



FIRMADO POR

El Secretària de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
23/02/2022

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

OBJETO.

El presente documento técnico tiene como objeto estudiar la Viabilidad y la Sostenibilidad Económica de la modificación puntual número 24 del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 5 de noviembre de 1998, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Dispone el referido precepto que

“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:...”

ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Picanya, aprobado en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 5 de noviembre de 1998, a los efectos de la modificación puntual número 24, delimita las siguientes zonas residenciales en el suelo urbano:

- Zona A. Zona de núcleo.
- Zona B. Zona de ensanche.
- Zona C. Zona de extensión.
- Zona D. Zona residencial de baja densidad.
- Zona D4 Vistabella. Zona residencial de baja densidad.
- Zona DP-1. Parcelas 8+9, 11A i 11B.
- Zona Las Palmas
- Zona UE- Vistabella

La modificación tiene por objeto la modificación de usos en la Zona A, núcleo histórico y Zona B, ensanche, y la variación de la anchura de fachada mínima en la zona D, baja densidad unifamiliar, cuyas determinaciones más importantes son las reflejadas en las correspondientes fichas de zona del Plan General:

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022.





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
23/02/2022

ORDENANZAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONAS DE ORDENACION D		
ALTURAS	Altura cornisa	7'50
	Máxima altura cumbreira	10'00
	Nº de plantas	II + buhardilla
VOLUMEN	Altura libre min. Interior	2'50
	Superficie parcela (min)	100 m2
	Fachada (min)	6'0
APARCAM.	Ocupación máxima	60 %
	Ocupación en sótano	100 % salvo retranq. frontal 3 m
	Vuelo máximo	0'90
	Ocupación balcones/mirad.	50 %
	Retranqueo fachada princ.	3'0
	Retranqueo fachada post.	3'0 + vuelos
	Ancho mínimo rampa	2'70
CUBIERTA	Meseta exterior	2'50
	Pendiente meseta	8 %
	Pendiente rampa	22 %
MANSARDAS	Alt. sobre rasante inf. forj.	1'00
	Aleros cornisas máximas	1'00
	Tipología	Plana o inclinada teja tonos trad.
ESTETICA	Pendiente máxima	25º
	Inicio de pendiente	Sobre último forjado
	Distancia a fachadas	1'80
ESTETICA	Distancia a lindes	0'60
	Ocupación máxima	50 % long. de cada fachada
	Ervolvente máxima	45 º desde fachada
ESTETICA	Fachada	Tradicional
	Revestimientos	Revocos, pint., ladr. cv uniforme
	Zocalos	Piedra natural o artificial
ESTETICA	Recercado huecos	Piedra/ azulejo art.
	Carpintería exterior	Madera, PVC, aluminio bronce
	CERRAMIENT.	Murete obra máxima
ESTETICA	Altura máxima reja	Hasta 2'0m total
	Prohibido	Malla metálica/ prefabr. Hqon
	P G O U Revisado y aprobado definitivamente 5 de noviembre de 1998	

ORDENANZAS RESIDENCIAL EIXAMPLE ZONAS DE ORDENACION B		
ALTURAS	Altura máxima cornisa	Hc= 4'50 + 2'90 Np
	Altura libre min/max. Pta baja	3'00 / 4'50 mts
	Altura techo pta baja	3'50 a 4'50 mts
VOLUMEN	Nº plantas min/max.	II/ según plano alturas
	Superficie parcela (min)	80 m2
	Fachada (min)	7'0
CONSTRUC	Ocupación máx pta baja	100 %
	Profundidad edific. Máx.	plano alin. Máx. 20'0 mt
	Antepechos	1'20 mt
SOBRE	Cajas escal ascensor/45º	3'80 + forjado y cubierta
	CORNISA	Verientes tejado
	Alicós/ retiro fachada /sup utili max	4'0 mt/ 80 mt2
PATIOS	Tejados complement. viv infer.	3'30 mt
	Edif. Inter. Alt. Total máxima	Altura planta baja
	MANZANA	Ancho sobrepasar alt pta baja
ALTILOS	Ocupación máxima	25%
	PTA BAJA	Acceso exclusivo
	Alturas libres	Planta baja
APARCAM.	Reserva mín. sot/pta baja	1'50 ud/viv ó 100 mt2
	Obligado 2 sótanos	Parcela > 14 x 20 m2
	Ancho mínimo acceso	3'00 ó 4'00 mt
ESTETICA	Meseta fondo	5'00 mt
	Pendiente meseta	5 %
	Pendiente rampa	16 %
ESTETICA	Altura libre mínima	2'30 mts
	Vuelos máx.	5 % ancho calle. Max 0'6
	Longitud máx vuelos	50 % cada fachada
ESTETICA	Longitud máx miradores	30 % cada fachada
	Voladizos alt. Min sobre rasante	3'50 mt
	P G O U Revisado y aprobado definitivamente 5 de noviembre de 1998	

ORDENANZAS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONAS DE ORDENACION A			
ALTURAS	Altura cornisa	7'00 (+/- 1'50)	
	Máxima altura cumbreira	11'00 ó 4'50 s/cornisa (la menor)	
	Nº de plantas	II + buhardilla	
VOLUMEN	Nº plantas mínimo	Baja con alt. Cornisa min 4'00 m	
	Antepecho máximo	1'20	
	Altura min libre PB	3'0 m	
APARCAM.	Superficie parcela (min)	60 m2 (per segregar: 84 mt2)	
	Fachada mínima	5'0 (per segregar: 7'0 mt)	
	Fachada máxima	15'00	
	Profundidad máx edificable	18'00 m	
	Retiro min desde prof. ed de constr. aux.en pta baja	3'0 m	
	Profundidad máx const aux	4'0 m	
	Ocupación máx retiro (patio)	1/3	
ESTETICA	1 ud/viv ó 1ud/ 100 m2 en PB ó sótano		
	Ancho mínimo rampa	2'70	
	Meseta exterior	2'50	
ESTETICA	Pendiente meseta	8 %	
	Pendiente rampa	22 %	
	Puerta cierre	Línea de fachada	
CUBIERTA	Aleros, moldurados, máximo	+ 0'10 vuelo	
	Cornisas	+ 0'30 plano fachada	
	Tipología	Plana o inclinada teja tonos trad.	
ESTETICA	Pendiente máxima	25º	
	Fachada	Ajustados a edif significativas entorno	
	Revestimientos	Revocos, estucados, pint.	
ESTETICA	Zócalos	Ajustados a edif significativas entorno	
	Recercado huecos	Ajustados a edif significativas entorno	
	Carpintería exterior	Madera, PVC, aluminio bronce	
ESTETICA	Vuelo máximo	5% ancho calle y no mayor 0'60	
	Longitud máx. vuelos	30 % fachada	
	Separación min voladizo/línde	0'60 m	
ESTETICA	Altura min voladizo/rasante	3'50 m	
	USOS	Almacén e Industrial, tipo 1ª (hasta 300 mt2)	
	Comercial tipo 1ª (sup. venta hasta 200 mt2)		
ESTETICA	Oficinas		
	P G O U Revisado y aprobado definitivamente 5 de noviembre de 1998		

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022.





FIRMADO POR

El Secretari de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
23/02/2022

La presente modificación puntual ha sido objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, al encontrarse dentro de los supuestos del artículo 46.3 de la LOTUP, habiéndose adoptado la correspondiente resolución de informe ambiental y territorial por la Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Picanya en fecha 18 de octubre de 2021, y en la que se resuelve que el documento no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Como se ha señalado, el artículo 22, en su apartado cuarto exige incorporar entre los documentos de los instrumentos de ordenación, la siguiente documentación:

- Una memoria de sostenibilidad económica.

Por su parte, el apartado quinto del citado artículo 22 exige incorporar en la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, una memoria que asegure su viabilidad económica.

La memoria de sostenibilidad económica debe ponderar, particularmente, 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.

Por su parte, y como ya se ha señalado, 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.

Si bien el precepto en cuestión contenía determinados elementos a considerar en la Memoria de Viabilidad Económica, estos fueron declarados inconstitucionales mediante STC 143/2017, de 14 de diciembre.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El instrumento centra su objeto en la modificación de los usos permitidos en la Zona A, núcleo histórico, y en la Zona B, ensanche.

En la zona A se elimina el uso Tho.1, hotel, hostel y pensión, y se incluye en la zona B el Tho.3, residencial turístico, en edificio exclusivo.

Por otro lado, se modifica el artículo 6.20.A apartado b), de las normas urbanísticas del Plan General, reduciendo la anchura de fachada mínima cuando se ejecute una promoción de más de 10 unifamiliares en la Zona D.

Las citadas modificaciones se refieren exclusivamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada y no comportan cambios en los usos globales establecidos en el Plan General, afectando al suelo urbano.

VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN.

Como ya se ha expuesto, el instrumento urbanístico limita sus determinaciones al suelo urbanizado del municipio, esto es, ya transformado, por lo que de éste no se derivan cargas de urbanización por transformación del suelo que pudieran repercutirse a la propiedad del suelo.

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022.





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
23/02/2022

De idéntica forma, la modificació no altera los usos globales establecidos en el Plan General, limitándose únicamente a modificar usos compatibles, en suelo urbano ya consolidado, por lo que la modificación apenas altera el valor de los inmuebles a los que pudiera afectar.

Se concluye así en la viabilidad económica de la modificación puntual número 24 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Picanya.

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Para determinar la sostenibilidad económica del expediente de modificación puntual número 24 del Plan General, se van a proceder a analizar la repercusión que sobre los ingresos y gastos imputables a la Hacienda Municipal puede provocar el instrumento a aprobar, centrándonos fundamentalmente en su impacto fiscal.

El último impuesto liquidado arroja los siguientes datos:

INGRESOS

Clasificación	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones	Previsiones Definitivas	Derechos Netos
CAPÍTULO					
1	IMPUESTOS DIRECTOS	5.180.000,00		5.180.000,00	5.678.172,14
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	165.000,00		165.000,00	299.013,21
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	791.000,00		791.000,00	978.243,25
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	3.428.350,81	536.775,68	3.965.126,49	3.503.495,56
5	INGRESOS PATRIMONIALES	212.193,60		212.193,60	338.292,62
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES				-45.749,09
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	300.000,00	762.244,25	1.062.244,25	596.167,63
8	ACTIVOS FINANCIEROS	6.000,00	2.356.105,44	2.362.105,44	
9	PASIVOS FINANCIEROS		371.010,56	371.010,56	784.423,80
Suma Total Ingresos.		10.082.544,41	4.026.135,93	14.108.680,34	12.132.059,12

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022.





FIRMADO POR

El Secretaria de Ajuntament de Picanya
LORENA ANDREU GUILLEM
23/02/2022**GASTOS**

Clasificación	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	Créditos Iniciales	Modificaciones	Créditos Totales	Obligaciones Reconocidas
CAPÍTULO					
1	GASTOS DE PERSONAL	3.402.757,96	39.142,41	3.441.900,37	3.175.291,55
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	4.465.073,20	278.767,44	4.743.840,64	4.080.324,30
3	GASTOS FINANCIEROS	81.915,44		81.915,44	62.598,07
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	358.034,00	208.238,70	566.272,70	461.921,87
5	FONDO DE CONTINGENCIAS	95.019,48	-94.554,36	465,12	
6	INVERSIONES REALES	687.645,88	3.100.616,02	3.788.261,90	3.054.739,86
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	40.000,00		40.000,00	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	6.000,00		6.000,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	946.098,45	493.925,72	1.440.024,17	1.425.380,33
Suma Total Gastos.		10.082.544,41	4.026.135,93	14.108.680,34	12.260.255,98

Sobre esta base, se procede a analizar el Impacto del Instrumento sobre la Hacienda Municipal.

Respecto de los gastos, tal y como se ha señalado, el instrumento afecta a suelo ya urbanizado, sin creación de nuevos espacios urbanos, por lo que el mismo no determina incremento alguno de gastos relacionados con el mantenimiento y conservación de nuevos espacios urbanos y de prestación de nuevos servicios públicos.

Respecto de los ingresos, tal y como se ha señalado también, al afectar el instrumento fundamentalmente al régimen de usos y condiciones edificatorias de parcelas en suelo urbanizado y consolidado por la edificación, no determina la creación de nuevas unidades urbanas y en consecuencia, de nuevas unidades fiscales, por lo que ésta apenas tiene repercusión en los ingresos a obtener por el Ayuntamiento, y fundamentalmente los derivados del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Por tanto, debe concluirse en la sostenibilidad económica del expediente de modificación puntual número 24 del Plan General de Ordenación Urbana de Picanya.

El Interventor de Fondos

Firmado por JOSE VICENTE APARISI APARISI - DNI ***0821** el día 22/02/2022 con un certificado emitido por ACCVCA-120

José Vicente Aparisi Aparisi

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document ha sigut aprovat definitivament per l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 15 de febrer de 2022.

