

**Ayuntamiento  
de Huelva**

**RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE  
SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA**  
MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA  
DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE  
HUELVA

Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán

Exp: PL-MD-PLANEAMIENTO

RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA  
SOCIOECONÓMICA MPE  
CARBURANTES

PÁGINA 2 DE 12



**RESUMEN EJECUTIVO  
Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA**

**MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS  
DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA  
RELATIVA A LAS DISTANCIAS PARA NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS**



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrió Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 3 DE 12

## RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del Artículo 19.3 de la LOUA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo de la Modificación de las Ordenanzas del Plan Especial para la Dotación de Puntos de Venta para Carburantes en la ciudad de Huelva, a considerar como uno de los documentos mínimos en que debe formalizarse todo instrumento de planeamiento, debiendo contener los objetivos y finalidades del instrumento del que forma parte y de las determinaciones del Plan, de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

Este Resumen Ejecutivo se estructura en los apartados siguientes:

**A.- Objeto de la Modificación de las Ordenanzas del Plan Especial de Puntos de Venta para Carburantes en la ciudad de Huelva.**

**B.- Contenido de la Modificación.**

\* \* \* \* \*

**A.- Objeto de la Modificación de las Ordenanzas del Plan Especial de Puntos de Venta para Carburantes en la ciudad de Huelva.**

Se redacta el presente Documento de Modificación Puntual de las Ordenanzas del Plan Especial de Carburantes de la ciudad de Huelva, relativa a determinados aspectos dimensionales recogidos en su articulado que tienen exacta relación con la incidencia sobre futuros crecimientos residenciales.

En relación con la posibilidad de ubicación de estaciones de servicio en la ciudad de Huelva, la normativa de aplicación resulta la siguiente:

- RDL 6/2000 y RDL 4/2013 en relación a las instalaciones de venta al por menor de hidrocarburos.
- Ley 11/2013 de 26 de julio de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo y del crecimiento y de la creación de empleo.
- Ley de Comercio Interior de Andalucía (Ley 1/1996, de 10 de Enero, modificada por la Ley 6/2002, de 16 de Diciembre)
- Ordenanzas Urbanísticas del PGOU y Modificaciones al mismo.
- Planeamientos de desarrollo específicos según zonas en el término municipal.
- Plan Especial de Carburantes de la ciudad de Huelva, aprobado definitivamente el 29 de enero de 2014.

En el **Plan Especial de Carburantes** se establecen las condiciones que matizan las



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 4 DE 12

circunstancias en las que debe desarrollarse el uso dotacional estación de servicio si no está contemplado previamente en el planeamiento de desarrollo, para puntos de suministro que, de otra forma, estarían conforme a la legislación estatal *Ley 11/2013 de 26 de julio de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo y del crecimiento y de la creación de empleo* y su directa aplicación e implantación, admitidos automáticamente.

El Plan Especial de Carburantes explicita condicionantes a los casos en los que no ha sido prevista la ubicación de parcela dotacional estación de servicio, relacionados con:

- a) Separación entre estaciones de servicio existentes o previstas de 500 m. mínimos, en el cual se expresa abiertamente el margen interpretativo en la medición de tal magnitud, según recorridos e itinerarios de tráfico rodado practicables.
- b) **Distancias desde los puntos de suministro o tanques de depósito a parcelas dotacionales sanitarias, deportivas y docentes del entorno (mínimo 100 m).**
- c) Separaciones a linderos de parcelas y edificaciones ajenas al uso principal, con el objeto de limitar las exposiciones a posibles accidentes o situaciones de emergencia ocasionadas.

Ha sido objeto de la Comisión Informativa de Desarrollo Urbanístico, Movilidad, Vivienda y Medio Ambiente celebrada el 18 de mayo de 2016, la petición expresa de que la distancia de 100 metros también alcanzase en cuanto a su garante de seguridad, a usos residenciales. Esta posibilidad, entendemos que resulta factible en aquellas instalaciones futuras en suelo pendiente de desarrollo que requiera Planeamientos –en caso de no estar formulado- y/o Modificaciones Puntuales de Planes vigentes. Dejando claro que tal implementación de requerimientos de distancia mínima de 100 m a parcelas residenciales solo podría tener lugar en nuevos desarrollos urbanísticos, -en suelos urbanizables o urbanos no consolidados, principalmente- y en virtud de tales planeamientos o innovaciones. Lo contrario supondría una retroactividad, sobre suelos ordenados y urbanizados, que afectaría a derechos de propiedad consolidados, y sería contradictorio con las calificaciones compatibles con estaciones de servicio, conforme a normativas estatales y autonómicas antes expresadas.

Por lo tanto, sirva el presente documento de modificación para que los criterios de medición de la distancia mínima de 100 lo sean a parcelas dotacionales docentes, sanitarias y deportivas desde los puntos de suministro hacia los distintos frentes de dichas parcelas; y a frentes de parcelas residenciales en suelos de nuevo desarrollo –urbanizables y urbanos no consolidados principalmente- con expresa previsión en el planeamiento de estas circunstancias en relación con los usos residenciales.

#### **B.- Contenido de la Modificación.**

Se expresan a continuación los artículos de las Ordenanzas del Plan Especial de Carburantes que, en base a la motivación anterior, quedan modificados en su texto. Distinguiéndose la redacción actual de las nuevas aclaraciones en la grafía subrayadas **en rojo** estas últimas.

- 1) PUNTOS DE VENTA CONTEMPLADOS EN EL PLAN ESPECIAL Y PGOU  
CALIFICADOS COMO DOTACIONAL ESTACIÓN DE SERVICIO. Artículo 125 de  
*las Ordenanzas del Plan General* (incluido en el articulado del Plan Especial de



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrió Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 5 DE 12

- Carburantes),
- 2) PUNTOS DE VENTA NO CONTEMPLADOS EN EL PLAN ESPECIAL ASOCIADOS A USOS TERCIARIOS, COMERCIALES O INDUSTRIALES de acuerdo con el RD 4/2013.

- .....
- 1) PUNTOS DE VENTA CONTEMPLADOS EN EL PLAN ESPECIAL Y PGOU CALIFICADOS COMO DOTACIONAL ESTACIÓN DE SERVICIO.

**ART. 125 del PGOU y del Plan Especial de Carburantes. Uso Dotacional Estación de Servicio.**

1. Se localizarán en edificio exclusivo en las parcelas que a tal efecto designe el presente Plan o Planes de Desarrollo

2. Objeto y condiciones generales. Cumplimientos normativos

a) Es objeto de estas condiciones específicas de las Estaciones de Servicios, establecer las normas por las que se regirán los suelos que no estando recogidos en el presente Plan con dicho Uso Pormenorizado, se desean destinar a Estaciones de Servicios. También es el objeto de estas condiciones específicas, establecer los criterios de admisión a trámite de las solicitudes de nuevas implantaciones y los artículos que les serán de aplicación.

b) Para que un suelo se pueda destinar el uso de Estación de Servicio cuando no tenga asignado dicho uso pormenorizado en el plano correspondiente, tendrá que desarrollarse un Plan Especial con los contenidos y características que se establecen en la Normativa del Plan General y en estos artículos.

c) El Plan Especial deberá justificar el cumplimiento de toda la Normativa de carácter general que le sea de aplicación al citado uso, así como la urbanística que le afecte de acuerdo con el Plan General.

3. Criterios de admisión a trámite

a) Las parcelas que el P.G.O.U. o los planeamientos Parciales o Especiales que lo desarrollen se puede admitir la implantación de Estaciones de Servicio y sus instalaciones complementarias, así como para los suelos a los que se proponga dicho nuevo uso mediante Plan Especial, se deberán cumplir los siguientes criterios previos o de admisión a trámite.

**b) Condiciones favorables de entorno. La parcela no PODRÁ estar próxima a zonas que quieran preservarse y la forma y ubicación permitirá dar fachada a dos calles o vías actuales contiguas. La distancia mínima entre los puntos que quieran implantarse y parcelas de uso dotacional docente, sanitario o deportivo será de 100m, medidas desde el borde de la parcela dotacional hasta los puntos de suministro o situación de los tanques de depósito. En suelos de nuevo desarrollo -urbanizables y urbanos no consolidados principalmente-, que requieren la tramitación de nuevos Planes de Desarrollo y/o Modificación de los vigentes, la anterior distancia se ampliará a usos residenciales.**

**Se admite una flexibilidad dimensional genérica para lo anterior de hasta el 5% atendiendo a sistemas de representación geográfica diversos, georreferenciación de datos y planimetría**



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrió Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 6 DE 12

disponible al momento de efectuar tales mediciones, imposibilidad de incardinación en determinadas zonas de la ciudad de estaciones de servicio y/o atendiendo unas preexistencias edificatorias y de uso que, con este margen de flexibilidad, sí podrían albergar nuevas estaciones de suministro sin menoscabo para el ciudadano.

c) *Condiciones de accesibilidad. Además de su adecuada situación en el esquema viario, su ubicación, salvo interés municipal por la mejora del entorno, no deberá necesitar actuaciones externas.*

d) Distancia a edificaciones exteriores.

*La parcela que se desee destinar a tal fin TENDRA QUE CUMPLIR AL MENOS UNA de las siguientes condiciones, **salvo Gran Superficie Comercial, Centro Comercial, o Conjunto Comercial integrado, prevista la dotación de estación de servicio en su desarrollo global en los apartados d1, d2, d3 en relación con linderos privados del conjunto comercial:***

d.1) *Separarse 20 metros de sus linderos privados para la ubicación de los tanques.*

d.2) *Dejar calle pública de 12 metros de ancho a lo largo de sus linderos privados. Dicha calle podrá ser peatonal e incluso se podrá dar concesión de ocupación a la Estación de Servicio, pero no podrá haber ninguna instalación ni en ella ni en su subsuelo. En Plan Especial contemplará la apertura de dicha calle, si es la alternativa por la que se opta.*

d.3) *Además de las condiciones alternativas anteriores, la parcela para la que se solicite dicho uso, deberá cumplir con una separación de 15 metros a linderos privados de cualquier instalación fija o provisional y 5 a linderos públicos, viarios públicos o espacios libres.*

d.4) *Aprovechamiento urbanístico y edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima será de 0.3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Sí el aprovechamiento tipo o la edificabilidad asignada a la parcela o la resultante fuese superior, se deberá renunciar expresamente al exceso, sin que ello dé lugar a ninguna indemnización.*

4. *Condiciones urbanísticas de aplicación en estaciones de servicios y unidades de suministro de combustible para automoción.*

a) *La edificabilidad será de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. No se incluye la marquesina.*

b) *Usos admisibles.*

b.1) *Se destinarán a la venta y distribución de combustibles de automoción.*

b.2) *De forma complementaria se admiten los siguientes usos:*

- Comercial.

- Hostelería.

- Talleres de reparación y operaciones de mantenimiento de automóviles.

- Oficinas.

b.3) *Altura máxima*

- Las edificaciones serán de PB + 1 como máximo, con una altura máxima de 9 m.

- La altura libre de la marquesina será de 8 metros como máximo, sobre el pavimento.

b.4) *Ocupación*

- La ocupación máxima incluyendo todas las instalaciones sobre rasantes (incluso la marquesina) será



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrió Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 7 DE 12

de del 65%.

b.5) Separaciones a linderos.

Cualquier elemento construido o instalación fija o provisional sobre rasante, tendrá una separación mínima de 15 metros a lindero privado y 5 a linderos públicos, varios públicos o espacios libres. **Salvo Gran Superficie Comercial, Centro Comercial, o Conjunto Comercial integrado, prevista la dotación de estación de servicio en su desarrollo global, a los efectos de separación a linderos privados del conjunto comercial.**

b.6) Condiciones particulares de los usos complementarios. Serán las establecidas en sus correspondientes artículos.

NOTA: Las estaciones de servicio contempladas en el PGOU y en el P.E. de Puntos de Venta de Carburantes que se encuentren ejecutadas y quieran realizar ampliaciones y o reformas deberán cumplir con las determinaciones de los artículos establecidos en este texto refundido.

#### ORDENANZAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS PUNTOS DE VENTA DE CARBURANTES:

#### 2) PUNTOS DE VENTA NO CONTEMPLADOS EN EL PLAN ESPECIAL ASOCIADOS A USOS TERCIARIOS, COMERCIALES O INDUSTRIALES de acuerdo con el RD 4/2013.

Los condicionantes para la ubicación de nuevos puntos de venta de carburantes no calificados por el PGOU o por el PE como dotacional estación de servicio son los siguientes:

a) En áreas de suelo urbano y/o urbanizable provenientes de planes parciales o planes especiales definidos en el Documento de Revisión del PGOU DE 1.999, que hayan definido dentro de su ordenación la calificación de parcelas con uso exclusivo DOTACIONAL ESTACION DE SERVICIO, no podrán autorizarse nuevos puntos de venta de carburantes, con objeto de no alterar la equidistribución aprobada, a excepción de aquellas parcelas con uso Gran Superficie Minorista según el art. Texto Consolidado del DL 1/2012 de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de COMERCIO INTERIOR DE ANDALUCÍA, modificado por el DECRETO-LEY 5/2012, de 27 de Noviembre y Decreto Ley 1/2013, de 29 de enero.

Para poder definir nuevos puntos de venta será necesario cumplir con lo establecido en el Art. 125 del PGOU, es decir, tramitar una Modificación del Plan Especial con los contenidos y características que se establecen en la normativa del Plan General.

En cualquier caso se deberá cumplir con las medidas de implantación, separación a linderos y accesibilidad establecidos en el PGOU y en el propio Plan Especial del Punto de Venta de Carburantes, **así como distancias mínimas a parcelas dotacionales y residenciales previstas en el art. 125.**

b.1) En áreas de suelo urbano procedentes de planes parciales definidos en el Documento de Revisión del PGOU DE 1.999, o áreas de suelo urbano consolidado anterior al mismo, ambas de USO



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 8 DE 12

*RESIDENCIAL, y/o DOTACIONAL (docente, sanitario, deportivo) que no contemplen la calificación de parcelas para uso DOTACIONAL ESTACION DE SERVICIO, las solicitudes para la implantación de un nuevo punto de venta de carburantes deberán ir ligadas siempre a la correspondiente licencia comercial o terciaria de la parcela en la que se implante.*

*La distancia mínima entre dos puntos de venta de carburantes que quieran implantarse será de 500m.*

*La distancia mínima entre los puntos que quieran implantarse y parcelas de uso dotacional docente, sanitario o deportivo será de 100m, medidas desde el borde de la parcela dotacional hasta los puntos de suministro o situación de los tanques de depósito.*

**Se admite una flexibilidad dimensional genérica para lo anterior de hasta el 5% atendiendo a sistemas de representación geográfica diversos, georreferenciación de datos y planimetría disponible al momento de efectuar tales mediciones, imposibilidad de incardinación en determinadas zonas de la ciudad de estaciones de servicio y/o atendiendo unas preexistencias edificatorias y de uso que, con este margen de flexibilidad, sí podrían albergar nuevas estaciones de suministro sin menoscabo para el ciudadano.**

*En cualquier caso se deberá cumplir con las medidas de implantación, separación a linderos y accesibilidad establecidos en el PGOU y en el propio Plan Especial del Punto de Venta de Carburantes.*

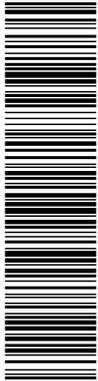
b.2) *En áreas de suelo urbano procedentes de planes parciales definidos en el Documento de Revisión del PGOU DE 1.999, o áreas de suelo urbano consolidado anterior al mismo, ambas de USO INDUSTRIAL Y/ O TERCARIO que no contemplen la calificación de parcelas para uso DOTACIONAL ESTACION DE SERVICIO podrá autorizarse la implantación de puntos de venta de carburantes en parcelas clasificadas como industriales o terciarias. Las licencias podrán solicitarse de manera conjunta o de forma independiente al uso terciario o industrial.*

*La distancia mínima exigida entre los puntos de venta que quieran implantarse en suelos urbanos de uso industrial y/o terciario será de 500m, pudiendo existir excepciones en zonas que se encuentren en discontinuidad física que condicionen la accesibilidad entre ambas.*

*La distancia mínima entre los puntos que quieran implantarse y parcelas de uso dotacional docente, sanitario o deportivo será de 100m, medidas desde el borde de la parcela dotacional hasta los puntos de suministro o situación de los tanques de depósito.*

**Se admite una flexibilidad dimensional genérica para lo anterior de hasta el 5% atendiendo a sistemas de representación geográfica diversos, georreferenciación de datos y planimetría disponible al momento de efectuar tales mediciones, imposibilidad de incardinación en determinadas zonas de la ciudad de estaciones de servicio y/o atendiendo unas preexistencias edificatorias y de uso que, con este margen de flexibilidad, sí podrían albergar nuevas estaciones de suministro sin menoscabo para el ciudadano.**

*En cualquier caso se deberá cumplir con las medidas de implantación, separación a linderos y accesibilidad establecidos en el PGOU y en el propio Plan Especial del Punto de Venta de Carburantes.*



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 9 DE 12

*Será de aplicación en cualquier caso el articulado que establecido tanto por el Presente Texto Refundido de Plan Especial de así como el PGOU, siendo siempre de aplicación, la medida más restrictiva.*



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrió Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 10 DE 12

## MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA

### 1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31 de octubre de 2.015) establece que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, 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.

***Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano***

(...)

*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.*

Por otro lado el mismo artículo 22, establece el contenido de las memorias de sostenibilidad socioeconómica, indicándose a continuación:

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad 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.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto*



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrió Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 11 DE 12

*las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

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

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

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

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

*6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*

*Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.*

*El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.*

*7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.*

De igual modo, el artículo 19.1.3ª, de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por apartado nueve del Artículo Único de la Ley 2/2.012, de 30 de enero, de



 <b>Ayuntamiento de Huelva</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD SOCIOECONÓMICA</b> MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DOTACIÓN DE PUNTOS DE VENTA PARA CARBURANTES EN LA CIUDAD DE HUELVA	
	Arquitecto: Miriam Dabrio Soldán	
Exp:PL-MD-PLANEAMIENTO	RESUMEN EJECUTIVO Y MEMORIA SOCIOECONÓMICA MPE CARBURANTES	PÁGINA 12 DE 12

modificación de la Ley 7/2.002, establece asimismo la necesidad de incluir en los planeamientos un estudio económico-financiero, tal y como a continuación se indica:

3<sup>a</sup>)<sup>28</sup> En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

La presente modificación no afecta económicamente a la urbanización establecida en el PGOU de Huelva, por lo que no afecta a las arcas municipales, al únicamente afectar a las circunstancias para la obtención de las oportunas licencias de obra de la edificación para estaciones de servicio en parcelas de titularidad privada, principalmente. Se innova un cambio en las distancias requeridas para los nuevos crecimientos de ciudad, en relación con parcelas residenciales en casos de ausencia de previsión de tales estaciones de servicio.

## 3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL DE LA PROPUESTA

La justificación social de la propuesta atiende a la cada vez mayor influencia de participación ciudadana en los procesos urbanísticos, lo que ha conllevado una ampliación de las distancias iniciales en casos de usos residenciales en relación con las estaciones de servicios para nuevos crecimientos urbanos, en pro de la seguridad de las personas y residentes.

Huelva, a 14 de octubre de 2016.

Miriam Dabrio Soldán,  
Arquitecto Municipal