



---

## Modificación Puntual 106 del PGOU



<b>Antecedentes.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Nuevos aspectos para incluir en la modificación 106 tras la tramitación de la Evaluación Ambiental Territorial Estratégica.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Articulado del PGOU objeto de la modificación 106.....</b>	<b>6</b>
2.1. Apartado 1 del artículo 16 del PGOU “Sistemas de espacios libres”.....	6
2.2. Incorporar nueva condición urbanística del sistema de dotaciones comunitarias públicas que su edificabilidad está en función de las necesidades de la dotación a implantar.....	7
2.3. Condiciones Mínimas de Parcelación. Artículo 44. La Parcela Edificable.....	9
2.4. Condiciones de volumen. Artículo 48.3.3.....	10
2.5. Condiciones de edificabilidad. Apartado c) del artículo 53.3.1.....	10
2.6. Artículo 55. Condiciones de composición. 55.1.1. Cuerpos volados, respecto de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:.....	12
2.7. Escala aparente. Apartado c) del artículo 55.3.2. del PGOU.....	12
2.8. Apartado b). Artículo 55.3.3.....	13
2.9. Artículo 66. Los espacios libres urbanizados:.....	13
2.10. Parcela mínima edificable en casco urbano. Artículo 72.2. “Parcela mínima”.....	16
2.11. Altura mínima. Apartado b) del artículo 73 “Aprovechamiento básico”. 17	
2.12. Nueva regulación de las condiciones de usos. Artículo 74.3 del PGOU. Regulaciones generales.....	17
<b>3. Regulación de la implantación de infraestructuras en zonas verdes públicas.....</b>	<b>18</b>
3.1. Marco jurídico al que debe adaptarse el nuevo artículo.....	18
La regulación de las zonas del anexo IV del TRLOTUP.....	18
3.2. Tipo de infraestructuras que se pueden implantar en zona verde públicas.....	19



3.3.	Carácter urbanístico de las instalaciones de la red de pluviales.....	21
3.4.	Se añade apartado en el artículo 16 del PGOU.....	22
3.5.	Se modifica el artículo 66.....	22
<b>4.</b>	<b>Modificaciones de los artículos del PGOU afectados por la modificación 106.....</b>	<b>28</b>
4.1.	Condiciones de volumen. Apartado 1 el artículo 16 del PGOU.....	28
4.2.	Añadir párrafo en el artículo 17. Sistemas de dotaciones comunitarias.....	29
4.3.	Nueva redacción del apartado 1 del artículo 44.....	31
4.4.	Nueva redacción del artículo 48.3.3.....	32
4.5.	Nueva redacción del apartado c) del artículo 53.3.1.....	35
4.6.	Nueva redacción del apartado c) del artículo 55.1. Cuerpos volados, respecto de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:.....	38
4.7.	Nueva redacción del apartado c) del artículo 55.3.2. del PGOU.....	39
4.7.	Modificación apartado b) del artículo 55.3.3.....	41
4.8.	Nueva redacción del artículo 66. Los espacios libres urbanizados....	41
4.8.	Nueva redacción del artículo 72.2 del PGOU.....	46
4.9.	Se elimina el apartado b) del artículo 73.2.....	47
4.10.	Modificación artículo 74.3 del PGOU.....	47

ANEXO I

Estudio de Género.

ANEXO II

Estudio de viabilidad económica.

ANEXO III

Estudio de Integración Paisajística.



## Antecedentes

1. La orden de inicio de expediente con CSV AZKFXJ5EHPKTSGQ76JK27RHC9, indica que por necesidades del Ayuntamiento se deben 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 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.
  
2. Se emite resolución de informe ambiental y territorial estratégico favorable mediante el acuerdo de la Junta de Gobierno Local con CSV 4PKRGQJ4J5X5TQEAH7RQC2A49 y de fecha 8 de junio de 2022.

En la ficha de síntesis con CSV 3GSMDZJQALASKNDYGPJK3PPGG, redactada posteriormente a la tramitación de consultas, se recogen los nuevos aspectos que se deben incluir en la modificación 106 del PGOU.

3. Con fecha 29 de junio de 2022, se publica en el DOGV el informe ambiental y territorial estratégico de la modificación 106 del PGOU.
  
1. **Nuevos aspectos para incluir en la modificación 106 tras la tramitación de la Evaluación Ambiental Territorial Estratégica.**
  - Modificar la altura máxima de los cerramientos de parcela a vía pública y entre propietarios de 1,20 m a 2,00m.
  - Modificar la cubrición de los retranqueos en zona de ático por elementos textiles o de tipo cañizo.
  - Incorporar como condición urbanística del sistema de dotaciones comunitarias públicas que su edificabilidad está en función de las necesidades de la dotación a implantar (artículo 17 del PGOU).



- Nueva redacción del 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.

## 2. Articulo del PGOU objeto de la modificación 106.

### 2.1. Apartado 1 del 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 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.*

...

2.2. Incorporar nueva condición urbanística del sistema de dotaciones comunitarias públicas que su edificabilidad está en función de las necesidades de la dotación a implantar.



*Artículo 17. Sistemas de dotaciones comunitarias.*

*Está constituida por el conjunto de equipamientos urbanos de uso público, entendido como utilidad pública o interés social, y dominio público o privado; con el siguiente desglose de funciones:*

- A. Administrativo e institucional.*
- B. Comercial y negocios.*
- C. Cultural y salas de exhibición.*
- D. Docente e investigación.*
- E. Estadio y espectáculo abierto.*
- F. Feria y mercado eventual.*
- G. Garaje público. H. Hotel o restaurante (hasta 250 plazas).*
- I. Industria aislada.*
- J. Juego o deporte abierto.*
- K. Acuartelamiento y retén.*
- L. Realojamiento social.*
- M. Mercado permanente.*
- N. Centro de servicios.*
- O. Elemento catalogado.*
- P. Aparcamiento de superficie.*
- Q. Equipamiento indeterminado.*
- R. Religioso y conventual.*
- S. Sanitario y asistencial.*
- T. Transporte y transferencia.*
- U. Camping.*
- V. Vistas panorámicas protegidas.*
- W. Servicios técnicos.*
- X. Cementerio y servicios mortuorios.*





- Y. Servicios de playa de dominio privado.*
- Z. Servicios de carretera (s/normas específicas).*

*Los referidos elementos del sistema se hallan grafiados respectivamente en los Planos de Ordenación PO.1 (1:10.000) Estructura Territorial para el Suelo No Urbanizable; PO.2 (1:5000) Uso del Suelo, para el Suelo Urbanizable, y PO.3 (1:2000) Suelo Urbano para esta categoría de suelo.*

*Sus características edificatorias se ceñirán en cuanto a aprovechamiento al régimen establecido en la zona, dentro del Suelo Urbano; y a su respectivo régimen de excepción, en el Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Programado.*

*En cuanto a tipologías arquitectónicas se aplicará el mismo criterio admitiéndose sin embargo las disposiciones especiales en las condiciones de su respectiva definición, y en concreto a la edificación singular con el más amplio criterio; sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones de composición estética que resulten de aplicación en cada supuesto de ubicación.*

### 2.3. 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.*

#### 2.4. 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.*

...

#### 2.5. 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.*



2.6. 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.*

2.7. 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.*

“

*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 1,20 m.*

“

2.8. Apartado b). Artículo 55.3.3.

2.9. 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.*

2.10. 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>		
	<b>Hasta 8m</b>	<b>De 8m a 12m</b>	<b>Más de 12m</b>
<b>Parcela mínima (m2)</b>	60	70	100
<b>Frente mínimo (m)</b>	5	6	7
<b>Fondo mínimo (m)</b>	8	8	10
<b>Ø mínimo (m)</b>	1/5 H	3	
<b>Tolerancia angular(°)</b>	10	10	10





2.11. 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.*

2.12. Nueva regulación de las condiciones de usos. Artículo 74.3 del PGOU. Regulaciones generales.

*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. 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.*



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

#### 3.1. Marco jurídico al que debe adaptarse el nuevo artículo.

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 sola 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.*

3.2. ...

3.3. ...

3.4. ...

3.5. ...

“

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

3.2. 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.

3.3. 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.

#### 3.4. Se añade apartado en el artículo 16 del PGOU.

c) 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.

#### 3.5. Se modifica el artículo 66.



Los espacios libres urbanizados. Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se 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.



#### 4. Modificaciones de los artículos del PGOU afectados por la modificación 106.

##### 4.1. 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.**

4.2. Añadir párrafo en el artículo 17. Sistemas de dotaciones comunitarias.

#### **Artículo 17. Sistemas de dotaciones comunitarias.**

Está constituida por el conjunto de equipamientos urbanos de uso público, entendido como utilidad pública o interés social, y dominio público o privado; con el siguiente desglose de funciones:

- A. Administrativo e institucional.
- B. Comercial y negocios.



- C. Cultural y salas de exhibición.
- D. Docente e investigación.
- E. Estadio y espectáculo abierto.
- F. Feria y mercado eventual.
- G. Garaje público. H. Hotel o restaurante (hasta 250 plazas).
- I. Industria aislada.
- J. Juego o deporte abierto.
- K. Acuartelamiento y retén.
- L. Realojamiento social.
- M. Mercado permanente.
- N. Centro de servicios.
- O. Elemento catalogado.
- P. Aparcamiento de superficie.
- Q. Equipamiento indeterminado.
- R. Religioso y conventual.
- S. Sanitario y asistencial.
- T. Transporte y transferencia.
- U. Camping.
- V. Vistas panorámicas protegidas.
- W. Servicios técnicos.
- X. Cementerio y servicios mortuorios.
- Y. Servicios de playa de dominio privado.
- Z. Servicios de carretera (s/normas específicas).

Los referidos elementos del sistema se hallan grafiados respectivamente en los Planos de Ordenación PO.1 (1:10.000) Estructura Territorial para el Suelo No Urbanizable; PO.2 (1:5000) Uso del Suelo, para el Suelo Urbanizable, y PO.3 (1:2000) Suelo Urbano para esta categoría de suelo.



Sus características edificatorias se ceñirán en cuanto a aprovechamiento al régimen establecido en la zona, dentro del Suelo Urbano; y a su respectivo régimen de excepción, en el Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Programado.

En cuanto a tipologías arquitectónicas se aplicará el mismo criterio admitiéndose sin embargo las disposiciones especiales en las condiciones de su respectiva definición, y en concreto a la edificación singular con el más amplio criterio; sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones de composición estética que resulten de aplicación en cada supuesto de ubicación.

**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.**

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

##### **Artículo 44. Condiciones Mínimas de Parcelación. 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) **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.

#### 4.4. Nueva redacción del artículo 48.3.3.

##### **Artículo 48.3.3. Condiciones de volumen.**

Ninguna edificación producirá sombra sobre las playas en el horario comprendido entre las 10'00 y las 19'00 horas. - La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo las siguientes condiciones:

- i. Con carácter general cualquier elemento constructivo de la edificación por encima de la rasante oficial distará al menos la distancia establecida para cada subzona, de cualquier límite de la manzana. Queda incluido cualquier tipo de elemento constructivo (estructural o no, desmontable o no) para esta limitación. Para cada subzona se especificará la distancia mínima para cada una de ellas. La distancia cualquiera entre edificaciones será como mínimo el 40% de la altura total de la edificación y en todo caso 10'00 m. La aplicación de dicho porcentaje se realizará siempre sobre la altura de la edificación que la tenga menor.







- ii. Las construcciones subterráneas podrán no cumplir los retranqueos, con posibilidad de generar patios ingleses (siempre que no se ocupe dominio público).
- iii. La máxima ocupación de la parcela será siempre inferior a la indicada para cada subzona y se aplicará sobre la superficie computable.
- iv. Para cada subzona se especificará el porcentaje máximo de ocupación.
- v. La ocupación se computará tal y como se especifica en el P.G.O.U., en su artículo 53.3.1.
  - Cualquier otro aprovechamiento extraordinario no regulado por el Plan General susceptible de poseer aprovechamiento lucrativo, computará el 50 % de su ocupación. Estarán incluidos dentro de esta determinación, jardines y plazas privadas, piscinas, trasteros, locales destinados a centros de transformación, instalaciones de telecomunicación e instalaciones de transporte vertical y horizontal.
  - La altura viene definida por la edificabilidad que el P.G.O.U asigna y por la ocupación asignada a cada subzona de ordenanza, y viene establecida en la cédula urbanística de cada subzona.
  - Se establece dos dimensiones únicas de voladizo con carácter obligatorio:
    - i. Para vuelos abiertos 2 m.



ii. Para vuelos cerrados 1 m.

**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.**

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

- Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, queda prohibido expresamente la ubicación en planta baja de cualquier edificación, fuera del perímetro de ocupación.
- El espacio no ocupado por la edificación, fuera de la ocupación prevista para cada subzona podrá ser ocupado por soluciones arquitectónicas de ventilación e iluminación en un porcentaje no superior al 15% de dicho resto.
- Medición y cómputo de edificabilidad. Se realizará tal y como define el Plan General para uso residencial.
- Es obligatoria la inclusión de aparcamientos subterráneos en el ámbito de cada subzona, según el estándar previsto para planeamiento parcial en la norma vigente al momento de redacción de la figura de planeamiento.



4.5. Nueva redacción del apartado c) del artículo 53.3.1.

**Artículo 53.3.1. Aprovechamiento básico u ordinario.**

c) 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 cuando la edificación sea subterránea y sobre rasante con las siguientes limitaciones en función del uso:

Edificación subterránea.

Uso residencial.

En tipologías arquitectónicas colectiva o comunitarias podrá ocuparse la zona de retranqueos para el cumplimiento del estándar de aparcamientos vinculados a la edificación, 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.

Uso terciario

Podrá ocuparse la zona de retranqueos 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.

Para el caso de solares en el que toda la edificabilidad esté destinada al uso residencial eventual en la modalidad de hoteles con categoría igual o superior a tres estrellas el cómputo de la edificabilidad se realizará como sigue:

Se computará la totalidad de la edificabilidad de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas hasta una treinta por ciento de la superficie útil total.

No computarán aquellos espacios que promuevan la diversificación turística y las demás zonas comunes generales propias de los establecimientos tales como salones, comedores, cafeterías, en concreto, no computará el resto de usos terciarios no hoteleros hasta un máximo de tres por ciento de la superficie construida total, entendiéndose que sólo podrá destinarse, en la parcela, a uso terciario no hotelero dicho porcentaje

Solo se podrá ocupar la zona de retranqueos cuando la edificación sea subterránea con las siguientes limitaciones en función del uso:



## 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 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 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.

4.6. 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 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 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.





#### 4.7. 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.**

#### 4.8. 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 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 resinosa 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.

#### 4.8. 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.



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

4.10. 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.*

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

