

Normas Urbanísticas

Título I

Generalidades y terminología de conceptos

Estas Ordenanzas Reguladoras se establecen con el fin de permitir que la ejecución de las diferentes construcciones del Sector se realice con criterio de unidad y orden.

Las Ordenanzas que a continuación se definen reglamentan el uso de los terrenos y el volumen, destino así como las condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales, complementando y desarrollando las determinaciones del PGOU.

Se entenderá, por tanto, que deberán aplicarse las Ordenanzas del plan General en todo lo no previsto expresamente en las presentes Ordenanzas, salvo en aquellos aspectos en contradicción con normativa de rango superior.

La tramitación de las Licencias de Obras para las edificaciones de este Sector, seguirá la reglamentación general del Ayuntamiento, siendo igualmente competencia de éste, el control de la edificación y del cumplimiento de esta Ordenanza.

La tramitación de las licencias de apertura de industrias, seguirá la reglamentación general del Ayuntamiento.

Lo dispuesto en las presentes ordenanzas podrá reajustarse a las necesidades de cada caso concreto, si circunstancias especiales así lo demandaran, por el organismo legalmente competente.

Campo de aplicación territorial de las Ordenanzas.

El ámbito exclusivo de aplicación de las presentes ordenanzas es el Plan Parcial Tercia Sector. 4I -Ciudad Regional del Automóvil de Lorca, Murcia.

Terminología de conceptos.

Los conceptos, términos utilizados, y alcance de los mismos, son los contenidos en la legislación urbanística en vigor, en particular, Ley 1/2001 de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Plan General Ordenación Urbana de Lorca, y otras.

Título II

Régimen urbanístico del suelo**Usos pormenorizados.**

La compatibilidad de usos está regulada por manzanas. La especificación de los parámetros urbanísticos aparece en el Título III de estas Ordenanzas.

Uso dominante: Industrial vinculado al Sector del Automóvil (IVSA)

Se incluyen en el uso todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento distribución y venta de productos relacionados con el sector del Automóvil, incluso talleres.

Lorca

4398 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del texto refundido del Plan Parcial del Sector Tercia 4-I del P.G.M.O. de Lorca.

Por Resolución de Alcaldía de fecha 14 de septiembre de 2004, se acordó tomar conocimiento del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector Tercia 4-I del P.G.M.O. de Lorca, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 23 de febrero de 2004, seguido bajo el número 03,12,02 en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Habiéndose detectado diversos errores en la normativa publicada en el «B.O.R.M.» en el anexo del presente anuncio se publica íntegramente el texto del articulado de las normas del Plan Parcial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El expediente se encuentra de manifiesto en la Gerencia de Urbanismo, sita en Complejo La Merced, de esta localidad.

Lorca a 11 de abril de 2005.—El Teniente Alcalde de Urbanismo, Josías David Martínez Fajardo.

Dentro del uso dominante Industrial Vinculado al Sector de Automoción (IVSA) se especifican cuatro tipos de parcelas :

| | |
|---------------------|-------------|
| Zona Anillo Central | (IVSA . 1) |
| Zona Sur | (IVSA 2) |
| Zona Norte | (IVSA . 3) |
| Zona Central | (IVSA . 4) |

Uso incompatible: Residencial.

Se excluye de esta prescripción las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación

En este caso, se permitirá un máximo de viviendas (equivalente a una cada 45.000 m² de techo construidos) La superficie construida total destinada a la vivienda no será inferior a 45 m² ni superior a 150 m². Dichas vivienda no podrá alojarse en semisótanos ni en sótanos.

Relación de Zonas de Ordenación Urbanística.

Tipologías

Se contemplan zonas:

Uso Vinculado al Sector del Automóvil (I.V.S.A.)

| | |
|-----------------------|------------|
| 1 Zona Anillo Central | (IVSA. 1) |
| 2 Zona Sur | (IVSA. 2) |
| 3 Zona Norte | (IVSA. 3) |
| 4 Zona Central | (IVSA. 4) |

Tipologías edificatoria.

Bloque Exento (IBE) Edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Bloque Adosado (IBA) La edificación se adosa a los lindes laterales de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Bloque Pareado (IBP) La edificación se adosa a uno de los lindes laterales de la parcela para formar agrupaciones de dos edificios con las parcelas contiguas.

Su normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III de estas Normas.

Red de Reserva de Suelo Dotacional Público.

Equipamientos:

RD- i (Equipamiento y Deportivo)

ID- i (Infraestructura-servicio urbano)

Zonas verdes: ZV

JL- i (Jardines)

QL- i (Parques)

Red viaria:

RV-i (Viario de tránsito)

AV-i (Aparcamiento)

Su normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III de estas Normas,

Estudios de detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas según las distintas zonas, en los Títulos III y IV, definen suficientemente la ordenación de las UE y no podrán modificarse salvo a través del procedimiento establecido por la Ley.

Especialmente no podrán utilizarse Estudios de Detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, los retranqueos obligados y las alturas máximas establecidas.

No obstante podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades siguientes:

a) Cuando, en manzanas completas se pretenda desarrollar una ordenación del volumen edificable previsto en el Plan Parcial con criterios diferentes a la mera aplicación en cada parcela de la edificabilidad media de la zona y se ubique dicha edificabilidad en concordancia con las especificaciones establecidas en los artículos del Título III de los presentes preceptos relativos a las Normas Particulares y Comunes a las distintas zonas de uso privado.

Sin necesidad de redactar este documento, se prevé la posibilidad de efectuar accesos interiores,

b) Adaptar y reajustar las rasantes y alineaciones previstos en el Plan Parcial.

c) Completar la Red de Comunicaciones definida en el Plan, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

d) El E.D. debe recoger las servidumbres de uso.

Dimensiones mínimas de parcelación. Segregación y agrupación de parcelas.

La superficie mínima de parcela edificable será indivisible salvo para agruparla a otra y generar una parcela resultante que cumpla con las siguientes especificaciones:

| | | | |
|--------|---|---|---------------------|
| IVSA-2 | s | ≥ | 500 m ² |
| IVSA-1 | s | ≥ | 1600 m ² |
| IVSA-3 | s | ≥ | 1000 m ² |
| IVSA-4 | s | ≥ | 5000 m ² |

Las parcelas se pueden subdividir respetando la limitación anterior y siempre que se mantenga el aprovechamiento de la parcela de procedencia.

Cuando la segregación aconseje proyectar un nuevo viario, dentro de las manzanas, que dé acceso a las nuevas parcelas, se redactará la correspondiente figura de Planeamiento.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones. La agrupación no

exime de todas las prescripciones establecidas en la presente normativa, y en ningún caso el aprovechamiento de la parcela resultante podrá ser superior a la suma de aprovechamientos de las parcelas originarias.

Parcelaciones.

La subdivisión simultánea de las fincas adjudicadas mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación requerirá la concesión de la oportuna licencia de parcelación o la declaración de su innecesariedad, de acuerdo con La Ley.

Una vez realizado el proyecto de urbanización y electrificación, se situarán los Centros de Transformación en parcelas de uso lucrativo, mediante una cesión que se indicará en el Proyecto de Reparcelación, pero cada parcela conservará el aprovechamiento total de la misma.

Al parcelar una manzana industrial se tendrá en cuenta que por razones de protección contra incendios las construcciones industriales deberán contar con dos salidas a viario público, o en su defecto una a viario público y otra a servidumbre de incendios. Esta servidumbre de incendios será de una anchura mínima de 5m y estará conectada al menos a un vial público.

La zona ocupada por la servidumbre de incendios será de propiedad privada, y elemento común a todos los propietarios de la manzana a los que sirva, siendo su ejecución y conservación a cargo de los propietarios en proporción a la superficie de cada parcela en el conjunto de la manzana. Su ejecución se hará conjunta y simultáneamente por todos los propietarios afectados. Su superficie contará a efectos de edificabilidad y ocupación en planta y para ello podrá utilizarse total o parcialmente la zona de retranqueo. Al parcelar y reparcelar se respetarán estas servidumbres.

Proyectos de urbanización.

Se formularán los Proyectos de Urbanización precisos para llevar a la práctica las determinaciones previstas por el presente Plan Parcial en lo que se refiere a las obras de urbanización.

Las condiciones a que habrán de ajustarse tales obras se señalan en el Título V de las presentes Normas.

El ámbito del Proyecto de Urbanización será por Unidad de Ejecución, conteniendo la totalidad de las conexiones viarias, acometidas de servicios y cualquier otra instalación necesaria para su puesta en servicio de manera independiente. Si por condiciones de diseño se hace necesaria la ejecución de instalaciones diseñadas para el conjunto del Sector, su coste se repartirá proporcionalmente al aprovechamiento de cada UE. La ejecución de dichas obras recaerá sobre la zona que primero se implante, aunque el gasto y las cargas de cada UE contemplarán la parte proporcional de las

infraestructuras comunes, incluso los costes financieros debidos al pago diferido, al tipo de interés legal.

Espacios libres.

A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público, correspondiendo su cuidado y mantenimiento a la administración del polígono o Municipio.

Se regularán por las Ordenanzas del PGOU vigente.

Edificabilidad bruta del sector.

Superficie total del Sector*: 200.000 m²

Aprovechamiento Referencia: 0,55 m²/m²

Total techo: 110.000 m²

Título III

Normas de Edificación de las Zonas Edificables con destino privado

Parámetros Urbanísticos

ZONA IVSA-1

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,90 m²s/m²t

Parcela mínima edificable: 1.600 m²

Frente mínimo de parcela: 20 m

Altura máxima: 9,00 m

Max. n.º plantas: 2 plantas.

Ocupación: 90 %

Retranqueos mínimos: A Vial Público: 5 m

Sótanos: Permitidos

Se deberá mantener expedito el paso de la zona de retranqueo

Tipologías autorizadas:

Bloque Exento (IBE) Edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Bloque Pareado (IBP) La edificación se adosa a uno de los lindes laterales de la parcela para formar agrupaciones de dos edificios con las parcelas contiguas.

Bloque Adosado (IBA) La edificación se adosa a los lindes laterales de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Usos Permitidos:

Industrial vinculado al sector de automoción.

Comercial en categoría A.

Dotacional en todas sus clases.

Zona IVSA-2

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 1,00 m²s/m²t

Parcela mínima edificable: 500 m²

Frente mínimo de parcela: 20 m

Altura máxima: 9,00 m

Max. n.º plantas: 2 plantas.

Ocupación: 90 %

Retranqueos: A Vial Público: 3 m

Sótanos: Permitidos

Se deberá mantener expedito el paso de la zona de retranqueo

Tipologías autorizadas:

IBA (Industrial Bloque Adosado) Se trata de industrias de superficie pequeña.

Usos permitidos:

Industrial vinculado al sector de automoción.

Comercial en categoría A.

Dotacional en todas sus clases.

ZONA IVSA-3

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,95 m²s/m²t

Parcela mínima edificable: 1.000 m²

Frente mínimo de parcela: 20 m

Altura máxima: 16 m

Max. n.º plantas: 4 plantas.

Ocupación: 90 %

Retranqueos: mínimos

A Vial Público: 5 m

A Linderos: 5 m

Sótanos: Permitidos

Se deberá mantener expedito el paso de la zona de retranqueo

Tipologías autorizadas:

Bloque Exento (IBE) Edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Excepcionalmente y mediante proyecto conjunto se autorizaran

Bloque Pareado (IBP) La edificación se adosa a uno de los lindes laterales de la parcela para formar agrupaciones de dos edificios con las parcelas contiguas.

Usos permitidos:

Industrial vinculado al sector de automoción.

Comercial en categoría A y B

Oficinas

Hotelero-Hostelero

Servicios recreativos

Otros servicios terciarios. Dotacional en todas sus clases.

Zona IVSA-4

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,90 m²s/m²t

Parcela mínima edificable: 5.000 m²

Frente mínimo de parcela: 20 m

Altura máxima: 12 m

Max. n.º plantas: 2 plantas.

Ocupación: 90 %

Retranqueos mínimos

A Vial Público: 5 m

A Linderos: 5 m

Sótanos: Permitidos

Se deberá mantener expedito el paso de la zona de retranqueo

Tipologías autorizadas:

Bloque Exento (IBE) Edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Usos permitidos:

Industrial vinculado al sector de automoción.

Comercial en categoría A.

Estaciones de suministro de combustibles.

Dotacional en todas sus clases.

Parámetros urbanísticos para la implantación de los centros de transformación en las manzanas.

La implantación de los Centros de Transformación se realizará en las esquinas de las manzanas de la ordenación, o lugares mas apropiados para ello, segregando una superficie definida en proyecto de Reparcelación.

Condiciones particulares de edificación.

Se permiten semisótanos y sótanos, de acuerdo con la normativa del P.G.O.M.

Zona de retranqueo de construcciones a fachada: Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zona verde, accesos o circulación interior. Queda prohibido su uso como depósitos de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono. Como mínimo se plantará una hilería de arbolado a línea de fachada.

Accesos a parcelas: Se limitará a 1 por cada 20 m lineales o fracción de frente a viario. El ancho de cada acceso no será mayor de 10 m. El proyecto de urbanización preverá el mínimo y situación de los accesos a las parcelas.

Elementos salientes: Son elementos fijos, no habitables, que sobresalen de la línea oficial de fachada. Se incluyen en esta clasificación elementos como: zócalos, aleros, marquesina, parasoles,... No se incluyen

elementos salientes de carácter no permanente como toldos, rótulos, o similares. Dichos elementos respetarán siempre las alienaciones y no podrán sobrepasar los retranqueos establecidos en los parámetros urbanísticos correspondientes a cada zona.

Estacionamientos: Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que se establecen a este fin.

Condiciones de accesibilidad al medio físico: Todos aquellos locales cuya actividad sea de pública concurrencia tendrán previstas medidas suficientes para garantizar la accesibilidad de los mismos para minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños. Se cumplirá lo dispuesto en la Ley Regional de Murcia 5/1995 de 7 de Abril: Eliminación De Barreras Arquitectónicas.

Patios: Salvo disposiciones particulares de estos elementos para usos concretos, se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y ésta tenga huecos destinados a habitaciones viviendas o locales de trabajo. En cualquier caso, el diámetro mínimo será de 4m que no podrán ser invadidos por elementos salientes.

Condiciones estéticas de los edificios industriales:

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. Los materiales empleados serán inalterables a los agentes atmosféricos.

Se prohíbe colocar anuncios, carteles o rótulos en acera, fuera de un retranqueo de la arista exterior del hito o rótulo a la línea de parcela de 5 m.

Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas.

Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos de aire acondicionado en la fachada de los edificios, sobresaliendo del perímetro de la misma, debiendo quedar en cualquier caso integrados en el conjunto del edificio.

Quedan prohibidas en todos los casos las salidas forzadas de humos a fachada y a todo tipo de patios, debiendo, en su caso, disponer conductos que sobresalgan en 2 m la altura del edificio.

Cerramiento de parcelas: Las cercas y vallados con frente a viales, dotaciones y espacios verdes se ajustarán en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos, salvo lo dispuesto en la legislación de carreteras. El cerramiento será permeable visualmente y sobre basamento macizo de altura comprendida entre 0,15 a 0,30 m. Quedan prohibidos los cerramientos opacos.

La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m como máximo, contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando exista una diferencia de rasante superior a 1 m entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar el límite.

La construcción de cerramiento común a dos parcelas recae sobre la industria que primero se establezca, aunque el gasto se repartirá proporcionalmente con la industria colindante antes de que la segunda proceda a la construcción de edificio alguno.

Limitaciones:

Condiciones higiénicas:

a) Residuos gaseosos: La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por la industria no excederá a 1.5 gramos/m³. El peso total del polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg./hora. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b) Aguas residuales: Serán de obligado cumplimiento las ordenanzas municipales de vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado y colectores vigente.

c) Ruidos: Se permiten ruidos que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos estos en el eje de las calles contiguas a la calle industrial que se considere.

d) Residuos sólidos: Queda prohibido el vertido indiscriminado de cualquier tipo de residuos, desperdicios y escombros en los espacios libres de las parcelas, así como en cualquier lugar del espacio público no señalizado para tal fin.

Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando perfectamente etiquetados (tipo de residuo, origen, composición, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos,...) Se situarán a la entrada de la parcela, en un lugar específico para ellos y fácilmente accesible al camión de recogida.

e) Se prohíbe emplear las vías públicas como depósitos de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de esta circunstancia.

Normas generales para la implantación de los usos.

Dichas actividades deberán ajustarse a los Reglamentos de Seguridad e Higiene del Trabajo y de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y otras reglamentaciones legales específicas que estén vigentes.

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley Regional de Murcia 5/1995 de 7 de abril: Condiciones de Habitabilidad Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Se cumplirá lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación Condiciones de Protección contra Incendios NBE-CPI en vigor, así como cualesquiera otras disposiciones exigibles en materia de protección contra incendios.

Se exigirá la Licencia de Actividad y correspondiente Proyecto de apertura para la implantación de cada actividad.

Ley del Comercio y superficies comerciales en la Comunidad Murciana.

Las instalaciones eléctricas cumplirán obligatoriamente las prescripciones del Reglamento Electrónico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Se cumplirá lo dispuesto en el RD 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios En Los Establecimientos Industriales.

Condiciones de generales edificación.

Obligatoriamente cualquier tipo de instalación (unidades exteriores de aire acondicionado, casetas de ascensor,...) no puede ser visible desde la calle. Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos de aire acondicionado en la fachada de los edificios, sobresaliendo del perímetro de la misma, debiendo quedar en cualquier caso integrados en el conjunto del edificio.

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación, debiendo ser enterrada su instalación.

Quedan prohibidas en todos los casos las salidas forzadas de humos a fachada y a todo tipo de patios, debiendo, en su caso, disponer conductos que sobresalgan en 2 m la altura del edificio.

La señalización general debe estar unificada (diseño y tamaño de la misma) y ser clara, de fácil comprensión y mantenerse actualizada sobre las empresas radicadas en la zona. Debe ser secuencial, de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

La localización se realizará mediante rótulos de identificación de cada calle, situados en los cruces y la numeración de cada parcela, situada en el acceso a la misma. En el cartel de entrada a un mini-polígono deberá figurar la relación de todas las empresas que en él se radiquen.

* Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, de acuerdo con la normativa del P.G.O.M. sin que compute esta superficie a efectos de cálculo de edificabilidad.

Se permite la instalación de cubriciones ligeras y desmontables en las áreas de aparcamiento en superficie extensiva que no computarán en la edificabilidad, únicamente con el fin de cubrir el espacio destinado a estacionamiento de vehículos, y limitando la superficie máxima a cubrir, a un 30% de

la disponible para estacionamiento, a partir de un aforo mínimo de 10 plazas de aparcamiento, por debajo de este límite no se permitirá.

Se ajardinará como mínimo un 2% de la superficie de parcela mediante especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación. Las superficies destinadas a aparcamiento en superficie deberán interrumpirse con superficies de ajardinamiento, alcorques o arbolado.

Título IV

Normas aplicables a los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Usos.

Usos admitidos: De acuerdo con la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación serán los siguientes:

Zonas verdes (Artículos 61 y 62 del PGMO).

Art. 61 Uso de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Art. 62 Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.

Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General Municipal de Ordenación, salvo las variaciones en la ubicación, siempre que se produzcan en la misma manzana y no se disminuya la superficie y los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.

Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y de juego.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Zonas Uso Deportivo y Social (Artículos 57 a 60 del PGMO)

Art. 57 Uso dotacional.

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

57.1. Clasificación

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Equipamientos sociales: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

d) Bienestar social: comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos

e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.

Equipamientos deportivos: comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

Equipamientos de servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

Las instalaciones deberán gestionarse directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos

d) Recintos feriales: centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

e) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios y tanatorios.

f) Servicios de transporte: corresponde a los espacios reservados para el desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivo y de mercancías, incluido el necesario para el acceso de las personas o para efectuar las operaciones de carga y descarga y demás labores auxiliares.

Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

ART. 58 Aplicación del uso dotacional

El uso dotacional, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General Municipal de Ordenación.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa autonómica.

Art. 59 Condiciones específicas del uso dotacional.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales existentes, si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.

Los usos dotacionales que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional no podrán situarse por encima de plantas con uso de viviendas.

Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la Normativa particular para el uso dotacional.

En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su situación.

Cuando por las características propias del uso equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que les sea de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, las condiciones relativas a la edificabilidad.

Art. 60 Condiciones generales del uso dotacional.

1. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.

2. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida de uso característico.

En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.

- En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.

- En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.

En dotaciones en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento.

3. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.

4. Los mercados de abastos y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.