

LA JUNTA DE GOBIERNO APRUEBA MAÑANA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)

El próximo 28 de febrero, en un pleno extraordinario, se someterá a aprobación inicial los cambios propuestos

La Junta de Gobierno aprobará mañana una serie de cambios en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con el propósito de adecuar la norma a las nuevas necesidades y realidades socioeconómicas de la ciudad. El Teniente Alcalde, Ernesto Gasco, y el concejal de Urbanismo, Enrique Ramos, han explicado en rueda de prensa que las modificaciones van a ser de tres tipos: **de carácter formal**, que consistirán en meras correcciones de errores o contradicciones; **cambios por adaptación** a la normativa actual, y por último modificaciones consistentes en **cambios materiales o de regulación**.

En cuanto a los cambios de carácter formal, estas modificaciones constituyen meras correcciones de errores o contradicciones que se solventan mediante la incorporación de simples aclaraciones o la eliminación de textos que se han mostrado innecesarios. El contenido sustantivo o normativo de los preceptos afectados permanece inalterado. **Los cambios por adaptación** a la normativa actual consisten en cambios derivados de distintas modificaciones de diferentes normativas como por ejemplo el **PEPPUC** (aprobado en 2014 y revisado en 2018), la **Ordenanza Municipal de división de viviendas**, el Decreto de 2012 de estándares urbanísticos y la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2015 que anula el Plan Territorial Sectorial de Creación de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales, aprobado por Decreto 262/2004.

Y respecto a los **cambios materiales o de regulación**, éstos suponen la modificación de varios artículos, bien por la necesidad de adaptar las normas a las nuevas realidades socioeconómicas, o bien por recomendación de los servicios municipales.

Ejemplos de ellos serían:

- **Contenido de los usos urbanísticos:** adaptación de las normas urbanísticas del PGOU a la recientemente aprobada Ordenanza de viviendas de uso turístico.
- **Control del cumplimiento de los porcentajes de edificabilidad urbanística destinada a otros usos compatibles con el residencial.** Se establece con carácter general la

Prentsa Oharra

Nota de Prensa

necesidad de redactar y tramitar un plan especial en los casos en los que se pretenda implantar en la totalidad de un edificio residencial un uso diferente al propiamente residencial, si bien las normas particulares de cada ámbito urbanístico establecerá las condiciones o excepciones a esta norma general. De esta forma, el Ayuntamiento podrá decidir en qué zonas de la ciudad establece este requisito con el fin de obtener un mayor control sobre la transformación de edificios residenciales en usos terciarios, fundamentalmente hoteleros.

- **Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.** Se excluye del cómputo de aprovechamiento a los primeros 5,00 m² de vuelos abiertos de todas las nuevas viviendas. Igualmente se elimina del cómputo del 50% los cierres realizados por cortinas de tela o cristal que no formen un cerramiento continuo. Asimismo, se admite el cierre de hasta 5 m² de balcones siempre y cuando se haga de forma unitaria en todo el edificio.
- **Espacios de carga, maniobra y aparcamiento de las actividades comerciales.** Pretende recoger las numerosas variables existentes al respecto y la diversidad de actividades comerciales, por lo que establece que en cada caso particular deberán llevarse a cabo las medidas correctoras necesarias, que no necesariamente deben ser las mismas en todos los casos.
- **Tamaño mínimo y promedio de vivienda.** Se modifica el tamaño promedio mínimo de las viviendas, que se establece en 50 m² (antes en 85) en las de tipologías: Residencial casco antiguo, Residencial del Ensanche, Residencial de edificación abierta. Y en 75,0 m² (antes en 120) (Residencial de edificación de bajo desarrollo)

Por lo tanto, hay que remarcar que esta modificación lo que persigue es adecuar el tamaño promedio de las viviendas existentes a la dimensión promedio de las unidades familiares actuales y futuras, y permitir así la rehabilitación funcional de las actuales viviendas sin necesidad de incrementar la edificabilidad de los distintos ámbitos de suelo residencial consolidado.

Por último, se dan una serie de diferentes cambios en dotaciones de aparcamiento, en usos de equipamiento comunitario y de interés social, explotaciones agropecuarias forestales, usos e instalaciones vinculadas a las obras públicas u otros usos no rurales susceptibles de autorización.