



Ayuntamiento de Rota

Delegación de Urbanismo

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17 DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN, Y DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PGMOU A LOS EFECTOS DEL ART. 75.2.d DE LA LEY 7/2002

Diligencia de la Sra. Secretaria General para hacer constar que esta Innovación-Modificación del art. 17 del Anexo de Normas Urbanísticas, del Programa de Actuación y del Estudio Económico Financiero del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Rota a los efectos del artículo 75.2.d. de la LOUA ha sido aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno celebrado el día 26 de noviembre de 2020, al punto 8º de su orden del día, así como que el documento se compone de 27 páginas numeradas correlativamente con los número 1 (la portada) a 27 (único plano del documento), teniendo el formato A4 las 26 primeras páginas y el formato A3 la página número 27, único plano del documento.

La Secretaria General

ABRIL 2020

El Arquitecto de Planeamiento
Eugenio A. Cabezas Arenas

INFORME TECNICO
Número: 2020-0031 Fecha: 05/05/2020



Cod. Validación: AP41PTKDS99MKNQMDJTF6WDZ56 | Verificación: <https://aytorota.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 26

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17 DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN, Y DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PGMOU A LOS EFECTOS DEL ART. 75.2.d DE LA LEY 7/2002

ÍNDICE DEL DOCUMENTO:

PORTADA.....	1
ÍNDICE DEL DOCUMENTO	2
1. INTRODUCCIÓN Y MEMORIA JUSTIFICATIVA	3-17
1.1. Antecedentes.	
a. La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.	
b. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Rota.	
1.2. Objeto, justificación y alcance de la Modificación.	
a. Ámbito de la Modificación.	
b. Alcance de la Modificación.	
1.3. Naturaleza de la Modificación.	
a. Naturaleza de la Modificación según la Normativa Urbanística del PGOU.	
b. Naturaleza de la Modificación según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA).	
c. Cumplimiento de las reglas particulares de ordenación en la innovación.	
d. Naturaleza de la Modificación según la Ley 7/2007, de 9 de julio (GICA).	
e. Competencia para la formulación y aprobación de la Modificación.	
1.4. Contenido Documental de la Modificación.	
2. CONTENIDOS DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PROGRAMA DE ACTUACIÓN, Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO QUE SE MODIFICAN	18-23
2.1. Anexo a las Normas Urbanísticas. Artículo 17: Determinaciones.	
2.2. Programa de Actuación. Apartado 4.3: Intervenciones en el Espacio Público.	
2.3. Estudio Económico Financiero. Apartado 4.3: Intervenciones en el Espacio Público.	
3. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN.....	24-25
4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA ...	26
ANEXO 1: PLANO DE DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ACTUACIÓN.....	27

El presente Innovación-Modificación del Plan General consta de 27 páginas, numeradas correlativamente con los números 1 (la portada) a 27 (único plano del documento). Digitalmente el documento se compone de dos archivos, uno con todas las páginas editadas en formato A4 (páginas 1 a 26), y otro con la única página del documento editada en formato A3 (página 27).

1. INTRODUCCIÓN Y MEMORIA JUSTIFICATIVA

A petición de la Sra. Delegada D^a. Nuria López Flores se redacta la presente innovación modificación del Plan General de Rota a los efectos de posibilitar la aplicación del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) en la actual redacción del mismo, para la inclusión de doce zonas del casco urbano en las que se tiene previsto intervenir en el Programa de Actuación y el Estudio Económico del Plan General, y para la aclaración de alguno de los tipos de obras, y de los importes de las mismas que figuran en estos dos documentos.

1.1. ANTECEDENTES

a. LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (EN ADELANTE, LOUA).
El artículo 75.2.d de la LOUA (en su versión del artículo 24 de la Ley 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo) establecía (2005-2010) que “los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

...

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

El Plan General de Ordenación Urbanística precisará el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos, que en ningún caso será superior al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo”.

A partir del 16 de diciembre de 2010 este mismo artículo establece (según artículo décimo de Ley 11/2010, 3 diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad) que “los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

...

d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural”.

El artículo 19 de la LOUA establece los documentos mínimos en los que deben formalizarse los instrumentos de planeamiento, y el contenido de éstos. A las Normas Urbanísticas, se les exige contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento.

Por su parte, el artículo 10 establece las determinaciones que debe contener el Plan General para establecer la ordenación (estructural y pormenorizada) del término municipal.

b. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ROTA.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Rota fue aprobado definitivamente mediante resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo el 1 de diciembre 1994 (BOP nº 291 de 19 de diciembre de 1995). Tras la aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) el documento de Plan General fue adaptado parcialmente a las disposiciones de dicha ley por acuerdo de Pleno de fecha 18 de marzo de 2009 (BOP nº 159 de 19 de agosto de 2009).

La adaptación parcial del Plan General a la LOUA supuso, entre otras cosas, la incorporación al mismo de un anexo a las normas urbanísticas del Plan General aprobado en 1995. Esta misma adaptación no tuvo ninguna incidencia ni sobre el Programa de Actuación, ni sobre el Estudio Económico Financiero, que continúan vigentes en su redacción inicial de 1995.

Una parte del contenido del artículo 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas responde a la exigencia del artículo 75.2.d de la LOUA (en su redacción del artículo 24 de la Ley 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo) que exigía a los Planes Generales la fijación del porcentaje máximo de los ingresos (no superior al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos) del patrimonio público de suelo que podría aplicarse a unos concretos destinos.

La actual redacción de dicho artículo 75.2.d de la LOUA (correspondiente al artículo décimo de Ley 11/2010, 3 diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad) establece un destino preferente para los ingresos y recursos del patrimonio público de suelo (coincidiendo con su redacción anterior), a la vez que permite otros determinados destinos "de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística", pero a diferencia de la redacción anterior del artículo ni establece ningún límite máximo ni obliga al planeamiento a establecerlo.

En relación al Programa de Actuación contenido en el Plan General, y según se indica en el mismo, es un instrumento para la ejecución del Plan General mediante la ordenación temporal de los diferentes agentes afectados en aquella. Por ello, el Programa de Actuación está vinculado en gran medida a las distintas formas previstas en el plan de intervención urbana, o lo que es lo mismo a las distintas formas de ejecución del Planeamiento. Para la programación de las intervenciones previstas en el Plan General, el Programa de Actuación distingue tres tipos de actuaciones:

- Intervenciones en los Sistemas Estructurantes.
- Planeamiento y Gestión Urbanística.
- Intervenciones en el Espacio Público.

Según se explica en el propio Programa de Actuación, el tercero de los apartados incluye básicamente actuaciones de carácter local (se excluyen los sistemas generales) en suelo urbano vinculadas a obras de reurbanización (pavimentación, señalización, redes de agua, saneamiento, alumbrado, etc.) y acciones de reequipamiento (deportivo, educativo y servicios de interés público y social). Para ello programa las siguientes actuaciones para el primer y segundo cuatrienio (1995-2003):

- Pavimentación y Señalización de diversas vías del centro urbano.
- Apertura de nuevos viales según señala el Plan General. Básicamente se trata de viales de acceso a paseos marítimos, reajustes de alineaciones en vías urbanas de entidad y algunas aperturas de vías en zonas interiores del suelo urbano consolidado.
- Red de Alcantarillado, Suministro de Agua y Alumbrado Público de diversas vías del núcleo urbano.
- Mejoras y Reformas de equipamiento Deportivo, Educativo, Cultural, Social-Asistencial, etc. de gestión municipal.
- Suelo Libre de uso público o zona de equipamiento en las distintas Unidades de Actuación en suelo urbano, de gestión privada (se detallan 31 unidades de ejecución, y se especifica la superficie de suelo libre de uso público y/o equipamiento, dentro de cada unidad, en la que se llevará a cabo la actuación).

En ninguna de las actuaciones se especifica su realización en uno u otro cuatrienio. Tampoco, excepto en el segundo (nuevos viales) y último grupo (unidades de actuación), se especifican los lugares concretos en las que se van a llevar a cabo). No se programan unas actuaciones a realizar en unos lugares concretos, sino que se programa la ejecución de unos determinados tipos de obras a realizar, salvo las del segundo y último grupo, en espacios públicos, infraestructuras, o equipamientos, no especificados nominalmente, pero que tienen que cumplir la condición de estar situados en suelo urbano.

En cuanto a su contenido el Programa de Actuación recuerda que no todas las actuaciones sobre la ciudad tienen la misma importancia, por lo que el Programa de Actuación no se ocupa de todas de la misma manera, sino que se centra en aquellas cuya capacidad estructurante es básica para la ejecución del Plan, o cuya realización precisa ser coordinada con otras intervenciones. Y que del mismo modo, no es posible entender con la misma importancia ambos cuatrienios de programación. En primer lugar, porque la capacidad de concertación difícilmente puede extenderse más allá de cuatro años, plazo máximo de previsión económica de cualquier entidad pública, y en segundo lugar porque el único cuatrienio realmente ejecutivo es el primero, mientras el segundo está sometido a revisión a su entrada en vigor.

En relación al Estudio Económico Financiero contenido en el Plan General, y según se indica en el mismo, contiene básicamente la valoración económica de las actuaciones previstas en el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para el primer y segundo

cuatrienio de ejecución del Programa de Actuación anterior. Para el primer cuatrienio del Plan (1995-1999) se valoran las actuaciones programadas en el apartado de Intervenciones en el Espacio Público en las siguientes cantidades (en millones de pesetas que ahora se expresan en euros):

- Pavimentación y Señalización de vías urbanas 901.518,16 €
- Apertura de nuevos viales 570.961,50 €
- Red de Infraestructura de suelo urbano (agua, alumbrado, saneamiento, etc.)..... 4.507.590,78 €
- Mejoras y Reformas de equipamiento (educativo, deportivo, S.I.P.S.) 3.906.578,68 €
- Actuación en Suelo de Cesión de las U.A. Superficie total 112.602 m2. Módulo 1.500 ptas./m2 1.009.700,36 €
- Total Intervenciones en Espacio Público..... 10.896.349,45 €

Coincidiendo con las actuaciones programadas en el apartado Intervenciones en el Espacio Público del Programa de Actuación, el apartado homónimo del Estudio Económico Financiero valora los mismos cinco tipos de obras de aquél sin especificar los lugares concretos en los que se ejecutaran esos tipos de obras presupuestados. Por eso hay que entender que, salvo las de los grupos segundo y quinto sí localizadas en el Programa de Actuación, el resto de obras presupuestadas en el Estudio Económico Financiero se entiende que son para la ejecución de los tipo de obras, especificados tanto en el Programa de Actuación como en el Estudio Económico Financiero, a realizar en cualquier espacio público, infraestructura, o equipamiento que esté situado en suelo urbano.

1.2. OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Innovación-Modificación es posibilitar, de acuerdo a lo establecido en el artículo 75.2 de la LOUA, mediante el propio PGMOU el destino de los ingresos, así como de los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social y al fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural. Para ello, se modifica parte del artículo 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas para adecuar su contenido al del vigente artículo 75.2.d de la LOUA (que suprime el máximo legal antes establecido). Además de posibilitar la ejecución de ese tipo de actuaciones, la presente innovación-modificación modifica un apartado (4.3. Intervenciones en el Espacio Público) del Programa de Actuación y otro (con igual denominación) en el Estudio Económico Financiero para introducir ciertas aclaraciones y delimitar doce zonas del casco urbano en las que está previsto intervenir.

El contenido de la parte del artículo 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas que ahora se modifica, responde al contenido del artículo 75.2 de la LOUA vigente en el momento de la aprobación del documento de Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA (18 de marzo de 2009). La posterior modificación del contenido de dicho artículo de la LOUA (16 de diciembre de 2010, Ley 11/2010, 3 diciembre) justifica la modificación del citado artículo 17 para adaptar su contenido al nuevo texto legal.

Además, la presente innovación-modificación modifica el apartado 4.3. Intervenciones en el Espacio Público del Programa de Actuación Urbanística, se justifica en la referencia que se hace en la vigente redacción del artículo 75.2.d de la LOUA a actuaciones que estén "de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística". Aunque dicha expresión no significa, como literalmente decía la anterior redacción del 75.2, que dichas actuaciones, "estén previstas en el planeamiento", se considera conveniente:

- Al inicio de este apartado se explica el sentido de las intervenciones incluidas en dicho apartado. Viendo que el sentido de estas actuaciones coincide con el destino-previsto para el patrimonio municipal del suelo en el artículo 75.2.d de la LOUA, a continuación de esa exposición genérica se transcribe parte de dicho artículo para hacer más patente la vinculación de las actuaciones previstas en ese apartado del Programa de Actuación con el destino previsto en la ley para el patrimonio público de suelo en dicho punto y apartado del artículo.
- En el primero y tercero de los tipos de obras previstos en el mismo apartado se detallan obras que se entienden incluidas en esos grupos, pero que no aparecen explícitamente incluidas en la redacción actual de ambos documentos.
- En el quinto grupo de obras, el que se refiere a suelo Libre de uso público o zona de equipamiento en las distintas Unidades de Actuación, de la relación de unidades de ejecución se eliminan aquellas en las que ya se ha intervenido y están recepcionadas por el Ayuntamiento, por carecer de sentido destinar recursos a las mismas.
- Puesto que este apartado incluye diferentes tipos de obra a realizar de forma genérica en el espacio público, sin concretar localización exacta para las mismas, más allá de su necesaria situación en suelo urbano, se añaden al apartado doce zonas de la ciudad existente en las que se tiene previsto intervenir para la realización de alguno de los tipos de obras programados.

Por último, la presente innovación-modificación también modifica el apartado 4.3. Intervenciones en el Espacio Público del Estudio Económico Financiero. La modificación de éste se justifica en las mismas razones expuestas para la modificación del apartado del mismo nombre del Programa de Actuación. Las modificaciones introducidas en el Estudio Económico Financiero coinciden con las del Programa de Actuación, salvo la descrita en primer lugar, pues al no explicarse en este documento el sentido de las obras valoradas en el mismo, no cabe hacer sobre ellas la aclaración que se hacía en el documento citado. Además de los cambios anteriores, en este apartado del Estudio Económico Financiero se actualizan los importes económicos que se estiman para cada uno de los tipos de obras, y por

último, al final del texto se añade un texto para aclarar el sentido en el que deben entenderse los importes en los que se valoran los distintos tipos de obras programadas, y la vinculación de estas cantidades con las de los presupuestos municipales.

La justificación para los cambios anteriores se encuentra en la modificación sufrida por la propia Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La regulación que hace la parte que se modifica del artículo 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas del Patrimonio Público de Suelo, responde a la exigencia que el artículo 75.2 de la LOUA hacía a los Planes Generales en las fechas en las que dicho Anexo fue aprobado (2009). A finales del año 2010, en respuesta a una situación económica excepcional, el legislador modifica dicho artículo y apartado de la LOUA para, manteniendo el destino preferente de los ingresos y recursos de los patrimonios públicos de suelo, eliminar tanto el límite cuantitativo que antes se establecía para uno de los posibles destinos no preferentes, como la obligación de que dicho límite fuera recogido por los Planes Generales. La eliminación del límite cuantitativo de la Ley por decisión del legislador no fue trasladada a nuestro Plan General, que mantiene la limitación de ese uso de los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo a que lo obligaba la legislación anterior. A la situación económica de 2010, se suma ahora, en 2020, una nueva situación económica excepcional, parece que más severa que la anterior. En estas circunstancias, se justifica la modificación del Plan General para posibilitar el empleo de una parte (no preferente) de los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo a uno de los destinos permitidos en la Ley, y en las mismas condiciones en que esta lo permite. Puesto que uno de los requisitos establecidos en la nueva redacción del artículo 75.2.d para permitir este uso no preferente de los patrimonios públicos de suelo es que estén "de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística", en paralelo a la modificación del artículo 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General, se modifica el Programa de Actuación Urbanística y el Estudio Económico Financiero del mismo Plan General para que los mismos contemplen una serie de tipos de obras, unas zonas del casco urbano, y unos importes económicos de los anteriores tipos de obras, que se considera de interés realizar en la ciudad existente.

La eliminación del límite anterior permitirá utilizar una mayor cantidad de ingresos y recursos (no preferente) del Patrimonio Municipal de Suelo a "la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural". Al eliminar el anterior tope del 25%, la nueva redacción del artículo 17 posibilita que se destinen más ingresos y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo a actuaciones necesarias de regeneración urbana en la ciudad existente, en una coyuntura de crisis económica en la que, sin embargo, están en marcha en la ciudad las obras de construcción de 104 viviendas protegidas (Residencial Parque Norte, parcela P2 del SUNP-R2), y está prevista para fechas próximas el inicio de las obras de construcción de otras 27 viviendas protegidas (Solar de Los Maestros).

La presente Innovación-Modificación del PGOU afecta a las Normas Urbanísticas, al Programa de Actuación y al Estudio Económico Financiero, aspectos todos ellos que forman parte del contenido documental de los instrumentos de planeamiento, según lo establecido en el artículo 19 de la LOUA.

Respecto a las Normas Urbanísticas, establece el citado artículo que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. En el caso que nos ocupa no se modifican determinaciones de ordenación, sino de previsión de programación y gestión, respecto al destino del Patrimonio Público de Suelo.

Respecto al Estudio Económico Financiero y al Programa de Actuación, establece el artículo 19.1.a).3ª. de la LOUA que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Por tanto, ninguna de las determinaciones que se modifican en el presente Documento son de ordenación (ni estructural, ni pormenorizada) para los Planes Generales de Ordenación Urbanística, según lo establecido en el artículo 10 de la LOUA.

a. Ámbito de la modificación.

Como se ha indicado anteriormente la presente modificación del Plan General afecta, en primer lugar a su normativa urbanística. La parte del artículo 17 del Anexo de las Normas Urbanísticas que se modifica no contiene una determinación de ordenación (ni estructural, ni pormenorizada) sino que, al regular el destino de los ingresos y recursos del patrimonio municipal del suelo, se trata de una determinación de gestión. Al no ser el contenido que se modifica del artículo 17 una determinación de ordenación, la modificación no afecta a ningún ámbito físico concreto del término municipal. La modificación, por regular el destino de los ingresos y recursos del patrimonio municipal de suelo, es una determinación de gestión de carácter financiero-presupuestario.

Las modificaciones introducidas en los apartados Intervenciones en el Espacio Público del Programa de Actuación y del Estudio Económico-Financiero se realizan para aclarar el fin y el contenido de alguna de las obras previstas en los mismos, aclarar el alcance de los importes de valoración, y para incluir en los mismos, en sus

apartados referidos a Intervenciones en el Espacio Público, doce zonas de la ciudad existente que contienen áreas degradadas en las que se prevé la realización de alguno de los tipos de obra que genéricamente se programan y valoran en ambos documentos del Plan General. Dichas actuaciones van dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación, así como a dotaciones o bienes inmuebles del patrimonio cultural de las siguientes zonas de la ciudad existente:

- Zona 1: Centro Histórico (delimitación del Conjunto Histórico según BOE).
- Zona 2: El Molino - zona sur.
- Zona 3: El Molino - zona norte.
- Zona 4: El Molino - zona Varcárcel.
- Zona 5: Entorno de la calle Buenavista y del Colegio Público San José de Calasanz.
- Zona 6: Entorno de las Barriadas de las 512 y Blanca Paloma.
- Zona 7: Entorno Este de Avda. Príncipes de España.
- Zona 8: Entorno Oeste de Avda. Príncipes de España.
- Zona 9: Entorno Sur de Avda. Príncipes de España.
- Zona 10: Barriada San Antonio.
- Zona 11: Avenida María Auxiliadora.
- Zona 12: Entorno Parque Victoria.

Se incluye de esta relación el entorno de la Barriada de San Antonio, motivo de estudio y actuación específica en la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI), vinculada al Objetivo Temático 9 (OT9) como área de vulnerabilidad social, y a sus Líneas de Actuación (LA) correspondientes. También se incorpora el eje Avenida María Auxiliadora-Avenida de La Libertad.

El ámbito del casco urbano incluido en cada una de estas zonas de la ciudad existente es el delimitado en el Plano que acompaña a la presente Innovación-Modificación como **ANEXO Nº 1**.

Aunque se toma el eje de los viarios para la delimitación aproximada de los ámbitos, su alcance puede extenderse a las fachadas opuestas y a conjunto de cada cruce para una adecuada intervención.

b. Alcance de la modificación

La presente modificación del Plan General afecta a la cantidad de ingresos y recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo que pueden destinarse a “la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural”.

Las aclaraciones sobre los tipos de obras incluidas en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero no modifican el sentido de las mismas ya establecido

en el Plan General, tan solo se detallan algunos tipos de obras específicos que, aunque no están explícitamente citados en la redacción inicial del Plan General, sí se consideran incluidos dentro de los tipos generales ya establecidos. La inclusión de las zonas del casco urbano en las que se prevé la realización de las obras ya programadas y valoradas en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, no altera el tipo de obras previstas, tan solo especifica las zonas del casco urbano en las que éstas se van a realizar. La modificación de los importes previstos para cada tipo de obra debe entenderse en el sentido establecido a continuación de dichas cantidades de que, a falta de proyectos, las mismas son aproximadas, y que, en todo caso estarán supeditadas a las disponibilidades del presupuesto municipal.

1.3. NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN

a. Naturaleza de la modificación según la Normativa Urbanística del PGOU.

La presente Innovación-Modificación tiene por exclusivo objeto instrumentalizar mediante el propio PGMOU el destino de los ingresos, así como de los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

En el Art. 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General se regula la modificación del mismo:

“Artículo 4. Modificación del Plan.

Se entiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación. Toda modificación se ajustará a lo prevenido en la legislación urbanística vigente.

Toda modificación justificará adecuada y satisfactoriamente su magnitud, idoneidad y trascendencia. Especialmente se justificará la incidencia en el Plan General, así como la posibilidad de proceder a la misma sin revisar el Plan”.

La modificación propuesta no afecta a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación, no alterando los elementos determinantes del Modelo urbanístico de dicho Plan, es decir: Red Viaria Principal, Sistemas Generales de Espacios Libres, Criterios de asignación de los usos globales, Clasificación y sus criterios de protección.

Del mismo modo no constituye Revisión Parcial al no alterar ni el conjunto ni ninguna de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural ámbito territorial alguno. Así mismo, no tiene por objeto la alteración de determinaciones del Plan que

formen un conjunto homogéneo ni tiene incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el Plan.

Por todo ello, queda justificado a la luz de lo dispuesto en el artículo 4 de la Normativa Urbanística que el presente documento constituye una Modificación del Plan.

b. Naturaleza de la modificación según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La revisión y la modificación de los instrumentos de planeamiento se regulan en los artículos 37 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

“Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

.....

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

.....

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente”.

Por lo tanto, se considera Modificación si la innovación de la ordenación no supone una alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística. En el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecen las determinaciones que son características de ordenación estructural y las que son propias de la ordenación pormenorizada.

“Artículo 10 Determinaciones

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo ...

- b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.....*
- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo...*
- d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad...*
- e) Para el suelo urbanizable no sectorizado,*
- f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.*
- g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés,*
- h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, ...*
- i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, ...".*

A la vista del artículo 10 transcrito se analiza si la modificación propuesta afecta a las determinaciones del Plan correspondiente a la Ordenación Estructural, concluyéndose que se trata de innovaciones puntuales de las Normas Urbanísticas, del Programa de Actuación, y del Estudio Económico Financiero del suelo urbano consolidado, y que por lo tanto:

- No afecta a la clasificación urbanística de cada terreno ni a cada una de sus categorías.
- No afecta a la calificación de terrenos como Sistemas Generales.
- No afecta a la Red de tráfico y peatonal estructural.
- No afecta a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.
- No afecta a la delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado.
- No afecta a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.
- No afecta a las determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- No afecta a la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- No afecta a las determinaciones que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección.
- No afecta a las determinaciones que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.
- No afecta a las determinaciones que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

- No afecta a las determinaciones que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Por todo ello, se concluye que la presente Modificación no afecta a determinaciones de Ordenación sino de previsión de programación y gestión, y por lo tanto procede tramitar la misma sin necesidad de Revisar el Plan.

c. Cumplimiento de las reglas particulares de ordenación en la innovación.

En el artículo 36.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se estipulan una serie de reglas que ha de cumplir las innovaciones de los instrumentos de planeamiento.

“Artículo 36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento

.....

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. ...

2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias ...

3.ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán

4.ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán ...

5.ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales ...

6.ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio.....”

En la memoria del documento se justifica la oportunidad de esta modificación en posibilitar, en un periodo en el que en la localidad se construirán 131 viviendas protegidas, que se destinen más ingresos y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo para actuaciones de regeneración urbana en la ciudad existente. Del mismo modo se justifica que se trata de innovaciones del suelo urbano consolidado, y que por lo tanto:

- No supone el aumento del aprovechamiento lucrativo de algún terreno.
- No desafecta el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- No afecta a ámbitos del Hábitat Rural.
- No altera las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- No tiene por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial.

d. Naturaleza de la modificación según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El artículo 40 de la citada Ley, relativo a la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, establece en su apartado segundo que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los instrumentos de planeamiento general, sus revisiones totales o parciales, así como las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta Ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2.000. Y en todo caso, las que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Asimismo, el apartado tercero del citado artículo 40 establece que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b. anterior, así como las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aún no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

Por tanto, de todo lo visto en el apartado anterior y visto el contenido de la presente modificación, se deduce que la misma no es objeto de evaluación ambiental estratégica ni ordinaria ni simplificada, al ser una modificación que sólo afecta a determinaciones financiero-presupuestarias de las Normas Urbanísticas, y al Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del PGMOU, en relación con los ingresos del artículo 75.2.b. de la LOUA.

e. Competencia para la formulación y aprobación de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística que no afecta a la ordenación estructural.

En el artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se estipulan las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y su innovación:

"Artículo 31 Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.

b) Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.

B) La aprobación definitiva de:

a) Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos."

Por lo tanto, la formulación y la aprobación corresponde al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de la LOUA.

1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN

En cuanto al contenido y la documentación de la presente Modificación, de acuerdo con su naturaleza y fines y en cumplimiento en lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la misma consta de la presente memoria justificativa y el desarrollo de la normativa urbanística a modificar. En el artículo 36 de la LOUA se regula la documentación propia de una innovación de un instrumento de planeamiento.

"Artículo 36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento

....

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

En cumplimiento de este artículo, en el apartado 2 "Contenido de la Normativa, Programa de Actuación, y Estudio Económico Financiero que se modifican" se transcribe el texto de las mismas vigente hasta la aprobación de la presente modificación y el texto que quedará vigente tras la aprobación definitiva de esta modificación. Para una más fácil comprensión de las modificaciones introducidas se sombrea en gris la parte modificada, señalándose en negrita los nuevos textos que se introducen.

Atendiendo, por otro lado, a lo contenido en el artículo 19.1. de la LOUA, establecer que el contenido del mismo se refleja en los apartados primero (Introducción y Memoria Justificativa) segundo (Contenidos del Anexo a las Normas Urbanísticas, Programa de Actuación, y Estudio Económico Financiero que se modifican), tercero (Resumen Ejecutivo de la modificación) y cuarto (Estudio Económico Financiero/Informe de sostenibilidad económica) de la presente modificación. Respecto al último de los apartados de la presente modificación, se adelanta que no incluye la evaluación analítica de las implicaciones del Plan en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida, porque la presente modificación posibilita el destino de parte de los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a las obras programadas, y las cantidades económicas recogidas en el apartado 4.3 de Estudio Económico Financiero en ningún caso obligan al presupuesto municipal, sino que como recoge el mismo apartado, dichas cantidades "se consideran estimaciones aproximadas, a concretar en la redacción de los proyectos correspondientes, y siempre sometidas a las disponibilidades del presupuesto municipal". Por otra parte, en relación a las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana y la participación pública, serán las previstas en la legislación urbanística vigente. Por ello, al establecer el artículo 19.1.a.3ª que la inclusión en el contenido de la presente modificación de un informe de sostenibilidad económica es función del alcance y naturaleza de sus determinaciones, y dado el carácter indicado de las determinaciones de la modificación se considera que dicho informe hay que diferirlo al momento en el que anualmente se aprueben los presupuestos municipales.

Por lo que la presente modificación será sometida a información pública por plazo de un mes tras su aprobación inicial. Y serán objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

2. CONTENIDOS DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PROGRAMA DE ACTUACIÓN, Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO QUE SE MODIFICAN

2.1. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ARTÍCULO 17: DETERMINACIONES:

Se reproduce a continuación el contenido literal del artículo 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General, en su versión actual, vigente hasta la aprobación definitiva de la presente modificación (se somborean los párrafos del mismo que van a ser modificados):

ARTÍCULO 17. DETERMINACIONES (texto actual):

De acuerdo con el Decreto 81/2007 por el que se modifica el Decreto 149/2003 del 30% de reserva para viviendas protegidas un 25% de las viviendas que se construyan deben destinarse a programas familiares que no sobrepasen en sus ingresos anuales 2,5 veces el IPREM.

De igual forma de acuerdo con el artículo 75.2 de la LOUA el 25% máximo del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Público del Suelo podrán aplicarse a:

- a. Con carácter preferente, la adquisición de suelos destinados a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente Patrimonio Público de Suelo.
- c. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, prevista en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Por otro lado conforme a lo establecido en el artículo 54 b de la LOUA, el 10% de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la cesión obligatoria deben destinarse a programas de vivienda de integración social y a los previstos para familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM.

Para aquellos sectores de suelo urbanizable ordenado que deban contener dicha reserva, la programación corresponderá a la fijada en su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (SUNP R-1 - SUNP R-2 - SUNP R-4 - SUNP RI-1).

Para aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado que deban contener dicha reserva, la programación quedará fijada en su planeamiento de desarrollo en las condiciones contenidas en el apartado 1 y 2 anteriores y estableciendo en su plan de etapas un porcentaje equivalente para cada edificabilidad de VPO y edificabilidad de libres, sobre tramos del 25%, 50% y 75%. Es decir para la concesión de licencias de los tramos 50% y 75% por encima del 25% de su edificabilidad total se tendrá que haber otorgado previamente licencia del 25% de la edificabilidad total de las VPO, y de igual manera sobre residencial libre

CONTENIDOS DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PROGRAMA DE ACTUACIÓN, Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO QUE SE MODIFICAN

Se mantienen los coeficientes de homogenización propuestos para el planeamiento de desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado. Para aquellos que no han iniciado su desarrollo el coeficiente de homogenización se fija en 0,33, sujeto a ajustes máximos por encima y debajo del 25%.

A continuación se transcribe la nueva redacción del artículo 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General, que se propone para su aprobación (se sombrea el párrafo del mismo modificado respecto al contenido inicial del mismo, y se marca en negrita el texto nuevo del mismo):

ARTÍCULO 17. DETERMINACIONES (Propuesta de modificación):

De acuerdo con el Decreto 81/2007 por el que se modifica el Decreto 149/2003 del 30% de reserva para viviendas protegidas un 25% de las viviendas que se construyan deben destinarse a programas familiares que no sobrepasen en sus ingresos anuales 2,5 veces el IPREM.

De igual forma de acuerdo con el artículo 75.2 de la **Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía**, los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, podrán destinarse a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural. Dichas actuaciones públicas se encuentran recogidas en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero de la presente Innovación-Modificación.

Por otro lado conforme a lo establecido en el artículo 54 b de la LOUA, el 10% de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la cesión obligatoria deben destinarse a programas de vivienda de integración social y a los previstos para familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM.

Para aquellos sectores de suelo urbanizable ordenado que deban contener dicha reserva, la programación corresponderá a la fijada en su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (SUNP R-1 - SUNP R-2 - SUNP R-4 - SUNP RI-1).

Para aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado que deban contener dicha reserva, la programación quedará fijada en su planeamiento de desarrollo en las condiciones contenidas en el apartado 1 y 2 anteriores y estableciendo en su plan de etapas un porcentaje equivalente para cada edificabilidad de VPO y edificabilidad de libres, sobre tramos del 25%, 50% y 75%. Es decir para la concesión de licencias de los tramos 50% y 75% por encima del 25% de su edificabilidad total se tendrá que haber otorgado previamente licencia del 25% de la edificabilidad total de las VPO, y de igual manera sobre residencial libre.

Se mantienen los coeficientes de homogenización propuestos para el planeamiento de desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado. Para aquellos que no han iniciado su desarrollo el coeficiente de homogenización se fija en 0,33, sujeto a ajustes máximos por encima y debajo del 25%.

CONTENIDOS DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PROGRAMA DE ACTUACIÓN, Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO QUE SE MODIFICAN

2.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

APARTADO 4.3: INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.

Se reproduce a continuación el contenido literal del apartado 4.3 del Programa de Actuación denominado "Intervenciones en el Espacio Público", en la versión inicial del mismo vigente hasta la aprobación definitiva de la presente modificación (se somborean los párrafos del mismo que van a ser modificados):

4.3.- INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.- (texto actual):

Se contemplan básicamente actuaciones de carácter local vinculadas a obras de urbanización y reequipamiento.

- Pavimentación y Señalización de diversas vías del centro urbano,
- Apertura de nuevos viales según señala el Plan General. Básicamente se trata de viales de acceso a paseos marítimos, reajustes de alineaciones en vías urbanas de entidad y algunas aperturas de vías en zonas interiores del suelo urbano consolidado
- Red de Alcantarillado, Suministro de Agua y Alumbrado Público de diversas vías del núcleo urbano.
- Mejoras y Reformas de equipamiento Deportivo, Educativo, Cultural, Social-Asistencial, etc. de gestión municipal.
- Suelo Libre de uso público o zona de equipamiento en las distintas Unidades de Actuación en suelo urbanos, de gestión privada:

UA-1.a	2.670	M2.	UA-7	306	AU-13	7.020
UA-1.b	15.322		UA-8	798	UA-14	11.655
UA-1.c	4.580		UA-9	800	UA-16	535
UA-1.d	5.100		UA-10	1.950	UA-17	2.156
UA-2.a	4.612		UA-11.a	10.610	UA-18	3.381
UA-2.b	7.000		UA-11.b	5.596	UA-19	2.037
UA-3	374		UA-11.c	6.146	UA-20.a	340
UA-4	619		UA-11.d	6.146	UA-20.b	786
UA-5	435		AU-11.e	1.893	UA-22	450
UA-6.a	790		AU-12	1.515	UA-23	426
UA-6.b	1.830					

TOTAL112.482 M2.

A continuación se transcribe la nueva redacción del apartado 4.3 del Programa de Actuación denominado "Intervenciones en el Espacio Público", que se propone para su aprobación (se somborean los párrafos del mismo modificados o añadidos respecto al contenido inicial del mismo, y se marca en negrita el texto nuevo del mismo):

4.3.- INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.- (Propuesta de modificación):

Se contemplan básicamente actuaciones de carácter local vinculadas a obras de urbanización y reequipamiento. **Actuaciones dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, así como a dotaciones o bienes inmuebles del patrimonio cultural.**

CONTENIDOS DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PROGRAMA DE ACTUACIÓN, Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO QUE SE MODIFICAN

- Pavimentación, **Mobiliario Urbano, Mejora de Accesibilidad**, y Señalización de diversas vías del centro urbano,
- Apertura de nuevos viales según señala el Plan General. Básicamente se trata de viales de acceso a paseos marítimos, reajustes de alineaciones en vías urbanas de entidad y algunas aperturas de vías en zonas interiores del suelo urbano consolidado
- Red de Alcantarillado, Suministro de Agua y Alumbrado Público de diversas vías del núcleo urbano, **Mejora de la eficiencia energética, y soterramiento de las líneas aéreas.**
- Mejoras y Reformas de equipamiento Deportivo, Educativo, Cultural, Social-Asistencial, etc. de gestión municipal.
- Suelo Libre de uso público o zona de equipamiento en las distintas Unidades de Actuación en suelo urbanos, de gestión privada:

UA-1.a	2.670 M2.	UA-5	435	UA-10	1.950
UA-1.b	15.322	UA-6.a	790	UA-14	11.655
UA-1.c	4.580	UA-6.b	1.830	UA-16	535
UA-2.a	4.612	UA-7	306	UA-17	2.156
UA-2.b	7.000	UA-8	798	UA-22	450
UA-4	619				

Las zonas del casco urbano en las que se realizarán las actuaciones de Pavimentación, Mobiliario Urbano, Mejora de Accesibilidad, y Señalización, de Redes de Infraestructuras, y las de Mejoras y Reformas de equipamiento son:

- Zona 1: Centro Histórico (delimitación del Conjunto Histórico según BOE).
- Zona 2: El Molino - zona sur.
- Zona 3: El Molino - zona norte.
- Zona 4: El Molino - zona Varcárcel.
- Zona 5: Entorno de la calle Buenavista y del Colegio Público San José de Calasanz.
- Zona 6: Entorno de las Barriadas de las 512 y Blanca Paloma.
- Zona 7: Entorno Este de Avda. Príncipes de España.
- Zona 8: Entorno Oeste de Avda. Príncipes de España.
- Zona 9: Entorno Sur de Avda. Príncipes de España.
- Zona 10: Barriada San Antonio.
- Zona 11: Avenida María Auxiliadora.
- Zona 12: Entorno Parque Victoria.

El ámbito de la ciudad existente incluido en las anteriores zonas es el que se delimita en el plano que se adjunta como Anexo nº 1 de este documento.

Aunque se toma el eje de los viarios para la delimitación aproximada de los ámbitos, su alcance puede extenderse a las fachadas opuestas y a conjunto de cada cruce para una adecuada intervención.

CONTENIDOS DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PROGRAMA DE ACTUACIÓN, Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO QUE SE MODIFICAN

2.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

APARTADO 4.3: INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.

Se reproduce a continuación el contenido literal del apartado 4.3 del Estudio Económico Financiero denominado "Intervenciones en el Espacio Público", en la versión inicial del mismo vigente hasta la aprobación definitiva de la presente modificación (se sombrea el párrafo del mismo que va a ser modificado):

4.3.- INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.- (texto actual. La letra M que acompaña a los importes de los distintos tipos de obras indica que las cifras son de millones de pesetas):

- Pavimentación y Señalización de vías urbanas.....	150 M
- Apertura de nuevos viales.....	95 M
- Red de Infraestructura de suelo urbano (Agua, alumbrado, saneamiento, etc.).....	750 M
- Mejoras y Reformas de equipamiento Educativo / Deportivo / S.I.P.S.	650 M
- Actuación en Suelo de Cesión de las U.A. Superficie total: 112.602 m2.	
Módulo 1.500 ptas./m2	168 M

TOTAL INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO1.813 M.

A continuación se transcribe la nueva redacción del apartado 4.3 del Estudio Económico Financiero denominado "Intervenciones en el Espacio Público", que se propone para su aprobación (el párrafo modificado y los añadidos se sombrea. El texto añadido se marca en negrita). Además de la modificación del texto (que aparece sombreada) en el nuevo texto se ha añadido una columna en la que las cantidades originalmente expresadas en millones de pesetas (M), se convierten y expresan en euros (€):

4.3.- INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.- (Propuesta de modificación):

- Pavimentación, Mobiliario Urbano, Mejora de Accesibilidad , y Señalización de vías urbanas.....	2.000.000,00 €
- Apertura de nuevos viales.....	150.000,00 €
- Red de Infraestructura de suelo urbano (Agua, alumbrado, saneamiento, mejora efic. energética, soterr. líneas aéreas)	1.800.000,00 €
- Mejoras y Reformas de equipamiento Educativo / Deportivo / S.I.P.S.	700.000,00 €
- Actuación en Suelo de Cesión de las U.A.	250.000,00 €
TOTAL INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO.....	4.900.000,00 €

En todo caso, las cantidades anteriores se consideran estimaciones aproximadas, a concretar en la redacción de los proyectos correspondientes, y siempre sometidas a

CONTENIDOS DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PROGRAMA DE ACTUACIÓN, Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO QUE SE MODIFICAN

las disponibilidades del presupuesto municipal.

Como se indica en este mismo apartado del Programa de Actuación, las zonas del casco urbano en las que se realizarán las actuaciones de Pavimentación, Mobiliario Urbano, Mejora de Accesibilidad, y Señalización, de Redes de Infraestructuras, y las de Mejoras y Reformas de equipamiento son:

- Zona 1: Centro Histórico (delimitación del Conjunto Histórico según BOE).
- Zona 2: El Molino - zona sur.
- Zona 3: El Molino - zona norte.
- Zona 4: El Molino - zona Varcárcel.
- Zona 5: Entorno de la calle Buenavista y del Colegio Público San José de Calasanz.
- Zona 6: Entorno de las Barriadas de las 512 y Blanca Paloma.
- Zona 7: Entorno Este de Avda. Príncipes de España.
- Zona 8: Entorno Oeste de Avda. Príncipes de España.
- Zona 9: Entorno Sur de Avda. Príncipes de España.
- Zona 10: Barriada San Antonio.
- Zona 11: Avenida María Auxiliadora.
- Zona 12: Entorno Parque Victoria.

El ámbito de la ciudad existente incluido en las anteriores zonas es el que se delimita en el plano que se adjunta como Anexo nº 1 de este documento.

Aunque se toma el eje de los viarios para la delimitación aproximada de los ámbitos, su alcance puede extenderse a las fachadas opuestas y a conjunto de cada cruce para una adecuada intervención.

3. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN

En cumplimiento del artículo 19 (Contenido documental de los instrumentos de planeamiento) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del artículo 25 (Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística) del 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, se redacta el resumen ejecutivo en el que se describen de forma resumida el alcance de cada modificación.

El objeto de la presente Innovación-Modificación es el de instrumentalizar mediante el propio PGMOU el destino de los ingresos, así como de los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

Para ello se modifica parte del artículo 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General, eliminando el límite máximo del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos de Patrimonio Público del Suelo que podían destinarse a determinados fines. Dicho límite y fines estaban de acuerdo con lo establecido en el artículo 75.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el momento de la aprobación del Anexo a las Normas Urbanísticas (Pleno de 18 de marzo de 2009). Posteriormente, un cambio legislativo (Ley 11/2010, 3 diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad) suprimió dicho límite y modificó los destinos posibles del Patrimonio Público de Suelo. La presente innovación-modificación establece una nueva redacción de la parte del artículo 17 del Anexo a las Normas Urbanísticas referida al Patrimonio Público de Suelo para armonizar su contenido con el del vigente artículo 75.2 de la Ley 7/2002.

Con el mismo objetivo, se modifican los apartados del Programa de Actuación y del Estudio Económico Financiero denominados (en ambos casos) "4.3.- Intervenciones en el Espacio Público". Las modificaciones de estos documentos se realizan para completar y aclarar el objeto último de las obras programadas y valoradas por el Plan General en el apartado de Intervenciones Urbanas, para detallar, dentro de dos de los cinco tipos de obras previstos, otras actuaciones que deben considerarse incluidas dentro de las mismas, para eliminar las unidades de actuación en las que ya se ha intervenido, actualizar los importes de los cinco tipos de obras en los que el Plan General valora las obras programadas, para precisar el alcance de estos importes, y para concretar en doce zonas de la ciudad existente los lugares en cuyo ámbito se pretenden realizar las obras cuya ejecución era programada por el Plan General aunque sin determinar los lugares concretos de su ejecución.

Ninguna de las modificaciones propuestas afecta a la ordenación realizada por el Plan General. El cambio en la Normativa Urbanística es de carácter financiero-presupuestario, pues afecta a determinaciones sobre el destino que puede darse a

parte de los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo siempre que vayan dirigidos a determinados fines de los previstos en la legislación urbanística, y en las condiciones establecidas en la misma.

Las modificaciones del Programa de Actuación aclaran el objeto (mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente) de las obras ya previstas en el Plan General, aclaran que dentro de dos de los cinco tipos de obras previstos ("Pavimentación y Señalización de vías urbanas", y "Red de Infraestructura de suelo urbano") se consideran incluidas actuaciones de tipo similar (mobiliario urbano y mejora de accesibilidad, en el primero, y mejora de la eficiencia energética, y soterramiento de las líneas aéreas, en el segundo), pero no expresamente indicadas en el enunciado que se modifica.

Finalmente, se añade al Programa de Actuación una relación de doce zonas de la ciudad existente en las que se pretende realizar algunas de las obras cuya ejecución en el casco urbano está ya prevista en este apartado del Plan General, aunque sin especificar lugares concretos del mismo en el que realizarlas. Este añadido al apartado completa o detalla determinaciones ya incluidas del Plan General. El Plan General contempla la ejecución de determinados tipos de obras en el suelo urbano, sin concretar lugares del mismo en el que se deben realizarse. La delimitación de estas zonas de la ciudad existente en las que realizar alguno de los tipos de obras ya previsto, no modifica determinaciones del Plan General, sino que las complementa. La delimitación de dichas zonas se representa gráficamente en el plano que se adjunta como **Anexo nº 1**.

Las modificaciones propuestas del Estudio Económico Financiero coinciden con las propuestas del Programa de Actuación, excepto la primera que, al no definirse en este documento las actuaciones que se valoran, no cabe la matización indicada al principio del Programa de Actuación. Además de la lógica adaptación del Estudio Económico Financiero a las modificaciones realizadas en el Programa de Actuación Urbanística, transcurrido 25 años desde la aprobación del Plan General, se establecen nuevos importes en las partidas de los distintos tipos de obras previstos.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO/INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento del artículo 19 (Contenido documental de los instrumentos de planeamiento) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del artículo 25 (Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística) del 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, se redacta el estudio económico-financiero que incluye una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que contiene la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

La secuencia establecida para el desarrollo y ejecución de las actuaciones públicas así como su montante económico previstos en la presente Innovación-Modificación serán ejecutados de acuerdo a lo que, en cada ejercicio presupuestario, apruebe el Excmo. Ayuntamiento Pleno. La imputación del importe de estas obras al Patrimonio Municipal de Suelo será siempre teniendo en cuenta que el carácter preferente de los ingresos, así como de los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, tal y como establece el artículo 75.2.a. de la LOUA.

Las actuaciones previstas en la presente Innovación-Modificación no suponen un impacto negativo para la Hacienda Pública Municipal, puesto que las mismas se financiarán con los ingresos, así como de los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, que pudieran existir en los correspondientes Presupuestos Municipales. Al establecer que los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo que puede destinarse a determinados fines previstos legalmente, la presente innovación-modificación no afecta a ingresos y recursos distintos de los del Patrimonio Municipal de Suelo, y a éstos les permite ser destinados a determinados fines legalmente previstos, pero en ningún caso obliga a destinar ninguna cantidad a dicho destino. Por lo que la innovación modificación de la normativa urbanística no supone ni un incremento de gasto municipal, ni una obligación de destino de una parte del mismo a ningún fin. La modificación del Programa de Actuación y del Estudio Económico Financiero supone matizar y completar el contenido de algún tipo de obra, y concretar los lugares en los que está previsto sean realizadas, pero sin modificar ni los tipos de obras previstos, ni establecer ninguna programación de las mismas en fechas concretas, y sí condicionar su ejecución a las disponibilidades del presupuesto municipal.

Diligencia de la Sra. Secretaria General para hacer constar que esta Innovación-Modificación del art. 17 del Anexo de Normas Urbanísticas, del Programa de Actuación y del Estudio Económico Financiero del Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Rota a los efectos del artículo 75.2.d. de la LOUA ha sido aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno celebrado el día 26 de noviembre de 2020, al punto 8º de su orden del día, así como que el documento se compone de 27 páginas numeradas correlativamente con los número 1 (la portada) a 27 (único plano del documento), teniendo el formato A4 las 26 primeras páginas y el formato A3 la página número 27, único plano del documento.

La Secretaria General



- ZONA 1 CASCO HISTÓRICO
- ZONA 2 EL MOLINO ZONA SUR
- ZONA 3 EL MOLINO ZONA NORTE
- ZONA 4 EL MOLINO ZONA VALCÁRCEL
- ZONA 5 BUENAVISTA Y C.P. SAN JOSÉ DE CALASANZ
- ZONA 6 BARRIADAS 512 Y BLANCA PALOMA
- ZONA 7 ESTE AVDA. PRÍNCIPES DE ESPAÑA
- ZONA 8 IESTE AVDA. PRÍNCIPES DE ESPAÑA
- ZONA 9 SUR AVDA. PRÍNCIPES DE ESPAÑA
- ZONA 10 BDA. SAN ANTONIO
- ZONA 11 AVDA. Mª AUXILIADORA
- ZONA 12 AVDA. ENTORNO DEL PARQUE VICTORIA

