

este anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, para presentación de alegaciones.

Mula, 28 de marzo de 2003.—El Alcalde en funciones, Cristóbal Moreno Gutiérrez.

Murcia

4686 Gerencia de Urbanismo. Expte. 506/01. Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación «Nueva Condomina» de Murcia (sector ZB-SD-Ch7), en Churra.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2003, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación «Nueva Condomina» de Murcia (Sector ZB-SD-Ch7), en Churra, que integraba la documentación de transformación urbanística exigida por el art.º 1.2.2.d) de las Normas del Plan General. Al mismo tiempo, se aprobó definitivamente el sistema de actuación por compensación y la novación del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Murcia, Sports Management and Project, S.L. y Real Murcia S.A.D, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de 31 de mayo de 2001, en cuanto al traslado de las obligaciones previstas por el mismo que asumía Sports Management and Project, S.L., que serán asumidas por Desarrollos Nueva Condomina, S.A., con la condición de que se apruebe el proyecto de reparcelación adjudicando a esta última sociedad fincas con el 92% del aprovechamiento dotacional servicios y el 41,14% del aprovechamiento residencial.

El acuerdo de aprobación definitiva disponía la necesidad de elaboración de un texto refundido que incorporara el conjunto de subsanaciones, correcciones y aportaciones que aparecían relacionadas en el mismo, texto refundido que ya ha sido presentado y del cual ha tomado conocimiento el Consejo de Gerencia de Urbanismo en su reunión de fecha 4 de abril de 2003.

Contra el referido acuerdo plenario, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Asimismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Organismo de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con los arts. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, este anuncio servirá de notificación con carácter general a todas aquellas personas cuyo domicilio resulte desconocido.

El texto íntegro de las Ordenanzas del referido Plan Parcial es el siguiente:

«1. Disposiciones generales.

1.1. Naturaleza.

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, aprobado definitivamente el 31 de enero de 2001, dentro del Suelo Urbanizable en las Zonas «Dotacionales residenciales en grandes sectores» (SD), Alternativa B, «Dotacional Residencial mediante convenio específico», así como lo establecido en el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Sports Management and Project, S.L. y Real Murcia S.A.D., aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2001.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Murcia establece, en las Normas Urbanísticas, II Segunda Parte: Régimen de las distintas clases de suelo, Título 6, Régimen del Suelo Urbanizable, lo siguiente:

Artículo 6.4.3. Dotacional-residencial en grandes sectores (SD-)

1. La zona comprende terrenos apropiados para la realización de proyectos urbanísticos que integren equipamientos estructurantes de alcance metropolitano, actividades económicas ambientalmente compatibles con áreas residenciales, y desarrollos residenciales de baja o muy baja densidad, así como actuaciones de mejora ambiental. Estos terrenos se localizan sobre ambas márgenes de la A-7, entre la Nueva Penetración Norte de la N-301 y el Monte de Los Cuadros.

2. Los usos característicos a implantar en la zona son los usos de equipamiento (deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo); los usos de servicios en todas sus modalidades; y los usos residenciales en conjuntos de baja o muy baja densidad.

3. Para la ordenación de los mismos se plantean dos alternativas:

Alternativa A. Ordenación similar a bordes serranos con aptitud turística.

Serán de aplicación las condiciones generales del artículo 6.3.2 y las condiciones particulares de uso y de transformación urbanística del artículo 6.3.3.

Alternativa B. Dotacional-Residencial mediante convenio específico.

Si los promotores de la transformación de un ámbito incluido en esta zona financiaran a su costa la construcción y cesión gratuita de una gran dotación que reúna

las características de un sistema general deportivo o de ocio y recreo de importancia metropolitana, mediante convenio urbanístico específico, acompañado de las garantías necesarias, se podrá desarrollar una actuación mixta dotacional-residencial, donde se podrá alcanzar, si el Ayuntamiento otorga su aprobación en función de la dotación a ceder y de la superficie de la actuación, y acepta la donación, un índice de edificabilidad en el área de concentración de usos residenciales que fijará el Ayuntamiento sin poder superar 0,4 m²/m².

El área de concentración de usos residenciales no superará el 60% del ámbito de actuación y, como queda dicho, no podrá superar un índice de edificabilidad de 0,4 m²/m².

El área de usos dotacionales tendrá un índice de edificabilidad de 0,3 m²/m² y en ella se admitirán los usos de equipamiento antes indicados y los usos de servicios en todas sus modalidades.

Los suelos destinados a sistema general de espacios libres y equipamientos se destinarán a usos que guarden coherencia con las características ambientales del entorno y con la naturaleza de la actuación en la que se inscriben, según se establece en los artículos 6.1.5.2 y 8.1.3.2.c). Como tales podrán adscribirse y computarse suelos de sistemas generales genéricamente adscritos a la zona, grafiados en los planos con el código GD-SD. Dentro del ámbito de la actuación, el Estudio de Incidencia Ambiental podrá ajustar, justificadamente, la delimitación y el destino de estos suelos adscritos, sin que de ello pueda derivarse reducción de la extensión global de los mismos, que han de mantenerse en todo caso libres de edificabilidad lucrativa.

1.2. Ámbito.

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector Nueva Condomina, grafiado en los planos de información y proyecto del presente documento de Plan Parcial.

1.3. Alcance.

1. La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el planeamiento general municipal de Murcia.

2. Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Murcia.

1.4. Vigencia del Plan Parcial.

El Plan Parcial entrará en vigor en la fecha de su publicación definitiva, su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

1.5. Efectos del Plan Parcial.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad,

en los términos recogidos tanto por la Ley del Suelo vigente como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

1.6. Interpretación.

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanzas, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por las Normas Urbanísticas del planeamiento municipal de Murcia, que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

2. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

2.1. Instrumentos de desarrollo.

1. Debido a la gran entidad de la actuación, para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la elaboración de los correspondientes Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Parcelación (en su caso) y Edificación.

2. El contenido de dichos instrumentos será el establecido en la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

3. La división en Grandes Parcelas representada en los planos de proyecto es vinculante, pudiéndose dividir las mismas mediante Estudio de Detalle, sin modificar los elementos estructurantes.

4. Las características de edificabilidad máxima en cada Gran Parcela serán las determinadas en el presente Plan Parcial, pudiéndose variar en la forma indicada en las ordenanzas correspondientes.

2.2. Parcelaciones urbanísticas.

1. Las Grandes Parcelas representadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial podrán subdividirse mediante Estudio de Detalle.

2. En los casos y ámbitos en que se formulase un Estudio de Detalle, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación.

3. Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia.

4. Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliendo además, que todas las parcelas deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

2.3. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización que se realicen sobre el ámbito del presente Plan Parcial tendrá carácter unitario para cada Gran Parcela, pudiéndose definir fases para su ejecución y desarrollo.

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa, y estarán a lo dispuesto en el «Manual de elementos normalizados en obras de urbanización y prescripciones de control de calidad en obras de urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia».

3. Procederá el reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios y trazado de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación. La relocalización o modificación de los servicios de infraestructuras básicas, viario, aparcamientos o de sus elementos no supondrá modificación de las determinaciones de este Plan Parcial.

4. Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

5. Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Murcia en proyectos de similares características.

6. En lo que a espacios libres se refiere, se respetarán los elementos naturales existentes y se estará a las determinaciones para las zonas de espacios libres incluidas en el presente Plan.

7. Respecto a los Centros de Transformación:

- Serán obligatoriamente subterráneos, según establece el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

- Podrán situarse en espacios libres y zonas de viario

- Los Proyectos de Urbanización podrán relocalizar los previstos, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas.

8. En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.

2.4. Estudios de Detalle.

1. Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de desarrollar la ordenación de las Grandes Parcelas completas, de acuerdo a lo previsto en la Ley 1/2001 del Suelo en la Región de Murcia: concreción de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes y vías interiores de carácter privado, no pudiendo definir viales públicos.

2. Será necesaria la redacción y tramitación de Estudio de Detalle en los casos en que haya de dividirse alguna parcela con parcelación urbanística posterior, dando soluciones singulares de ordenación de volúmenes, y cuando sea necesario realizar un reajuste de alineaciones mediante la incorporación de un viario complementario al público previsto en el presente Plan Parcial, respetando sus secciones mínimas, justificando la distribución de calzada y aceras en el propio Estudio de Detalle.

3. Si el Estudio de Detalle incorporase un tramo viario complementario del definido en el Plan Parcial, incluirá la descripción de las características de la totalidad de los servicios de infraestructuras básicas previstos en el área de ordenación, habiendo de ser similares a los utilizados en el Plan Parcial, en lo que a calidades y características de diseño de servicios se refiere y garantizando los accesos necesarios a los servicios.

4. Si el Estudio de Detalle llevase incorporada una propuesta de parcelación, podrá, simultáneamente con éste, tramitarse el correspondiente proyecto de parcelación por el Ayuntamiento de Murcia.

5. Si el ámbito del Estudio de Detalle incorporase varias parcelas, la reordenación del ámbito global se hará justificando el cumplimiento de las siguientes variables:

- El mantenimiento del límite máximo de edificabilidad total prevista para el ámbito global y la asignación a cada parcela privativa

- Los retranqueos mínimos de la edificación a las vías públicas previstos

- La ocupación máxima sobre rasante del conjunto de las edificaciones

6. El Estudio de Detalle podrá variar justificadamente las características de edificabilidad máxima en cada parcela y su distribución.

7. Habrá de tenerse en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.

2.5. Proyectos unitarios.

1. Se define como proyecto unitario un proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela resultante, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretenden resolver mediante una solución coordinada.

2. Mediante un proyecto unitario podrán desarrollarse dos o más usos distintos en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo o discontinuo.

3. Los proyectos unitarios habrán de justificar la solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta las determinaciones de la ordenanza.

4. Los proyectos unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

5. Si de la propuesta de ordenación del proyecto unitario se concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, habrá de redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costeado por la propiedad.

6. Los proyectos unitarios habrán de incorporar todas las determinaciones del presente Plan Parcial.

3. Régimen urbanístico del suelo.

3.1. Clasificación del Suelo.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable en las Zonas «Dotacionales residenciales en grandes sectores» (SD), Alternativa B, «Dotacional residencial mediante convenio específico», y de Sistema General, establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

3.2. Calificación del Suelo.

1. Es la establecida en el Plano de Calificación y Usos del Suelo.

2. A los efectos de lo dispuesto en la legislación vigente, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de calificación del suelo, asignación de niveles de intensidad o edificabilidad y ordenación de volúmenes. La ordenación pormenorizada de un terreno será la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condiciones, primando la más restrictiva de ellas en caso de diferencias.

3. El Plan Parcial realiza la calificación del suelo dividiéndolo en parcelas sujetas a regulación mediante ordenanza.

4. Cada una de las parcelas en que se subdivide el Plan Parcial tendrá fijados los parámetros máximos. La mejor precisión en las mediciones que pudiera derivarse de instrumentos de desarrollo no supondrá la variación del parámetro de edificabilidad máxima.

5. El Plan Parcial califica como zonas para usos dotacionales de carácter público aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad y espacios libres, de equipamientos y servicios.

6. El Plan Parcial califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, pueden ejercer sus facultades dominicales.

7. El ámbito del Plan Parcial se ha dividido en zonas de ordenanza, identificadas en el plano de ordenación «Calificación y regulación» con las siglas que a continuación se expresan:

Zonas de Ordenanza:

Usos dotacionales. Corresponde a los suelos de sistema general y sistema local, de uso y dominio público o privado.

Se establecen las siguientes zonas:

- SGELEQ: Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento
- SGEL: Sistema General de Espacios Libres
- SGC: Sistema General de Cauces

(Se indican gráficamente, además, el resto de cauces naturales)

- SGD: Sistema General Deportivo (estadio de fútbol)
- EL: Sistema local de Espacios Libres
- EQ: Sistema local de Equipamiento:
 - EQD, Equipamiento Docente
 - EQPD, Equipamiento Parques Deportivos
 - EQ, Equipamiento
 - EQCo, Equipamiento Comercial (reserva de uso)
 - EQCD (p), Equipamiento Deportivo Ciudad Deportiva (privado)
 - EQCG (p), Equipamiento Club de Golf (privado)
- V, P: Viario y aparcamientos
- I: Infraestructuras

Usos no dotacionales. Corresponde a los suelos de uso y dominio privado donde se puede materializar el aprovechamiento lucrativo asignado. Se establece las siguientes zonas:

- T Terciario, que se divide en las siguientes grandes parcelas:
 - T-1, terciario 1
 - T-2, terciario 2
 - T-3, terciario 3
 - T-4, Complejo Estadio
 - T-5, Complejo Estadio
- R Residencial, que se divide en las siguientes grandes parcelas:
 - RG-1 Residencial Golf-1
 - RG-2 Residencial Golf-2
 - RG-3 Residencial Golf-3
 - RP-1 Residencial Pueblo-1
 - RP-2 Residencial Pueblo-2
 - RCJ-1 Residencial Colectiva-Jardín-1
 - RCJ-2 Residencial Colectiva-Jardín-2
 - RCJ-3 Residencial Colectiva-Jardín-3

3.3. Sistema de actuación y cesiones obligatorias.

1. La totalidad del ámbito del Plan Parcial constituye una única unidad de ejecución, correspondiente a un solo titular, la mercantil Sports Management and Project, S.L.

2. Las reservas y cesiones de suelo y aprovechamiento se establecen según las determinaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento (artículo 12 y remisión al artículo 10) y de la Ley 1/2001 del Suelo en la Región de Murcia, así como en lo estipulado en el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT S.L. y Real Murcia S.A.D., aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2001.

3.4. Edificabilidad.

De acuerdo con el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Sports Management and Project,

S.L. y Real Murcia S.A.D., aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2001, la edificabilidad establecida para las distintas zonas del ámbito del presente Plan Parcial es la siguiente:

- Zona de Residencial, Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento, Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Cauces (60% de la superficie total):

Edificabilidad: 0,4 m²c/m²s

- Zona de Terciario Dotacional, Sistema General de Cauces y Sistema General Deportivo Estadio (40% de la superficie total):

Edificabilidad: 0,3 m²c/m²s

3.5. Cómputo de edificabilidad y usos.

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en las condiciones de desarrollo definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia y el Convenio suscrito con el Ayuntamiento.

2. Los usos característicos son el de servicios (terciario) en todas sus modalidades, el dotacional deportivo y el residencial. Los usos compatibles son los dotacionales en el resto de sus categorías, y el residencial de vivienda de guardería o vigilancia asociada a la propia actividad terciaria.

4. Condiciones de ocupación y edificación de las parcelas.

4.1. Disposiciones Generales.

4.1.1. Objeto.

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el ámbito del Plan Parcial Nueva Condomina.

4.1.2. Normativa aplicable.

En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará a lo regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia y las Ordenanzas Municipales.

4.1.3. Control.

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresa-mente lo contrario.

3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

4.2. Condiciones de parcela.

4.2.1. Condiciones para la nueva edificación en una parcela.

1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, o se garantice la implantación de los servicios urbanísticos definitivos de las condiciones de solar mediante aval bancario.

2. Sólo podrán considerarse edificables las parcelas que reúnan los requisitos dimensionales establecidos en el Plan General.

4.2.2. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

1. Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de parcelación sólo se concederá, en cuanto a la finca donde quede enclavada la edificación, si la misma, por su superficie o configuración, no determina que tal edificación resulte en régimen de fuera de ordenación.

2. Las agrupaciones de fincas con la misma calificación urbanística nunca podrán originar una edificabilidad resultante superior a la suma de las edificabilidades de las fincas agrupadas. Si las fincas disponen de distinta calificación sus condiciones de edificación y uso deben mantenerse.

4.2.3. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el linde opuesto a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía pública.

4.3. Condiciones de posición.

4.3.1. Alineaciones.

En la definición de las alineaciones se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Alineación oficial de parcela: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres, de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables.

La alineación definida por el planeamiento se considerará obligatoria.

2. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación pública, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o, en su caso, de la fachada del edificio existente, con el terreno.

3. En el caso de edificaciones aisladas se establece una línea envolvente definida por los retranqueos a linderos, dentro de la que puede emplazarse libremente la edificación, excepto en los casos en los que las Normas de zona fije un determinado retranqueo obligatorio de la fachada.

4. Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, cornisas, o similar)

4.3.2. Rasantes.

1. Se entiende por rasante el plano que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2. Se considera rasante oficial la línea que señala el planeamiento, tomada (salvo indicación contraria) en la acera. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente. En los viales no ejecutados donde se solicite licencia, el expediente de concesión de la misma incorporará la definición de la rasante oficial aplicable.

4.3.3. Modalidades de edificación.

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la levantada entre fincas colindantes compartiendo o adosando paredes o medianeras.

4.3.4. Separación entre edificios.

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

4.3.5. Posición de la edificación respecto a las alineaciones.

1. Se prevén las situaciones siguientes:

a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar «fuera de línea» respecto a la alineación de parcela o pública. Excepcionalmente, en suelo urbano consolidado, en terrenos cedidos por el propietario y en cumplimiento de los porcentajes de plazas de aparcamientos, podrán autorizarse edificaciones subterráneas fuera de línea.

4.3.6. Retranqueo.

1. Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre el plano vertical más saliente de la edificación (incluyendo los paramentos verticales

de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

2. El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación de parcela.

4.3.7. Medianerías.

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública o desde suelo no urbanizable, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, hecho que deberá quedar resuelto por el propietario del solar que provoque la medianería.

2. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas permitidas por el Plan General, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa quede visto, el cual podrá retirarse de la línea medianera un mínimo de 3 m para establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

4.4. Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento.

4.4.1. Ocupación.

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

a) Superficie ocupada: es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos más salientes del edificio (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de uso colectivo si no están edificados en planta baja.

b) Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

4.4.2. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie neta de la parcela.

2. La edificabilidad se puede definir por la aplicación de un determinado coeficiente de edificabilidad, que expresa cuantitativamente dicha relación entre superficie edificable y parcela neta, o por la aplicación de las condiciones de posición, ocupación y altura que establezcan las normas zonales correspondientes.

3. Cuando para una determinada zona se expliciten ambos parámetros, la edificabilidad que se aplique será la menor de las dos.

4.4.3. Cómputo de la superficie edificada.

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una

de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

2. Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie edificable máxima resultante del apartado anterior, no computarán las superficies construidas siguientes:

a) La de las plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), destinada a garaje, almacenes o instalaciones al servicio del edificio, si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,50 metros de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio. El forjado de sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

b) Los soportales y plantas bajas de uso público previstos por el planeamiento, situadas sobre rasante.

c) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos, previstos por el planeamiento.

d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

e) Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.

f) La superficie bajo cubierta y su acceso, si está destinada a depósitos, trasteros u otras instalaciones generales del edificio.

g) Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, así como los torreones y su acceso, excepto áticos y sobreáticos.

h) Los huecos de aparatos elevadores.

i) Los balcones, voladizos y cuerpos volados abiertos autorizados en las ordenanzas particulares, y siempre que no superen el 10% de la superficie construida cerrada de la vivienda, computarán al 50 %, independientemente de que los vuelos estén abiertos por uno, dos o tres de sus lados. Si superan el 10%, computarán al 100% en lo que excedan de dicho 10%.

4.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

4.5.1. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles. Esta altura se entenderá con carácter máximo no obligatorio, salvo que se disponga lo contrario en las presentes ordenanzas.

2. La altura se mide desde la rasante oficial en el caso de edificación alineada a vial. En el caso de edificación abierta o retranqueada, la altura se medirá sobre la rasante natural del terreno referida al baricentro de la planta de la edificación. Si se modifica la rasante natural, dicha modificación debe aparecer en el proyecto.

3. Altura de cornisa: es la que se mide desde la rasante hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Altura de coronación: es la que se mide desde la rasante hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta. Altura total: es la que se mide desde la rasante hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Si no se señala altura total, la vertiente del tejado no superará el 40%, y debe partir del alero o del punto de terminación del antepecho, en caso de que exista, y siempre que éste se sitúe en el mismo plano de la fachada (carezca de vuelo).

5. En el caso de naves, el volumen será el que se contabilice bajo el arranque de la cercha.

6. En todo caso la edificación se situará y podrá proyectarse libremente dentro del sólido capaz permitido por las alturas y pendientes máximas.

4.5.2. Terrenos y calles con pendiente.

1. En el supuesto de calles con pendiente, la altura en el punto medio de la fachada no podrá superar la máxima permitida.

2. La altura de la cara inferior del forjado de sótano se permite hasta un máximo de 1,5 metros sobre la rasante. El forjado del sótano no podrá elevarse en caso de pasaje público.

4.5.3. Alturas en función del ancho de la calle.

1. En las zonas en que el límite de alturas, bien sea por el número de plantas o por las alturas de cornisa, de coronación o total, se fije en función del ancho de la calle, el ancho de las vías públicas será el que conste en los planos de ordenación (ancho entre alineaciones de parcela), medida como media aritmética entre tramos de calle por manzanas completas.

2. Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el promedio de las distancias medidas en cada tramo de calle.

4.5.4. Edificio en esquina.

En solares en esquina bajo la influencia de diferentes alturas edificables se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo mantenerse esta altura a ambos lados de la calle de menor ancho en la profundidad de edificación paralela a la alineación de la calle de mayor ancho, hasta su punto de encuentro con la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos que queden al descubierto.

4.5.5. Edificios con fachada a plaza.

En los solares con fachada a una plaza, la altura máxima de las edificaciones será la correspondiente al ancho menor de la plaza.

4.5.6. Solares con calles opuestas.

En los solares con fachadas opuestas a calles con diferente ancho se tomará para cada calle la altura correspondiente y la profundidad será la máxima

permitida siempre que resulte la parte de mayor altura comprendida por debajo de un plano inclinado de 45° corrido sobre la cornisa de la fachada del cuerpo de menor altura.

4.5.7. Construcciones por encima de las alturas máximas.

1. Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos.

2. Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta y los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores y trasteros o instalaciones propias del edificio.

3. Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales.

4. Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.

5. El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura de cornisa será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación de proyecto.

6. Todo aparato que se instale en las azoteas, quedará dentro de las alturas máximas permitidas.

4.5.8. Plantas bajo rasante.

Cuando el paramento inferior o intradós del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso, así como cuando la altura media de dicho paramento sobre la acera sea superior a un (1) metro.

4.5.9. Plantas sobre rasante.

Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán aquellas (o la parte de ellas) que sobresalgan más de un metro; las plantas bajas (porticadas o no); las entreplantas o entrepisos (salvo los autorizados dentro de las plantas bajas); las plantas de piso (diáfanos o no); los áticos; y los sobreáticos.

4.5.10. Espacios bajo cubierta.

1. Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).

2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

3. Cuando la edificabilidad de la finca se obtenga por aplicación de índices de edificabilidad o parámetros de los que resulte una superficie máxima edificable, si se proyectan buhardillas su superficie de altura superior a 1,50 metros computará dentro de la edificabilidad máxima permitida en la finca. Si las condiciones de edificación se obtienen por alturas y fondos máximos edificables, la construcción de la buhardilla no se considerará planta a efectos de superficie edificable.

4.5.11. Áticos.

Si la normativa urbanística permite los áticos, la fachada de éstos se retranqueará hasta que su punto más alto intercepte el plano teórico trazado con una inclinación de 45° desde el encuentro de los planos de fachada, sin que pueda estar volado sobre la alineación de parcela.

4.5.12. Trasteros.

1. Los trasteros en cubierta aparecerán en número no superior al de viviendas y locales del edificio, a razón de uno por vivienda o local, de los que constituirán elemento inseparable.

2. La superficie útil por trastero no superará los 10 m², entendida ésta la que tiene una altura libre mínima de 1,50 m.

3. Si la cubierta del edificio es inclinada, los trasteros se situarán bajo la misma. Si es plana, la altura no podrá exceder de 2,50 m sobre la rasante del último forjado, y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40%.

4. El acceso a los trasteros en edificios de vivienda colectiva se hará desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

4.5.13. Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que tengan lugar en edificios existentes, o en nuevos edificios ubicados en zonas donde el Plan General o el planeamiento de desarrollo las permitan expresamente, y se ajusten a las condiciones siguientes:

a) La superficie útil de la entreplanta no superará el 25 % de la planta baja del local a que se añade, y estará separada 3 metros de la línea de fachada.

Cada local que dará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar.

b) Las entreplantas permitidas en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda.

4.5.14. Alturas libres.

1. La altura mínima libre, en los distintos tipos de plantas, será la siguiente:

- Planta sótano y garaje, 2,30 metros.
- Planta baja de viviendas, 3 metros.
- Entreplanta, 2,20 metros.

- Plantas de piso, 2,50 metros.

2. Los torreones no podrán superar la altura máxima de 2,50 metros.

3. El número de plantas y las alturas máximas de un edificio serán las establecidas en la normativa de zona que le corresponda.

5. Clasificación general de los usos.

5.1. Aplicación y tipos de usos.

5.1.1. Aplicación.

Las presentes normas se aplicarán en el suelo urbano y urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General de Ordenación Urbana.

5.1.2. Uso característico y uso pormenorizado.

Los usos pueden ser característicos o pormenorizados:

1. Uso característico es aquel que se asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o parcela y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados.

2. Uso pormenorizado es aquel que se asigna a una zona concreta.

5.1.3. Uso complementario, uso accesorio y uso compatible.

La asignación de usos característicos admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, accesorios o compatibles.

1. Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística, del propio Plan Parcial o del Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

2. Es uso accesorio aquel que complementa funcionalmente al dominante pero cuya implantación no es obligatoria.

3. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

5.1.4. Uso prohibido.

Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o el Plan Parcial por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

5.1.5. Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan Parcial son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.

2. Los usos característicos admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas en su caso.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Cuadro de tipos de usos

CARACTERISTICOS

1.Servicios (terciario)

2.Residencial

3.Equipamientos

4. Espacios Libres

5. Transportes e Infraestructuras

PORMENORIZADOS

1.1 Comerciales:

1.1.1 Centros terciarios integrados.

1.1.2 Grandes superficies.

1.1.3 Superficies medias.

1.1.4 Comercio local.

1.2 Oficinas y Servicios profesionales.

1.3 Restauración.

1.4 Espectáculos y Ocio.

1.5 Hospedaje.

2.1 Vivienda en edificación unifamiliar.

2.2 Vivienda en edificación plurifamiliar.

2.3 Residencia Especial.

3.1 Deportivo.

3.2 Docente.

3.3 Servicios de Interés Público y Social (SIPS):

3.3.1 Sanitario.

3.3.2 Asistencial.

3.3.3 Cultural.

3.3.4 Administrativo Público.

3.3.5. Religioso.

4.1 Espacios libres públicos

y Zonas Verdes:

4.1.1 Jardines.

4.1.2 Áreas de juego y recreo de niños.

4.1.3 Áreas peatonales.

4.2 Espacios libres privados.

5.1 Vías Públicas:

5.1.1 Arterias, avenidas.

5.1.2 Calles.

5.2 Transportes:

5.2.1 Aparcamiento-garaje.

5.2.2 Dotaciones de servicio al transporte por carretera: Estaciones de Servicio.

5.3 Infraestructuras Básicas:

CARACTERISTICOS**PORMENORIZADOS**

- 5.3.1 Abastecimiento de aguas.
- 5.3.2 Saneamiento y depuración de aguas.
- 5.3.3 Energía eléctrica.
- 5.3.4 Gas.
- 5.3.5 Telecomunicaciones.
- 5.3.6 Residuos sólidos.
- 5.4 Cauces hidráulicos y grandes balsas.

5.2. Condiciones Comunes a todos los Usos.**5.2.1. Condiciones de los Usos.**

1. Las condiciones de los usos que se establecen serán de aplicación en forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

5.2.2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja siempre que disponga de acceso desde dicha planta.

5.2.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

Condiciones particulares de las zonas de ordenanzas**1. Ordenanza del uso servicios (terciario).****1.1. Ámbito**

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en los planos de proyecto del presente Plan Parcial, que comprende las Grandes Parcelas:

- T-1, terciario 1
- T-2, terciario 2
- T-3, terciario 3
- T-4, Complejo Estadio
- T-5, Complejo Estadio

1.2. Condiciones de Uso.**1.2.1. Definición y usos pormenorizados y compatibles.**

1. El uso característico es el de Servicios (Terciario), que comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y Ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como parques de ocio, cines, teatros, discotecas, salas de fiesta, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

3. Usos compatibles. Se definen como compatibles los siguientes:

- Dotacional, equipamientos.
- Transportes e infraestructuras.
- Industrial compatible con las actividades terciarias
- Almacén ligado a las actividades terciarias
- Vivienda de guardería o vigilancia asociada a la propia actividad.

La edificabilidad máxima total del uso compatible no superará el 50 % de la total prevista para la parcela.

Los usos compatibles podrán localizarse en parcela o edificio compartido (incluso con cuerpo de edificación independiente) con el uso característico.

Los usos compatibles podrán concentrarse de forma integrada o exenta en el edificio o parcela correspondiente, pero no podrán establecerse de forma exclusiva o dominante en parcela independiente.

4. Usos prohibidos: Todos los demás.

1.2.2. Condiciones particulares del Uso Comercial.

1. El Uso Comercial de la zona corresponde, a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, a la categoría de Centros Terciarios Integrados, constituidos por grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 30.000 m² que integran una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios

integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.

2. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitables por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

3. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga.

1.2.3. Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.

Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...).

Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

1.2.4. Uso de Hospedaje.

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en hoteles, apartahoteles, moteles y posadas; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).

2. En edificios con este uso se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

1.3. Condiciones de Parcela.

La Ordenación de las Grandes Parcelas se realizará mediante Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle que se redacten podrán agregar o dividir las parcelas delimitadas en el presente Plan Parcial, pudiendo realizar la redistribución de la edificabilidad entre las distintas parcelas de uso terciario, sin que en ningún caso se supere la edificabilidad total asignada a este uso. El Estudio de Detalle podrá incorporar viario, de carácter privado, complementario al previsto en el presente Plan Parcial, justificando sus secciones y trazado.

1.4. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad de la zona de uso terciario-dotacional es de 0,3 m²c/m²s.

Las condiciones de edificabilidad para cada una de las Grandes Parcelas serán las siguientes:

Grandes Parcelas	Superficie neta de Suelo m ² s	Superficie edificable m ² c	Edificabilidad Zona 0,3 m ² c/m ² s
			Edificabilidad de Gran Parcela
T-1	60.961	43.127	0,7075
T-2	132.780	80.796	0,60849
T-3	9.061	5.890	0,65
(Subtotal)	(202.802)	(129.813) (*)	
T-4			
Complejo estadio	85.817	105.000 (**)	1,2235
T-5			
Complejo estadio	11.224	20.000 (**)	1,7819
TOTAL	299.843	254.813	

(*) Del total de la edificabilidad de las Grandes Parcelas T-1, T-2 y T-3 podrá detraerse la correspondiente al Equipamiento Deportivo Ciudad Deportiva (Privado), con el máximo establecido en la ordenanza del uso de Equipamiento.

(**) Podrá realizarse trasvase de superficie edificable entre las parcelas T-4 y T-5.

1.4.2. No computarán a efectos de edificabilidad las superficies edificables correspondientes a plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento y actividades de carga o descarga, así como los espacios que en dicha planta se destinen a las instalaciones y servicios que estén vinculados a los usos de las plantas superiores tales como vestuarios y servicios de personal, almacén, cuartos de máquina y locales técnicos.

No contabilizarán a efectos del computo de edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.

No computarán a efectos de edificabilidad las superficies edificables cubiertas correspondientes a las comunicaciones peatonales entre locales comerciales, del tipo de galería cubierta, porticada o soportal.

1.5. Condiciones de posición de la edificación.

Alineaciones de parcela y retranqueos:

Las alineaciones de parcela son las definidas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. La edificación podrá retranquearse respecto a las alineaciones definidas.

Ocupación máxima de la edificación:

La ocupación máxima en planta sobre rasante será del 70% (parcelas T-1, T-2 y T-3), 85% (parcela T-4 Complejo estadio) y 100% (parcela T-5 Complejo estadio), o la que se defina mediante Estudio de Detalle.

La ocupación de la parcela bajo rasante podrá extenderse al conjunto de la parcela dentro de los límites establecidos por las alineaciones.

1.6. Condiciones de volumen.

La altura máxima de la edificación, dada la complejidad y características específicas de los Centros Terciarios Integrados, se establecerá por el correspondiente Estudio de Detalle.

Por encima de la altura de la edificación que se establezca, en cualquiera de sus cuerpos, podrán sobresalir los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio que resulten indispensables para su correcto funcionamiento, incluidas las construcciones auxiliares y de protección de dichas instalaciones, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 grados apoyado en la arista de coronación del edificio.

Así mismo, podrán disponerse por encima de la altura máxima y sin necesidad de cumplir la antedicha condición, antepechos, barandillas, remates ornamentales proporcionados a las dimensiones de la edificación, cartelera emblemática y elementos destinados a la identificación de la firma comercial que utilice el edificio.

Igualmente, por encima de la altura de la edificación establecida, se permitirá la construcción de faros, hitos o estructuras singulares emblemáticas para soporte de logotipos que permitan la identificación de la firma comercial.

1.7. Condiciones Particulares.

1.7.1. Plazas de aparcamiento:

El aparcamiento necesario deberá resolverse en la propia parcela, a razón de, como mínimo:

Uso comercial: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie edificada de uso terciario.

Uso de restauración, espectáculo y ocio: 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

Aparcamiento público (en parcela o viario): 1 plaza /100 m² construidos.

Las zonas de aparcamiento se proyectarán con arbolado y con soluciones técnicas adecuadas que garanticen el drenaje de agua de lluvia.

Los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las diferentes parcelas deberán incluir justificación expresa de las necesidades de aparcamiento previstas.

1.7.2. Espacios Libres de la parcela:

- Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse en un porcentaje no inferior al 5% de la superficie total de la parcela, concretándose dicho ajardinamiento en los frentes de retranqueo, si los hubiere, colindantes con el viario público y con las zonas verdes.

- Se permitirán edificaciones auxiliares para usos de control y guarda de la instalación así como para usos auxiliares, con calidades similares a la edificación principal.

-Dentro de las franjas de retranqueo se permitirá la construcción de rampas de acceso a los aparcamientos, muelles de carga y descarga, escaleras de escape y salidas de incendios, marquesinas y elementos decorativos.

1.8. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

- No se permiten cerramientos ciegos de más de dos metros de altura en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, y en las fachadas de retranqueos, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

2. Ordenanza del uso residencial.

2.1. Ámbito.

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en los planos de ordenación del presente Plan Parcial, que comprende las Grandes Parcelas denominadas:

RG-1 Residencial Golf-1

RG-2 Residencial Golf-2

RG-3 Residencial Golf-3

RP-1 Residencial Pueblo-1

RP-2 Residencial Pueblo-2

RCJ-1 Residencial Colectiva-Jardín-1

RCJ-2 Residencial Colectiva-Jardín-2

RCJ-3 Residencial Colectiva-Jardín-3

2.2. Condiciones de Uso.

2.2.1. Definición. Usos pormenorizados y compatibles.

1. El uso característico es el residencial, que es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda en edificación plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

c) Residencias Especiales, comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

2. Son usos compatibles con el residencial:

a) Servicios (terciario):

Superficies medias y Comercio local, en planta baja o edificación exenta, con las siguientes limitaciones:

- En parcelas de Residencial Pueblo (RP) y Residencial Colectiva Jardín (RCJ), con un máximo del 10% de la edificabilidad de la parcela

- En parcelas de Residencial Golf (RG), con un máximo del 5% de la edificabilidad de la parcela

Oficinas y servicios profesionales, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la parcela.

Restauración. En parcelas RG, únicamente en edificación exenta.

b) Equipamientos y dotaciones.

c) Espacios libres.

2.2.2. Usos prohibidos.

1. En edificios de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

Lavadero de vehículos

Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña

Talleres de automóviles con especialidad de cha-pa y pintura

Talleres de carpintería metálica

Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco)

Academia de baile y de música

Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)

Discotecas

Imprentas

Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables

2. Asimismo, en edificios de uso característico residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m².

2.2.3. Vivienda exterior.

1. Se considera que una vivienda es «exterior» cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle o espacio libre público, o espacio libre privado que dé a espacio público, o cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

2. Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.

3. Sólo se autorizarán viviendas que sean «exteriores». En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.

2.2.4. Dotación de aparcamiento.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento público por cada 100 m²c. Como mínimo se dispondrá, asociada a la edificación, una plaza de aparcamiento por

cada cien (100) metros cuadrados de edificación y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

2. Si el garaje se sitúa bajo el espacio libre privado de la finca se deberá instalar un (1) metro de tierra bajo la cota de la parcela, si se destina dicho espacio a plantación vegetal y de arbolado.

3. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad.

2.3. Condiciones de las Grandes Parcelas:

2.3.1. Usos pormenorizados y tipologías:

GRANDES PARCELAS	USOS	
	PORMENORIZADOS	TIPOLOGÍA
RG Residencial Golf	Residencial unifamiliar y plurifamiliar	- unifamiliar aislada - unifamiliar adosada - plurifamiliar en bloque
RP Residencial Pueblo	Residencial unifamiliar y plurifamiliar	- unifamiliar adosada - plurifamiliar entre medianeras
RCJ Residencial Colectiva Jardín	Residencial plurifamiliar Residencias especiales - plurifamiliar en bloque- semicerrada	plurifamiliar en manzana

2.3.2. Parcela mínima

A los efectos de segregaciones de las Grandes Parcelas definidas, y en el caso en que se redacten Estudios de Detalle para la ordenación parcelaria y de volúmenes, se atenderá a las siguientes condiciones de parcela mínima:

GRANDES PARCELAS	PARCELA MÍNIMA
RG Residencial golf	200 m ²
RP Residencial pueblo	100 m ²
RCJ Residencial colectiva jardín	2.500 m ²

2.3.3. Ordenación de las Grandes Parcelas mediante Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle podrá dividir las Grandes Parcelas delimitadas en el presente Plan Parcial, pudiendo realizar la redistribución de la edificabilidad entre las parcelas resultantes, sin que se supere la edificabilidad total establecida para el uso residencial. El Estudio de Detalle podrá incorporar viario de carácter privado complementario al previsto en el presente Plan Parcial, respetando sus secciones y justificando su trazado.

2.4. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad de la zona residencial es de 0,4 m²c/m²s.

Las condiciones de edificabilidad para cada una de las Grandes Parcelas de uso residencial será la siguiente:

Grandes Parcelas	Superficie neta de Suelo m ² s	Edificabilidad Zona 0,4 m ² c/m ² s	
		Superficie edificable m ² c	Edificabilidad de Gran Parcela
RG-1	110.417	108.984	0,9870
RG-2	25.658	25.325	0,9870
RG-3	105.412	104.044	0,9870
Total RG	241.487	238.353	-
RP-1	43.278	87.655	2,0254
RP-2	6.593	13.353	2,0254
Total RP	49.871	101.008	-
RCJ-1	70.260	99.246	1,41255
RCJ-2	20.646	29.164	1,41255
RCJ-3	29.632	41.856	1,41255
Total RCJ	120.538	170.266 (*)	-
TOTAL	411.896	509.627	-

(*) Del total de la edificabilidad de las Grandes Parcelas RCJ podrá detrarse la edificabilidad correspondiente a la parcela de Equipamiento Club de Golf (Privado), con el máximo previsto en la ordenanza de Equipamiento.

2.5. Condiciones de posición de la edificación.

Alineaciones de parcela:

Las alineaciones de las Grandes Parcelas son las definidas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. La edificación podrá retranquearse respecto a las alineaciones definidas. Los Estudios de Detalle definirán las alineaciones, retranqueos y áreas de movimiento de la edificación, correspondientes a la parcelación resultante.

Ocupación máxima de la edificación:

La ocupación máxima en planta sobre rasante será del 70%, o la que se defina mediante Estudio de Detalle.

La ocupación de la parcela bajo rasante podrá extenderse al conjunto de la parcela dentro de los límites establecidos por las alineaciones.

2.6. Condiciones de volumen.

La altura máxima de la edificación será:

Grandes Parcelas	Altura máxima nº de plantas
RG-1	Baja+II+ático, preferentemente en parcelas de borde
RG-2	del campo de golf Baja+III+ático, en resto de parcelas
RG-3	
RP-1	Baja+III+ático
RP-2	
RCJ-1	Baja+IV+ático(*) Edificaciones singulares, con un número
RCJ-2	máximo de plantas de Baja+XV+ático
RCJ-3	

(*) Con el fin de aumentar la superficie de los espacios libres de parcela y de mejorar las condiciones de la edificación, la edificabilidad de las Grandes Parcelas RCJ podrá concentrarse, excepcionalmente y mediante Estudio de Detalle, en edificaciones singulares,

que puedan alcanzar un número máximo de plantas de Baja+XV+ático.

2.7. Condiciones Particulares.

2.7.1. Plazas de aparcamiento:

Los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las diferentes parcelas deberán incluir justificación expresa de las necesidades de aparcamiento previstas:

- Aparcamiento privado: 1 plaza / vivienda (2 plazas si la vivienda es > 150 m²c)

- Aparcamiento público: 1 plaza / 100 m²c

2.7.2. Espacios Libres de la parcela:

Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse en un porcentaje no inferior al 5% de la superficie total de la parcela.

2.8. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

- No se permiten cerramientos ciegos de más de dos metros de altura en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, y en las fachadas de retranqueos, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

3. Ordenanza del uso de equipamientos.

3.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Corresponden al Uso de Equipamiento los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

2. En el presente Plan Parcial, el uso de Equipamientos comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Docente y Cultural Docente, referidos a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

- b) Servicios de interés público y social, que comprende los siguientes usos:

- Deportivo, que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

- Comercial, como reserva de uso de superficie construida.

- Social, que comprende a su vez los siguientes usos:

- l) Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio

o con hospitalización. Se excluyen de este concepto los servicios prestados en despachos profesionales de superficie inferior a 300 metros cuadrados construidos.

II) Asistencial, referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

III) Cultural, consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc., excluidos los equipamientos docentes.

IV) Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

V) Religioso, dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de las personas consagradas a los mismos.

3.2. Clasificación de los Equipamientos:

Dentro del ámbito del presente Plan Parcial, el uso de equipamiento se clasifica, de acuerdo a su grado de especialización funcional, de la manera siguiente:

a) Grandes equipamientos deportivos: constituyen un caso particular de los Equipamientos estructurantes (destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito de escala municipal o supramunicipal). Están destinados al uso deportivo, incluyendo clubes privados dedicados a esta actividad. Dadas sus especiales características y efectos urbanísticos de este uso, que se manifiestan en parcelas de gran extensión y acentuada especialización, se asimilan en el Plan Parcial como Sistemas Generales, regulándose por su ordenanza específica. Corresponden a las siguientes parcelas señaladas en los planos de ordenación:

- SGELEQ Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento (Campo de Golf)

- SGD Sistema General Deportivo (Estadio de fútbol)

b) Equipamientos de ámbito local: corresponden a todas las restantes manifestaciones del uso de equipamientos, públicos o privados, y en particular los que soportan en sus diversas concreciones el primer nivel de prestación de servicios de ámbito local, así como la totalidad de los derivados de la aplicación de los estándares reglamentarios establecidos para el desarrollo del Plan Parcial. Disponen de una localización centrada en relación a la trama residencial circundante, y buena accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público. Podrán albergar agrupaciones de pequeños equipamientos diferentes que en conjunto definan un espacio esencial en la vida pública y articulación urbanística local. Se reflejan en los planos de ordenación con las siglas:

- EQCD (p) Equipamiento Deportivo Ciudad Deportiva (privado)

- EQCG (p) Equipamiento Club de Golf (privado)

- EQD Docente

- EQPD Parques Deportivos (Campo de Golf).

- EQCo Comercial, como reserva de uso de superficie construida.

- EQ Equipamiento Social, que podrá destinarse a los siguientes usos:

- Sanitario

- Asistencial

- Cultural

- Administrativo público

- Religioso

3.3. Aplicación de las condiciones señaladas para los equipamientos.

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan Parcial.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3.4. Equipamientos de ámbito local.

La parcela mínima de equipamiento será de 1.000 metros cuadrados, excepto en el caso de parcela deportiva que será de 1.500

3.5. Condiciones de edificación de los equipamientos.

Las condiciones de edificación con carácter general de los equipamientos serán las siguientes:

- La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

- La alineación de parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación, debiéndose en este caso construir un cerramiento en la alineación de parcela.

- Si existieran fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes, se acondicionarán aquellas por parte de los promotores del equipamiento.

- Equipamientos de titularidad pública: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m²/m² y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

- Equipamientos de titularidad privada: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m²/m² y la edificabilidad computará dentro de la edificabilidad asignada al ámbito.

- La altura máxima de la edificación será de 5 plantas, pudiendo superarse si el carácter del equipamiento lo requiere.

3.6. Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga.

1. Los equipamientos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento (sobre o bajo rasante) para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos.

b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m².

c) En los centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. En los equipamientos se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

4. Ordenanza del uso de espacios libres.

4.1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Definición y usos pormenorizados.

1. Las superficies del sistema de espacios libres de uso público están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo. Se incluyen en este concepto la totalidad de los espacios libres públicos con carácter de sistema local, en particular los resultantes de la aplicación de los estándares reglamentarios en sectores de suelo urbanizable.

2. El sistema de espacios libres de uso público comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende, así mismo, usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres; ello sin incidir en los aspectos definitorios de los usos agropecuarios y forestales.

3. El sistema de espacios libres de uso público, de acuerdo a las características y utilidad de los terrenos en que se implantan, y a la localización de los mismos en relación a la trama, se divide en el presente Plan Parcial en las siguientes zonas:

ELJ Jardines

Son aquellas superficies que reúnen las siguientes condiciones:

- Su superficie no podrá ser menor de 1.000 m² y podrá inscribirse en ella una circunferencia de 30 m de diámetro

- Poseerá condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales

- Tendrá garantizado su adecuado soleamiento en relación a la posible edificación circundante

ELAJ Áreas de Juego y recreo para niños

No podrán tener una superficie inferior a 200 m², en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

ELAP Áreas e itinerarios Peatonales

Las áreas peatonales deberán tener una superficie superior a 1.000 m², en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro.

Los itinerarios peatonales deberán tener características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

4.2. Condiciones particulares de los espacios libres.

a) Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b) Admitirán:

- Construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con superficie inferior a 250 m²c, en construcciones ligeras tipo quiosco.

- Instalaciones deportivas y recreativas, e instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.

- Aparcamiento público en superficie o bajo rasante.

- Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.

- Instalaciones subterráneas de infraestructuras.

4.3. Modificación del uso de espacios libres públicos.

1. Cuando la modificación tenga por objeto la sustitución del uso de espacios libres públicos por cualquier otra calificación zonal, el proceso de aprobación requerirá modificación del presente Plan Parcial, sujeta al procedimiento que regule la legislación urbanística.

2. En cualquier caso la aprobación de tal clase de modificación requerirá la sustitución del espacio libre por otro de igual o superior dimensión en la misma área

urbana con el fin de satisfacer las necesidades del mismo conjunto de población.

4.4. Urbanización de los espacios libres públicos.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

4.5. Espacios libres privados.

Corresponden a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada.

Admitirán instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela, o de las parcelas que posean elementos comunes.

5. Ordenanza del uso de transportes e infraestructuras.

5.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Vías Públicas: Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados.

En cuanto a su carácter vinculante, el presente Plan Parcial establece dos tipos de viario, reflejados en los planos de ordenación:

- Viario vinculante: es aquel que debe desarrollarse conforme al trazado y sección que se representa en los planos de ordenación.

- Viario no vinculante: se representa en los planos de ordenación de modo indicativo, siendo los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización de las diferentes Grandes Parcelas los que deberán establecer sus características.

En virtud de su funcionalidad y características se distinguen las siguientes categorías:

a) Arterias y avenidas: se agrupan en este concepto los tramos viarios que unen las vías de gran capacidad. Conforman la red básica del tráfico rodado en el ámbito del Plan Parcial. Canalizan los flujos principales de transportes entre las distintas áreas del ámbito y constituyen un elemento estructurante esencial para la organización del espacio y de las actividades urbanas. Son particularmente relevantes para el transporte colectivo de personas.

Las arterias y avenidas de mayor anchura integran flujos motorizados de importancia con áreas estanciales y de circulación peatonal, disponiendo de carriles separados por medianas.

b) Calles: son los restantes elementos viarios de la trama, cuya función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes. Las calles de ancho inferior a 7 metros no podrán ser destinadas a tráfico

rodado, conforme a las dimensiones mínimas de calzada y acera del art. 9 de la Ley Regional 5/95.

c) Caminos: comprenden las restantes vías de comunicación, en especial las interiores a las distintas zonas de los Equipamientos Deportivos, Espacios Libres y Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento.

2. Transportes:

2.1 Aparcamiento-garaje:

a) Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

b) La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en sótanos, con la superficie necesaria para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Los aparcamientos en superficie donde se permitan, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno.

Los garajes podrán emplazarse en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificaciones de uso mixto.

c) La dotación mínima de aparcamiento para usos residenciales es de una (1) plaza por vivienda y por cada 100 m² construidos. Las viviendas de más de 150 m² dispondrán de dos (2) plazas por vivienda. Se proyectará como mínimo una plaza de aparcamiento público destinada a minusválidos, por cada 50 plazas o fracción.

d) La superficie media mínima por plaza de aparcamiento, incluyendo áreas de acceso y maniobras, será de 25 m².

e) Si el garaje se sitúa bajo el espacio libre privado de la finca y a más de 5 metros de la ocupación de la edificación sobre rasante, se deberá instalar un (1) metro de tierra bajo la cota de la parcela con el fin de destinar el espacio a plantación de vegetación y arbolado, salvo que el proyecto de edificación justifique la inconveniencia de tal destino. No se aplicará tal previsión en fincas destinadas a vivienda unifamiliar.

2.2. Dotaciones al servicio de la carretera:

Estaciones de Servicio.

a) Son áreas de servicio a las personas y a los vehículos, anexas a la red arterial. Contarán al menos con gasolinera, y podrán contar con taller de reparación de vehículos, playa de estacionamiento, área de descanso y recreo, restauración, hostelería y tienda de abastecimiento.

b) Las gasolineras son establecimientos específicamente dedicados al despacho de carburantes y afines. Pueden incorporar en la misma unidad funcional una pequeña superficie destinada a la venta minorista de productos de abastecimiento personal de carácter general, así como los usos accesorios del principal.

c) No se implantarán estaciones de servicio en zonas de uso característico residencial y de equipamientos.

d) Las construcciones principales de las estaciones de servicio, excluyendo marquesinas, deberán distar, al menos, veinte (20) metros de edificaciones de uso residencial, o partes de éstas ocupadas por dicho uso, y su edificabilidad no superará 0,3 m²/m². En todo caso, para la inclusión de estaciones de servicio en grandes superficies comerciales se estará a lo dispuesto por el Real Decreto-Ley 6/2000 de 23 de junio, de medidas urgentes de intensificación de la competencia en mercados de bienes y servicios, en lo referente a los hidrocarburos líquidos.

3. Infraestructuras básicas:

a) Tienen la consideración de usos de Infraestructuras básicas los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en la normativa del presente Plan Parcial y en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

b) Estos usos de Infraestructuras Básicas se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías y espacios públicos. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas constituyendo zonas delimitadas en los planos de ordenación con calificaciones específicas.

c) En las zonas afectadas por servidumbres de instalaciones de conducción de Gas será de aplicación la normativa sectorial vigente, repercutiendo en prohibiciones de efectuar ciertos trabajos, obras, construcciones o cualesquiera actos que pudieran dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas a una distancia determinada del eje del trazado de la conducción. Con arreglo a dicha normativa sectorial se garantizará el libre acceso del personal y equipos necesarios para efectuar el mantenimiento, reparación o renovación de las instalaciones, y la existencia apropiada de hitos de señalización y tubos de ventilación.

d) Uso de cauces y grandes balsas: corresponde este uso a los cauces de las grandes ramblas, así como a las grandes balsas de distribución de agua.

e) Los suelos de las grandes ramblas se integran en los sistemas de Espacios Libres (Local y General). Esta zona admite como usos compatibles los caminos de servicio, los acondicionamientos para tránsito peatonal y los correspondientes a las zonas verdes públicas de protección, sin perjuicio de lo indicado en la legislación y regulación sectorial aplicable.

6. Ordenanza de los sistemas generales.

6.1. Definición y delimitación.

1. El suelo de los Sistemas Generales adscritos al presente Plan Parcial comprende terrenos sobre los que se proyectan actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto a nivel del municipio como a subsistemas del mismo o a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los Sistemas Generales que se adscriben se han considerado como una categoría de suelo específica y así se delimitan en los planos, diferenciándose ámbitos codificados de la siguiente manera:

- SGEL Sistema General de Espacios Libres
- SGC Sistema General de Cauces
- SGELEQ Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento (Campo de Golf)
- SGD Sistema General Deportivo (Estadio de fútbol)

Según la clasificación de equipamientos realizada por el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, de acuerdo a su grado de especialización funcional, el SGELEQ Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento (Campo de Golf) y el SGD Sistema General Deportivo (Estadio de fútbol) constituyen Grandes Equipamientos Deportivos, caso particular de los Equipamientos estructurantes, estando destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito de escala municipal o supramunicipal. Estos Grandes Equipamientos Deportivos están destinados al uso deportivo, incluyendo clubes privados dedicados a esta actividad. Dadas sus especiales características y efectos urbanísticos de este uso, que se manifiestan en parcelas de gran extensión y acentuada especialización, y se asimilan en el Plan Parcial como Sistemas Generales.

6.2. Regulación de los Sistemas Generales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales se contiene en la normativa de usos del presente Plan Parcial, así como en lo establecido en el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Sports Management and Project, S.L. y Real Murcia S.A.D., aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2001.

6.3. Régimen de adscripción.

1. El suelo para la localización de elementos de los Sistemas Generales está adscrito al desarrollo del Plan Parcial y tiene reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos a sus titulares en el ámbito del mismo.

2. Como suelo adscrito, para la determinación de la edificabilidad global de cada ámbito se considerará la superficie total resultante de la inclusión de los suelos de sistemas generales adscritos al mismo.

6.4. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público.

2. Estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan Parcial y deberán transmitirse a la entidad pública actuante mediante el correspondiente título jurídico de adquisición. Para el SGELEQ Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento (Campo de Golf) y el SGD Sistema General Deportivo (Estadio de fútbol) se estará a lo establecido en el Convenio citado en el punto 6.2.

6.5. SGEL Sistema General de Espacios Libres.

1. Los suelos destinados a Sistema General de Espacios Libres se destinarán a usos que guarden coherencia con las características ambientales del entorno y con la naturaleza de la actuación en la que se inscriben, según se establece en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

2. Dentro del ámbito de la actuación, el Estudio de Incidencia Ambiental podrá ajustar, justificadamente, la delimitación y el destino de estos suelos adscritos, sin que de ello pueda derivarse reducción de la extensión global de los mismos, que han de mantenerse en todo caso libres de edificabilidad lucrativa.

3. Las superficies de SGEL Sistema General de Espacios Libres comprenden los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende, así mismo, usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres; ello sin incidir en los aspectos definitorios de los usos agropecuarios y forestales. Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y el ajardinamiento.

4. La urbanización de los Espacios Libres se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

5. Los usos característicos a implantar en la zona son los de Espacios Libres, admitiéndose:

- Construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización, como kioscos de periódicos y revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con superficie inferior a 250 m²c, en construcciones ligeras tipo quiosco.

- Instalaciones deportivas y recreativas, e instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.

- Viario y aparcamiento público en superficie o bajo rasante.

- Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.

- Instalaciones aéreas y subterráneas de infraestructuras.

6.6. SGC Sistema General de Cauces

1. Corresponde este uso al cauce de la Rambla de Churra, tal y como establece el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

2. Esta zona admite como usos compatibles los caminos de servicio, los acondicionamientos para

tránsito peatonal y los correspondientes a las zonas verdes públicas de protección, sin perjuicio de lo indicado en la legislación y regulación sectorial aplicable.

3. Tal y como establece el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, los terrenos adyacentes a los cauces de las grandes ramblas quedan afectados por dicho uso en la proporción y condiciones que se establezca en dicha legislación y regulación sectorial.

6.7. SGELEQ Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento

(Campo de Golf)

6.7.1. Caracterización del Sistema General SGELEQ

De acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Murcia (Normas Urbanísticas, II Segunda Parte: Régimen de las distintas clases de suelo, Título 6, Régimen del Suelo Urbanizable), el suelo clasificado en los planos de ordenación como SGELEQ Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento (Campo de Golf) constituye un equipamiento estructurante de alcance metropolitano dentro de la zona «Dotacional residencial en grandes sectores» (SD), Alternativa B, «Dotacional Residencial mediante convenio específico».

6.7.2. Usos característicos.

Los suelos destinados a Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento se destinarán a usos que guarden coherencia con las características ambientales del entorno y con la naturaleza de la actuación en la que se inscriben, según se establece en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia (artículos 6.1.5.2 y 8.1.3.2.c).

Dentro del ámbito de la actuación, el Estudio de Incidencia Ambiental podrá ajustar, justificadamente, la delimitación y el destino de estos suelos adscritos, sin que de ello pueda derivarse reducción de la extensión global de los mismos, que han de mantenerse en todo caso libres de edificabilidad lucrativa.

Se establecen como usos característicos a implantar en la zona los de Espacios Libres y Equipamiento, y como complementarios los de viario, aparcamiento público, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones de infraestructuras.

1. Las superficies de Espacios Libres, dentro del ámbito de SGELEQ Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento, de uso público están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población.

2. Las superficies de Espacios Libres comprenden los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende, así mismo, usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres; ello sin incidir en los aspectos definitorios de los usos agropecuarios y forestales. Se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento

atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y el ajardinamiento.

3. La urbanización de los Espacios Libres se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

4. Corresponde al uso de Equipamiento, dentro del SGELEQ Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento, el uso pormenorizado Deportivo (Campo de Golf), que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

6.7.3. Aparcamiento.

La superficie de aparcamiento se dispondrá de forma que cuente con al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas. Esta superficie de aparcamiento podrá situarse en el ámbito delimitado en el presente Plan Parcial como EQCG Equipamiento Club de Golf.

6.8. SGD Sistema General Deportivo (Estadio de fútbol)

6.8.1. Caracterización del Sistema General SGD

De acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Murcia (Normas Urbanísticas, II Segunda Parte: Régimen de las distintas clases de suelo, Título 6, Régimen del Suelo Urbanizable), el suelo clasificado en los planos de ordenación como SGD Sistema General Deportivo (Estadio de fútbol) constituye un equipamiento estructurante de alcance metropolitano dentro de la zona «Dotacional residencial en grandes sectores» (SD), Alternativa B, «Dotacional residencial mediante convenio específico».

6.8.2. Usos característicos.

Se establece como uso característico a implantar en la zona SGD Sistema General Deportivo (Estadio de fútbol) el de Equipamiento, y como usos pormenorizados los siguientes:

- Deportivo (Estadio de fútbol), que se orienta al desarrollo de espectáculos y la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

- Comercial, como superficie construida para los establecimientos al servicio de los espectáculos deportivos

- Social, que comprende a su vez los siguientes usos, al servicio de los espectáculos y la práctica de actividades deportivas:

I) Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos.

II) Asistencial, referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

III) Cultural, referido a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales.

IV) Administrativo, público y privado, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los

asuntos y se atienden los de los ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

Como usos complementarios, se establecen los de aparcamiento público, sobre o bajo rasante, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones de infraestructuras.

6.8.3. Edificabilidad.

La superficie edificable del ámbito del SGD Sistema General Deportivo (Estadio de fútbol) será la establecida en el Convenio urbanístico citado en el punto 6.2., y será independiente de la edificabilidad asignada al ámbito de planeamiento Terciario-dotacional.

6.8.4. Aparcamiento.

La superficie de aparcamiento se dispondrá de forma que cuente con al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, según el Plan General de Ordenación Urbana y 1 plaza pública por cada 100 m²c, de acuerdo con la Ley 1/2001. Las plazas de aparcamiento podrán situarse sobre o bajo rasante.

Vinculada al estadio de fútbol se establece una superficie de cesión al Ayuntamiento de 78.935 m² para aparcamientos públicos (39.507 m² sobre rasante y 39.428 m² bajo rasante). De la superficie bajo rasante, 28.622 m² se encuentran dentro de la parcela SGD Sistema General Deportivo (Estadio de fútbol).

7. Ordenanza de la dotación de viario

7.1. Ámbito.

El ámbito de las dotaciones viarias se extiende a la ordenación propuesta en el presente planeamiento, e incluye el viario y las zonas de aparcamiento.

Dentro del ámbito se admitirá la construcción de aparcamientos e infraestructuras en bajo rasante.

Se establecen ocho tipos de secciones de viario, en función de las necesidades de tráfico previstas, tanto rodado como peatonal, existiendo unas conexiones viarias a la autopista A-7 y la Autovía de Albacete, un circuito principal que envuelve a la zona del estadio y a la zona terciaria y comercial y circuitos secundarios de accesos a las playas de aparcamiento y a las zonas residenciales y campo de golf.

Las secciones de viario podrán modificarse en los correspondientes Proyectos de Urbanización, ajustándose siempre a lo establecido en las determinaciones de la Ley 5/1995 de 7 de abril, sobre condiciones de habitabilidad en edificios y promoción de la accesibilidad general.

7.2. Secciones de viario.

Las secciones tipo de viario consideradas se definen en los correspondientes Planos de Red Viaria.

Murcia, 9 de abril de 2003.—El Director de Servicios.