_tel_960 043 395_e_mail_info@tamaestudio.com



AJUNTAMENT DEL PUIG DE SANTA MARIA

Código Seguro de Verificación: K4CA AFZP NH2Y 9UQP YC3E

23TE14_MODIF_PUIG_STA_MARIA_PLANSMAR_A8_M_VIABILIDAD_250925_signed

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://elpuig.sede.dival.es/>

Pág. 4 de 4