

## 3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 1. Servidumbres de telecomunicaciones.

Se deberá facilitar el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.

A estos efectos se deberá contemplar lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones y respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas.

### 3.1.- NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO VP AL SUR DEL PARQUE LAS REHOYAS

#### 3.1.1.- Parcela VP al sur del Parque Las Rehojas.

Artículo 1. Obras y Actividades Admisibles.

Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO vigente.

En cuanto a las condiciones de las viviendas se regularán por el artículo 2.3.4 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO vigente.

Artículo 2. Condiciones de la parcela.

- a) La parcela es única e indivisible.
- b) La rasante de la parcela para la medición de alturas se tomará en el Parque de Las Rehojas, en el punto medio de la parcela.

Artículo 3. Parámetros tipológicos y volumétricos.

- a) La posición de la edificación será libre en la parcela.

Se permiten entrantes en fachada pudiéndose rehundir paños enteros de fachada sin limitar sus dimensiones.

Se permiten aberturas en la edificación que comuniquen, a modo de paso o visualmente, la carretera de Mata con el Parque de Las Rehojas. No se establece limitación alguna a las dimensiones de estas aberturas.

Se podrán desarrollar uno o varios volúmenes en función de las necesidades del proyecto sin sobrepasar la ocupación máxima permitida.

- b) Ocupación máxima: 85% sobre rasante y no se establece limitación bajo rasante.
- c) Número de plantas: 7 plantas.
- d) Edificabilidad: Será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.
- e) Número máximo de viviendas: 150 viviendas.

#### Artículo 4. Materiales de fachada.

- a) Los elementos o cuerpos de fábrica de las fachadas deben estar revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, pudiéndose combinar aplacados, fachadas ventiladas, morteros monocapa y evitándose los revestimientos continuos de enfoscado tradicional y pintado.
- b) Tanto la fachada de plantas bajas, como las partes de plantas de garajes que pudieran quedar sobre rasante, deberán tener un tratamiento estético acorde con el resto de las plantas del edificio.
- c) Todos los huecos de vivienda que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos móviles fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.
- d) Las cubiertas serán intransitables, permitiéndose su acceso sólo a los efectos de mantenimiento e instalaciones.

#### Artículo 5. Compatibilidad y localización de usos.

- 1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
- 2. Usos vinculados:
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Transporte y comunicaciones, en su categoría de garaje-aparcamiento.
- 3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad de planta baja.
  - b) En planta baja y semisótanos, uno o varios de los siguientes:
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén comercial Tipo I.
    - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
    - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
    - Servicios Comunitarios, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
    - Servicios Públicos, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - b) En plantas de Vivienda:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en su categoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos y autorizables: Ninguno.

## 4.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

El objeto del estudio Económico-Financiero es evaluar únicamente la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la modificación propuesta.

En este caso, la presente Modificación califica una parcela como Vivienda en régimen de protección en suelo ya público, por lo que no existe adquisición de suelo ni expropiación alguna.

El desarrollo de la propuesta se enmarca dentro del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas que, con carácter plurianual, desde el año 2008 contempla el “Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas” (ARRU) que incluye, además de la ejecución de las viviendas, la ejecución de las obras de urbanización, realojo, ... , ya que tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización

de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados y ordenados.

Por ello, no se entra a valorar las obras de urbanización que garanticen la puesta en servicio del edificio de viviendas, ya que éstas se desarrollan bajo el programa estatal mencionado.

Además, para este caso en concreto, se ha añadido en los Presupuestos del Estado como fruto de una Enmienda, un Convenio específico “Convenio renovación urbana Las Rehojas” para los años 2017-2018-2019 de 4.000.000 € cada uno de ellos, lo que asciende a 12.000.000 € en total.

Los Acuerdos para el desarrollo de los ARRUs se realizan a través de Comisiones Bilaterales que se suscriben entre la Comunidad Autónoma y el Estado con la participación de los Ayuntamientos que son los que proponen las actuaciones.

En este marco de financiación el Estado asume el 35%, la Comunidad Autónoma el 30%, los beneficiarios el 10% y el Ayuntamiento el 25% restante. Este gasto inicial se recupera a través de nuevos ingresos debido a la transformación urbanística llevada a cabo, ya que en todas estas operaciones de reposición el Ayuntamiento pasa a tener como Patrimonio Municipal locales y plazas de aparcamiento recuperando así la inversión inicial.

## 5.- DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL

Toda vez que la presente Modificación se tramita conjuntamente con la modificación del Sistema General SG-09 “Parque Deportivo de La Ballena” y existe una corrección de Espacios Libres de esta Modificación y de la del SG-09, entendemos necesario que los ajustes y nuevos parámetros introducidos en la Memoria de la Ordenación Estructural del PGO se realicen también de manera conjunta a fin de evitar discrepancias que puedan dar lugar a confusión en los resultados finales.

Por ello, las siguientes páginas 249, 250, 255, 256 y 260 de la Memoria de la Ordenación Estructural presentan las correcciones sobre las ya realizadas en la Modificación del SG-09. Asimismo, en el pie de los documentos modificados del PGO se hará referencia a las dos modificaciones como “Modificación en los ámbitos de los Sistemas Generales SG-09 y SG-31”.

#### **5.1.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PARTE 4.**

- Página 249. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.
- Página 250. Actualización de datos en el cuadro 30. Sistemas Generales existentes y propuestos.
- Páginas 255-256. Actualización de datos cuadros 26d y 26e. Resumen de superficie computada de Sistemas Generales.
- Página 260. Cuadro 26f.

#### **5.2.- NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. TÍTULO II.**

- Página 20. Actualización de datos en el cuadro “Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones” del artículo 2.3.1.
- Página 21. Actualización de datos en el cuadro “Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones” del artículo 2.3.1.

#### **5.3.- ANEXO DE LAS NORMAS. FICHAS DE ÁREAS DIFERENCIADAS.**

- Ficha de los Sistemas Generales. Ficha SG-31

Ajuste del texto y los parámetros en la Ficha del Sistema General SG-31 “Parque Las Rehojas”.

#### **5.4.- PLANOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

- Plano ge.01 Estructura Territorial
- Plano ge.03 Áreas Diferenciadas

#### **5.5.- PLANOS DE REGULACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**

- Plano Rs-17Q
- Plano Rs-18Q