

## VI.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

La consecución de los objetivos expuestos en el anterior epígrafe V justifica la determinación y valoración, entre otras, de las siguientes alternativas de ordenación:

### 1.- Alternativa 0: mantenimiento del régimen urbanístico vigente.

Implica el mantenimiento del régimen urbanístico vigente en el subámbito en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, expuestos de manera sintetizada en el epígrafe IV (apartado 2). Su contenido se refleja en los planos "5.1.1" y "5.1.2" de este documento, así como en los siguientes gráficos.



Gráfico 2. Alternativa 1. Ordenación en planta.

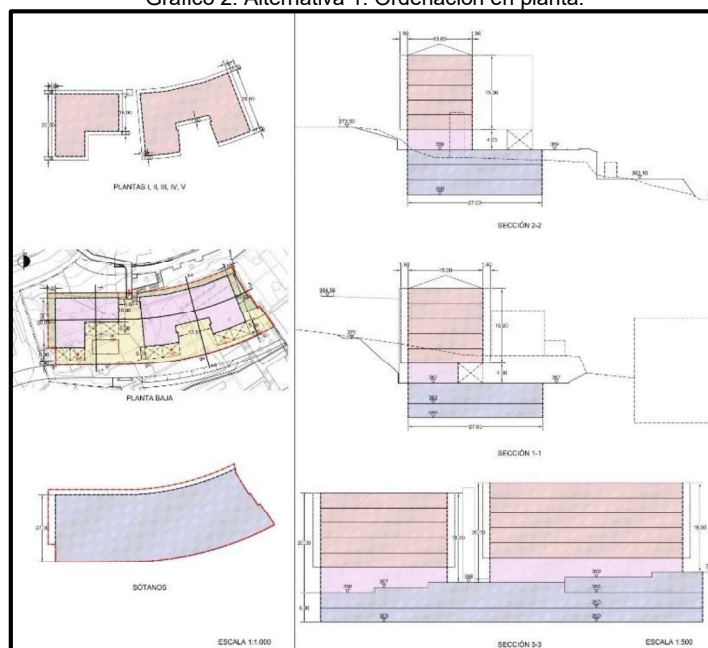


Gráfico 3. Alternativa 1. Condiciones de edificación.

## 2.- Alternativa 1: reajuste del régimen urbanístico vigente e incremento de la edificabilidad

Supone el reajuste del régimen urbanístico vigente en lo referente, entre otros, a los tres extremos siguientes.

Por un lado, el incremento de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en 600 m<sup>2</sup>(t).

Por otro, la eliminación del desarrollo terciario previsto y su destino en parte a usos residenciales [400 m<sup>2</sup>(t)] y el resto a usos auxiliares [670 m<sup>2</sup>(t) a cuartos de bicicletas, vehículos de bebés, instalaciones...), con el consiguiente destino de la planta baja de las edificaciones proyectadas a esos usos.

Por último, el incremento de la edificabilidad urbanística residencial en 1.000 m<sup>2</sup>(t).

Ese reajuste implica la ordenación de un total aproximado de 75 viviendas, incrementando en 10 las 65 previstas en la actualidad.

Su contenido se refleja en los planos "5.2.1" y "5.2.2" de este documento, así como en los siguientes gráficos.



Gráfico 4. Alternativa 2. Ordenación en planta.

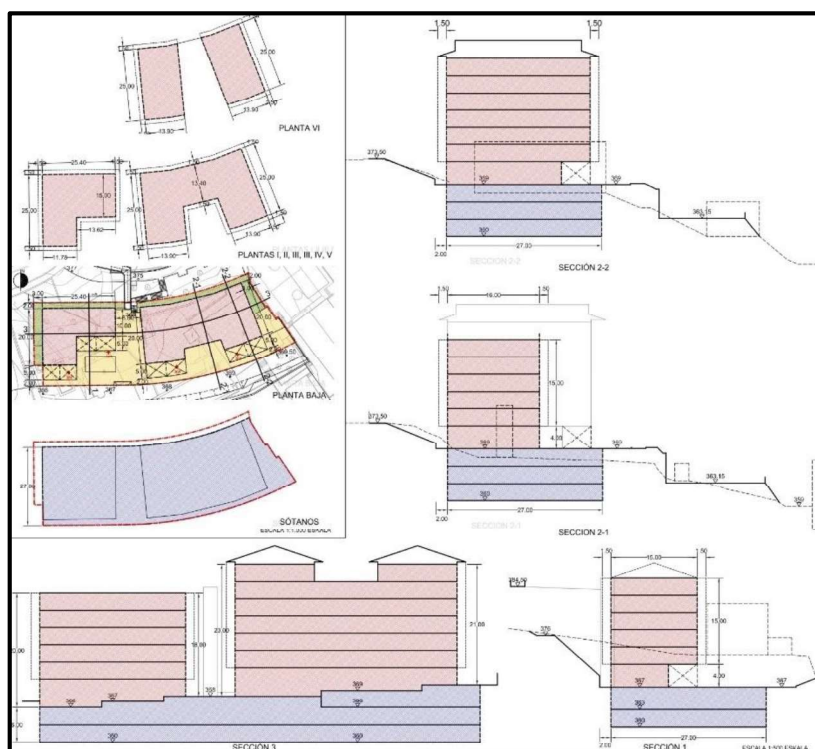


Gráfico 5. Alternativa 2. Condiciones de edificación.

### 3.- Selección de la alternativa adecuada.

La valoración y selección de la alternativa adecuada en el contexto de los objetivos y criterios generales de intervención expuestos en el epígrafe V justifica, entre otras, las consideraciones siguientes.

- \* La alternativa 0 supone el mantenimiento de la situación actual a todos los efectos, incluida su inviabilidad.
- \* La alternativa 1 supone el reajuste del régimen urbanístico vigente en términos que, complementariamente:
  - Implican un incremento limitado y razonable de la edificabilidad prevista, acorde con los condicionantes urbanísticos y ambientales del entorno afectado.
  - Garantizan la viabilidad del desarrollo urbanístico del subámbito.

Las razones expuestas dan pie a concluir que la alternativa 1 es acorde con los objetivos y criterios de intervención expuestos en el epígrafe V. Y no así la alternativa 0.

Eso justifica la selección de la alternativa 1 como adecuada para la consecución de los objetivos planteados.