

## Artículo 31.bis. Condiciones de las Subzonas de uso Espacio Libre y Social EL-SD.

1. SISTEMA DE ORDENACIÓN Y TIPOLOGÍA: Edificación singular.

### 2. CONDICIONES DE USO

**USO CARACTERÍSTICO:** El uso Dotacional Comunitario en la categoría de esparcimiento y espacios libres (en una proporción mínima del 70% de la parcela) y dotacional social.

**USOS COMPATIBLES:** Los establecidos como usos compatibles o alternativos con el uso dotacional en la categoría de esparcimiento y espacios libres y dotacional social, en el apartado 1.6.2.5 "Régimen de compatibilidad de los usos con los usos dotacionales comunitarios" del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

**PARCELA:** La parcela mínima para que se pueda edificar será de 500 m<sup>2</sup>.

### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** La altura máxima será de tres (3) plantas.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima de las parcelas es de 0'50 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela. No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.

**OCUPACIÓN:** La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

### 5. CONDICIONES AMBIENTALES

Debe quedar garantizado que las zonas verdes deban estar adecuadamente arboladas, escogiéndose con certeza las especies vegetales a utilizar y garantizando con eficiencia la anchura de los alcorques y la supervivencia de las especies durante toda su vida.

En todo el ámbito, la previsión de arbolado que proporcione sombra, de setos vegetales y el empleo de vegetación arbórea se considera que debería ser un objetivo ambiental de la ordenación de los espacios libres ya que ello repercutirá luego en la calidad ambiental global.

En la previsión de aparcamientos bajo cubierta, se atenderá a la compatibilidad con la plantación de arbolado, a partir de la adecuada definición material y constructiva

En la parcela EL-SD correspondiente al Estanque de los Ingleses en la c/Delgado, respecto a la protección de los parámetros exteriores del estanque, su reconversión a espacio público con social dotacional asociado estará condicionada a las limitaciones derivadas de la protección ambiental del estanque, de acuerdo a la ficha P-031 del Catálogo Arquitectónico del PGO. Asimismo, para garantizar la compatibilidad de la actuación con la protección de dicho estanque han de cumplirse las siguientes medidas preventivas: La apertura de huecos en la estructura deberá ser mínima y después de proceder a su justificación y siempre para adaptar el espacio al uso cultural que se le quiera dar. Como en cualquier actuación de restauración, los materiales a incorporar a la obra del estanque deberán diferenciarse claramente de los ya existentes y no competir ni falsear la obra nueva como si fuese obra original del estanque. No distorsionar el estilo original del edificio, inventando ornamentos o elementos que nunca tuvo. Contar con mano de obra especializada o que sepa manejar el equipo, herramienta, material o la técnica que se pretende aplicar. Instalación de un sistema de iluminación adecuado.