

TITULO 3. CONDICIONES BASICAS DE LOS USOS

CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

Art. 3.5.1. Calificación del suelo

La calificación de un suelo como perteneciente al uso de equipamiento, cuando se trate de dotación de cesión obligatoria y gratuita, lleva implícita la declaración de utilidad pública a todos los efectos.

Art. 3.5.2. Usos pormenorizados y alcance de la calificación

1. El uso global de equipamiento comprende tres usos pormenorizados: dotacional, infraestructuras y servicios urbanos, y administración pública.

El uso dotacional abarca las categorías de educativo, deportivo, sanitario, asistencial, cultural, social, religioso, mercados y galerías de alimentación, dotaciones productivas y dotaciones de alojamiento.

2. Las condiciones que en este capítulo se establecen, son de aplicación a los suelos que el Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, adscriben a cualquiera de los usos que pormenorizan el uso global de equipamientos, con independencia de la titularidad pública o privada de la instalación.
3. Serán también de aplicación a aquellos edificios exclusivos destinados a uso de equipamientos públicos, que se construyan en aplicación de las condiciones de compatibilidad y transformación de uso, independientemente de la calificación otorgada por el Plan.
4. Los usos de equipamiento que compartan edificio con otro uso dominante, se regirán por las condiciones que el Plan establezca para el mismo.
5. Los equipamientos privados que se construyan en parcelas no destinadas por el planeamiento a uso dotacional se regiran, en cuanto a condiciones de aprovechamiento, por lo establecido en las ordenanzas de zona.

Art. 3.5.3. Categorías del uso dotacional

El uso dotacional incluye las siguientes categorías:

- a) Educativo: Abarca las actividades docentes en sus distintos niveles, las residencias de estudiantes y los centros de investigación científica y técnica.
- b) Deportivo: Engloba las actividades relacionadas con la práctica, enseñanza o exhibición de deportes.
- c) Sanitario: Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se considera incluidos en este uso los comercios destinados a la venta de productos farmacéuticos, ni los despachos particulares de profesionales de la salud ajenos a centros médicos.
- d) Asistencial: Comprende las actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a sectores sociales desprotegidos. Se incluyen en esta categoría los centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares.
- e) Cultural: Comprende las actividades culturales, de relación y de ocio.
- f) Social: Comprende las actividades asociativas y de relación tales como sedes de asociaciones vecinales, empresariales, gremiales, colegios profesionales, sindicatos, partidos políticos, clubs, etc.
- g) Religioso: Comprende los centros de culto de cualquier confesión y residencias de religiosos
- h) Mercados y galerías de alimentación: Comprende los mercados de abastos, galerías de alimentación de carácter público y otros centros de comercio básico.
- i) Dotaciones productivas :
Comprende aquellos usos dotacionales de carácter público, al servicio de las actividades productivas, tales como escuelas-taller, aulas tecnológicas, centros de investigación y producción y centros de formación que, por su elevado componente de actividad productiva no tengan cabida en la categoría de dotacional educativo, que por su carácter público, y por destinarse a satisfacer necesidades de la población y demandas sociales, no pueden adscribirse al uso global de actividades productivas.
- j) Dotaciones de alojamiento :

Comprende los edificios y locales públicos, destinados al alojamiento temporal de la población, tales como viviendas tuteladas, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, o viviendas en régimen de alquiler para grupos desprotegidos.

Art. 3.5.4. Inobligatoriedad de la dotación de garaje-aparcamiento

1. Las parcelas en que razones de protección arqueológica aconsejen no excavar sótanos, y en que no sea posible resolver el garaje-aparcamiento en planta baja, están exentas del cumplimiento de la dotación de garaje-aparcamiento.
2. Cabrá eximir de la dotación de garaje-aparcamiento a las parcelas en que concurren las siguientes circunstancias:
 - a) Que sus características de forma y tamaño impidan el desarrollo de las rampas de acceso a semisótanos y plantas bajo rasante, y no sea posible la instalación de plataformas montacoches.
 - b) Que sus características formales, superficie y régimen urbanístico impidan localizar en planta baja la dotación de garaje-aparcamiento y el acceso a las plantas de piso.
 - c) Que no sea posible localizar en planta baja, o en semisótano y plantas bajo rasante al menos un 50% de las plazas obligatorias.

Art. 3.5.5. Condiciones del uso dotacional

1. El Plan General señala el uso preferente de las parcelas reservadas para dotaciones de uso y dominio público. El señalamiento de uso preferente tiene carácter vinculante para las dotaciones educativas y deportivas. Para las restantes categorías del uso dotacional, tiene carácter de recomendación no vinculante, pudiendo destinarse a otro uso dotacional público si así lo aconsejan las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación, y siempre que se garantice el mantenimiento de los estándares para la dotación de que se trate.
2. Los suelos destinados a dotaciones de uso y dominio público a los que el Plan no asigna uso preferente, tienen el carácter de reservas genéricas, pudiendo destinarse al uso

dotacional más conveniente para las necesidades de la ciudad en el momento de materializar su ejecución.

3. Las distintas categorías del uso dotacional son compatibles entre sí, pudiendo coexistir en una misma parcela o edificio.

4. Las condiciones de uso de los edificios destinados a albergar usos dotacionales se regirán por lo establecido en la normativa sectorial que sea de aplicación.

5. Las condiciones de edificación de las construcciones de nueva planta destinadas a albergar usos dotacionales, se establecen en el Plan:

a) De forma individualizada, en el fichero de Acciones de Urbanización y Actuaciones Aisladas, cuando se trata de equipamientos programados en el Plan.

b) De forma individualizada, en el plano 2 de Ordenación, cuando se trata de equipamientos no incorporados al Programa de Actuación.

c) Subsidiariamente se aplicaran las siguientes condiciones:

Edificabilidad: 3,00 m²/m².

Separación a lindero frontal: No se exige.

Ocupación máxima: 70 % para los equipamientos escolares y guarderías, pudiendo alcanzar otras dotaciones el 100% de ocupación.

Condiciones de colindancia: La construcción seguirá la tipología dominante en las restantes parcelas de la manzana. Cuando la mezcla de tipologías no permita establecer una tipología dominante, o cuando ésta sea inadecuada a las necesidades del uso dotacional, la edificación se situará en el interior de la parcela con arreglo a lo que establezca un estudio previo de ordenación de volúmenes. La altura de la edificación se ajustará en función de la altura media de cornisa del o de los frentes de calle a que dé fachada la parcela.

5. Las obras de reestructuración de edificios dotacionales podrán contemplar su ampliación hasta en un 10 % de la superficie edificada consolidada por edificación a la entrada en vigor del Plan General. La ampliación podrá hacerse sobre espacios libres de parcela, siempre que se

justifique la mejora funcional de la instalación, y que se concentre el espacio libre resultante en espacios cuya localización y forma regular permitan una adecuada utilización.

6. Los edificios de uso exclusivo dotacional podrán disponer salones de actos, y otras dependencias al servicio de los mismos en plantas bajo rasante.
7. Los edificios destinados a uso dotacional contarán con una dotación de aparcamiento en parcela propia de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construída o por cada 500 m² de superficie de pistas, si se trata de instalaciones deportivas descubiertas.
8. Los edificios dotacionales en que se desarrollen actividades semejantes a las reguladas en otros usos pormenorizados, se regirán complementariamente por lo establecido en estas Normas para dichos usos. Según este principio, las escuelas-taller y centros de enseñanza ocupacional, se regularán por lo establecido para los usos dotacional e industrial. Los mercados y centros de comercio básico se regirán por lo dispuesto en las regulaciones de los usos dotacional y comercial. Las residencias de estudiantes y de religiosos se regiran por lo dispuesto en las regulaciones de los usos dotacional y residencial.
9. Las instalaciones deportivas al aire libre cumplirán las siguientes condiciones:

Ocupación máxima 75 % de la superficie de parcela

Edificabilidad máxima 0,5 m²/m²

Tratamiento de parcela . . Al menos el 15 % de la superficie de parcela dispondrá de arbolado, ajardinamiento o tratamiento como área estancial.

Art. 3.5.6. Condiciones de las infraestructuras y servicios urbanos

1. El uso pormenorizado de infraestructuras y servicios urbanos comprende las instalaciones de control, tratamiento y distribución de las infraestructuras básicas eléctricas, de agua, de saneamiento, de gas y de telecomunicación. Comprende también los servicios de limpieza urbana, estaciones depuradoras e instalaciones similares, servicios de extinción de incendios y protección civil.
2. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como los proyectos de ejecución que afecten a infraestructuras, deberán redactarse en colaboración con las instituciones

gestoras y compañías concesionarias.

3. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la legislación sobre suelo. Las determinaciones del Plan General sobre infraestructuras llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras, y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.
4. Los edificios e instalaciones precisas para las infraestructuras y servicios urbanos, se regirán por lo dispuesto en la legislación sectorial y subsidiariamente por las condiciones del artículo 3.5.5 para los usos dotacionales.
5. Los edificios destinados a infraestructuras y servicios urbanos dispondrán en parcela propia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada.

Cabrá eximir del cumplimiento de parte de la dotación de aparcamiento, a aquellos edificios de infraestructuras o servicios urbanos que no precisen alcanzar la totalidad de dicha dotación, por las especiales características de la actividad a que se destinen. Esta circunstancia deberá acreditarse debidamente en el proyecto de edificación.

6. El uso de infraestructuras y servicios urbanos es compatible con cualquier otro uso, siempre que se desarrolle en plantas bajas o bajo rasante, y que la instalación no ofrezca riesgo para las personas y los bienes con que comparte el espacio.

Art. 3.5.7. Condiciones del uso de Administración Pública

1. El uso pormenorizado de Administración Pública comprende las actividades vinculadas con los servicios de la Administración Central, Autonómica o Local no incluidos dentro de otro uso pormenorizado del uso global de equipamiento. Abarca también los servicios de policía y las oficinas de empresas públicas.
2. Los edificios destinados al uso de Administración Pública se regirán por lo establecido en el artículo 3.5.5 para el uso dotacional, y por las condiciones determinadas en el artículo 3.3.4 para el uso de actividades terciarias.

Art. 3.5.8. Mercados y galerías de alimentación

Los mercados y galerías de alimentación cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas para el uso comercial, y la reglamentación sectorial que sea de aplicación.

Art. 3.5.9. Accesos desde espacio público

No podrán instalarse usos de equipamiento en locales en plantas sótano o semisótano, salvo que estén vinculados a un local de planta baja, tengan una superficie de contacto con dicha planta igual o superior a 10 m², y permitan una fácil evacuación en caso de emergencia.