

MO.11.

LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLAN GENERAL. LA EXIGENCIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.



El artículo 62 LISTA que regula el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística establece de forma general lo siguiente:

“1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

.....

4.ª Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.”

Por tanto, la LISTA en este precepto exige para los instrumentos de ordenación urbanística una Memoria Económica para cualquier tipo de instrumento integrada por tres documentos: el Estudio Económico Financiero (EEF) y, además, una Memoria de Sostenibilidad y una Memoria de Viabilidad “conforme a lo establecido en la legislación básica estatal”.

Cabe interpretar que para la LISTA el EEF siempre es necesario y la Memoria de Sostenibilidad y la Memoria de Viabilidad Económica (MVE) lo será en aquellos casos en los que así lo exige la legislación básica estatal.

Pues bien, los apartados 4 y 5 del artículo 22 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establecen:

“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.”

11.1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PGOM.

La regulación del artículo 62.1. 4ª de la LISTA, antes referido, se desarrolla en el artículo 85 (contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, que establece:

“1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados: (...):

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

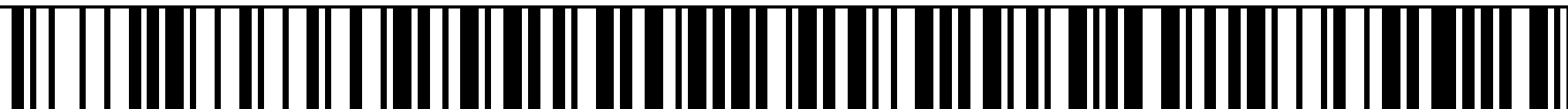
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

El RGLISTA establece un matiz respecto a la regulación de la LISTA: el EEF sólo formará parte de la Memoria Económica "en los casos en que proceda".

Nada dice el resto de la regulación del RGLISTA cuando procede el EEF salvo para el Plan Parcial en el artículo 90.3.b. Por tanto, cabría interpretar -en una primera aproximación- de la redacción del apartado 1. 4º del artículo 85 RGLISTA (en conexión con lo que se dispone en los artículos siguientes para cada instrumento) que el EEF no es necesario en los instrumentos de ordenación urbanística general y, tampoco en el POU, sólo en el Plan Parcial.

No obstante, esta interpretación literal no se integra pacíficamente con la regulación del artículo 62 LISTA que establece la exigencia universal (sin diferenciar) para todos los instrumentos que deben incorporar una Memoria Económica que ha de contener un Estudio Económico Financiero.

Y se ha comprobado que son determinaciones propias del PGOM las propuestas de nuevos elementos estructurantes y la identificación de las propuestas de delimitación de ATU de nueva urbanización en suelo rústico. Pero, además, no se puede olvidar que el PGOM establece una regulación detallada de las diversas categorías de suelo rústico y ha de establecer (artículo 77 apartado 7 RGLISTA) las determinaciones para mejorar la preservación de las áreas de interés paisajístico

En consecuencia, es necesario que en el PGOM se incorporen a nivel básico un Estudio Económico Financiero en el que se exprese al menos:

- a) El coste de las inversiones vinculadas a la ejecución de las propuestas de nuevos elementos estructurantes: refuerzo, ampliación o establecimiento de sistemas generales dotacionales, infraestructurales, incluidos los de movilidad.

- b) El cálculo de los costes de implantación de las actuaciones de transformación de nueva urbanización delimitadas.
- c) El coste de aquellas medidas de mejora del medio rural, tanto a nivel ambiental o paisajístico.
- d) El coste de redacción de los instrumentos de desarrollo previstos para establecer la ordenación detallada de iniciativa pública.

En consecuencia, el Estudio Económico-Financiero del Plan General debe concebirse como un documento instrumental y de apoyo de las propuestas y estrategias del PGOM adaptándose su contenido al grado de concreción que este haga de esas propuestas y estrategias

En este sentido, es oportuno que el EEF del Plan General pueda incorporar criterios para la conformación de los Estudios Económicos Financieros más precisos que deben acompañar a los instrumentos de ordenación urbanística detallada.

En especial, el Estudio Económico-Financiero del POD debe ser de un alto nivel de rigurosidad y será necesario que se recojan en él, en caso de que existan, los diferentes convenios, planes, etc. de los agentes inversores, en la medida en que comprometan su capacidad inversora futura. De este modo, el Estudio tendrá todas las condiciones para ser un instrumento de planificación para estos agentes.

La ejecución de las acciones que efectivamente cuenten con una programación concreta o nivel de priorización en el Programa de Actuación del PGOM debe tener como pilar principal al propio Ayuntamiento o bien, los agentes que promuevan las actuaciones de transformación.

Sin embargo, la ejecución y financiación de los elementos estructuradores no es asumida en exclusividad por el Ayuntamiento. Teniendo en cuenta que en España el gasto público se distribuye entre la Administración Central, las Comunidades Autónomas, las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos, en algunos casos con la cofinanciación de los fondos europeos, y que son las primeras (Estado y Comunidades Autónomas) las que gestionan la mayor parte de dicho gasto. Es obvio que la aportación económica de estas administraciones públicas en el desarrollo urbanístico del municipio de Granada será muy importante. Para estos organismos el Estudio Económico-Financiero constituye, al final, una guía sobre las actuaciones que se le han asignado atendiendo a criterios realistas y fundamentados.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

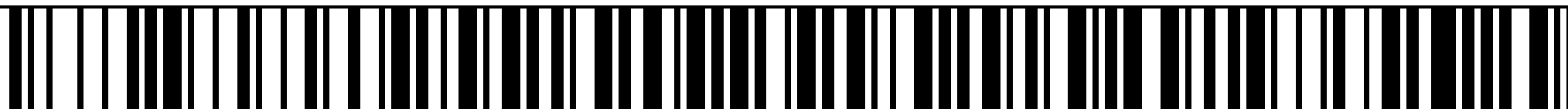
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



Por otra parte, la intervención del sector privado se vincula especialmente a las actuaciones de transformación urbanística y, por ello, a los estudios económicos financieros y de viabilidad de aquellos instrumentos de ordenación que procedan a delimitar y ordenar las ATUs.

Por tanto, en materia de estudio económico-financiero del Plan General de lo que se trata es de realizar un primer ejercicio de equilibrio y racionalidad de las propuestas relacionadas con los nuevos elementos estructurantes y una primera valoración de las inversiones de las mismas con asignación de los agentes responsables; sin perjuicio de que será en el EEF del instrumento que delimite con precisión los nuevos sistemas generales (sea el POU o Plan Parcial) quien deba incorporar un desarrollo más concreto de estas inversiones y la capacidad financiera de los agentes.

11.1.1 CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIEROS POR EL DOCUMENTO COMPLETO DEL PGOM,

1º. Vinculación de las actuaciones de transformación a la efectiva ejecución de los elementos que refuerzan o amplían los sistemas y redes generales.

Con carácter general, se debe asegurar una vinculación del Programa y del EEF del POU, clarificando cuáles son las acciones de ejecución de elementos estructuradores del modelo que son necesarias con carácter previo o simultáneo para habilitar actuaciones de transformación urbanística, identificando quién es el responsable de la ejecución, quién asume el coste y el plazo de ejecución.

En este punto, es importante que en el Estudio Económico Financiero y en el Estudio de Viabilidad que debe incorporar en el POU (y los Planes Parciales) se analice la distribución de las obligaciones vinculadas a las actuaciones de transformación, concretamente a los costes de la transformación al identificar y cuantificar la ejecución de los sistemas generales atribuibles, principalmente, a los suelos para los que se prevean operaciones de transformación urbanística. Una vez concretados estos importes se repartirán los costes de estos por las unidades de aprovechamientos, dando como resultado un importe unitario por unidad de aprovechamiento, como deber y obligación urbanística vinculada a la materialización y disfrute de ese derecho de aprovechamiento, en definitiva, se convierte en la garantía de la construcción de los sistemas infraestructurales y dotacionales de la ciudad.

La inversión estructural es el soporte del buen funcionamiento y suficiencia en todo momento de la ciudad. Se trata de la adecuada dotación de los servicios urbanos, del ciclo del agua, de la energía eléctrica, y de poder contar con las condiciones necesarias de accesibilidad y movilidad. Estos sistemas que soportan la funcionalidad de la ciudad resultan básicos para reorientar su ejecución y régimen de explotación.

2º. Asegurar la ejecución de los elementos estructuradores necesarios para la mejora de la ciudad existente.

Además, en el EEF del PGOM se debe valorar la ejecución de aquellos elementos estructurantes (los nuevos sistemas generales o ampliación de los existentes) cuya realización es necesaria para la mejora de la ciudad existente, y que no están vinculados a la habilitación de nuevas actuaciones de transformación.

En especial, deben quedar identificados y evaluados la ejecución de aquellos nuevos sistemas generales que beneficiando a la ciudad existentes deben ejecutarse en suelo clasificado como rural y, por tanto, su ejecución no podrá ser asegurada por el POU por quedar fuera de su ámbito territorial.

3º. Metodología y alcance en la determinación de los costes.

El EEF del documento del PGOM deberá en el análisis de los nuevos elementos estructuradores las bases metodológicas que se exponen a continuación. Estas bases también constituyen los criterios metodológicos de los EEF de los instrumentos de ordenación detallada:

Criterios para el establecimiento unitario de los costes en el EEF.

El desarrollo sostenible constituye la referencia esencial para la elaboración de la urbanización, y para ello, las propuestas a desarrollar parten de una estrategia de sostenibilidad orientada a establecer las condiciones anteriormente descritas. Sin embargo, también es fundamental tener en cuenta que plantear e implantar un modelo de infraestructuras para un desarrollo sostenible quiere decir también un modelo viable. Por tanto, es necesario que el modelo de desarrollo sostenible aporte un balance económico y ambiental positivo, pero no uno sin el otro.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

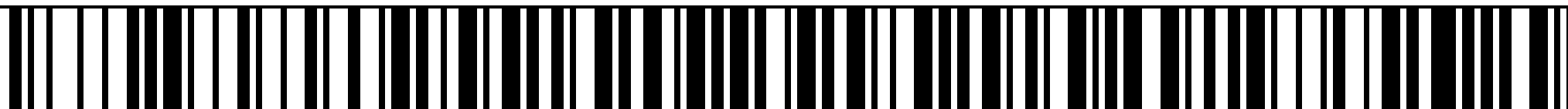
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



Pag. 3 de 25



Un aspecto fundamental para considerar en los costes de urbanización es el que se refiere al tratamiento de las infraestructuras para la urbanización de los viales y los espacios libres interiores al ámbito del trabajo en la línea de los criterios generales anteriormente expresados, es decir, la minimización del impacto medioambiental y la minimización de las condiciones de conservación y mantenimiento, sobre todo desde la perspectiva del ahorro de recursos.

Por tanto, se propone que se adopten, con carácter general, los siguientes criterios de diseño y ordenación:

- Que las explanaciones y rasantes se acomoden en lo posible a la configuración primitiva del terreno, procurando que los saldos del movimiento de tierras sea siempre cero.
- Adecuación de los servicios urbanos: El diseño y ejecución de las soluciones técnicas para los distintos servicios urbanos de cada tipo de infraestructura se debe adecuar a las características particulares y las posibilidades técnicas de disponibilidad y oportunidad de cada ámbito funcional, de manera que el resultado sea una óptima calidad urbana y adaptación medioambiental. Las redes de servicios urbanos se deberán efectuar siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de alta, media, o baja tensión.
- Se deben tener en cuenta la integración y adecuación medioambiental de todos los elementos proyectados, así como también la minimización de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas y pavimentaciones.
- Se deben tener en consideración la elección de las especies de jardinería y plantaciones para que sean adecuadas al clima de Andalucía, evitando que por su inadaptación se produzca un sobrecoste económico y de recursos en la conservación de las mismas.
- Se deben incluir en el proyecto las instalaciones interiores para el mobiliario público y equipamiento de las zonas verdes, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

En cuanto a la metodología de aplicación para el diseño y funcionalidad del nuevo viario principal debe tener como referencia la aportación de accesibilidad en condiciones ambientales y paisajistas adecuadas, incorporando en su diseño y configuración estructural criterios paisajísticos y amables para el usuario, que consigan hacer atractiva su utilización.

El diseño de las secciones del nuevo viario general que se proponga debe realizarse de acuerdo con los objetivos de recuperar el concepto tradicional de "avenida urbana" para las actuaciones relativas al viario principal, estableciendo reservas dentro del mismo para la implantación de sistemas de transporte colectivo, mejorando las condiciones de los desplazamientos en bicicleta en el interior de la urbanización, favoreciendo los desplazamientos peatonales e incorporando arbolado y jardinería en todas las secciones, mejorando la calidad ambiental con carácter general en todos los desplazamientos y considerando la percepción del paisaje urbano como elemento fundamental en el diseño de las nuevas secciones.

Agentes, asignaciones y prioridades.

La manera clásica de agrupar los operadores es en razón a su naturaleza, es decir serán públicos o privados. Los operadores públicos corresponden a la administración central, autonómica y local, en función de su ámbito competencial y bajo la modalidad jurídica de carácter público. Serán operadores privados aquellos que resulten titulares de aprovechamientos lucrativos, estos pueden aparecer bajo varias modalidades, tales como empresas mixtas, entre otras.

Ante la falta de otros instrumentos y la ausencia de concreción de los distintos compromisos sectoriales con la planificación urbana, la asignación se realiza en concordancia con la competencia, y entre otros casos fruto de la coordinación habida en el proceso, o de cualquier otro antecedente. Y teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. Que las competencias municipales en materia de inversiones de infraestructuras y equipamientos urbanísticos acostumbra a no tener carácter exclusivo y pueden ser compartidas con otras Administraciones. Tales son los casos de determinados equipamientos públicos en que los ayuntamientos aportan el suelo y otras administraciones asumen los costes de la construcción de los edificios e instalaciones.
- b. Al Gobierno autonómico y la Administración General del Estado le corresponde realizar la mayor parte de las intervenciones en elementos estructuradores de competencia supramunicipal. Tales son los casos de las inversiones en la integración urbana de las infraestructuras, la gestión y ampliación de las redes de transportes de movilidad sostenible, la construcción de equipamientos educativos y sanitarios y en la red de carreteras de conexiones interurbanas.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

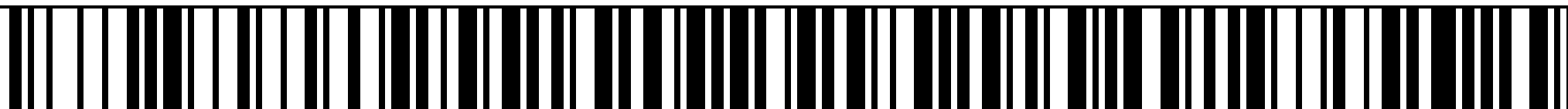
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



- c. La participación de las Administraciones públicas no municipales muchas veces se realiza vía subvenciones para determinadas inversiones municipales de carácter supramunicipal como pueden ser determinados equipamientos deportivos, culturales y asistenciales, así como en obras de protección ambiental, aunque el Ayuntamiento sea a veces el principal inversor, debido a que en teoría su población puede resultar la beneficiaria más inmediata.
- d. Las inversiones públicas en adquisiciones de suelo para la dotación de nuevos espacios públicos, debido a su interés general inmediato, en general, se deben asignar al Ayuntamiento. En cualquier caso, la mayor parte se obtienen gratuitamente mediante cesiones (incluidas o adscritas) en actuaciones de transformación.
- e. Las actuaciones urbanísticas privadas en suelo urbano y en actuaciones de nueva urbanización de nuevos viales y nuevas zonas verdes y espacios libres que benefician directamente a los beneficiarios de las parcelas resultantes, se deben asignar totalmente a los inversores privados, tal como establece la legislación vigente.

No puede identificarse el agente privado con el titular de los terrenos, en la medida que la obligación de la ejecución de las actuaciones de urbanización se ligan no a la propiedad del suelo sino al sujeto que finalmente vaya a contar con la responsabilidad de su ejecución, y es que los deberes urbanísticos ya no son deberes de la propiedad del suelo sino deberes vinculados a las actuaciones de transformación urbanística, siendo en el procedimiento de ejecución urbanística o delimitación de la actuación de urbanización cuando se determine finalmente el responsable de la actuación, y el momento adecuado para exigir la acreditación de su capacidad financiera.

La acreditación concreta de la viabilidad de las actuaciones propuestas se deriva por el nuevo régimen legal, a la Memoria de Viabilidad Económica del instrumento que establezca la ordenación detallada, como luego se verá.

De otra parte, para cada uno de los elementos objeto de valoración en el EEF del documento completo del PGOM o, en su caso, POU deben adoptarse unos criterios justificativos de aplicación de costes en función del alcance de cada intervención.

Así, por ejemplo, para la cuantificación económica de los costes de urbanización de los espacios libres interiores a las actuaciones urbanizadoras (sea en suelo urbano o de nueva urbanización en suelo rústico) se deben calcular por metro cuadrado de superficie de espacios libres y, en función de las calidades y el mobiliario urbano empleado. Así, para los costes

de urbanización de los espacios libres, se deben de tomar preferentemente como referencia los empleados por el Ayuntamiento de Granada en las últimas obras recepcionadas.

Una metodología similar deberá aplicarse en el documento completo del EEF al resto de elementos: nuevos viarios o renovación de los mismos; ejecución de equipamientos, de infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua, etc.

Debe tenerse presente, que la obra urbanizadora vinculada a proveniente de las obligaciones urbanísticas de los aprovechamientos que se materializan, tales como los servicios urbanos, los espacios libres, las infraestructuras de conexiones, los grandes equipamientos y las necesidades de equipamientos de proximidad, son determinantes en la configuración del producto final, la ciudad acabada.

Por esta razón, como causa principal, y con la intención de orientar este hábito en una práctica más homologable debe contemplarse en el estudio económico-financiero del instrumento de ordenación detallada de la actuación de transformación (del POU, Plan Especial o Plan Parcial) que los elementos que intervienen en la construcción de la ciudad, efectivamente se acaben y puedan disfrutarse desde el mismo momento que las viviendas se habitan y que las actividades económicas inician su funcionamiento.

Se deben evaluar las inversiones precisas en la imagen final del "modelo" que se proponga, y por ello se deben considerar todos los elementos que resultan imprescindibles para conseguir esa imagen final de "ciudad acabada". Por tanto, se han de considerar todas las inversiones, no sólo las que encuentran viabilidad en los recursos públicos que constituyen el esquema básico del modelo, sino también se consideran aquellas asignadas a los recursos privados.

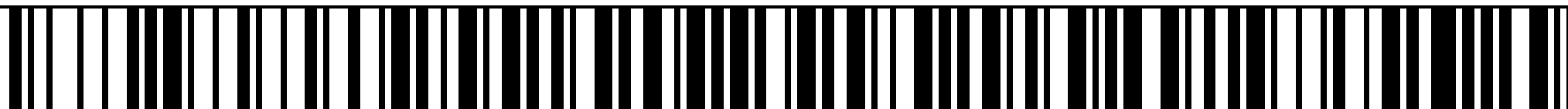
Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



11.2. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL NUEVO PLANEAMIENTO.

El artículo 22 apartado 4 del RDL 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establece:

“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.”

El concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el 22.4 del TRLSRU no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Además, la perspectiva temporal del análisis de sostenibilidad económica de la actuación es superior a la considerada en el estudio económico-financiero, por cuanto no se limita a justificar la idoneidad de la actuación en términos de real y viable ejecución, sino que ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la administración de que se trate. Es decir, el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, entre las que se han de incluir los ingresos que se generen por la puesta en el mercado del producto inmobiliario resultante, con lo que la viabilidad económica quedará justificada en un momento temporal determinado.

Sin embargo, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

Debe tenerse en cuenta, a título de ejemplo, que el contenido del estudio económico-financiero es el que hay que considerar para, en la fase de ejecución del planeamiento, determinar las garantías a prestar sobre el importe de los costes de urbanización y de las ofertas

de adquisición y compensación. Y ello por cuanto en el estudio económico se determinará el importe estimado de los costes de urbanización necesarios, mientras que en el informe de sostenibilidad económica el cálculo de costes ha de ir concretado a los de carácter público referidos al mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios.

La legislación urbanística de aplicación determina la necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen entre su contenido el informe de sostenibilidad económica, pero limitando dicha procedencia en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión. La salvedad resulta de todo punto imprescindible, a pesar de que no se contiene en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por cuanto el sistema de planeamiento en nuestra Comunidad engloba diferentes tipos de instrumentos y, éstos a su vez, de distinto contenido.

Ha de advertirse que el RGLISTA únicamente exige la Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) para los instrumentos que establecen la ordenación urbanística detallada, no estableciendo previsión alguna respecto al PGOM.

En concreto, el apartado 3 del artículo 85 del RGLISTA (contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística) establece lo siguiente:

3. *Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*

a) *Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:*

1º. *El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.*

2º. *La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Código seguro de verificación: CSEER40Q27R606QJ8SBO

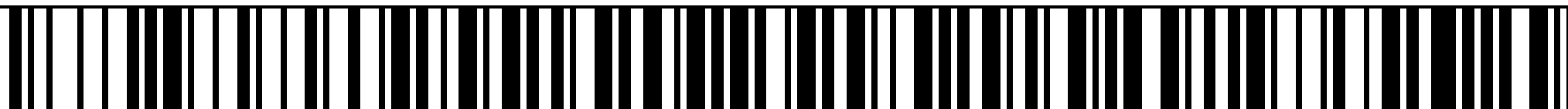
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



Pag. 6 de 25



No obstante, desde una interpretación sistemática del conjunto del Ordenamiento Jurídico -en especial del artículo 22 apartado 4 del TRLSRU 2015 antes transcrito- debe considerarse que cualquier instrumento que mediante la ordenación que proponga posibilite (ya sea directamente o en su desarrollo) actuaciones de urbanización, debe contar con el oportuno Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) aunque no establezca la ordenación detallada de las mismas.

Cuestión diferente es que los instrumentos de ordenación general (como es el caso de este PGOM) que no establezcan la delimitación y ordenación detallada de las actuaciones de transformación deban contener un ISE adaptado a la función más diluida que, ahora, tiene el PGOM según la LISTA y, por ello, sin necesidad de abordar un análisis detallado y concreto de todos los aspectos a que se refiere el apartado 3.a). 1º del artículo 85 del RGLISTA.

En todo caso, corresponde al PGOM justificar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos; para asegurar este objetivo el PGOM está facultado para establecer las directrices oportunas que guíen la delimitación de las actuaciones de transformación y la orientación de la ordenación detallada de estas actuaciones.

11.2.1. LA JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.

En primer lugar, es necesario concretar qué tipos de usos engloba la expresión usos **productivos**, ya que la definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios se recogerá en las correspondientes ordenanzas incorporadas a los instrumentos de planeamiento. En este sentido, por uso productivo debe entenderse aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en él, por tanto, los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios, turísticos, etc.

En este sentido hemos de tener en cuenta varias precisiones.

- En primer lugar, el artículo 20.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo contiene una previsión básica que dispone que las administraciones deberán velar y garantizar por el destino de suelo adecuado y suficiente para usos productivos. Tal previsión constituye un cambio radical del principio inspirador en la configuración del modelo de ciudad propuesto en la legislación estatal anterior (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) donde el suelo urbanizable tenía carácter residual. La justificación de la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo productivo constituirá en este sentido determinación básica del informe de sostenibilidad económica referido a los instrumentos de planeamiento general.

Y es que con carácter obligatorio necesaria, el documento completo del PGOM debe contar (artículo 76 RGLISTA) dentro de la Estrategia para el mantenimiento, mejora y renovación de la ciudad existente con la definición de "Directrices y recomendaciones para el establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos" así como las Estrategias para la ordenación de futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico; en ambas estrategias deben expresarse aquellas directrices y recomendaciones dirigidas a asegurar la suficiencia de espacios urbanizados o aptos para la urbanización destinados a usos productivos y dispuestos en posiciones adecuadas que limiten las necesidades de movilidad.

- En segundo lugar, el análisis de sostenibilidad referido a la suficiencia del suelo productivo será objeto de valoración en el informe de incidencia territorial del instrumento de planeamiento de que se trate, en función del contenido que para éste regula la Norma 165 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía al disponer que abarcará, entre otros aspectos, el *modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.*

En definitiva, el Informe de Sostenibilidad Económica, en la vertiente donde se debe analizar la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, tratará de viabilizar un desarrollo urbano, en lo referente a los usos productivos, cohesionado con el diseño y vertebración del territorio en base a los criterios territoriales establecidos al respecto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, tanto en lo referente al volumen y tamaño de crecimiento posible, como a la forma de prever la implantación de las nuevas actuaciones urbanísticas sobre el territorio, evitando de este modo el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad que acarrearán como consecuencia una ineficiencia económica en implantación, mantenimiento y conservación de las infraestructuras precisas y servicios urbanísticos básicos.

A partir de la conceptualización del uso productivo, el contenido del informe de sostenibilidad económica del documento completo del PGOM deberá considerar tanto las áreas destinadas mayoritariamente a usos de actividades económicas en suelo urbano y realizar la previsión -mediante las estrategias y directrices dirigidas al planeamiento de desarrollo- de las nuevas que el POU deberá habilitar mediante actuaciones de reforma interior en suelo urbano y aquellas otras que puedan delimitarse en suelo rústico mediante Plan Parcial.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

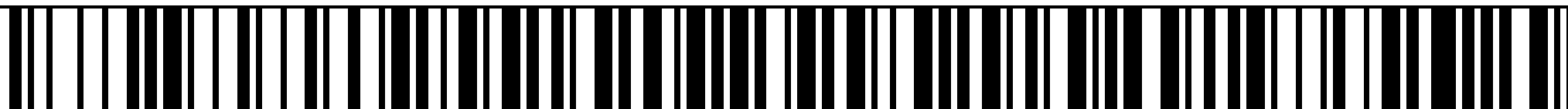
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



En este documento de Avance del PGOM se establece como Objetivo 6 “contribuir a la activación económica de la región y a la diversificación económica del municipio”

Se trata, en aplicación de la nueva Carta Leipzig (30 de noviembre de 2020) de subrayar la dimensión de Granada como ciudad productiva.

El PGOM asume los objetivos específicos de la AUE/2019 en este apartado: a) buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica, (c) fomentar el turismo inteligente, sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local, y (d) favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes.

Sobre la base de estas consideraciones el Plan General de Ordenación Municipal pretende fortalecer la capacidad económica de la ciudad como requisito de cohesión social y en armonía con preservación ambiental y el patrimonio cultural de la ciudad.

El incremento de la competitividad de la ciudad pasa por apostar decididamente por la calidad del entorno urbano como factor de atracción para promover la implantación de actividades emergentes: actividades logísticas, tecnologías ambientales, la formación, las artes y el turismo.

Por ello, se asumen como Directrices y Recomendaciones de las Estrategias de revitalización de la ciudad consolidada y Estrategias para los nuevos desarrollos dirigidas a la consecución del Objetivo 6, las siguientes:

- a. Equilibrar la localización de las zonas productivas en la ciudad: por ello, se promueve asegurar el mantenimiento y revitalización de los espacios productivos existentes y complementar la red de estos espacios con la ejecución de los suelos (clasificados como urbanizables en el PGOU vigente y con Plan Parcial aprobado definitivamente o en tramitación) con destino principal a actividades económicas.
- b. Consolidar una oferta de carácter logístico de Granada, con la puesta en marcha del Área Logística de Granada, como centro de referencia para las actividades de logística y distribución regional y urbana en Andalucía, conectada con el conjunto de infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias.
- c. Propiciar el fortalecimiento universitario con la previsión del suelo dotacional necesario para garantizar la transferencia de conocimiento.

A tal fin, se propone en este documento de Avance dos acciones relevantes:

En primer lugar, creación del nuevo Sistema General Dotacional Universitario en la antigua Azucarera de San Isidro.

Es un ámbito de 8,7 hectáreas con destino a Centro de Investigación de la Universidad de Granada. Es un espacio dotacional con usos mixtos destinado al conocimiento e intercambio social y cultural sobre ecología, medioambiente y agroalimentación. Un “eco-lugar” con espacios culturales y de trabajo, y con residencia de temporalidad limitada para investigadores. Se recomienda que incluya en su ámbito un parque ecológico destinado a preservar la identidad y la memoria de este patrimonio industrial y su paisaje, como un espacio de acercamiento a lo agrario con actividades de formación, cultura y recreo.

En segundo lugar, se considera necesario seguir consolidando el Parque Tecnológico de la Salud.

- d. Incentivar la mejora y revitalización de los polígonos industriales tradicionales.

Atal fin, se propone que en el documento completo se conforme un Programa de mejora de calidad urbana y ambiental de los polígonos industriales existentes y la previsión específica de las condiciones para activar actuaciones de mejora urbana puntual en parcelas en desuso de polígonos que precisen acciones de revitalización.

- e. Generar nuevas centralidades en el cual la implantación de la actividad económica esté más próxima a los lugares de residencia:

A tal fin, se establece como estrategias de renovación de la ciudad existente que las actuaciones de reforma interior que proponga el POU con uso global residencial incorporen una reserva de edificabilidad con destino a actividades económicas (comercio de proximidad y oficinas).

- f. Dinamizar el comercio local y de proximidad para revitalizar los barrios dentro de un modelo económico sostenible de ciudad, y garantizar la accesibilidad de los espacios comerciales existentes en la ciudad, estableciendo itinerarios y esos comerciales fundados en la movilidad sostenible.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

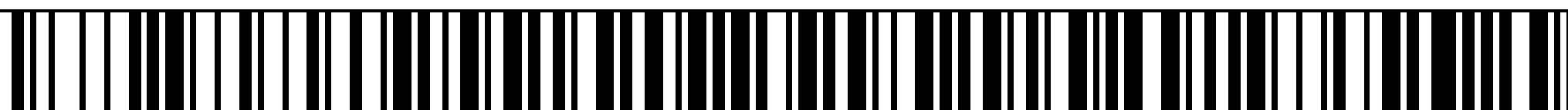
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



A tal fin, el POU debe proponer programas de reurbanización del espacio público del centro comercial abierto del Conjunto Histórico y del entorno de los mercados tradicionales de la ciudad.

11.2.2. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

El segundo aspecto para considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto 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.

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica el documento completo del PGOM y en los instrumentos de ordenación detallada se recomienda adoptar los criterios recogidos en la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (ISE) publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012.

- ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA DE IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS ELEMENTOS CONFIGURADORES DEL MODELO E INCREMENTO PATRIMONIAL.

En este apartado se deben analizar y detallar las actuaciones con cargo a la Administración Local.

En relación con los costes de implantación, estos deben coincidir con el cálculo y evaluación que se han incorporado en el estudio económico financiero y que se han asignado a la Administración Local.

Esta es la estimación del coste o Inversión Municipal para conformar el nuevo modelo urbano-territorial adoptado por el PGOM y, que deben desarrollar el POU y el resto de los instrumentos de ordenación detallada.

De otra parte, en el ISE de los instrumentos de ordenación detallada deberá tenerse presente (en el capítulo de ingresos) el incremento patrimonial que se generará en la Hacienda Local como consecuencia de la recepción de las parcelas lucrativas libres de carga donde se materializa el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Local en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública en las actuaciones de transformación.

- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS QUE VA A SUPONER PARA LA ADMINISTRACIÓN LOCAL EL MANTENIMIENTO DE LOS NUEVOS SERVICIOS IMPLANTADOS.

La metodología a emplear debe evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por el POU y otros instrumentos que establezcan la ordenación detallada de actuaciones de transformación.

Desde el momento de implantación y puesta en función de las nuevas actuaciones de transformación y ejecución de nuevos sistemas y ampliación de los existentes, respecto a la sostenibilidad para las arcas públicas, se debe tener presente los gastos vinculados a los siguientes conceptos (incluyendo el factor de su dimensión temporal):

- Conservación infraestructuras viarias:
- Conservación de infraestructuras de abastecimiento.
- Conservación de la red de saneamiento y depuración.
- Infraestructura de suministro eléctrico.
- Consumo y conservación del alumbrado público.
- Conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano
- Funcionamiento del servicio de transportes público.

En resumen, los gastos de gestión y mantenimiento del nuevo modelo de desarrollo urbano que se han de considerar por el documento completo del Plan para la elaboración del Informe de Sostenibilidad se corresponden con:

- Los gastos corrientes en bienes y servicios, que comprenden el mantenimiento y conservación de las zonas verdes, los viarios y redes de servicios infraestructurales (saneamiento, abastecimiento, depuración, alumbrado, transporte público), es decir, gastos en bienes corrientes y servicios, así como los gastos indirectos que el aumento de población derivada de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas.
- Los gastos de personal correspondientes a los gastos corrientes vinculados a los servicios públicos urbanos que deberá prever el Ayuntamiento de Granada como consecuencia del incremento de la población procedente del desarrollo de las actuaciones de transformación propuestas por los instrumentos de ordenación detallada.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

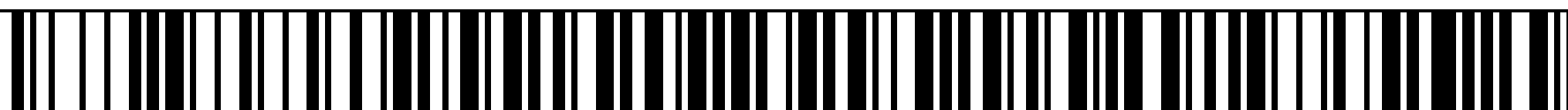
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Serán, por tanto, estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la hacienda pública local, y el "Balance Fiscal Municipal" se realizará en unidades monetaria reales del año en el que se realice el Informe.

Para la determinación de los ingresos se debe proceder al cálculo de los ingresos municipales, realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento, y considerando, en su caso, las exenciones y bonificaciones que existieran. En consecuencia, la estimación de los ingresos partirá de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas que se encuentren vigentes para cada hecho imponible en los momentos de redacción del Informe de Sostenibilidad Económica.

El documento completo del PGOM y el POU deben partir del último Presupuesto municipal liquidado, salvo que corresponda a un ejercicio con una coyunturalidad muy marcada como lo fue el año 2020 por la crisis económica vinculada a la crisis sanitaria del COVID-2019. El estudio del ISE debe realizarse con la previsión de que el periodo programado del instrumento de planeamiento se desarrollará en un contexto de ejercicio normalizado.

• ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL.

La ejecución de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el documento completo del PGOM y en las actuaciones del POU generarán los siguientes ingresos corrientes:

a. Los procedentes de los tributos relacionados con la actividad inmobiliaria:

- Impuesto directo sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras. (ICIO)
- Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos (IIVTNU)

El cálculo de estos ingresos teóricos se realizará en base a una estimación de producción de "nueva ciudad construida" prevista por el PGOM y el POU en cuanto a edificaciones, solares y parcelas residenciales y de otros usos no urbanizadas.

b. Los no vinculados a la actividad inmobiliaria, cuya cuantía se estimará en base a la población prevista.

- Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El impuesto de actividades económicas
- Tasas de vados de vehículos
- Tasas de basuras
- Tasas de abastecimiento de agua
- Tasas de alcantarillado
- Tasas de depuración.

• ANÁLISIS DE RESULTADOS.

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación prevista en el documento completo del PGOM y en el POU, en relación a los ingresos y gastos; se determinará la sostenibilidad o no de la propuesta, así como, el cumplimiento de las condiciones legalmente exigibles, de conformidad con la normativa vigente, referidas a la capacidad de financiar los servicios obligatorios, al equilibrio y la estabilidad presupuestaria, entre otras.

Se justificará el equilibrio presupuestario entre ingresos y gastos, en base a la ecuación básica del Balance fiscal Municipal, que es equivalente al ahorro bruto, conforme a la siguiente expresión:

$$\text{BALANCE FISCAL} = \text{AHORRO BRUTO} = \text{INGRESOS CORRIENTES} - \text{GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.}$$

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

El resultado obtenido en este apartado es sin lugar a duda, el de mayor relevancia a efectos de examinar la evolución económica estimada en el municipio durante el periodo previsto para la implantación del nuevo modelo.

Y, por último, el documento completo deberá analizará la actividad presupuestaria, entendida como situación de equilibrio o superávit computados en término de financiación.

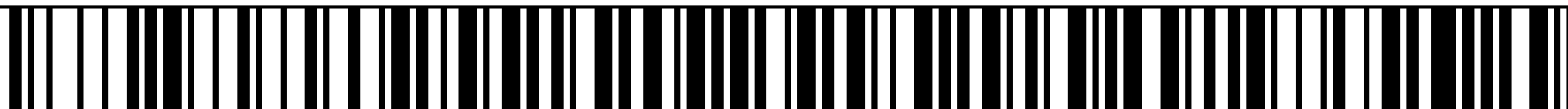
Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



11.3. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS: RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La formulación de la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante **MVE**) comporta una trascendental innovación legislativa introducida en el artículo 22.5 del nuevo Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre (en adelante **TRLSRU/15**). Una interpretación consecuyente de los artículos del **TRLSRU** relativos a la **MVE** permite concluir que **la MVE es exigible a las actuaciones de transformación urbanísticas que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización existente en un ámbito de suelo urbanizado (artículo 7.1. a.2. de la **TRLSRU/15**); igualmente es exigible a las actuaciones edificatorias de sustitución o rehabilitación de las edificaciones existentes.**

Por su parte, el apartado 3 del artículo 85 del **RGLISTA** (contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística) establece lo siguiente:

3. *Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, os instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:*

b) *Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:*

- 1º. *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- 2º. *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

3º. *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

4º. *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

5º. *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas*

Dado el análisis específico y concreto que exige el **RGLISTA** para la **MVE**, esta no puede abordarse desde el planeamiento general, salvo los casos concretos en los que el propio **PGOM** incorpore una delimitación de **ATU** de nueva urbanización en que es preciso que se acompañe la documentación exigida en el artículo 44 del **RGLISTA**, entre ella un estudio de viabilidad económica más simplificado, como es “análisis previo de viabilidad económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen”

Por tanto, la Memoria de Viabilidad Económica es exigible exclusivamente a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, ya sea en suelo urbano (actuaciones de reforma interior o de mejora) o en suelo rústico, actuaciones de nueva urbanización.

El **PGOM**, salvo la modalidad de “análisis previo de viabilidad económica” en el caso de que el documento completo incorpore la delimitación de Actuaciones de Nueva Urbanización, no es el instrumento idóneo para incorporar la Memoria de Viabilidad Económica, porque no establece la ordenación detallada de ninguna actuación de transformación.

No obstante, nada impide que el **PGOM** pueda establecer recomendaciones en orden a la elaboración de **MVE** por parte de los instrumentos de ordenación detallada.

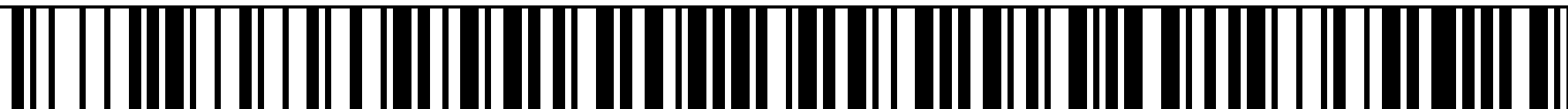
Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



Por tanto, en las actuaciones de reforma interior previstas por el Plan General de Granada que se remite para el establecimiento de su ordenación pormenorizada a un Plan Especial, corresponderá a éste la elaboración de la MVE.

De otra parte, corresponde al documento completo del POU elaborar la MVE de aquellas actuaciones de transformación urbanística cuya ordenación pormenorizada se establezca directamente por el mismo.

La Memoria de Viabilidad Económica se realiza en términos de rentabilidad para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, debiendo incluir los elementos que en el mismo artículo se definen, conforme al artículo 22.5 del TRLSRU/15 y el apartado 3.b) del artículo 85 del RGLISTA

11.3.1. RECOMENDACIONES SOBRE LA METODOLOGÍA A EMPLEAR PARA LA ELABORACIÓN DE MVE POR INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

1ª. Identificación de los ingresos de una actuación de transformación urbanística.

Los ingresos, vendrán determinados por la identificación de los valores medios de venta, en unas condiciones normales de mercado, de cada uno de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias establecidos por el nuevo Plan (viviendas libres, oficinas, comercios etc.), o el precio establecido administrativamente para el caso de las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Una vez definidos los valores de venta correspondiente a cada uso presente en la actuación (Vv, en euros), para determinar los ingresos generados por la actuación derivados del valor en venta de las edificaciones en ellas integradas, se procederá a sumar los productos correspondientes a cada uno de los Vv por las superficies edificables atribuidas a cada uso, (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:

$$Vv (\text{€}) = \sum Vv(\text{€/m}^2t) \times Si (\text{m}^2t)$$

Posteriormente, se establecerán los valores en venta medios, así como los de repercusión del suelo, en unas condiciones de mercado con tendencia a la recuperación, para cada uno de los usos y tipologías edificatorias consideradas.

2ª. Identificación de los costes de las actuaciones de transformación urbanísticas.

Así, en el suelo urbanizado, preparado para construir, se ha de tener en cuenta, al menos, todos los costes que a continuación se relacionan:

a. Costes de ejecución de obras de urbanización

Los costes de urbanización incluirán, de una parte, los costes de urbanización imputables en concepto de participación de la actuación en la financiación de sistemas generales exteriores y, de otra, los costes de urbanización interiores propiamente dichos.

Para la determinación de los Presupuestos de Ejecución Material (PEM) y poder obtener posteriormente el Precio de Ejecución de Contrata (PEC), de los siguientes elementos (viarios y espacios libres); se han tomado como referencia los costes recogidos en el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras", realizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental para el año 2021.

Costes de Urbanización Exteriores.

Para las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano, el nuevo Plan General podrá establecer, en su caso, una cuota para financiar las conexiones exteriores de las actuaciones con las redes generales. Esta cuota no incluye los conceptos impositivos que se correspondan y que deberá satisfacer en el momento de aprobación del proyecto redistributivo.

Costes de Urbanización Interiores.

Estos costes suponen la urbanización de los viarios y los espacios libres propuestos en la ordenación detallada de cada una de las actuaciones.

b. Costes de ejecución de las Obras de Edificación.

Este valor puede determinarse aplicando a la superficie total construida el precio por metro cuadrado que resultaría si tuviese que construirse actualmente. El valor de los costes de la construcción incluirá el coste de ejecución material (PEM) más los gastos necesarios para la construcción y el beneficio industrial de contratista (PEC). En concreto:

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

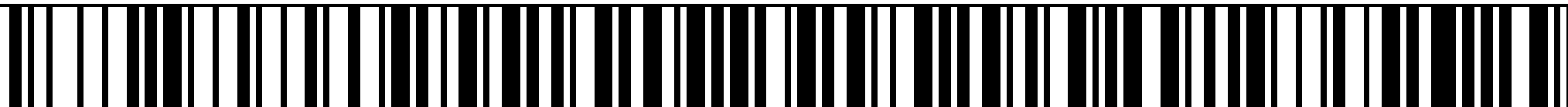
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

Para la determinación de los Presupuestos de Ejecución Material de cada uno de los usos y tipologías contemplados en cada una de las actuaciones objeto de la presente valoración; se han tomado como referencia, igualmente, los recogidos en el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras", realizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental-Sevilla para el año 2021. En dicho documento se establecen los precios unitarios de ejecución material por metro cuadrado construido en función del uso y tipo de obra, por consiguiente, no comprende beneficio industrial, ni gastos generales.

Presupuesto Contrata (PC).

Así pues, una vez obtenidos el coste de ejecución material para cada uno de los usos y tipologías previstas, se le aplica un incremento que asciende al 19% en concepto de beneficio industrial y gastos generales. Con lo cual se estará en disposición de conocer el valor de la construcción.

Posteriormente se definirá los costes de construcción unitarios medios, por cada uno de los usos y tipologías edificatorias, empleadas en el presente MVE, distinguiendo, por una parte, el PEM (presupuesto de ejecución material) y el PC (presupuesto de contrata).

c. Costes indirectos propios de la actuación.

Comprende los gastos indirectos propios de la promoción, referidos tanto al suelo como a la edificación, entre los que se encuentran: gastos técnicos y jurídicos (honorarios técnicos, tasas), gastos financieros, gastos notariales y de registro, indemnizaciones, primas de seguro, así como, los gastos de comercialización y administración de la promoción.

d. Beneficio Empresarial del promotor.

Engloba los beneficios obtenidos por el promotor por la gestión que realiza en el desarrollo y ejecución de la actuación. En la presente memoria se ha empleado un porcentaje de beneficio teórico medio del 20% de las ventas, próximo a los que se obtienen, en una promoción inmobiliaria en unas condiciones de mercado estables y con tendencia a la recuperación.

3ª. **Sobre la determinación del valor residual del suelo urbanizado.**

Una vez cuantificados los costes derivados de la actuación de transformación urbanística y conocido el valor en venta de los productos finales resultantes, e incluso los beneficios que se obtienen de su promoción, se podrá considerar si realmente es viable la actuación propuesta, como consecuencia de la obtención de unos valores suelo máximo para los cuales las actuaciones de transformación urbanísticas resulten rentables en la coyuntura económica actual.

En consecuencia, se procederá a determinar los valores de suelo para la situación de origen, así como, para las propuestas por el nuevo Plan General, de cada uno de los ámbitos de actuación que se pretende renovar.

4ª. **Sobre el análisis de la inversión y suficiencia de ingresos.**

Análisis de la inversión.

La Identificación del Umbral mínimo de Viabilidad (UmV) derivada de la modificación de un ámbito urbanizado (suelo urbano) al que a través de la definición de una nueva actuación de transformación urbanística (propuesta en el nuevo Plan General) se le incrementa el aprovechamiento atribuido a la situación originaria por el planeamiento de referencia (Planeamiento Vigente), y ello con la finalidad lógica de mejor rentabilidad.

En este sentido, parece justo y adecuado estimar como valor del suelo determinante del Umbral mínimo de Viabilidad (UmV) que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de la Actuación Urbanística. Dicho valor se establece como la suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación del urbanizado de origen (Vso) que se altera, es decir, el originario presuntamente no viable que incentiva la promoción de la nueva actuación de Transformación Urbanística, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio de la Promoción correspondiente a la situación final propuesta (la que se pretende ejecutar); en base a la siguiente expresión:

$$UmV = Vso + (TLR + PR) * Gastos$$

TLR: Tasa Libre de Riesgo.

PR: Prima de Riesgo: 8% según RD 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

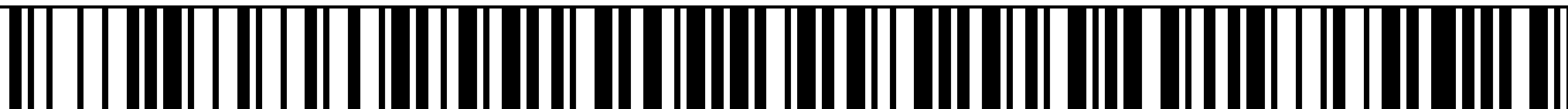
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



En síntesis, se analizará si las actuaciones urbanísticas, superan el umbral mínimo de rentabilidad, lo que posibilitará la generación de un excedente de valor suficiente y razonable, que tras compensar a la propiedad con el valor de la aportación voluntaria de sus terrenos a la actuación (o en otra forma, sea su compensación en la reparcelación voluntaria, su adquisición por compra o mediante la indemnización por expropiación, caso de que no se adhiera al sistema de actuación y solicite dicha expropiación) permita la obtención de un beneficio en la promoción.

La suficiencia de los ingresos.

Como resulta normal de cualquier actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la viabilidad económica de una actuación deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado, es decir, "los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los costes de producción".

Pues bien, en el caso de las actuaciones objeto de la memoria de viabilidad, los ingresos, vendrán determinados por las ventas de los productos finales resultantes, en unas condiciones normales de mercado.

Así mismo será preciso detallar los ingresos teóricos obtenidos, en unas condiciones de mercado estables con tendencia a la recuperación, para cada uno de los usos y tipologías edificatorias propuesta por el nuevo Plan en las actuaciones de transformación urbanísticas como consecuencia fundamentalmente de sus ventas.

Llegados a este punto se estaría en disposición de comprobar el cumplimiento de la siguiente regla en cada uno de las actuaciones (INGRESOS>COSTES), a fin de comprobar que en cada una de las actuaciones de transformación los ingresos teóricos superan a los costes o gastos de producción y, por consiguiente, la financiación de los costes quedaría garantizada.

5ª. Sobre el horizonte temporal que en su caso sea posible garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

El concepto de amortización de la inversión hace referencia a cuando el bien deja de costar dinero para dar beneficio. Así, una inversión se considera amortizada cuando ha terminado de pagarse con los beneficios que genera. En las actuaciones objeto de la memoria de viabilidad, la amortización de la inversión se producirá cuando el promotor haya conseguido que el desembolso inicial del dinero (inversión) le empiece a reportar ganancias (beneficios).

Los tres elementos más relevantes para un proceso de amortización de la inversión son;

- El importe del préstamo o deuda
- El tipo de interés
- El horizonte temporal para pagar la deuda

Como se puede comprobar los tres factores se encuentran interrelacionados, hasta tal punto que, a mayor plazo de amortización, más intereses se pagan por su deuda y, sin embargo, a mayor plazo de amortización, menor será la cuota periódica que deba asumir.

Así pues, el plazo estará determinado en gran medida por la cantidad de dinero que el promotor esté dispuesto a destinar a su deuda cada mes. También, es necesario considerar que los plazos de amortización variarán de acuerdo con el tipo de interés, es decir, las operaciones con interés fijo suelen tener plazos de amortización más cortos que las de interés de tipo variable. En todo caso, las cuotas periódicas no deben de superar un 40% de los ingresos netos del promotor (cliente), puesto que, de otra forma, el pago a la entidad prestataria puede verse comprometido.

El horizonte temporal de la amortización de la inversión

El instrumento que establezca la ordenación detallada de la actuación de transformación establecerá la programación.

El desarrollo de estas conllevará la formulación y posterior aprobación de los siguientes instrumentos de desarrollo y ejecución (estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización); que, siendo prudentes, su correspondiente tramitación, se estima, puede alcanzar los 18 meses. Posteriormente se iniciarán las obras de urbanización que deberán estar concluidas en un plazo de 24 meses y de forma simultánea podrán iniciarse las obras de edificación que deberán estar finalizadas en un plazo de 24 meses a contar desde la conclusión de las obras de urbanización.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

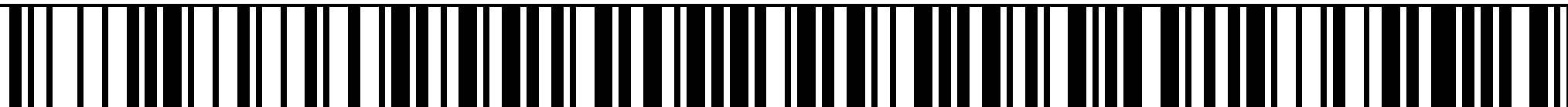
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



En consecuencia, se necesitarían, al menos, tres años y medio desde la entrada en vigor del Plan que ordene detalladamente, para que las obras de urbanización estén acabadas y recepcionadas por la administración local y dos años desde la finalización de las obras de urbanización para que la edificación esté terminada. En definitiva, para que las viviendas pudieran empezar a ser habitadas se necesitaran al menos seis años. Es preciso señalar que las entidades financieras suelen conceder un periodo de carencia al promotor durante la construcción, periodo que suele oscilar entre los dos y los tres años, para comenzar con la amortización del principal, una vez se finaliza la obra y se inicia la fase de venta, en escritura pública, de las viviendas, locales y garajes. Durante ese periodo de carencia, el promotor comienza la comercialización de las distintas fincas registrales, pactando reservas, entregas de cantidades a cuenta, y pagos aplazados, con los futuros compradores. Se presupone que en la anualidad 6, en unas condiciones normales de comercialización, deben de estar comprometidas, al menos el 60% de la promoción. Para que, tras la subrogación de los adquirientes al préstamo del promotor, este vaya recuperando de forma progresiva la mayor parte de la inversión.

En estas condiciones teóricas el horizonte temporal para la amortización de la deuda contraída por el promotor con la entidad financiera se fija en 10 años, periodo suficiente para que todos los adquirientes se hayan subrogado al préstamo del promotor

6ª. Sobre la financiación de la operación.

El producto de financiación que mejor se adapta a las necesidades de una promoción inmobiliaria es el préstamo al promotor. Con este producto las entidades de crédito financian la construcción de viviendas, oficinas, locales, garajes.

Se trata de un préstamo de garantía hipotecaria en el que el comprador de una vivienda se puede subrogar al préstamo del promotor, adquiriendo la deuda que este contrajo con el banco para la construcción de la vivienda; es decir, en el caso de un bloque de viviendas, el comprador se subroga solamente al importe concreto de hipoteca que afecta a la vivienda que adquiere.

7ª. Sobre la financiación del suelo

En cuanto a la financiación, que, en su caso, necesiten los promotores para la adquisición del suelo, es preciso destacar que el Banco de España no quiere que se repitan los excesos de la burbuja inmobiliaria en la que hemos estado inmersos. Por ello, va a poner coto al crédito para el ladrillo, prohibiendo a la banca financiar más

del 50% del valor del suelo. En consecuencia, los promotores tendrán que contar con recursos propios que les permita adquirir, al menos, la mitad del valor del suelo que pretender promover.

8ª. Sobre la financiación de la edificación

Las entidades financieras también establecen un importe máximo de un préstamo promotor tomando como referencia el valor de tasación del proyecto de edificación, en hipótesis de "terminado". Generalmente, las entidades financieras vienen financiando hasta un 70%-80% del valor de tasación del proyecto una vez finalizada la obra. Este porcentaje traducido a vivienda supone un 80%, mientras que en locales, oficinas y plazas de garaje un 70% respectivamente. De ahí que los adquirientes tengan que ir entregando periódicamente cantidades a cuenta, a fin de que en el momento de formalizar la escritura sólo les quede por pagar o, en su caso, financiar el 80% del valor de la vivienda.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

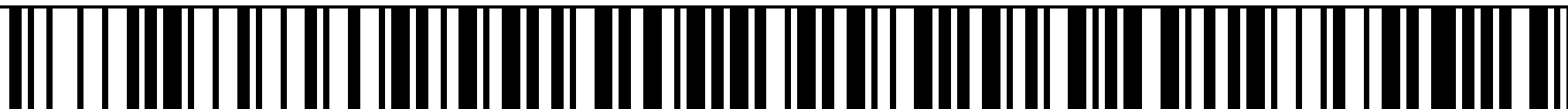
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



MO.12.



VALORACIÓN DEL IMPACTO DE LA REVISIÓN DEL PGOU EN LA SALUD. CRITERIOS PARA SU ELABORACIÓN.

Conforme regula el artículo 56 y la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la revisión del PGOU de Granada debe tramitar dicho procedimiento en los términos previstos en dichas disposiciones legales.

De acuerdo a lo establecido en el punto 5 del artículo 14 del citado Decreto 169/2014, la solicitud y remisión del Informe de Impacto en la Salud, así como su verificación o adaptación, se realizará a través del órgano colegiado creado al efecto, ajustándose su tramitación a la regulación establecida en la Disposición adicional primera del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o aquella que la sustituya.

Para ello, en el procedimiento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la revisión del Plan General, y conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/ 2015, de 3 de marzo, se debe realizar una consulta a la Delegación Territorial de la Consejería Salud y Familias en Granada para determinar el alcance del Informe del Impacto en la Salud de la revisión del Plan General. A dicha solicitud hay que acompañar la documentación a la que se refiere el Anexo IV del citado Decreto 169/2019, así como una Memoria Resumen conteniendo:

- Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento.
- Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.

- Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.
- Descripción de principales afecciones territoriales y ambientales existentes.
- Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida.
- Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.

En base a la respuesta de la citada Delegación Territorial, que debería referirse al perfil sanitario del municipio, haciendo constar, en especial y si así fuera, la existencia de indicadores que permitan suponer la presencia de grupos de especial vulnerabilidad en Granada, se debería elaborar el estudio de valoración del impacto en la salud de la revisión del PGOU de Granada, y que deberá acompañar como Anexo específico al documento que se someta a Aprobación Inicial.

El citado informe de valoración del impacto en la Salud, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se debe estructurar en los siguientes apartados:

- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN, que incluiría información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como las principales acciones o ejes de actuación de la revisión del PGOU.

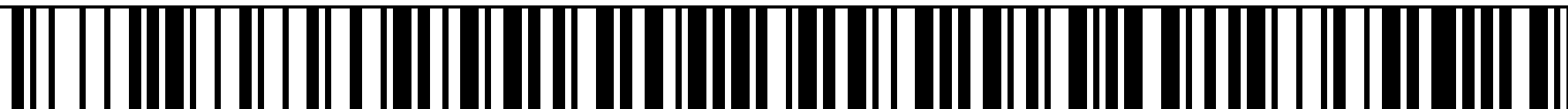
Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



- b. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO de la población afectada por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
- c. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.
- d. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

En algunos casos, estos apartados se pueden remitir a otros del propio documento de Aprobación Inicial de la revisión del Plan General, por entenderse, de acuerdo a la legislación vigente, que los distintos documentos que integran el Plan gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos de la revisión del Plan General, expresados en su Memoria de Ordenación.

De contenido básico para el estudio, y con independencia de lo que pueda señalar en su momento el documento de alcance que remita la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias, será la identificación de los factores de riesgo, hábito y estilos de vida en Granada.

12.1. FACTORES DE RIESGO, HÁBITO Y ESTILOS DE VIDA EN GRANADA.

El canadiense Marc Lalonde propuso hace casi cuatro décadas que nuestra salud está condicionada por cuatro determinantes: la herencia biológica, el sistema sanitario, el medio ambiente y los estilos de vida. Uno de los aportes más interesantes de su planteamiento es que mientras el sistema sanitario requiere de un alto presupuesto para influir en el estado de salud, y lo hace especialmente en la recuperación de la salud ante una enfermedad, los cambios en los estilos de vida pueden tener una influencia mucho más profunda en el bienestar y la calidad de vida de las personas. Y más que grandes presupuestos, para fomentar estilos de vida saludables las herramientas principales son la promoción de la salud y la educación para la salud. Por tanto, las decisiones que adoptamos día a día sobre cómo actuar y relacionarnos con nuestro entorno físico y social están influyendo directamente en nuestro estado de salud.

En Granada, en principio, los hábitos reseñados, en consonancia con los estudios desarrollados por la administración competente en materia de salud en Andalucía, son los siguientes:

- **Actividad física.**

Las personas que no realizan ejercicio físico durante el tiempo libre ascienden, aproximadamente, al 30%, siendo menor en hombres que en mujeres, aunque es necesario resaltar el significativo descenso del sedentarismo que se viene produciendo. Este descenso del sedentarismo se ha producido en todos los grupos de edad.

- **Sobrepeso y obesidad.**

Tanto en hombres como en mujeres, se observa un aumento en el porcentaje de personas con exceso de peso. Este incremento se refleja en todos los grupos de edad. La frecuencia de sobrepeso y obesidad en la población aumenta con la edad, tanto para hombres como para mujeres. Los grupos de edad con mayor prevalencia están entre los 45 y 75, o más años. Mientras que el sobrepeso es más frecuente en los hombres que en las mujeres, la prevalencia de obesidad es algo superior en las mujeres que en los hombres. Las desigualdades en la prevalencia de obesidad varían en función de diferentes indicadores de posición social. Su frecuencia aumenta a medida que disminuye el nivel de ingresos, siendo menor entre la población con mayor nivel de estudios y con rentas más elevadas.

- **Consumo de tabaco.**

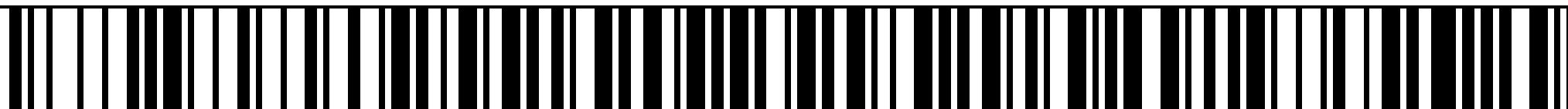
En Granada, como en Andalucía, los datos apuntan al descenso del consumo de tabaco, especialmente en hombres, que se ha acompañado, además, con un descenso en la incidencia y mortalidad por cáncer de pulmón. Los valores más elevados en la prevalencia de tabaquismo se concentran entre los 16 y 64 años, en los hombres, y entre los 16 y 54 años en las mujeres. El pico máximo se alcanza entre los 25 y 44 años y 45 a 54 años. A partir de los 65 años disminuye la prevalencia de tabaquismo. La evolución de la edad media de inicio en el consumo se mantiene estable en torno a los 17 años para el conjunto de la población, y para hombres y mujeres. Sin embargo, entre los que tienen menos de 24 años, se observa un descenso progresivo en la edad de inicio del consumo. El inicio del tabaquismo en las edades más jóvenes es menos frecuente con un mayor nivel de renta, de estudios y entre clases sociales más favorecidas.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



- **Consumo de alcohol.**

En lo referente al consumo de bebidas alcohólicas, el porcentaje de personas que se declara abstemia se ha incrementado. Esta tendencia se replica en ambos sexos, y en todos los grupos de edad. Pero también se incrementa el número de personas que beben con una regularidad de más de una vez al mes. Según grupos de edad, el que presenta un mayor aumento es el grupo comprendido entre 45 y 64 años. Por su parte, el consumo excesivo de alcohol ha aumentado desde 2007 (el inicio de la crisis económica), especialmente entre los hombres.

- **Consumo de fruta y verdura.**

Se observa, para ambos productos, un mayor porcentaje un aumento global en su consumo, mayor en el caso de las mujeres que en el de los hombres. El consumo aumenta progresivamente con la edad, y también aumenta a medida que lo hace tanto el nivel de renta como el nivel de estudios.

Accidentes de tráfico.

Constituyen la principal causa de mortalidad prematura en los hombres y la segunda en mujeres, además de ser la primera causa de lesión medular traumática y de incapacidad laboral en jóvenes. El grupo de edad de 15-44 años es con diferencia el que presenta mayor número de víctimas.

- **Salud laboral.**

Al igual que en el resto de Andalucía, la percepción de algún riesgo de accidente laboral en el puesto de trabajo se extiende a algo más del 76% de trabajadores y trabajadoras, siendo más del 81% en los hombres y en un 68% en las mujeres. Entre las causas de riesgos percibidos más citadas están las distracciones o faltas de atención, la rapidez con la que se trabaja, y las posturas forzadas/sobreesfuerzo. La prevalencia de enfermedades profesionales diagnosticadas o en trámite se sitúa en el orden del 1,4% de la población ocupada, siendo el grupo de edad más frecuente el de entre 45 y 54 años. Entre los tipos de enfermedades profesionales predominan las dolencias osteomusculares.

- **Medio ambiente y salud.**

Se constata un aumento considerable de la preocupación de los ciudadanos por la influencia del medio ambiente en su salud, demandándose actuaciones correctoras y preventivas, en sintonía con lo que se observa a nivel regional, estatal y europeo. Actualmente se sabe que la degradación ambiental causa pérdida de salud. La información científica y técnica actual ha permitido constatarlo. Además, las cifras nos indican que los problemas ambientales originan hasta el 6% del gastosanitario.

El Ecobarómetro que realiza el Instituto de Ciencias Sociales señala que los andaluces perciben como problemas ambientales en el ámbito local el ruido (44% de los encuestados), la calidad del agua del grifo (23,6%), los residuos sólidos urbanos (22,3%) y la contaminación del aire (20,5%).

- **Calidad del Aire**

Existe un gran número de contaminantes atmosféricos con distintas repercusiones en la atmósfera. Entre ellos destacan CO₂, CO₃, SO, NO, NO₂, O₃, en la estratosfera ya que reduce la radiación ultravioleta, pero en la troposfera tiene efectos negativos por su elevado poder oxidante), NH₃, H₂S, material particulado atmosférico (incluyendo metales, compuestos inorgánicos secundarios y una gran cantidad de compuestos orgánicos, algunos persistentes) y un elevado número de compuestos orgánicos volátiles.

Entre los principales contaminantes con capacidad de afectar la salud de los individuos están los que provienen de emisiones primarias o transformaciones atmosféricas. Los vehículos automotores son la fuente más importante de algunos de estos contaminantes (en particular el monóxido de carbono), óxidos de nitrógeno, hidrocarburos no quemados, ozono y otros oxidantes fotoquímicos, plomo y, en menor proporción, las partículas suspendidas totales de bióxido de azufre y los compuestos orgánicos volátiles.

El principal origen de la contaminación del aire en el municipio de Granada lo constituyen las emisiones de ozono troposférico, habiendo sobre pasado en más de 25 ocasiones los 120 microgramos por metro cúbico (estudios de 2019). El ozono troposférico (O₃) se forma a partir de reacciones fotoquímicas complejas con intensa luz solar entre contaminantes primarios como son los óxidos de nitrógeno (NO, NO₂) y compuestos orgánicos volátiles (COV). Los óxidos de nitrógeno se generan en los procesos de combustión y especialmente por el tráfico rodado. Los compuestos orgánicos volátiles se

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

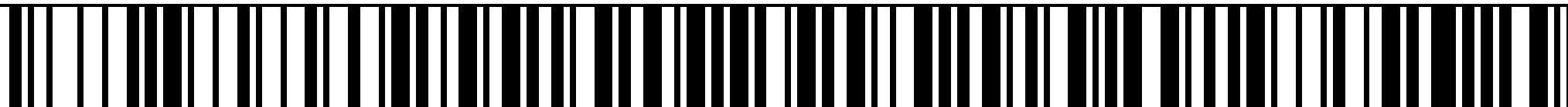
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



generan a partir de un número de fuentes variado, transporte por carretera, refinerías, pintura, limpieza en seco de tejidos, y otras actividades que implican el uso de disolventes.

- **Calidad del Agua**

El suministro de agua a la población en cantidad y calidad adecuada a los diferentes usos, es un servicio de carácter básico. La calidad del agua potable es una cuestión que preocupa en todo el mundo por su repercusión en la salud de la población. Los agentes infecciosos, los productos químicos tóxicos y la contaminación radiológica son factores de riesgo. La experiencia pone de manifiesto el valor de los enfoques de gestión preventivos que abarcan desde los recursos hídricos al consumidor. La gestión de los riesgos sanitarios asociados al agua exige una adecuada coordinación de las políticas ambientales, hidráulicas y sanitarias, la participación de los distintos sectores en las soluciones y la implicación de los ciudadanos.

- **Ruido**

Es bien conocido que el ruido se presenta como uno de los principales problemas ambientales de nuestra sociedad (tal y como muestran los datos del Ecobarómetro de la Junta de Andalucía), que ocasiona una degradación de la calidad de vida de la ciudadanía que se refleja en la generación de efectos nocivos sobre la salud y el comportamiento del hombre, o el medio ambiente. Las molestias ocasionadas por contaminación acústica se agudizan en época estival en un municipio costero como es el caso de Granada. Ello originado por la recepción de turistas que originan un fuerte aumento de los desplazamientos por carretera y un incremento de la oferta recreativa, en gran parte nocturna.

- **Temperaturas extremas**

El benigno clima mediterráneo oceánico que caracteriza a Granada se caracteriza por sus suaves temperaturas, si bien pueden darse situaciones excepcionales por temperaturas extremas, principalmente olas de calor y, aunque bastante improbables, heladas. Estas afectan mayoritariamente a personas de edades extremas (niños y ancianos) y a la cada vez más numerosa población turista, poco adaptada, en el caso de las olas de calor, a las altas temperaturas. La estructura demográfica del municipio, caracterizada por un envejecimiento progresivo justifica la necesidad de adoptar medidas de prevención para la época estival. Por otro lado, en los últimos años se observa entre la población municipal una mayor conciencia social ante los riesgos de exposición prolongada al sol y

un aumento del uso de medidas de protección. Debe tenerse en cuenta que en Andalucía se ponen en marcha, desde hace tiempo, programas de actuación ante el periodo estival por parte de la Consejería de Salud, enmarcadas dentro del Programa Salud Verano de la Consejería y del Plan de Alta Frecuentación del Servicio Andaluz de Salud. En ambas existe un área dedicada a las consecuencias para la salud de las altas temperaturas.

12.2. PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA SALUD, E IDENTIFICACIÓN DE SUS DETERMINANTES.

En Granada, entre los que perciben la salud como mala destacan las mujeres, y una peor percepción se relaciona directamente con el incremento de edad. Las personas con menor nivel de estudios, o menor nivel de ingresos económicos, son los que suponen un mayor porcentaje en la percepción de una salud de peores condiciones.

Los tres problemas de salud que se perciben con más peso son: las enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo, del sistema circulatorio y los tumores. Los patrones de percepción son diferentes según el sexo. Así, las mujeres aportan un mayor porcentaje que los hombres en relación con las enfermedades del sistema osteomuscular y tejido conjuntivo, de los trastornos mentales y del comportamiento, y del sistema nervioso. Los hombres aportan un mayor porcentaje que las mujeres en relación a los accidentes, el sistema respiratorio y los tumores.

Destaca, para ambos sexos, y en los últimos años especialmente, la preocupación por la salud mental. Y es que los datos reflejan un incremento de trastornos de depresión y ansiedad, así como el consumo de antidepresivos, tranquilizantes e hipnóticos, que han aumentado principalmente entre las mujeres. El diagnóstico de estas enfermedades presenta un gradiente social inversamente relacionado con el nivel de ingresos económicos y el nivel de estudios alcanzados. Además del predominio de declaración de estos trastornos entre las mujeres frente a los hombres, en ambos sexos su frecuencia aumenta con la edad, alcanzándose las prevalencias más elevadas a partir de los 65 años. Además, es llamativamente elevada entre las personas con invalidez o incapacidad permanente, seguido, en menor grado, por personas jubiladas, paradas (sobre todo si son mujeres), y amas de casa que ya han trabajado antes.

Tras la fase descriptiva de la población y las determinaciones que se establezcan en el documento de Aprobación Inicial de la revisión del Plan, llega el momento de comenzar la valoración prospectiva del mismo. El primer paso será el de identificar los potenciales efectos

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

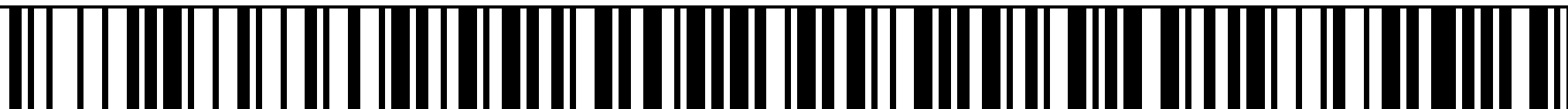
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

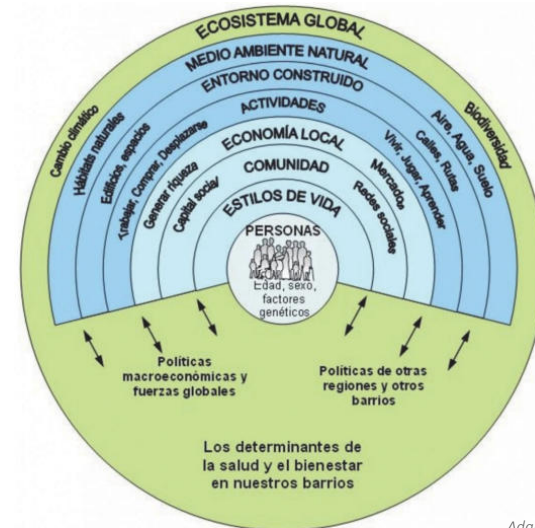
17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



de la revisión del Plan en los determinantes de la salud por medio de una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos, como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población.

Se utilizará para ello, el método de análisis de la magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de la ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos, factores, todos ellos establecidos de conformidad con el Manual *para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía*, editado en su día por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de la Junta de Andalucía.



Adaptado de Barton & Grant por Temblary

Para poder acometer esta tarea, se debe proceder a agrupar por tipologías las actuaciones propuestas en la Aprobación Inicial, analizando mediante una lista de chequeo sistemático los posibles impactos.

El resultado final de esta etapa será la determinación de actuaciones sobre las que se puede producir (o no) un impacto significativo, así como una priorización de las mismas bajo el criterio de mayor gravedad.

Este proceso se sintetizará en la conformación de una tabla de resultados por actuaciones en los que se tengan en cuenta los aspectos a evaluar de manera acorde con la lista de chequeo establecida en el precitado manual, describiéndose el impacto sobre los diferentes determinantes con los motivos por los que se han tomado las decisiones referentes a la relevancia o no de los impactos sobre las distintas áreas.

En este proceso de identificación y valoración de la relevancia se aconseja tener en cuenta, en todo momento, las siguientes "reglas generales":

- Si se detecta que hay una preocupación o sensibilidad especial por parte de la población, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante en cuestión.
- Si se detecta que existe una distribución desigual del determinante en la población afectada, especialmente si los impactos son mayores en la población vulnerable, se considerará que existe impacto significativo sobre el determinante.

El contenido de la lista de chequeo debe ser cualitativo. Se propone que se estime el uso de tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se esté valorando en las columnas (Alto, Medio, Bajo) acorde con el manual señalado. Se establecerían así orientaciones globales sobre el alcance de los diferentes determinantes, teniendo en cuenta el significado de los registros:

- **Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- **Intensidad:** Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- **Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

12.3. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LOS IMPACTOS.

A partir de la información obtenida en el apartado anterior se debe realizar, un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las medidas previstas en el Plan. En el caso de que con este análisis cualitativo no se pueda descartar la presencia de riesgos significativos, será necesario completarlo en una fase posterior con un análisis semicuantitativo a través de indicadores "ad hoc". El uso de indicadores permitirá una toma de decisiones más objetiva sobre la necesidad de afrontar un análisis más profundo.

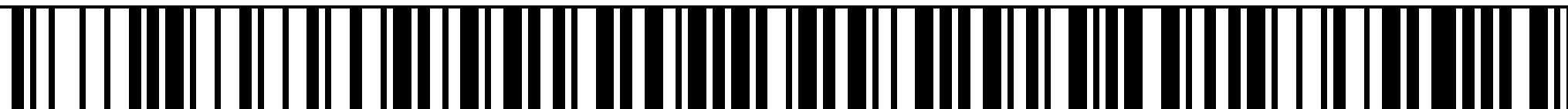
Código seguro de verificación: CSEER40Q27R606QJ8SBO

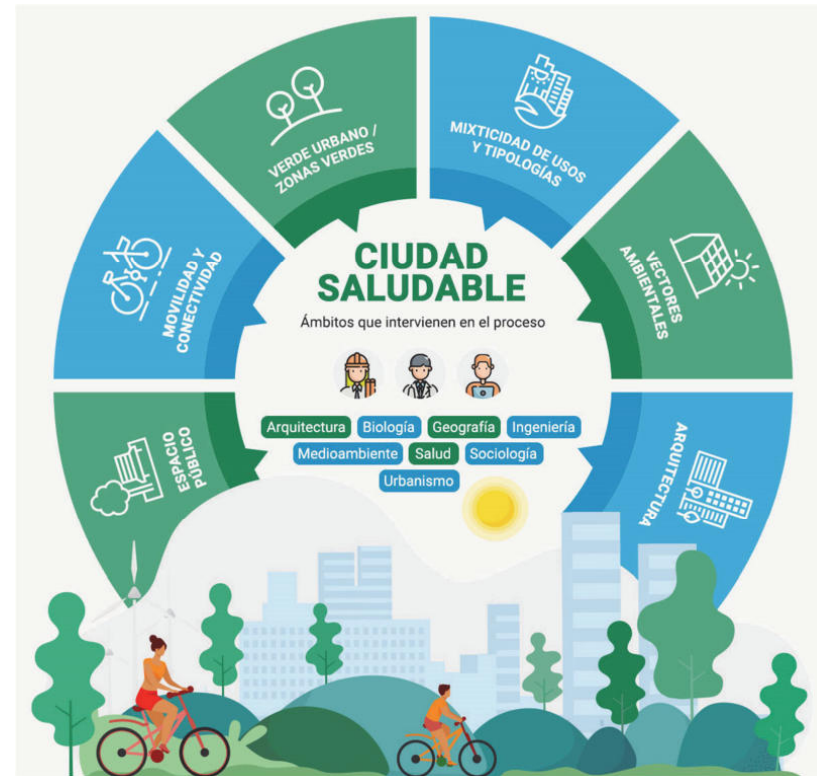
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital





Se propone a continuación un guion para realizar un análisis preliminar, en base a las siguientes cuestiones:

- a) ¿Cuáles de los efectos del proyecto en los determinantes de la salud tienen mayor potencial para afectar a la salud?
- b) ¿Qué posibles consecuencias, directas o indirectas, pueden tener?

- c) ¿Cuál es la percepción de la población al respecto?
- d) ¿Qué población puede estar expuesta a dichos impactos?
- e) ¿Existen colectivos especialmente vulnerables dentro de la población expuesta?
- f) En caso de que existiese población expuesta, ¿puede descartarse la posibilidad de que se produzcan efectos significativos (positivos o negativos) en la salud de la misma o inequidades importantes en la distribución de tales efectos?

El análisis preliminar debe tener en cuenta los factores propios de la actuación, pero también los factores propios del entorno, y, teniendo en cuenta la valoración de los determinantes, comprobar si existen variables que cumplan como condición necesaria (en relación a los factores propios de la actuación) con una valoración media o alta, y como condición suficiente (en relación a los factores propios del entorno) una valoración alta, para poder descartar el impacto significativo en la salud de las personas.

No obstante, para una estimación más objetiva de la relevancia de los impactos, en el apartado siguiente, se propone la utilización de indicadores con un mayor nivel de objetividad, a los efectos de comprobar si es necesario o no la realización de un análisis profundo sobre los distintos determinantes, antes de confirmar la inexistencia de impactos significativos en la salud de las personas.

12.4. LA RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS. MÉTODO DE VALORACIÓN.

A partir de la consideración de la relevancia de los impactos se deriva la necesidad de profundizar en el análisis de los impactos. Para ello se utiliza un método cuantitativo que aleje las conclusiones de posibles niveles de incertidumbre y de subjetividad.

Nuevamente, se utilizará el Manual para la evaluación del impacto en la salud, que incluye un documento de apoyo, el DAU-3 en el que se disponen una batería de indicadores y estándares para la evaluación de la relevancia de los impactos, con sus correspondientes estándares para cada uno de los aspectos estudiados en las áreas de intervención:

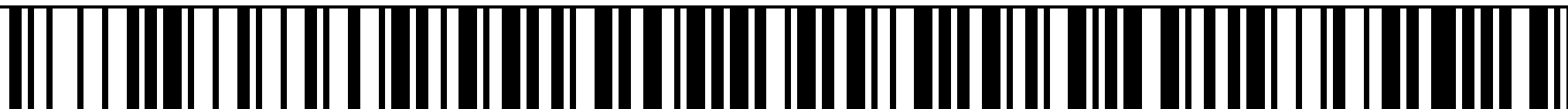
Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



12.4.1 DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: ACCESIBILIDAD ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

• **Indicador 1: Accesibilidad a zonas verdes.**

Justificación básica: Se trata de un indicador de probada eficacia a la hora de reflejar la presencia de zonas verdes a las que tiene acceso una población y que además resulta muy sencillo de calcular. Su principal inconveniente es que no refleja realmente la accesibilidad ya que no tiene en cuenta la distribución espacial de la población y de las zonas verdes pero se considera suficiente para un análisis preliminar.

Fórmula: Sverde (m²/hab.) = [Superficie vegetal útil total / Número de habitantes]

Criterios de evaluación:

Indicador < 5 m²/habitante: Inaceptable.
5 m²/habitante < Indicador < 10 m²/habitante: Requiere análisis en profundidad.
Indicador >10 m²/habitante: Suficiente con el análisis preliminar.

Observaciones:

Se necesita también el dato de población residente, bien población real obtenida del padrón de habitantes o población virtual obtenida a partir de las densidades de ocupación y la superficie ocupada.

• **Indicador 2: Porcentaje de población a menos de 300 metros de un lugar abierto de concurrencia pública.**

Justificación básica: Este indicador refleja si existe una proporción adecuada entre aquellos espacios relacionados con las actividades básicas y la organización interna del sistema urbano (el espacio construido) y aquellos espacios descompresores de la tensión urbana orientados a satisfacer las necesidades de recreo, estancia al aire libre y de relación (espacio de estancia) como forma de evaluar la satisfacción de las necesidades de relación de su población.

Fórmula: Acces LCP (%) = 100 * [Población con accesibilidad a un espacio abierto de pública concurrencia / población total]

Criterios de evaluación:

Indicador > 75%: No es necesario análisis en profundidad.
Indicador < 75%: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

Para el cálculo de la población se necesitan los datos censales que proporciona el Grid de Población (DERA). Para el cálculo del espacio de concurrencia pública se necesita una capa que incluya las diferentes superficies dedicadas a espacios verdes, plazas, calles de uso peatonal, bulevares, ramblas y aceras mayores de un ancho específico (5 m). El cálculo del indicador puede realizarse con una herramienta "buffering", que permite establecer el porcentaje de accesibilidad a espacios de concurrencia pública.

12.4.2 DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: MOVILIDAD.

• **Indicador: Reparto modal (indicador simplificado: reparto entre vehículo público y privado).**

Justificación básica: Los modos de transporte tienen una importante influencia en la salud a través de sus afecciones a diferentes determinantes, como pueden ser la práctica del ejercicio físico, la contaminación del aire o la sociabilidad de la población. Por estos motivos, resulta importante que el diseñador urbano se decante por un modelo de movilidad u otro como forma de influir en la salud. Aunque se es consciente de que buena parte de la responsabilidad en los resultados escapa a su capacidad de influencia, se trata de un indicador con tanta aceptación internacional que debe estar en un documento de estas características.

Fórmula: Para el indicador se caracterizará el porcentaje de personas que realizan sus desplazamientos habituales a pie, en bicicleta, en transporte público colectivo diferenciando autobús, tren, metro y tranvía-, en moto y en coche, diferenciando vehículos eléctricos.

Para el indicador simplificado: RMprivado (%) = 100 * [desplazamientos en vehículo automóvil privado / desplazamientos totales]

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

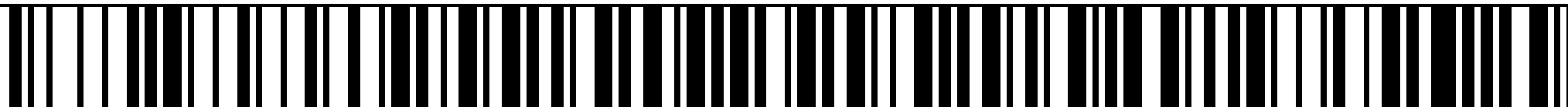
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



Criterios de evaluación: El criterio para este indicador depende del objetivo específico presente en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible que se encuentre vigente. Pero como indicador simplificado se propone:

Indicador < 30%: No es necesario análisis en profundidad.
Indicador > 30%: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

Los datos necesarios para caracterizar el reparto modal se obtienen a partir de una encuesta de movilidad para la población. El indicador simplificado puede obtenerse a partir de una encuesta de hábitos de vida.

12.4.3. DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

- **Indicador:** Densidad de viviendas.

Justificación básica: Se trata de un indicador básico y sencillo de calcular que da idea inmediata de la concentración de población en un entorno. El objetivo es optimizar el bienestar de la población descartando valores extremos y sus negativas repercusiones. Así, una excesiva densidad puede generar conflictos de convivencia y presión excesiva sobre bienes y servicios (lo que daña la calidad ambiental del entorno). Por otro lado, una densidad muy baja es una opción ineficaz para la ocupación de suelo y uso de los recursos, dificulta la sociabilidad y genera un modelo de movilidad dependiente del vehículo automóvil.

Fórmula: $D_{viv} \text{ (viviendas/ha)} = [\text{número de viviendas} / \text{superficie del área de actuación}]$

Criterios de evaluación:

Indicador < 80: Se necesita análisis en profundidad.
80 < Indicador < 120: Es suficiente con el análisis preliminar.
Indicador > 120: Se necesita análisis en profundidad.

Observaciones:

El valor de densidad mínimo se ha tomado del documento "Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas". Ministerio de Fomento, 2011. Recoge la experiencia de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

12.4.4. DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: METABOLISMO URBANO.

Indicador: Población afectada por fuentes puntuales de contaminación del aire.

Justificación básica: La calidad del aire es, sin duda, el determinante más importante sobre el que se puede incidir desde el planeamiento. Puesto que las fuentes de contaminación son necesarias, la mejor estrategia es introducir distancias de seguridad entre las fuentes y la población, a fin de minimizar la probabilidad de que existan vías de exposición efectivas.

12.4.5. DIMENSIÓN DE INTERVENCIÓN: CONVIVENCIA SOCIAL.

- **Indicador:** Accesibilidad a servicios sanitarios, educativos y asistenciales.

Justificación básica: El indicador analiza la accesibilidad de la ciudadanía a una serie de servicios básicos, de forma que se garantice que no sea necesario el recurso al vehículo propio para cubrir sus necesidades. El objetivo último es permitir el encuentro de todos los grupos de población evitando la segregación social y también reducir inequidades, ya que suelen coincidir las personas que más precisan de este tipo de servicios con las que no poseen medio de transporte propio. Por eso, el indicador se particularizará también para las poblaciones en riesgo de exclusión social.

Fórmula: $P_{servicios} \text{ (\%)} = 100 * [\text{Población con accesibilidad simultánea a los 3 servicios} / \text{Población total}]$

Indicadores > 75%: No es necesaria evaluación en profundidad.
Al menos un indicador < 75%: Se necesita evaluación en profundidad.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

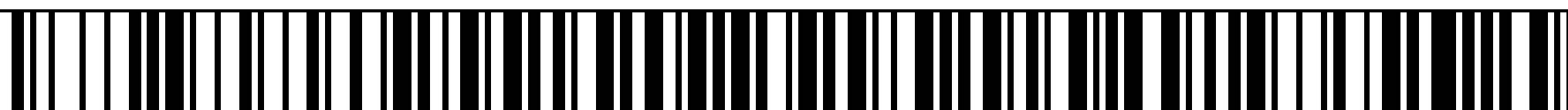
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital



Observaciones:

Al tratarse de un indicador con implicaciones territoriales todos los datos necesarios deben estar georreferenciados para su uso. Se necesitan las siguientes capas: Grid de Población, poblaciones en riesgo de exclusión y servicios educativos, sanitarios y asistenciales. De éstas, el Grid de Población y los servicios están disponibles en el DERA. La población en riesgo de exclusión se calcula con datos obtenidos en la caracterización de la población usando un índice combinado con las variables de desempleo, renta y nivel educativo. El cálculo de la accesibilidad se realiza con una sencilla herramienta de "buffering".

Para la elaboración del informe de impacto en la salud se seguirá el Manual de estándares urbanísticos para potenciar la salud en la ciudad publicado por la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía.

12.5. UNA PRIMERA Y PROVISIONAL VALORACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS DESDE LAS PROPUESTAS DEL AVANCE.

Como se ha dicho, no se tiene constancia de la existencia en Granada de grupos de especial vulnerabilidad en relación a los determinantes de la salud. Y, con independencia del análisis posterior más detallado de las distintas actuaciones del Plan, no se detectan impactos negativos para la salud en las propuestas del Avance del Plan General, más bien al contrario, su ejecución puede suponer una mejora sustancial en la calidad de vida de la población en el municipio de Granada, habida cuenta que el modelo urbanístico-territorial por el que se apuesta:

- a. Propone vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad, y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
- b. Tiende a asegurar la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- c. Propone preservar del proceso de urbanización para el desarrollo urbano aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida.

- d. Apuesta por garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes.
- f. Se pretende la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio. De igual modo, se pretende que la localización de las dotaciones y equipamientos se realiza de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración, al tiempo que se favorezca la integración y cohesión social, y se procure que se localicen en edificios o espacios con características apropiadas a su destino.
- g. Se quiere favorecer una movilidad que de preferencia a los medios públicos o colectivos, y reduciendo así las necesidades de transporte privado. Se propone, así mismo, un considerable incremento de los espacios peatonales y de los itinerarios para la movilidad no motorizada.
- h. Se apuesta por una propuesta de suelo ajustada a la estructura demográfica actual y a su comportamiento socio-económico, evitando el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad.
- i. Quiere suponer una mejor proporción de suelo para espacios públicos y equipamientos por habitante, en ambos casos superando con claridad el estándar óptimo determinado por la Organización Mundial de la Salud, la iniciativa para las Capitales Verdes de la Comisión Europea y, en definitiva, la LOUA, lo que redundará en una mayor calidad de vida para los ciudadanos.

Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

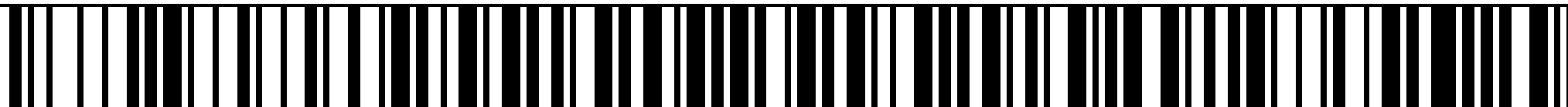
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma digital





Ayuntamiento
de Granada

TERRITORIO CIUDAD SLP



2023

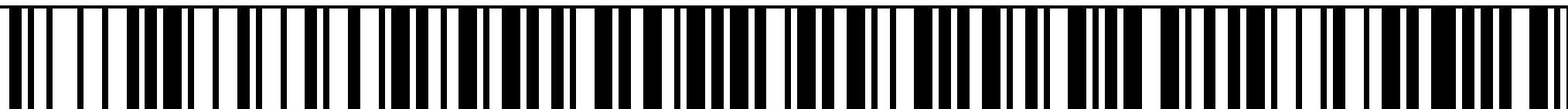
Código seguro de verificación: **CSEER40Q27R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

17-01-2024 13:47:27

Contiene 1 firma
digital



Pag. 25 de 25

