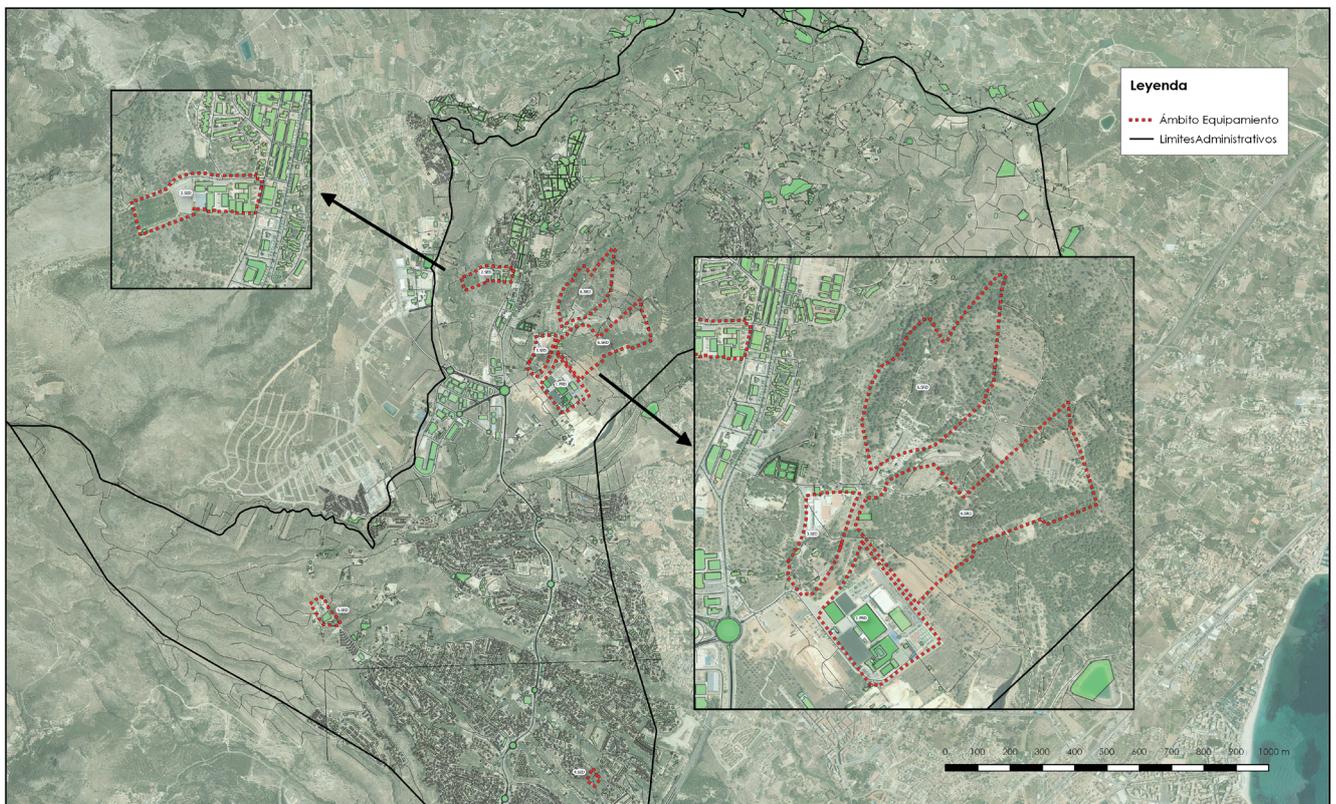




INFORME

INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 13,16,50,51 Y 52
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE LA NUCÍA



SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. ANTECEDENTES	2
2. DOCUMENTOS DE ANÁLISIS	3
3. CONCLUSIONES.	12



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13, 16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114
Versión: 01
Revisión: 02
Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de La Nucía tramitó una modificación de ordenanzas que afectaba a todas las parcelas de dominio público destinadas a equipamientos de uso deportivo y educativo, que motivó la elaboración de un informe por parte del técnico que suscribe (Ref. AytoLN/INF/161114_v01_rev00) en relación a la modificación del artículo 16 de las normas del Plan General de La Nucía.

Actualmente, la Concejalía de Urbanismo y Servicios Técnicos del Ayuntamiento ha considerado conveniente plantear una modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU con el fin de anticipar una nueva regulación para resolver determinados problemas puntuales cuya solución, muy probablemente no pueda esperar a la conclusión del proceso de aprobación definitiva del nuevo PGOU. Dicha regulación afecta a los artículos 13, 16, 50, 51 y 52 de las normas del PGOU.

A tal fin, se me solicita valoración sobre si dichas modificaciones modifican las conclusiones emitidas en el informe citado, motivo por el cual se elabora este documento que puede considerarse complementaria y parte del anteriormente desarrollado.



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

2. DOCUMENTOS DE ANÁLISIS

Para el análisis de la posible afección ambiental/paisajística de los artículos 13, 16, 50, 51 y 52 de las normas del Plan General nos basamos en el informe jurídico realizado por el bufete de abogados GARRIGUES, y que a continuación se adjunta a esta adenda.



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13, 16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

ANEXO

TEXTO PROPUESTO DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTS. 13 Y 16 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE LA NUCÍA.

Nota: Se resalta con negrita y subrayado el texto de nueva incorporación, pero se transcribe el artículo entero para mejor conocimiento y comprensión del alcance de la modificación que se propone:

La redacción base del art. 13 es la que resulta de la Modificación que aprobó el Pleno municipal y se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 5 de junio de 2007.

Se modifican los arts. 13, 16, 50, 51 y 52 de las Normas Urbanísticas del PGOU de La Nucía que pasan a tener la siguiente redacción:

Artículo 13.- Uso terciario.

1.- *El uso terciario corresponde a los edificios o locales destinados a la compraventa de mercancías y a la prestación de servicios en general, tales como comercios, oficinas, peluquería, bares, hoteles, espectáculos y actividades similares.*

2.- **En caso de actividades hoteleras y otras turísticas en general, se aplicará la legislación sectorial. En particular se estará a la clasificación de los establecimientos turísticos que contiene el Decreto 75/2015 de 15 de mayo por el que se regulan los Establecimientos Hoteleros en la Comunidad Valenciana.**

3.- *Los usos terciarios que, por las características de las materias manipuladas o almacenadas o por los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.*

4.- **Se prohíben dentro de las zonas de uso dominante residencial los establecimientos comerciales de impacto territorial, esto es, aquellos con superficie de sala de ventas superior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m²). Como excepción a lo anterior en las parcelas de suelo urbano recayentes a la carretera CV-70, se permite el uso terciario exclusivo, sin limitación de superficie, en una franja de 50 m medidos desde el borde de la calzada, dejando libres los primeros 15 m desde el borde de la calzada más próxima.**

*Se permiten las agrupaciones comerciales y los establecimientos comerciales minoristas, con una superficie superior a 600 m² de sala de venta, en los sectores de Suelo Urbanizable que cuenten con ordenación pormenorizada, así como en los nuevos desarrollos cuyo instrumento de planeamiento parcial contenga dicha previsión. **En estos conjuntos***



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

comerciales de más de 600 m² de superficie de venta al público, se permite la agrupación de los altillos para vincularlos a uno o varios de los locales en planta baja. En ambos casos deberán cumplir la simultánea condición de ser recayentes a ejes estructurales y permitir el acceso directo a las instalaciones comerciales a través de vías pertenecientes a la red secundaria.

5.-Se admite en parcelas de uso residencial unifamiliar exterior, los usos dotacionales y los siguientes usos terciarios: hostelería, comercio minorista, taller artesanal, sanitario en categoría de dispensario y clínica, servicios de atención a la persona (peluquería y similares), restaurante y oficinas. Dichos usos distintos del residencial deberán ejercerse en edificio exclusivo permitiéndose, no obstante, su compatibilidad con el uso residencial, cuando se ejerzan en la propia vivienda del titular de la actividad. Será altura libre máxima a 4,50, y mínima a 3,20 m, entendiéndose la misma como la distancia libre entre forjados.

6. Se permite la actividad en semisótanos, entendiéndose esta como aquella planta sótano que se desarrolla en el mismo nivel que la planta baja a la que se vincula, o a 1,5m máximo por debajo de la misma. Podrá desarrollarse actividad vinculada a la principal ejercida en planta baja, hasta una superficie máxima equivalente de dicha planta.

7. El régimen establecido en este artículo es aplicable tanto a los suelos urbanos como a los suelos urbanizables con planes parciales ya aprobados pudiendo ser variado por los planes parciales que se aprueben en el futuro, sin que se considere modificación del Plan General, por causas justificadas debidamente motivadas. Así mismo en los suelos urbanos anteriores al P.G.O.U. (clave PA, planeamiento anterior) se permite en las parcelas calificadas como ES (edificación de servicios) el uso compatible residencial, con la misma normativa del plan parcial en que se ubiquen.

Artículo 16.- Equipamientos o Equipo Comunitario o Dotación

1. Se definen como usos dotacionales, los siguientes:

- Comunicaciones: Red viaria (CV), Aparcamientos (CA), con las definiciones y características de la LOTUP.
- Zonas verdes: Parques (VP), Jardines (VJ), Áreas de juego (VA), con las definiciones y características de la LOTUP.
- Equipamientos.



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

- Equipamientos o Equipo Comunitario o Dotación.
2. Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas, destinados a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.
 3. Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamientos son:
 - Deportivo-recreativo (QD)
 - Educativo-cultural (QE)
 - Sanitario-asistencial (QS)
 - Administrativo-institucional (QA)
 - Infraestructura-servicio urbano (QI)
 - Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
 - Dotacional múltiple (QM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.
 4. Si alguna de las actividades citada en el apartado anterior fuese de titularidad privada, y por ello no calificada como equipamiento en este Plan General, se considerará como uso terciario, en cuanto que su actividad estriba en la prestación de servicios. En los casos que el Pleno del Ayuntamiento entienda un interés social o utilidad pública, podrá acogerse a las condiciones de edificación reseñadas en el apartado 4 de este artículo art. 16.4.

Los edificios e instalaciones destinados al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública, se diseñarán con las condiciones propias de su culto, admitiéndose elementos singulares como campanarios, cúpulas, torreones, etc, que superen la altura máxima permitida, siempre y cuando junto al proyecto básico para la obtención de licencia, se aporte un Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los elementos singulares en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.

5. Excepto para usos educativos destinados a construcción de colegios, y usos deportivos la tipología constructiva de los equipamientos, así como



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

sus condiciones de edificabilidad serán normalmente las de la zona en que se ubiquen.

En todo caso el proyecto vendrá acompañado de un estudio de integración paisajística.

No se establecen limitaciones estéticas, siendo estas las apropiadas al uso al que se destina la edificación.

Se permiten las actividades en sótano siempre relacionadas con la actividad principal del edificio.

Las plantas por encima de la planta baja de edificios destinados a un uso dotacional tendrán una altura libre mínima de 2,60 m, aunque se consideren como uso terciario .

Alternativamente, en Suelo Urbano, pueden ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: 500 m².*
- b) Tipo de edificación: exenta.*
- c) Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².*
- d) Máxima ocupación de parcela: 60 %.*

En los casos de ubicación de equipamientos urbanos y para evitar la aparición de medianeras vistas, debe preverse la redacción de Estudio de Detalle.

6. Normas particulares relativas a los espacios de titularidad pública de equipamientos educativos cuyo fin sea la construcción de centros escolares públicos.

Ámbito de aplicación. -Equipamientos de uso y dominio público. Condiciones comunes a PED (Red Primaria Educativo) y SED (Red Secundaria Educativo), siempre que las mismas se destinen a la construcción de colegios homologados por la Consellería competente en la materia: el ámbito de aplicación será el suelo urbano y urbanizable del municipio, con preferencia sobre las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados.

El suelo para las dotaciones será de titularidad pública.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

- *Será de aplicación la instrucción técnica 2/2005, sobre directrices para posibilitar la emisión de los informes requeridos por la legislación urbanística valenciana en materia educativa, de la Consellería competente en materia educativa.*
- *En particular, se aplicará el artículo 16, con la condición de que las Normas Urbanísticas de aplicación a las parcelas, no establecerán condiciones limitativas de edificabilidad más desfavorables que las siguientes:*
 - *Coefficiente de edificabilidad inferior a 1 m²/m².*
 - *Número de plantas no inferior a 3.*
 - *Altura de cornisa inferior a 12 m.*
 - *Separaciones a lindes/fachadas, y número de aparcamientos igual al número de unidades docentes que se proyecten.*
 - *Para la construcción de edificios escolares, deberá aportarse Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los mismos en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.*

7. Normas particulares relativas a los espacios de titularidad pública de equipamientos de uso deportivo.

Ámbito de aplicación.- Equipamientos de uso y dominio público. Condiciones comunes a PRD (Red Primaria Polideportivo) y SRD (Red Secundaria Deportivo): el ámbito de aplicación será el suelo urbano y urbanizable del municipio, con preferencia sobre las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I- Usos admitidos y prohibidos.

Uso dominante: Recreativo deportivo.

Se admiten como usos compatibles: usos hoteleros o asimilados, asistenciales y sanitarios, siempre vinculados a las actividades deportivas. Deberá acreditarse la vinculación a actividades deportivas en la solicitud de licencia, solo admitiéndose el uso para deportistas, entrenadores, etc; centros de rehabilitación y tratamiento



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

de deportistas; con una edificabilidad conjunta máxima para estos usos del 25 % de la edificabilidad de la parcela.

Se admite la restauración y terciario solo para pequeñas tiendas deportivas, con una edificabilidad máxima para estos usos del 10 % de la edificabilidad de la parcela.

El resto de usos están prohibidos.

II. - Accesos y viario privados.

Los accesos a los equipamientos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial se utilizarán materiales antideslizantes.

III. - Retranqueos.

Las edificaciones o cerramientos de instalaciones deportivas deberán guardar un retranqueo al menos igual a 3 m desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

El retranqueo entre edificios será de 10 m.

IV. - Porcentaje de Ocupación.

Las limitaciones de Ocupación Máxima sobre parcela neta (%), así como la composición en planta de la edificación será el resultado de aplicar retranqueos.

V. - Altura máxima de las construcciones.

La altura de la edificación no deberá exceder de diecinueve metros (19 m), y se admiten un máximo de 5 plantas, incluida la planta baja.

VI. - Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones del entorno. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

VII. - Plazas de aparcamiento.

El número de plazas de aparcamiento vendrá determinado por las necesidades del uso público del equipamiento en cuestión, con remisión a la normativa sectorial. Para usos hoteleros, asistenciales,





INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

restauración y tiendas deportivas; será de aplicación la reserva prevista en la legislación vigente para usos terciarios, reservándose las plazas en espacios de la propia parcela o en sótano.

IX. - Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la de 1 m²/m²s.

X. – Condiciones de parcelación y tipologías. a) Parcela mínima: 1.000 m².

b) Tipo de edificación: bloque exento.

XI. – Condiciones de integración paisajística.

Para la construcción de edificios hoteleros o asimilados, asistenciales y sanitarios, siempre vinculados a las actividades deportivas; deberá aportarse Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los mismos en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 50.- Normas particulares para la Zona de Ensanche del Casco y Favara. (Mod.B.O.P.05/06/07)

(...)

3.- (...)

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

Artículo 51.- Normas particulares para la Zona Ampliación Suroeste y Capitana.
(Mod.B.O.P.05/06/07)

(...)

3.- (...)

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².

Artículo 52.- Normas particulares para la Zona Porvilla y Ermita.
(Mod.B.O.P.05/06/07)

(...)

3.- (...)

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².



INFORME

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13,16, 50, 51 Y 52 DEL PGOU DE LA NUCÍA
ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Referencia: AytoLN/INF/161114

Versión: 01

Revisión: 02

Fecha: Octubre 2017

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE LA NUCÍA

3. CONCLUSIONES.

Atendiendo al contenido de los artículos propuestos, y considerando que las principales afecciones pudieran ser de carácter paisajístico, el articulado dispone de los instrumentos necesarios para garantizar la integración de cualquier actuación sobre su paisaje inmediato, ya que prevé la obligatoriedad de realizar un estudio de integración paisajística específico previo a su desarrollo.

Respecto al resto de conclusiones emitidas el informe original, y a juicio del técnico que suscribe, no se considera que la modificación propuesta presente nuevos condicionantes ambientales, por lo que nos reiteramos en las conclusiones emitidas en dicho informe, con la salvedad de lo referido en materia de integración paisajística y que la nueva redacción resuelve con suficiencia.

Es por ello que somete esta adenda al informe a la Aprobación Superior, y sujeto a una opinión mejor versada.

En Alicante, para La Nucía, en octubre de 2017

Fdo. Javier Jerez Escolano

Ldo. en CCAA