

## BORRADOR INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Modificación Puntual 106 del PGOU



<b>Antecedentes.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Los artículos del PGOU que regulan urbanísticamente los parámetros recogidos en el documento de inicio del expediente.....</b>	<b>5</b>
1.1. Apartado 1 el artículo 16 del PGOU “Sistemas de espacios libres”.....	5
1.2. Condiciones Mínimas de Parcelación. Artículo 44. La Parcela Edificable.....	6
1.3. Condiciones de volumen. Artículo 48.3.3.....	6
1.4. Condiciones de edificabilidad. Apartado c) del artículo 53.3.1.....	7
1.5. Artículo 55. Condiciones de composición. 55.1.1. Cuerpos volados, respecto de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:.....	8
1.6. Escala aparente. Apartado c) del artículo 55.3.2. del PGOU.....	9
1.7. Artículo 66. Los espacios libres urbanizados:.....	9
1.8. Parcela mínima edificable en casco urbano. Artículo 72.2 . “Parcela mínima”.....	12
1.9. Altura mínima. Apartado b) del artículo 73 “Aprovechamiento básico”.	13
<b>2. Regulación de la implantación de infraestructuras en zonas verdes públicas.....</b>	<b>13</b>
2.1. Marco jurídico al que debe adaptarse el nuevo artículo.....	13
2.1.1. La regulación de las zonas del anexo IV del TRLOTUP.....	13
2.1.2. Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRIVOCA).....	15
2.2. Tipo de infraestructuras que se pueden implantar en zona verde públicas.....	15
2.3. Carácter urbanístico de las instalaciones de la red de pluviales.....	17
2.4. Se añade apartado en el artículo 16 del PGOU.....	18
2.5. Se modifica el artículo 66.....	18
<b>3. Modificación de los artículos del PGOU para incluir la regulación de los aspectos indicados en el documento de inicio del expediente.....</b>	<b>23</b>
3.1. Condiciones de volumen. Apartado 1 el artículo 16 del PGOU.....	23
3.2. Nueva redacción del apartado 1 del artículo 44.....	25



3.3.	Nueva redacción del artículo 48.3.3.....	25
3.4.	Nueva redacción del apartado c) del artículo 53.3.1.....	26
3.5.	Nueva redacción del apartado c) del artículo 55.1. Cuerpos volados, respecto de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:.....	29
3.6.	Nueva redacción del apartado c) del artículo 55.3.2. del PGOU.....	30
3.7.	Nueva redacción del artículo 66. Los espacios libres urbanizados.....	31
3.8.	Nueva redacción del artículo 72.2 del PGOU.....	36
3.9.	Se elimina el apartado b) del artículo 73.....	37



## Antecedentes

La orden de inicio que obra en el expediente indicado en el epígrafe, y cuyo CSV es AZKFXJ5EHPKTSGQ76JK27RHC9, indica que por necesidades del Ayuntamiento de concretar determinados parámetros establecidos por el PGOU con el fin de dar respuesta a situaciones de incongruencia urbanística, así como posibilitar la implantación del Plan Director de Pluviales. Se considera necesario incidir en la ordenación estructural establecida en el Plan General a través de la aprobación de la siguiente modificación del Plan General.

Se solicita que se inicie los trámites para la elaboración por los servicios técnicos de una modificación de plan general para la definición de los parámetros correspondientes, siendo éstos los siguientes:

1. La concreción de las edificaciones que pueden ser ubicadas en la zona de retranqueos, con independencia de su tipología, estableciendo una delimitación exacta de los que puede ser considerado como desmontable.
2. Los parámetros de solar o parcela mínima en casco urbano deben ajustarse a la superficie de la parcela catastral.
3. Definir el parámetro de altura mínima a edificar.
4. Permitir el uso de infraestructura pública municipal en las zonas verdes siempre que el uso principal de la zona verde no pueda ser menoscabado.
5. Se establezca la composición libre en la regulación de los vuelos de la edificación para el uso residencial eventual en cualquiera de sus



categorías, estableciendo la posibilidad de que el 100% de su longitud sea cerrada.

6. Cualquier otro parámetro que actualice el PGOU a situaciones actuales.
1. **Los artículos del PGOU que regulan urbanísticamente los parámetros recogidos en el documento de inicio del expediente.**

1.1. Apartado 1 el artículo 16 del PGOU “Sistemas de espacios libres”.

“

*Artículo 16.1. Naturaleza y objeto.*

*Está constituido por una serie de espacios de ocio activo o pasivo, que incluye los parques y jardines netamente urbanos. Distinguimos los siguientes tipos:*

*a) Parques y jardines urbanos, que admiten la siguiente clasificación funcional:*

- *Áreas ajardinadas de descanso y contemplación.*
- *Áreas de juegos de niños y parque de aventuras.*
- *Áreas deportivas y juegos de adultos.*

*En el caso de parques de cierta importancia podrá admitirse edificaciones de carácter cultural, docente o deportivo en correspondencia con cada uno de os tipos citados con las siguientes limitaciones:*

- *Superficie mínima del parque: 10.000 m<sup>2</sup>.*
- *Cobertura máxima: 5 %.*
- *Altura máxima: 2 plantas.*

*b) Parque litoral, constituido por la Zona Marítimo Terrestre establecida en la Ley de Costas así como sus áreas de influencia que se amplían con carácter de Espacio Libre de Uso Público para*



*crear un espacio continuo de transición con la costa y playas. El tratamiento de estas áreas deberá efectuarse mediante Plan Especial de mejora o conservación del medio natural bajo competencias urbanísticas concurrentes.*

*c) Parque natural, constituido por el conjunto de los espacios naturales protegidos considerados como parte del Suelo No Urbanizable.*

...

## 1.2. Condiciones Mínimas de Parcelación. Artículo 44. La Parcela Edificable.

### *44.1. La parcela edificable.*

*A los efectos previstos en la Ley respecto de la parcelación, tendrán consideración de parcela edificable aquellas superficies del Suelo Urbano aptas para la edificación que cumplan las siguientes condiciones físicas:*

*a). Superficie igual o superior a la mínima, y demás requisitos formales establecidos en las normas específicas de aplicación, o en el Plan Parcial aprobado, la cual tendrá carácter indivisible.*

*b). Delimitación perimetral de la parcela, con señalamiento de alineaciones y rasantes en todas sus fachadas a la vía pública.*

## 1.3. Condiciones de volumen. Artículo 48.3.3.

...

*Se establece dos dimensiones únicas de voladizo con carácter obligatorio:*



*i. Para vuelos abiertos 2 m.*

*ii. Para vuelos cerrados 1 m.*

*Con un máximo del 25 % del perímetro de fachada de vuelo cerrado.*

...

#### 1.4. Condiciones de edificabilidad. Apartado c) del artículo 53.3.1.

*Retranqueos, es la distancia entre la edificación o parte de ella a su linde, calle u otra edificación, según el caso.*

*Entendiéndose que, dentro de la franja de dicho retranqueo no podrá ubicarse ningún elemento constructivo tal como escaleras cubiertas o no, galerías, tendederos, balcones, etc.*

*Sólo se podrá ocupar la zona de retranqueos cuando la edificación sea subterránea con las siguientes limitaciones en función del uso.*

##### *Uso residencia*

*En tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias podrá ocuparse la zona de retranqueos para el cumplimiento del estándar de aparcamientos, siempre que su ubicación sea en sótano cuyo techo no supere la altura sobre la rasante de 1,20m en las zonas 1 y 2 del casco urbano y la rasante en el resto de zonas de suelo urbano y sin perjuicio de lo establecido en aquellas áreas ordenadas mediante planeamiento de desarrollo.*

##### *Terciario*



*Podrá ocuparse la zona de retranqueo únicamente para la dotación de plazas de aparcamiento conforme se estipula en el art. 73.3., siempre que cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.*

#### *Uso dotacional*

*Podrá ocuparse la zona de retranqueos únicamente para el cumplimiento de las necesidades requeridas para la implantación de la dotación siempre y cuando se destinen a almacén o aparcamiento y cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.*

1.5. Artículo 55. Condiciones de composición. 55.1.1. Cuerpos volados, respecto de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:

a) *La altura libre sobre la acera será igual o mayor de 3,60 m. en el punto más bajo de los voladizos.*

b) *El vuelo máximo a partir de la alineación oficial no excederá del 10% del ancho de la calle, ni del 80% del ancho de las aceras con un máximo absoluto de 1,20 m.*

c) *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: 50% de la alineación.*

*d) Las servidumbres de vistas deberán subordinarse a las condiciones legales (art. 582 y 583, C. Civil), concretándose como sigue:*

*Vistas laterales u oblicuas: 0,60 m.*

*Vistas rectas o frontales: 2,00 m.*

1.6. Escala aparente. Apartado c) del artículo 55.3.2. del PGOU.

...

*Admitiéndose superiormente hasta una planta más, retranqueada a 45° (100%) respecto del plano de fachada real, para completar la total elevación autorizada.*

*Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E: 1/2.000.*

*Para la coronación del edificio en el forjado de la cubierta de la planta ático se podrá prolongar la estructura hasta el plano vertical de paralelo a la alineación oficial de la edificación pase por el punto medido del segmento que determine el vuelo máximo permitido de la misma. Dicha prolongación de la estructura poseerá huecos en un porcentaje no inferior al 70% que no podrá ser cerrados por elemento alguno y la justificación del cumplimiento de dicho porcentaje deberá incluirse en el proyecto. La terminación de dicho elemento se realizará conforme al lenguaje arquitectónico empleado para la edificación.*

“



### 1.7. Artículo 66. Los espacios libres urbanizados:

*Los espacios libres urbanizados. Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se trataran con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.*

*Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo. El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.*

*En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma. Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de*



*perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.*

*En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.*

*En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.*

*La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%. Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup> por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas.*

*Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados. En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.*

*Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de*



*una por hectárea. La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea.*

*La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.*

*Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.*

*Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.*

- 1.8. Parcela mínima edificable en casco urbano. Artículo 72.2 . “Parcela mínima”.

“

*En el área considerada serán de aplicación las siguientes condiciones geométricas de la parcela mínima edificable en función del ancho de la calle.*

	<b>ANCHO CALLE (m)</b>
--	------------------------



	<i>Hasta 8m</i>	<i>De 8m a 12m</i>	<i>Más de 12m</i>
<b><i>Parcela mínima (m2)</i></b>	60	70	100
<b><i>Frente mínimo (m)</i></b>	5	6	7
<b><i>Fondo mínimo (m)</i></b>	8	8	10
<b><i>Ø mínimo (m)</i></b>	1/5 H	3	
<b><i>Tolerancia angular(º)</i></b>	10	10	10

1.9. Altura mínima. Apartado b) del artículo 73 “Aprovechamiento básico”.

*b) Podrá reducirse voluntariamente la elevación total indicada en las siguientes cuantías:*

*Altura mínima: 2 plantas menos de la máxima.*

## 2. Regulación de la implantación de infraestructuras en zonas verdes públicas.

2.1. Marco jurídico al que debe adaptarse el nuevo artículo.

2.1.1. La regulación de las zonas del anexo IV del TRLOTUP.

El punto 3 de este anexo indica las siguientes condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas.

“

3.1. *Las zonas verdes deberán:*



- a) *Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a la población residente y usaría estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquélla.*
- b) *Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, con los límites de superficie mínima definidos en el apartado III.3.2.b. excepto el diámetro de círculo inscribible, que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 metros exigidos con carácter general.*
- c) *Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una solo planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.*



*d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.*

2.2. ...

2.3. ...

2.4. ...

2.5. ...

“

2.1.2. Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRIVOCA).

2.2. Tipo de infraestructuras que se pueden implantar en zona verde públicas.

- 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.

### 2.3. Carácter urbanístico de las instalaciones de la red de pluviales.

La red de pluviales diseñadas para evitar los peligros de inundación en el municipio, son elementos de la ordenación estructural.

Las zonas verdes públicas de la ordenación pormenorizada que se vean afectadas por alguna infraestructura de la red de pluviales



pasarán directamente a ser un elemento de la ordenación estructural.

La superficie de las zonas verdes públicas no se puede disminuir por la implantación de una infraestructura de la red de pluviales y en el caso contrario, debe hacerse una compensación para evitar la disminución del índice general de zona verde del municipio.

2.4. Se añade apartado en el artículo 16 del PGOU.

d) 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.

2.5. Se modifica el artículo 66.

Los espacios libres urbanizados. Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se trataran con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.



Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo. El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.

En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma. Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.

En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.



En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.

La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%. Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup> por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas.

Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados. En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.

Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de una por hectárea. La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea.

La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.



Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.

Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.

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.

**3. Modificación de los artículos del PGOU para incluir la regulación de los aspectos indicados en el documento de inicio del expediente.**

3.1. Condiciones de volumen. Apartado 1 el artículo 16 del PGOU.

“



### Artículo 16.1. Naturaleza y objeto.

Está constituido por una serie de espacios de ocio activo o pasivo, que incluye los parques y jardines netamente urbanos. Distinguimos los siguientes tipos:

a) Parques y jardines urbanos, que admiten la siguiente clasificación funcional:

- Áreas ajardinadas de descanso y contemplación.
- Áreas de juegos de niños y parque de aventuras.
- Áreas deportivas y juegos de adultos.

En el caso de parques de cierta importancia podrá admitirse edificaciones de carácter cultural, docente o deportivo en correspondencia con cada uno de los tipos citados con las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima del parque: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Cobertura máxima: 5 %.
- Altura máxima: 2 plantas.

b) Parque litoral, constituido por la Zona Marítimo Terrestre establecida en la Ley de Costas así como sus áreas de influencia que se amplían con carácter de Espacio Libre de Uso Público para crear un espacio continuo de transición con la costa y playas. El tratamiento de estas áreas deberá efectuarse mediante Plan Especial de mejora o conservación del medio natural bajo competencias urbanísticas concurrentes.

c) Parque natural, constituido por el conjunto de los espacios naturales protegidos considerados como parte del Suelo No Urbanizable.





d) 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.

### 3.2. Nueva redacción del apartado 1 del artículo 44.

#### 44.1. La parcela edificable.

A los efectos previstos en la Ley respecto de la parcelación, tendrán consideración de parcela edificable aquellas superficies del Suelo Urbano aptas para la edificación que cumplan las siguientes condiciones físicas:

a) 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.**

- b) Delimitación perimetral de la parcela, con señalamiento de alineaciones y rasantes en todas sus fachadas a la vía pública.

### 3.3. Nueva redacción del artículo 48.3.3.

...

Se establece dos dimensiones únicas de voladizo con carácter obligatorio:

- ii. Para vuelos abiertos 2m.
- iii. Para vuelos cerrados 1m.

**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.**

### 3.4. Nueva redacción del apartado c) del artículo 53.3.1.

Retranqueos, es la distancia entre la edificación o parte de ella a su linde, calle u otra edificación, según el caso. Entendiéndose que, dentro de la franja de dicho retranqueo no podrá ubicarse ningún elemento constructivo tal como escaleras cubiertas o no, galerías, tendederos, balcones, etc.

Se podrá ocupar la zona de retranqueos por construcciones con las siguientes limitaciones en función de su uso:



- Construcciones subterráneas.

#### Uso residencia

En tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias podrá ocuparse la zona de retranqueos para el cumplimiento del estándar de aparcamientos, siempre que su ubicación sea en sótano cuyo techo no supere la altura sobre la rasante de 1,20m en las zonas 1 y 2 del casco urbano y la rasante en el resto de las zonas de suelo urbano y sin perjuicio de lo establecido en aquellas áreas ordenadas mediante planeamiento de desarrollo.

#### Terciario

Podrá ocuparse la zona de retranqueo únicamente para la dotación de plazas de aparcamiento conforme se estipula en el art. 73.3., siempre que cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.

Podrá ocuparse la zona de retranqueos únicamente para el cumplimiento de las necesidades requeridas para la implantación de la dotación siempre y cuando se destinen a almacén o aparcamiento y cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.



### Uso dotacional

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

### - Construcciones 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.
- No se permite el cierre perimetral.
- Bajo dicha cubrición no podrá crearse espacios vivideros.
- 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 cumplen 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.

3.5. Nueva redacción del apartado c) del artículo 55.1. Cuerpos volados, respecto de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:



- a) La altura libre sobre la acera será igual o mayor de 3,60 m. en el punto más bajo de los voladizos.
- b) *El vuelo máximo a partir de la alineación oficial no excederá del 10% del ancho de la calle, ni del 80% del ancho de las aceras con un máximo absoluto de 1,20 m.*
- c) *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.**
- d) *Las servidumbres de vistas deberán subordinarse a las condiciones legales (art. 582 y 583, C. Civil), concretándose como sigue:*  
*Vistas laterales u oblicuas: 0,60 m.*  
*Vistas rectas o frontales: 2,00 m.*

Nueva redacción del apartado c) del artículo 55.3.2. del PGOU.

...

Admitiéndose superiormente hasta una planta más, retranqueada a 45° (100%) respecto del plano de fachada real, para completar la total elevación autorizada.

Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E: 1/2.000.

Para la coronación del edificio en el forjado de la cubierta de la planta ático se podrá prolongar la estructura hasta el plano vertical de paralelo a la alineación oficial de la edificación pase por el



punto medido del segmento que determine el vuelo máximo permitido de la misma. Dicha prolongación de la estructura poseerá huecos en un porcentaje no inferior al 70% que no podrá ser cerrados por elemento alguno y la justificación del cumplimiento de dicho porcentaje deberá incluirse en el proyecto. La terminación de dicho elemento se realizará conforme al lenguaje arquitectónico empleado para la edificación.

**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 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 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.**

### 3.7. Nueva redacción del artículo 66. Los espacios libres urbanizados

Los espacios libres urbanizados. Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.

Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo. El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los





árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.

En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma. Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.

En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.

La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%. Se establecerán instalaciones de riego para un consumo



mínimo diario de 20 m<sup>3</sup> por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas.

Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados. En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.

Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de una por hectárea. La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea.

La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.

Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.

Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el



personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.

**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.

### 3.8. 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.**

3.9. Se elimina el apartado b) del artículo 73.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

