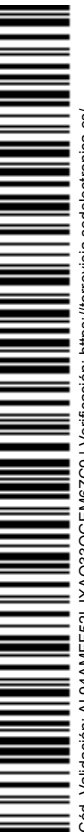

ANEXO II. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
Modificación Puntual 106 del PGOU



1. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Artículo 22 del RDL 7/2015.....4

2. Análisis de la modificación de los artículos desde la perspectiva de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de la viabilidad técnica y económica.....5



1. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Artículo 22 del RDL 7/2015

...

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.*

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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
 - a) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad ó densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

 - b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*



c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de 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.

d) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

e) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

2. Análisis de la modificación de los artículos desde la perspectiva de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de la viabilidad técnica y económica.

2.1. Modificación artículo 16.

“

Zonas verdes donde existe alguna infraestructura urbana. La implantación de dichas infraestructuras debe regirse por aspectos de integración paisajística y de compatibilidad con el uso público en las condiciones propias de las zonas verdes. Para el cumplimiento de dichas premisas, se requiere de la tramitación de un proyecto obras de la propia infraestructura que debe ir acompañado de un proyecto de urbanización de la totalidad de la zona verde. El diseño de la zona verde debe enfocarse,



principalmente, en la integración de la infraestructura urbana como un elemento de la zona ajardinada para compatibilizarlo con el uso público.

“

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se hará con el proyecto de urbanización.

2.2. Modificación artículo 17.

“

En el caso de los dotacionales comunitarios de titularidad pública, la edificabilidad y la tipología edificatoria se ajustarán a las necesidades del dotacional a implantar.

“

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se traslada al proyecto de obras.

2.3. Modificación artículo 44.

“

La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.



2.4. Modificación artículo 48.3.3.

“

Los vuelos cerrados pueden llegar a un máximo del 49% del perímetro de la fachada. Dicho porcentaje se ha determinado para permitir mayor libertad en la composición de la fachada sin perder el predominio de los vuelos abiertos.

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local.

2.5. Modificación artículo 53.3.1.

“

Edificación sobre rasante

Uso residencia:

En las tipologías edificatorias AS, AP, AL, podrá ocuparse la zona de retranqueos por estructuras fijas cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- *La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles ó tipo cañizo.*
- *No se permite el cierre perimetral.*
- *Bajo dicha cubrición no se podrán crear espacios vivideros.*
- *La estructura estará dotada de un sistema de recogida de pluviales que evite el vertido a parcelas colindantes ó a calle pública.*

Uso terciario.

Se podrá ocupar la zona de retranqueo por estructuras cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- *La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles o elementos que no cumplan con la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.*



- *Se permite el cierre perimetral que no cumpla la condición de faja según el apartado c) del artículo 55.4.*
- *El espacio bajo la estructura no puede ser una ampliación del espacio interior, debe mantener el carácter de espacio exterior.*

Uso dotacional

- *Podrá ocuparse la zona de retranqueos en las condiciones establecidas por la normativa específica del dotacional que vaya a implantarse.*

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.

2.6. Modificación artículo 53.3.1.

“

- a) *La longitud de los vuelos, que podrá medirse a una distancia de la alineación oficial equivalente a la mitad de la proyección máxima permitida, será:*

*Balcones y celosías: 100% de la alineación.
Miradores y galerías: 100% de la alineación.*

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local.



2.7. Modificación artículo 55.3.1.

“

En el caso de que no exista una estructura de coronación del edificio que reúna las condiciones indicadas en el párrafo anterior, los propietarios de la planta ático de un edificio podrán ocupar la zona de retranqueo por una estructura para protegerse del sol y del viento con las siguientes condiciones:

- 1. La estructura debe ser fija y debe llegar hasta la línea de fachada siempre y cuando tenga la misma altura que el forjado de cubierta del ático y esté hueca en un porcentaje no inferior al 70%.*
- 2. La estructura fija podrá ser cubierta con elementos textiles ó de tipo cañizo siempre y cuando no cumplan con la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. La cubrición de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.*

Apartado c) del artículo 55.4 del PGOU.

“Se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección sin destrucción de sus sistemas de anclaje o sujeción”.

- 3. La estructura que ocupe la zona de retranqueo en la planta ático y que cumpla con las condicione anteriores, podrá ser cerrada perimetralmente por cortinas de vidrio ó elementos textiles, siempre que no tengan la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. El cierre perimetral de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.*

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.



2.8. Modificación apartado b) del artículo 55.3.3.

“

Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparente o bien simbólico. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 2,00 m.

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local.

2.9. Nueva redacción del artículo 66. Los espacios libres urbanizados.

“

Se podrán implantar infraestructuras municipales en las zonas verdes públicas con las siguientes condiciones.

- Infraestructuras de la red de saneamiento y agua potable. Estas infraestructuras podrán ubicarse en zona verde siempre y cuando se ubiquen bajo rasante. La implantación de dichas infraestructuras requiere de medidas correctoras sobre los aspectos que puedan afectar al disfrute por el público de dicha zona y que a continuación se enumeran:

a) Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.

b) Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.



- c) Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.
- d) Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.
- *Infraestructuras que son parte del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS, del Municipio. Siguiendo con las directrices recogidas en la “Guía de aplicación del PATRICOVA”, dichas infraestructuras pueden ser:*
- a) Estructuras de laminación en zona inundable. La implantación de estas infraestructuras en zona verde pública requiere de un sistema de drenaje y evacuación que eviten el estancamiento de agua de un máximo de 24h.
- b) Redes de drenaje urbanas. Estas redes incluyen sistemas de evacuación de aguas separativas y tanques de tormenta o depósitos de retención. Estos últimos son depósitos normalmente cubiertos donde se recogen las aguas para una primera decantación antes de su vertido. Dichas infraestructuras deben estar bajo rasante, y estar dotadas de las siguientes medidas compensatorias.
- b.1. Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.
- b.2. Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.
- b.3. Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.
- b.4. Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe



cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se hará con el proyecto de urbanización.

2.10. Nueva redacción del artículo 72.2 del PGOU.

“

En el área considerada, la parcela mínima se ajustará a la parcela catastral.

Las condiciones para que una parcela sea edificable son las siguientes:

a) *La parcela se debe ajustar a las alineaciones del PGOU.*

b) *La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.*

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.

2.11. Se elimina el apartado b) del artículo 73.2.

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.



2.12. Modificación artículo 74.3 del PGOU.

“

*Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones: Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA). Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU, **salvo para el caso de Administrativo Público, en el que dicho porcentaje podrá ser hasta del 100%**. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.*

“

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se traslada al proyecto de obras.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

