



INDICE

ANEXO I. ESTUDIO DE GÉNERO.....2

ANEXO II. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....20

ANEXO III. ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....37



ANEXO I. ESTUDIO DE GÉNERO.
Modificación Puntual 106 del PGOU





1. Urbanismo para las personas.....	3
2. Análisis de la modificación de los artículos desde la perspectiva de género.....	4



1. Urbanismo para las personas.

La regulación urbanística introducida por esta modificación quiere dar respuesta a supuestos en materia de edificación que actualmente no tienen solución repercutiendo de manera negativa en la ciudad y en su imagen.

En lo referente a las novedades para la implantación de infraestructuras municipales en las zonas verdes públicas, se han establecido medidas compensatorias de carácter olfativo, acústico, de accesibilidad y estructural con el fin de no disminuir la calidad de dichos espacios, y que estén dotados de las condiciones de accesibilidad universal para que su uso no sea discriminado con algún segmento de la sociedad.

2. Análisis de la modificación de los artículos desde la perspectiva de género.

2.1. Modificación artículo 11.

“

La reserva de plazas de aparcamientos para los usos existentes conforme al criterio definido en el anexo IV del TRLOTU, se podrá reducir en un 30% para preservar las condiciones paisajísticas y ambientales del entorno. La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta última se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

“

La regulación de la reserva de plazas de aparcamiento en suelo no urbanizable protegido de Costas pendiente de ordenación por Plan Especial, tiene por objeto disminuir la presencia de vehículos motorizados en dichos ámbitos para facilitar las actuaciones de



renaturalización de los mismos y priorizar el uso peatonal de manera ordenada.

2.2. Modificación artículo 16.

“

Zonas verdes donde existe alguna infraestructura urbana. La implantación de dichas infraestructuras debe regirse por aspectos de integración paisajística y de compatibilidad con el uso público en las condiciones propias de las zonas verdes. Para el cumplimiento de dichas premisas, se requiere de la tramitación de un proyecto obras de la propia infraestructura que debe ir acompañado de un proyecto de urbanización de la totalidad de la zona verde. El diseño de la zona verde debe enfocarse, principalmente, en la integración de la infraestructura urbana como un elemento de la zona ajardinada para compatibilizarlo con el uso público.

“

La nueva regulación obliga a que la implantación de una infraestructura en una zona verde no disminuya su calidad e impida su uso público en las condiciones de seguridad necesarias.

2.3. Modificación artículo 17.

“

En el caso de los dotacionales comunitarios de titularidad pública y las dotaciones A, K y S en la categoría de hospital, de titularidad privada, la edificabilidad y la tipología edificatoria se ajustarán al programa de necesidades del dotacional a implantar.

En el caso de las dotaciones de titularidad privada indicadas, se requieren los informes sectoriales preceptivos en la tramitación de la correspondiente licencia de edificación.

El dotacional sanitario de titularidad privada incluido en la red de dotaciones comunitarias, está formado por la parcela P2 del sector 25 y la parcela ISIG del plan parcial “La Hoya”.

“



Actualmente existen en el municipio parcelas de equipamientos comunitarios públicos que no se ajustan a la legislación sectorial aplicable. Este hecho impide que no se pueda implantar un edificio, sin previamente tramitar un instrumento de planeamiento específico, con el programa de necesidades requerido para el uso asignado no pudiendo dar respuesta a un servicio público demandado. A la red de equipamientos comunitarios públicos se le añade los equipamientos de titularidad privada calificados como A,K y S en la categoría de hospital, por ser equipamientos que dan servicios esenciales a la población.

2.4. Modificación artículo 44.

“

La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.

“

Esta modificación quiere dar respuesta a los numerosos supuestos que se nos están dando en el municipio, de parcelas que se han quedado entre parcelas edificadas con licencias y que no cumplen con la parcela mínima establecida por el PGOU. Este hecho avoca a que las parcelas que responden a estos supuestos queden sin mantenimiento y en condiciones de salubridad dudosas, afectando a las parcelas y al espacio público colindantes. Ante esta irregularidad, la modificación permite la edificación de dichas parcelas en el caso del uso residencial siempre y cuando cumpla la futura construcción cumpla las



condiciones de habitabilidad y accesibilidad, y en el caso del terciario cumpla las condiciones de accesibilidad.

2.5. Modificación artículo 48.3.3.

“

Los vuelos cerrados pueden llegar a un máximo del 49% del perímetro de la fachada. Dicho porcentaje se ha determinado para permitir mayor libertad en la composición de la fachada sin perder el predominio de los vuelos abiertos.

“

Esta modificación da respuesta a aspectos estéticos desde el punto de vista de imagen de la ciudad y establece una nueva regulación para dar respuesta a las demandas de la población del cerramiento de las terrazas.

2.6. Modificación artículo 53.3.1.

“

Edificación sobre rasante

Uso residencia:

En las tipologías edificatorias AS, AP, AL, podrá ocuparse la zona de retranqueos por estructuras fijas cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- *La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles ó tipo cañizo.*
- *No se permite el cierre perimetral.*
- *Bajo dicha cubrición no se podrán crear espacios vívideros.*
- *La estructura estará dotada de un sistema de recogida de pluviales que evite el vertido a parcelas colindantes ó a calle pública.*

Uso terciario.



Se podrá ocupar la zona de retranqueo por estructuras cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- *La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles o elementos que no cumplan con la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.*
- *Se permite el cierre perimetral que no cumpla la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.*
- *El espacio bajo la estructura no puede ser una ampliación del espacio interior, debe mantener el carácter de espacio exterior.*

Uso dotacional

- *Podrá ocuparse la zona de retranqueos es las condiciones establecidas por la normativa específica del dotacional que vaya a implantarse.*

“

Esta modificación regula la ocupación de los retranqueos sobre rasante para dar respuesta a la demanda de la población referente a las construcciones sobre rasante.

2.7. Modificación artículo 53.3.1.

“

- a) *La longitud de los vuelos, que podrá medirse a una distancia de la alineación oficial equivalente a la mitad de la proyección máxima permitida, será:*

*Balcones y celosías: 100% de la alineación.
Miradores y galerías: 100% de la alineación.*



“

Esta modificación da respuesta a aspectos estéticos desde el punto de vista de la imagen de la ciudad y establece una nueva regulación para dar respuesta a las demandas de la población del cerramiento de las terrazas.

2.8. Modificación artículo 55.3.2.

“

En el caso de que no exista una estructura de coronación del edificio que reúna las condiciones indicadas en el párrafo anterior, los propietarios de la planta ático de un edificio podrán ocupar la zona de retranqueo por una estructura para protegerse del sol y del viento con las siguientes condiciones:

- 1. La estructura debe ser fija y debe llegar hasta la línea de fachada siempre y cuando tenga la misma altura que el forjado de cubierta del ático y esté hueca en un porcentaje no inferior al 70%.*
- 2. La estructura fija podrá ser cubierta con elementos textiles ó de tipo cañizo siempre y cuando no cumplan con la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. La cubrición de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.*

Apartado c) del artículo 55.4 del PGOU.

“Se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección sin destrucción de sus sistemas de anclaje o sujeción”.

- 3. La estructura que ocupe la zona de retranqueo en la planta ático y que cumpla con las condicione anteriores, podrá ser cerrada perimetralmente por cortinas de vidrio ó elementos textiles, siempre que no tengan la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. El cierre perimetral de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.*



“

Esta modificación da respuesta a aspectos estéticos desde el punto de vista de imagen de la ciudad y establece una nueva regulación para dar respuesta a las demandas de la población del cerramiento de los áticos.

2.9. Modificación apartado b) del artículo 55.3.3.

“

Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparente o bien simbólico. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 2,00 m.

“

Esta modificación da respuesta a la constante demanda de la población de cerrar los muretes de cerramiento de sus parcelas por motivos de aislamiento con los vecinos y viandantes.

2.10. Nueva redacción del artículo 66. Los espacios libres urbanizados.

“

Se podrán implantar infraestructuras municipales en las zonas verdes públicas con las siguientes condiciones.

- *Infraestructuras de la red de saneamiento y agua potable. Estas infraestructuras podrán ubicarse en zona verde siempre y cuando se ubiquen bajo rasante. La implantación de dichas infraestructuras requiere de medidas correctoras sobre los*





aspectos que puedan afectar al disfrute por el público de dicha zona y que a continuación se enumeran:

- a) *Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.*
- b) *Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.*
- c) *Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.*
- d) *Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.*

- *Infraestructuras que son parte del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS, del Municipio. Siguiendo con las directrices recogidas en la “Guía de aplicación del PATRICOVA”, dichas infraestructuras pueden ser:*

- a) *Estructuras de laminación en zona inundable. La implantación de estas infraestructuras en zona verde pública requiere de un sistema de drenaje y evacuación que eviten el estancamiento de agua de un máximo de 24h.*
- b) *Redes de drenaje urbanas. Estas redes incluyen sistemas de evacuación de aguas separativas y tanques de tormenta o depósitos de retención. Estos últimos son depósitos normalmente cubiertos donde se recogen las aguas para una primera decantación antes de su vertido. Dichas infraestructuras deben estar bajo rasante, y estar dotadas de las siguientes medidas compensatorias.*
 - b.1. *Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.*



- b.2. Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.*
- b.3. Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.*
- b.4. Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.*

Esta modificación regula la implantación de una infraestructura en una zona verde y las medidas compensatorias a adoptar, para no discriminar el uso público de dicha zona verde.

2.11. Nueva redacción del artículo 72.2 del PGOU.

“

En el área considerada, la parcela mínima se ajustará a la parcela catastral.

Las condiciones para que una parcela sea edificable son las siguientes:

- a) La parcela se debe ajustar a las alineaciones del PGOU.*
- b) La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.*

“



Esta modificación da respuesta a los numerosos supuestos que se nos están dando en el municipio, de parcelas que se han quedado entre parcelas edificadas con licencias y que no cumplen con la parcela mínima establecida por el PGOU. Este hecho avoca a que las parcelas que responden a estos supuestos queden sin mantenimiento y en condiciones de salubridad dudosas, afectando a las parcelas y al espacio público colindantes. Ante esta irregularidad, la modificación permite la edificación de dichas parcelas en el caso del uso residencial siempre y cuando cumpla la futura construcción las condiciones de habitabilidad y accesibilidad, y en el caso del terciario las condiciones de accesibilidad.

- 2.12. Se elimina el apartado b) del artículo 73.2.
Se elimina el concepto de número mínimo de plantas.

Esta modificación da respuesta a los supuestos que se están dando mayoritariamente en el casco urbano, de parcelas ocupadas por viviendas que no cumplen con el número mínimo de plantas.

Esta problemática se acentúa cuando se quiere realizar una obra mayor en las mismas y se le obliga al cumplimiento del número mínimo de plantas.

- 2.13. Modificación artículo 73.3. del PGOU.

La reserva de plazas de aparcamiento diferencia entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos ó en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante.



USOS URBANO	PRIVADOS	PÚBLICOS
RESIDENCIAL COLECTIVO	1 PLAZA CADA 1,25 VIV.	1 PLAZA CADA 5 VIV.
RESIDENCIAL INDIVIDUAL	1 PLAZA CADA 1,00 VIV.	1 PLAZA CADA 3 VIV.
INDUSTRIAL	1 PLAZA CADA 200 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN	1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
COMERCIAL Y OFICINAS	1 PLAZA CADA 25 M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
HOTELERO	1 PLAZA CADA 1,25 PLAZAS	1 PLAZA CADA 10 PLAZAS
RESTAURANTE	1 PLAZA CADA 50M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
ESPECTÁCULOS	1 PLAZA CADA 25M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
INSTALACIONES DEPORTIVAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
IGLESIAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
ASISTENCIA HOSPITALARIA	1 PLAZA CADA 1 CAMA	20 CAMAS*
OTROS USOS NO DEFINIDOS	1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN

* La reserva de aparcamiento debe ser la más restrictiva entre la estipulada en el apartado c) de la adaptación del anexo IV del TRLOTUP en el uso terciario y el cuadro del PGOU.

Nota: Para los aparcamientos públicos podrá considerarse la simultaneidad estableciendo el índice de reducción adecuado cuando exista proximidad entre ellos y se prevea un desfase entre las horas de funcionamiento. Los estándares establecidos se cumplirán sin perjuicio de lo establecido en otras normativas.

No será obligatorio realizar más de dos plantas de sótano para cumplir con los estándares establecidos en la tabla anterior.





Esta obligación afecta a la totalidad de la planta destinada a aparcamientos; es decir no se puede alternar dos usos diferentes en una planta destinada a aparcamientos.

Los aparcamientos deberán cumplir las condiciones que exija la normativa sectorial aplicable.

Se excluyen así mismo de esta obligación los edificios comprendidos entre las calles Paseo Marítimo, Concepción, Ramón Gallud y María Parodi, según la modificación del P.G.O.U. nº 1 que por motivos de interés general acreditado en su expediente fue aprobada definitivamente por la CTU en sesión celebrada en 29-3-89.

Norma general. Adaptación al anexo IV del TRLOTUP.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso residencial.

Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, pudiendo minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas ó un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII del TRLOTUP.

En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento por medios de transporte no motorizados ó con transporte público.

La reserva de plazas de aparcamiento según el criterio recogido en la tabla del PGOU, es menos restrictiva que la norma general del TRLOTUP que se ha recogido en el párrafo anterior. La diferencia entre ambas debe ser suplementada con reserva de plazas de aparcamiento para vehículos de movilidad personal.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, ó fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las



plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamiento accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio sea o no gratuito su uso.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

Para usos comerciales o recreativos, una plaza cada 25 metros cuadrados construidos.

Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros cuadrados.

Para otros usos terciarios distintos a los anteriores regulados, se debe adoptar la reserva más restrictiva entre la establecida en el PGOU ó bien una plaza por cada 100 metros cuadrados

En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en lo que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos

Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido.

En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso industrial.

Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de una plaza por cada 100





metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada. Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

Norma particular.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario con sala de exposición de baja afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, etc.

Aplicación del criterio del apartado 5.4 del anexo IV del TRLOTUP, se establece el siguiente criterio de minoración en la reserva de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas.

- Minoración en un 40% de la reserva de aparcamiento de vehículos de cuatro ruedas. Dicho porcentaje es la diferencia entre la ocupación de un establecimiento comercial (3 m²/persona) y la ocupación del área de venta en la que se prevé poca afluencia de público (5 m²/persona). Sendos valores se obtienen del CT-DB-SI.

La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.



Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario ubicado en suelo no urbanizable pendientes de ordenación por plan especial de protección de Costas.

En las zonas reguladas por el artículo 11.2. del PGOU, con el objetivo de preservar sus condiciones paisajísticas y ambientales, el estándar de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas será reducido al 30%. La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

“

La adaptación de la reserva de aparcamiento al criterio establecido en anexo IV del TRLOTUP busca la minoración del suelo destinado a dicho uso. Esta minoración tiene el objeto de liberar suelo para destinarlo al uso peatonal y espacios ajardinados.

2.14. Modificación artículo 74.3 del PGOU.

“

*Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones: Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA). Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU, **salvo para el caso de Administrativo Público, en el que dicho porcentaje podrá ser hasta del 100%**. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.*

“





Esta modificación regula la implantación de un equipamiento público en una manzana calificada como residencial y de este modo, se evita la tramitación de un instrumento de planeamiento para aquellos supuestos en que se incurra en un cambio de calificación urbanística de la manzana, y se facilita la implantación y puesta en uso del equipamiento público.



ANEXO II. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
Modificación Puntual 106 del PGOU



1. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Artículo 22 del RDL 7/2015.....3

2. Análisis de la modificación de los artículos desde la perspectiva de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de la viabilidad técnica y económica.....4



1. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Artículo 22 del RDL 7/2015.

...

2.1. *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.*

2.2. *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:*

2.1. *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 ó 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.*

2.2. *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, 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.*



- 2.3. *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 competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- 2.4. *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- 2.5. *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.*

2. Análisis de la modificación de los artículos desde la perspectiva de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de la viabilidad técnica y económica.

2.15. Modificación artículo 11.

“

La reserva de plazas de aparcamientos para los usos existentes conforme al criterio definido en el anexo IV del TRLOTU, se podrá reducir en un 30% para preservar las condiciones paisajísticas y ambientales del entorno. La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta última se podrá disminuir en un 50% en el caso



de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

“

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se hará con el proyecto de urbanización.

2.16. Modificación artículo 16.

“

Zonas verdes donde existe alguna infraestructura urbana. La implantación de dichas infraestructuras debe regirse por aspectos de integración paisajística y de compatibilidad con el uso público en las condiciones propias de las zonas verdes. Para el cumplimiento de dichas premisas, se requiere de la tramitación de un proyecto obras de la propia infraestructura que debe ir acompañado de un proyecto de urbanización de la totalidad de la zona verde. El diseño de la zona verde debe enfocarse, principalmente, en la integración de la infraestructura urbana como un elemento de la zona ajardinada para compatibilizarlo con el uso público.

“

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se hará con el proyecto de urbanización.

2.17. Modificación artículo 17.

“

En el caso de los dotacionales comunitarios de titularidad pública, la edificabilidad y la tipología edificatoria se ajustarán a las necesidades del dotacional a implantar.

“

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se traslada al proyecto de obras.

2.18. Modificación artículo 44.



“

La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.

2.19. Modificación artículo 48.3.3.

“

Los vuelos cerrados pueden llegar a un máximo del 49% del perímetro de la fachada. Dicho porcentaje se ha determinado para permitir mayor libertad en la composición de la fachada sin perder el predominio de los vuelos abiertos.

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local.

2.20. Modificación artículo 53.3.1.

“

Edificación sobre rasante

Uso residencia:

En las tipologías edificatorias AS, AP, AL, podrá ocuparse la zona de retranqueos por estructuras fijas cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.



- 2.2. *La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles ó tipo cañizo.*
- 2.3. *No se permite el cierre perimetral.*
- 2.4. *Bajo dicha cubrición no se podrán crear espacios vivideros.*
- 2.5. *La estructura estará dotada de un sistema de recogida de pluviales que evite el vertido a parcelas colindantes ó a calle pública.*

Uso terciario.

Se podrá ocupar la zona de retranqueo por estructuras cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- *La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles o elementos que no cumplan con la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.*
- *Se permite el cierre perimetral que no cumpla la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.*
- *El espacio bajo la estructura no puede ser una ampliación del espacio interior, debe mantener el carácter de espacio exterior.*

Uso dotacional

- *Podrá ocuparse la zona de retranqueos es las condiciones establecidas por la normativa específica del dotacional que vaya a implantarse.*

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.



2.21. Modificación artículo 53.3.1.

“

- 3.3. *La longitud de los vuelos, que podrá medirse a una distancia de la alineación oficial equivalente a la mitad de la proyección máxima permitida, será:*

*Balcones y celosías: 100% de la alineación.
Miradores y galerías: 100% de la alineación.*

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local.

2.22. Modificación artículo 55.3.1.

“

En el caso de que no exista una estructura de coronación del edificio que reúna las condiciones indicadas en el párrafo anterior, los propietarios de la planta ático de un edificio podrán ocupar la zona de retranqueo por una estructura para protegerse del sol y del viento con las siguientes condiciones:

- c) *La estructura debe ser fija y debe llegar hasta la línea de fachada siempre y cuando tenga la misma altura que el forjado de cubierta del ático y esté hueca en un porcentaje no inferior al 70%.*
- d) *La estructura fija podrá ser cubierta con elementos textiles ó de tipo cañizo siempre y cuando no cumplan con la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. La cobertura de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.*

Apartado c) del artículo 55.4 del PGOU.

“Se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección sin destrucción de sus sistemas de anclaje o sujeción”.



e) *La estructura que ocupe la zona de retranqueo en la planta ático y que cumpla con las condiciones anteriores, podrá ser cerrada perimetralmente por cortinas de vidrio ó elementos textiles, siempre que no tengan la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. El cierre perimetral de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.*

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.

2.23. Modificación apartado b) del artículo 55.3.3.

“

Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparente o bien simbólico. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 2,00 m.

“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local.

2.24. Nueva redacción del artículo 66. Los espacios libres urbanizados.

“

Se podrán implantar infraestructuras municipales en las zonas verdes públicas con las siguientes condiciones.





- *Infraestructuras de la red de saneamiento y agua potable. Estas infraestructuras podrán ubicarse en zona verde siempre y cuando se ubiquen bajo rasante. La implantación de dichas infraestructuras requiere de medidas correctoras sobre los aspectos que puedan afectar al disfrute por el público de dicha zona y que a continuación se enumeran:*
 1. *Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.*
 2. *Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.*
 3. *Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.*
 4. *Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.*
- a) *Infraestructuras que son parte del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS, del Municipio. Siguiendo con las directrices recogidas en la "Guía de aplicación del PATRICOVA", dichas infraestructuras pueden ser:*
 - e) *Estructuras de laminación en zona inundable. La implantación de estas infraestructuras en zona verde pública requiere de un sistema de drenaje y evacuación que eviten el estancamiento de agua de un máximo de 24h.*
 - f) *Redes de drenaje urbanas. Estas redes incluyen sistemas de evacuación de aguas separativas y tanques de tormenta o depósitos de retención. Estos últimos son depósitos normalmente cubiertos donde se recogen las aguas para una primera decantación antes de su vertido. Dichas infraestructuras deben estar bajo rasante, y estar dotadas de las siguientes medidas compensatorias.*



- b.5. Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.*
- b.6. Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.*
- b.7. Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.*
- b.8. Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.*

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se hará con el proyecto de urbanización.

2.25. Nueva redacción del artículo 72.2 del PGOU.

“

En el área considerada, la parcela mínima se ajustará a la parcela catastral.

Las condiciones para que una parcela sea edificable son las siguientes:

- 1. La parcela se debe ajustar a las alineaciones del PGOU.*
- 2. La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.*



“

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.

2.26. Se elimina el apartado b) del artículo 73.2.

Regulación urbanística que no afecta a la Hacienda Local a excepción de los ingresos que se vayan a producir con la solicitud de licencia.

2.27. Modificación artículo 73.3. del PGOU.

La reserva de plazas de aparcamiento diferencia entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos ó en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante.

USOS URBANO	PRIVADOS	PÚBLICOS
RESIDENCIAL COLECTIVO	1 PLAZA CADA 1,25 VIV.	1 PLAZA CADA 5 VIV.
RESIDENCIAL INDIVIDUAL	1 PLAZA CADA 1,00 VIV.	1 PLAZA CADA 3 VIV.
INDUSTRIAL	1 PLAZA CADA 200 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN	1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
COMERCIAL Y OFICINAS	1 PLAZA CADA 25 M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
HOTELERO	1 PLAZA CADA 1,25 PLAZAS	1 PLAZA CADA 10 PLAZAS
RESTAURANTE	1 PLAZA CADA 50M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN



ESPECTÁCULOS	1 PLAZA CADA 25M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
INSTALACIONES DEPORTIVAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
IGLESIAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
ASISTENCIA HOSPITALARIA	1 PLAZA CADA 1 CAMA	20 CAMAS*
OTROS USOS NO DEFINIDOS	1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN

** La reserva de aparcamiento debe ser la más restrictiva entre la estipulada en el apartado c) de la adaptación del anexo IV del TRLOTUP en el uso terciario y el cuadro del PGOU.*

Nota: Para los aparcamientos públicos podrá considerarse la simultaneidad estableciendo el índice de reducción adecuado cuando exista proximidad entre ellos y se prevea un desfase entre las horas de funcionamiento. Los estándares establecidos se cumplirán sin perjuicio de lo establecido en otras normativas.

No será obligatorio realizar más de dos plantas de sótano para cumplir con los estándares establecidos en la tabla anterior.

Esta obligación afecta a la totalidad de la planta destinada a aparcamientos; es decir no se puede alternar dos usos diferentes en una planta destinada a aparcamientos.

Los aparcamientos deberán cumplir las condiciones que exija la normativa sectorial aplicable.

Se excluyen así mismo de esta obligación los edificios comprendidos entre las calles Paseo Marítimo, Concepción, Ramón Gallud y María Parodi, según la modificación del P.G.O.U. nº 1 que por motivos de interés general acreditado en su expediente fue aprobada definitivamente por la CTU en sesión celebrada en 29-3-89.

Norma general. Adaptación al anexo IV del TRLOTUP.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso residencial.





Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, pudiendo minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas ó un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII del TRLOTUP.

En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento por medios de transporte no motorizados ó con transporte público.

La reserva de plazas de aparcamiento según el criterio recogido en la tabla del PGOU, es menos restrictiva que la norma general del TRLOTUP que se ha recogido en el párrafo anterior. La diferencia entre ambas debe ser suplementada con reserva de plazas de aparcamiento para vehículos de movilidad personal.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, ó fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamiento accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio sea o no gratuito su uso.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

Para usos comerciales o recreativos, una plaza cada 25 metros cuadrados construidos.

Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.



Para otros usos terciarios distintos a los anteriores regulados, se debe adoptar la reserva más restrictiva entre la establecida en el PGOU ó bien una plaza por cada 100 metros construidos

En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en lo que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos

Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido.

En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso industrial.

Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada. Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.





Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

Norma particular.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario con sala de exposición de baja afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, etc.

Aplicación del criterio del apartado 5.4 del anexo IV del TRLOTUP, se establece el siguiente criterio de minoración en la reserva de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas.

-Minoración en un 40% de la reserva de aparcamiento de vehículos de cuatro ruedas. Dicho porcentaje es la diferencia entre la ocupación de un establecimiento comercial (3 m²/persona) y la ocupación del área de venta en la que se prevé poca afluencia de público (5 m²/persona). Sendos valores se obtienen del CT-DB-SI.

La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario ubicado en suelo no urbanizable pendientes de ordenación por plan especial de protección de Costas.

En las zonas reguladas por el artículo 11.2. del PGOU, con el objetivo de preservar sus condiciones paisajísticas y ambientales, el estándar de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas será reducido al 30%. La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá



disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

“

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se hará en los respectivos proyectos que deban definir la reserva de plazas de aparcamiento y la justificación de la minoración de la misma.

2.28. Modificación artículo 74.3 del PGOU.

“

*Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones: Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA). Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU, **salvo para el caso de Administrativo Público, en el que dicho porcentaje podrá ser hasta del 100%**. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.*

“

Regulación de la normativa urbanística cuya evaluación económica y técnica se traslada al proyecto de obras.





ANEXO III. ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
Modificación Puntual 106 del PGOU



1. Contenido del estudio de integración paisajística según DL 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido e la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Anexo II.....3

2. Análisis de la modificación de los artículos desde la perspectiva de la integración paisajística.....6



1. Contenido del estudio de integración paisajística según DL 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido e la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Anexo II

La información que deberá contener el estudio de integración paisajística previsto en la ley se adaptará al tipo, escala y alcance de la actuación y al paisaje donde esta se ubique, y será, con carácter general, la siguiente:

- i. *La descripción y definición del alcance de la actuación y de cada una de sus fases, sus antecedentes y objetivos. Se incluirá documentación gráfica con el ámbito de estudio, así como la localización, implantación en el entorno, ordenación y diseño, tanto de la actuación como de las instalaciones o elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, como accesos o infraestructuras.*
 - ii. *El análisis de las distintas alternativas consideradas, incluida la alternativa cero, y una justificación de la solución propuesta, en caso de que se requiera en el procedimiento dicho análisis. Todo ello analizado desde el punto de vista de la incidencia en el paisaje, sin perjuicio del análisis que se efectúe en otros documentos respecto a otras materias sectoriales.*
 - iii. *La caracterización del paisaje del ámbito de estudio, mediante la delimitación, descripción y valoración de las unidades de paisaje y los recursos paisajísticos que lo configuran, previa definición del mismo. En caso de existir estudios de paisaje aprobados, se recogerá la caracterización realizada en ellos, concretándola y ampliándola, si es el caso, para el ámbito definido.*
-
- g) *El ámbito de estudio se definirá conforme al procedimiento establecido en el apartado b.1 del anexo I, debiendo abarcar las unidades de paisaje comprendidas total o parcialmente en la cuenca visual de la actuación.*
 - h) *Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual esta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de*



aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c) del anexo I.

- i) El valor y la fragilidad del paisaje se determinarán conforme a lo expuesto en el apartado b.4 del anexo I. Las conclusiones de la integración paisajística y la compatibilidad visual se justificarán para cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, relacionando las respectivas fragilidades y objetivos de calidad fijados, con la calificación de los impactos previstos: sustanciales, moderados, leves e insignificantes, según sea su escala, efecto, incidencia, duración, permanencia e individualidad.*

- iv. La relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito de estudio. Así como con las normas, directrices o criterios que le sean de aplicación, y en especial, las paisajísticas y las determinaciones de los estudios de paisaje que afecten al ámbito de la actuación.*

- v. La valoración de la integración paisajística de la actuación a partir de la identificación y valoración de sus efectos en el paisaje, mediante el análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del mismo para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos. Se justificará el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de paisaje de aplicación o, en su defecto, se clasificará la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para el ámbito de estudio.*

- vi. La valoración de la integración visual de la actuación a partir del análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identificarán y clasificarán los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.*

3.1. A efectos de identificar y valorar los efectos de la actuación sobre el paisaje, el análisis visual se llevará a término





mediante técnicas de modelización y simulación visual proporcionales a la escala de la actuación, que permitan controlar su resultado comparando escenas, fondos y perspectivas, antes y después de esta, y con y sin medidas de integración paisajística, tales como infografías, fotocomposiciones, secciones, dibujos u otros, de manera que sea entendible por público no especializado.

- vii. *Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:*
 - 1. *La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.*
 - 2. *La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.*
 - 3. *El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.*
- viii. *Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística y visual, justificados mediante técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje que muestren la situación existente y la previsible con la actuación propuesta antes y después de poner en práctica las medidas propuestas.*
- ix. *El programa de implementación que defina, para cada una de las medidas, sus horizontes temporales, una valoración económica, detalles de realización, cronograma y partes responsables de ponerlas en práctica.*
- x. *Las medidas de integración paisajística y el coste del programa de implementación se incorporarán al plan o proyecto como parte del mismo.*



2. Análisis de la modificación de los artículos desde la perspectiva de la integración paisajística.

2.29. Modificación artículo 11.

“

La reserva de plazas de aparcamientos para los usos existentes conforme al criterio definido en el anexo IV del TRLOTU, se podrá reducir en un 30% para preservar las condiciones paisajísticas y ambientales del entorno. La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta última se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general. La ordenación de las plazas de aparcamiento en una determinada parcela requiere de la redacción de un proyecto de urbanización. En dicho documento técnico se definen los elementos de integración paisajística enfocados en la renaturalización de los ámbitos de protección de costa pendiente de ordenación por un plan especial.

2.30. Modificación artículo 16.

“

Zonas verdes donde existe alguna infraestructura urbana. La implantación de dichas infraestructuras debe regirse por aspectos de integración paisajística y de compatibilidad con el uso público en las condiciones propias de las zonas verdes. Para el cumplimiento de dichas premisas, se requiere de la tramitación de un proyecto obras de la propia infraestructura que debe ir acompañado de un proyecto de urbanización de la totalidad de la



zona verde. El diseño de la zona verde debe enfocarse, principalmente, en la integración de la infraestructura urbana como un elemento de la zona ajardinada para compatibilizarlo con el uso público.

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general. La implantación de la infraestructura requiere de la redacción de un proyecto de urbanización que llevará aparejado un estudio de integración paisajística. Este último incluirá un diagnóstico del paisaje existente y determinará las medidas de integración paisajística.

2.31. Modificación artículo 17.

“

En el caso de los dotacionales comunitarios de titularidad pública y las dotaciones A, K y S en la categoría de hospital, de titularidad privada, la edificabilidad y la tipología edificatoria se ajustarán al programa de necesidades del dotacional a implantar.

En el caso de las dotaciones de titularidad privada indicadas, se requieren los informes sectoriales preceptivos en la tramitación de la correspondiente licencia de edificación.

El dotacional sanitario de titularidad privada incluido en la red de dotaciones comunitarias, está formado por la parcela P2 del sector 25 y la parcela ISIG del plan parcial “La Hoya”.

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general.

2.32. Modificación artículo 44.

“

La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de



parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general.

2.33. Modificación artículo 48.3.3.

“

Los vuelos cerrados pueden llegar a un máximo del 49% del perímetro de la fachada. Dicho porcentaje se ha determinado para permitir mayor libertad en la composición de la fachada sin perder el predominio de los vuelos abiertos.

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general.

2.34. Modificación artículo 53.3.1.

“

Edificación sobre rasante

Uso residencia:

En las tipologías edificatorias AS, AP, AL, podrá ocuparse la zona de retranqueos por estructuras fijas cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- 2.2. La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles ó tipo cañizo.*
- 2.3. No se permite el cierre perimetral.*
- 2.4. Bajo dicha cubrición no se podrán crear espacios vivideros.*
- 2.5. La estructura estará dotada de un sistema de recogida de pluviales que evite el vertido a parcelas colindantes ó a calle pública.*



Uso terciario.

Se podrá ocupar la zona de retranqueo por estructuras cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones.

- 2.6. La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles o elementos que no cumplan con la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.*
- 2.7. Se permite el cierre perimetral que no cumpla la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.*
- 2.8. El espacio bajo la estructura no puede ser una ampliación del espacio interior, debe mantener el carácter de espacio exterior.*

Uso dotacional

- Podrá ocuparse la zona de retranqueos es las condiciones establecidas por la normativa específica del dotacional que vaya a implantarse.*

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general. Esta regulación tiene en cuenta la casuística de la zona de retranqueo de los distintos usos indicados y establece un material de cubrición de las estructuras permitidas en dicho espacio desde el punto de vista de su carácter constructivo y no desde el punto de vista paisajístico.

2.35. Modificación artículo 53.3.1.

“



- 2.1. *La longitud de los vuelos, que podrá medirse a una distancia de la alineación oficial equivalente a la mitad de la proyección máxima permitida, será:*

*Balcones y celosías: 100% de la alineación.
Miradores y galerías: 100% de la alineación.*

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general.

- 2.36. *Modificación artículo 55.3.2.*

“

En el caso de que no exista una estructura de coronación del edificio que reúna las condiciones indicadas en el párrafo anterior, los propietarios de la planta ático de un edificio podrán ocupar la zona de retranqueo por una estructura para protegerse del sol y del viento con las siguientes condiciones:

- 1. La estructura debe ser fija y debe llegar hasta la línea de fachada siempre y cuando tenga la misma altura que el forjado de cubierta del ático y esté hueca en un porcentaje no inferior al 70%.*
- 2. La estructura fija podrá ser cubierta con elementos textiles ó de tipo cañizo siempre y cuando no cumplan con la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. La cubrición de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.*

Apartado c) del artículo 55.4 del PGOU.

“Se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección sin destrucción de sus sistemas de anclaje o sujeción”.

- 3. La estructura que ocupe la zona de retranqueo en la planta ático y que cumpla con las condicione anteriores, podrá ser cerrada perimetralmente por cortinas de vidrio ó elementos textiles, siempre que no tengan la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo*



55.4 del PGOU. El cierre perimetral de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general. Esta regulación tiene en cuenta la casuística de la zona de retranqueo de los áticos y establece un material de cubrición de las estructuras permitidas en dicho espacio desde el punto de vista constructivo y no paisajístico.

2.37. Modificación apartado b) del artículo 55.3.3.

“

Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparente o bien simbólico. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 2,00 m.

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general. La determinación de la altura del levantamiento del muro responde a una demanda de la población. La altura actual de los cerramientos no permite la intimidad frente a los vecinos colindantes y viandantes en el muro de cerramiento

2.38. Nueva redacción del artículo 66. Los espacios libres urbanizados.

“



Se podrán implantar infraestructuras municipales en las zonas verdes públicas con las siguientes condiciones.

- *Infraestructuras de la red de saneamiento y agua potable. Estas infraestructuras podrán ubicarse en zona verde siempre y cuando se ubiquen bajo rasante. La implantación de dichas infraestructuras requiere de medidas correctoras sobre los aspectos que puedan afectar al disfrute por el público de dicha zona y que a continuación se enumeran:*
 - b) *Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.*
 - c) *Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.*
 - d) *Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.*
 - e) *Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.*
- *Infraestructuras que son parte del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS, del Municipio. Siguiendo con las directrices recogidas en la “Guía de aplicación del PATRICOVA”, dichas infraestructuras pueden ser:*
 - *Estructuras de laminación en zona inundable. La implantación de estas infraestructuras en zona verde pública requiere de un sistema de drenaje y evacuación que eviten el estancamiento de agua de un máximo de 24h.*
 - *Redes de drenaje urbanas. Estas redes incluyen sistemas de evacuación de aguas separativas y tanques de tormenta o depósitos de retención. Estos últimos son depósitos normalmente cubiertos donde se recogen las aguas para una primera decantación antes de su vertido. Dichas infraestructuras deben estar bajo rasante, y estar dotadas de las siguientes medidas compensatorias.*



- b.9. Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.*
- b.10. Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.*
- b.11. Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.*
- b.12. Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.*

Regulación de la normativa urbanística de carácter general. La implantación de la infraestructura requiere de la redacción de un proyecto de urbanización que llevará aparejado un estudio de integración paisajística. Este último incluirá un diagnóstico del paisaje existente y determinará las medidas de integración paisajística.

2.39. Nueva redacción del artículo 72.2 del PGOU.

“

En el área considerada, la parcela mínima se ajustará a la parcela catastral.

Las condiciones para que una parcela sea edificable son las siguientes:



2.1. *La parcela se debe ajustar a las alineaciones del PGOU.*

2.2. *La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.*

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general.

2.40. Se elimina el apartado b) del artículo 73.2.

Regulación de la normativa urbanística de carácter general.

2.41. Modificación artículo 73.3. del PGOU.

La reserva de plazas de aparcamiento diferencia entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos ó en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante.

USOS URBANO	PRIVADOS	PÚBLICOS
RESIDENCIAL COLECTIVO	1 PLAZA CADA 1,25 VIV.	1 PLAZA CADA 5 VIV.
RESIDENCIAL INDIVIDUAL	1 PLAZA CADA 1,00 VIV.	1 PLAZA CADA 3 VIV.
INDUSTRIAL	1 PLAZA CADA 200 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN	1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
COMERCIAL	Y 1 PLAZA CADA 25 M2	1 PLAZA CADA 100M2





OFICINAS	CONSTRUIDOS	CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
HOTELERO	1 PLAZA CADA 1,25 PLAZAS	1 PLAZA CADA 10 PLAZAS
RESTAURANTE	1 PLAZA CADA 50M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
ESPECTÁCULOS	1 PLAZA CADA 25M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN
INSTALACIONES DEPORTIVAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
IGLESIAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
ASISTENCIA HOSPITALARIA	1 PLAZA CADA 1 CAMA	20 CAMAS*
OTROS USOS NO DEFINIDOS	1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN

** La reserva de aparcamiento debe ser la más restrictiva entre la estipulada en el apartado c) de la adaptación del anexo IV del TRLOTUP en el uso terciario y el cuadro del PGOU.*

Nota: Para los aparcamientos públicos podrá considerarse la simultaneidad estableciendo el índice de reducción adecuado cuando exista proximidad entre ellos y se prevea un desfase entre las horas de funcionamiento. Los estándares establecidos se cumplirán sin perjuicio de lo establecido en otras normativas.

No será obligatorio realizar más de dos plantas de sótano para cumplir con los estándares establecidos en la tabla anterior.

Esta obligación afecta a la totalidad de la planta destinada a aparcamientos; es decir no se puede alternar dos usos diferentes en una planta destinada a aparcamientos.

Los aparcamientos deberán cumplir las condiciones que exija la normativa sectorial aplicable.

Se excluyen así mismo de esta obligación los edificios comprendidos entre las calles Paseo Marítimo, Concepción, Ramón Gallud y María Parodi, según la modificación del P.G.O.U. nº 1 que por motivos de



interés general acreditado en su expediente fue aprobada definitivamente por la CTU en sesión celebrada en 29-3-89.

Norma general. Adaptación al anexo IV del TRLOTUP.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso residencial.

Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, pudiendo minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas ó un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII del TRLOTUP.

En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento por medios de transporte no motorizados ó con transporte público.

La reserva de plazas de aparcamiento según el criterio recogido en la tabla del PGOU, es menos restrictiva que la norma general del TRLOTUP que se ha recogido en el párrafo anterior. La diferencia entre ambas debe ser suplementada con reserva de plazas de aparcamiento para vehículos de movilidad personal.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, ó fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamiento accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio sea o no gratuito su uso.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:





Para usos comerciales o recreativos, una plaza cada 25 metros cuadrados construidos.

Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.

Para otros usos terciarios distintos a los anteriores regulados, se debe adoptar la reserva más restrictiva entre la establecida en el PGOU ó bien una plaza por cada 100 metros construidos

En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en lo que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos

Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido.

En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso industrial.

Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada. Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las



necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

Norma particular.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario con sala de exposición de baja afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, etc.

Aplicación del criterio del apartado 5.4 del anexo IV del TRLOTUP, se establece el siguiente criterio de minoración en la reserva de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas.

- Minoración en un 40% de la reserva de aparcamiento de vehículos de cuatro ruedas. Dicho porcentaje es la diferencia entre la ocupación de un establecimiento comercial (3 m²/persona) y la ocupación del área de venta en la que se prevé poca afluencia de público (5 m²/persona). Sendos valores se obtienen del CT-DB-SI.

La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario ubicado en suelo no urbanizable pendientes de ordenación por plan especial de protección de Costas.

En las zonas reguladas por el artículo 11.2. del PGOU, con el objetivo de preservar sus condiciones paisajísticas y ambientales, el estándar de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas será reducido al 30%. La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá



disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general. Los proyectos de ordenación, proyectos de urbanización, proyectos de edificación y proyecto de apertura deben incluir la justificación del cumplimiento de la reserva de aparcamiento según el criterio descrito en la modificación del artículo, como de su minoración. Esta minoración de la reserva de plazas de aparcamiento debe ir acompañada de la definición de las medidas de integración paisajística que fomenten la renaturalización del espacio urbano.

2.42. Modificación artículo 74.3 del PGOU.

“

*Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones: Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA). Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU, **salvo para el caso de Administrativo Público, en el que dicho porcentaje podrá ser hasta del 100%**. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.*

“

Regulación de la normativa urbanística de carácter general.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE



