

**TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LA NNUU.****MP42 PGM01987****CAPITULO 3º: CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS****Art. 93.A. Usos terciarios especiales**

1. Se consideran, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, usos terciarios especiales los terrenos expresamente así calificados por el plan cuya titularidad es privada pudiendo estar destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial.

Podrán también surgir por compatibilidad con cualquier otro uso en aquellas claves donde se permita el dotacional en edificio exclusivo.

En cualquiera de los casos antes expresados, el uso terciario especial atenderá a los siguientes parámetros de ordenación:

- Edificabilidad: Será la que se establezca en la zona de ordenación en la que se encuentren a no ser que se trate de terciarios especiales pertenecientes al sistema general en cuyo caso la edificabilidad será de 1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y los parámetros de referencia los relativos a la zona EA2, sin perjuicio de los siguientes preceptos.
- Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.
- La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.
- Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas.
- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.
- Las edificaciones destinadas a terciarios especiales deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado en la parte libre de parcela.

2. Como uso complementario se admite el uso residencial, de forma siempre aparejada al terciario especial, cuando se dé alguno de los casos siguientes:

- a) Personal de vigilancia o personal que preste servicio propio a la instalación hasta el 10% de la edificabilidad permitida.
- b) Fórmulas combinadas de asistencia social y residencial, sin limitación.
- c) Residencia temporal de usuarios directamente vinculado a cualquiera de los usos del terciario-especial hasta el 50% de la edificabilidad permitida.

3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a terciario especial será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los centros educativos que ocupen un edificio exclusivo podrán reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula, debiendo disponer también, dentro de la parcela respectiva, de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate enseñanza secundaria postobligatoria y/o bachillerato. En consecuencia, todos los centros educativos, deberán disponer de entrada dimensionada para acceso de autobús y permitir la maniobrabilidad del mismo en el interior. Cada plaza de aparcamiento de autobús tendrá una superficie mínima de 45 m<sup>2</sup>. El Ayuntamiento podrá eximir o condicionar estas exigencias de aparcamiento en aquellas parcelas donde quede debidamente justificada su imposibilidad.

Los proyectos de obras de los usos terciarios especiales deberán incorporar Plan de Movilidad si así se requiere en base a lo dispuesto en la legislación en materia de movilidad de la Comunitat Valenciana.

En los usos sanitario-asistenciales y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Para todos los tipos de terciarios especiales se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>t.

5. Cuando la edificabilidad asignada no alcance el valor de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> podrá incrementarse la misma hasta los siguientes límites: los terrenos calificados como EA (Edificación Abierta) y VU (Vivienda Unifamiliar) hasta 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en zona SR (zonas de Segunda Residencia) hasta 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> (todas ellas expresadas en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> útiles). Asimismo, se podrá incrementar hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2) con el límite de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para ello deberá articularse una modificación puntual de planeamiento que habilite el citado incremento.

Esta modificación puntual deberá justificar el mantenimiento de los estándares dotacionales públicos. Al tratarse de un terciario-especial la reserva de suelo dotacional público exigible podrá disminuirse según lo dispuesto en la legislación urbanística. Cuando sea imposible la compensación de dotaciones públicas mediante la cesión de terrenos, podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo o bien por otras opciones que contemple la legislación de ordenación territorial y urbanística.

La actuación de dotación que supone esta modificación puntual que afecta a la ordenación pormenorizada, irá acompañada de Estudio de Integración Paisajística y Estudio de Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de licencia.

Los parámetros de ordenación serán los establecidos con carácter general para los usos terciarios especiales pudiendo mediante la modificación puntual incrementar en dos plantas las alturas previstas en la zona donde se ubique, siempre que se justifique debidamente en el Estudio de Integración Paisajística.

**6.** Cuando el terciario-especial pueda surgir por compatibilidad con cualquier otro uso en aquellas claves donde se permita el dotacional en edificio exclusivo, se permitirá el citado incremento de edificabilidad en los mismos términos que en el apartado anterior. En estos casos, la pertinente modificación puntual de planeamiento deberá, además, calificar el suelo como terciario especial.

**7.** En aquellas áreas sujetas a planeamiento de desarrollo del plan general, con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada, donde pueda surgir el terciario-especial por compatibilidad con cualquier otro uso al permitirse el dotacional en edificio exclusivo, se permitirá el citado incremento de edificabilidad en los mismos términos expuestos con anterioridad, a través de la pertinente modificación puntual de su instrumento de planeamiento de desarrollo que además clasifique el suelo como terciario especial.

En estos casos, se permitirá duplicar la edificabilidad prevista por el instrumento de planeamiento sin superar el coeficiente de edificabilidad en útiles de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s que equivale (según formulación prevista en estas normas urbanísticas) a un coeficiente de edificabilidad en construida de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

## **CAPITULO 5º : CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES**

### **Art. 99. Concepto y clases de los usos dotacionales**

1. Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad ha de ser pública y han de darse en suelos calificados para ello. Los casos puntuales de servicios urbanos y estacionamientos de vehículos de titularidad privada, quedan regulados por este Capítulo en sus Artículos 103 y 104.2, respectivamente.

2. A los efectos de la regulación que de ellos se contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

3. Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial se admitirá, siempre aparejado con el dotacional, cuando se trate de actuaciones que tengan lugar en parcelas destinadas a equipamientos o servicios urbanos y se dé alguno de los casos siguientes:

- a) Personal de vigilancia de la dotación o instalación.
- b) Residencia de los agentes que presten el servicio propio de la dotación.
- c) Residencia comunitaria de alumnos.
- d) Fórmulas combinadas de asistencia social y residencial.

4. Las dotaciones de grandes dimensiones como pueden ser cementerios, grandes zonas deportivas, grandes espacios libres, etc. se organizarán internamente para su adecuada planificación y gestión a través de planes o proyectos directores de aprobación por órgano municipal competente, los cuales deberán cumplir con las determinaciones normativas aquí establecidas con carácter general para los usos dotacionales, así como atender a las condiciones relativas a la seguridad que resulten de aplicación.

### **Art.100. Condiciones generales de los usos dotacionales.**

1. Con carácter general, se establecen unas condiciones para los usos dotacionales públicos de carácter flexible que permitan responder al correcto funcionamiento y necesidades del uso dotacional.

2. Las obras de edificación destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva sin necesidad de atender a los criterios volumétricos de la zona en la que se emplacen. Deberán tratarse como edificaciones de carácter singular con elevada calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubiquen. Por ello, la altura de las edificaciones no sobrepasará la establecida en la zona en la que se encuentren.

3. El cambio de un uso dotacional público de los previstos en el plan atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, precisando en cualquier caso de informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.

### **Art. 101. Condiciones particulares para los espacios libres.**

1. Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

A los efectos de su regulación en estas Normas y en función de su destino, se pueden distinguir las siguientes clases de espacios libres: parques urbanos, litoral, áreas ajardinadas y deportivo.

2. Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población, admitiéndose el uso deportivo al aire libre que no ocupe una superficie superior al 40% de la total del parque.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, tratándose de edificaciones o instalaciones de una sola planta al servicio del mismo (tales como aseos, vestuarios, quioscos, etc.), salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente. Deberá preverse aparcamiento suficiente para los usuarios del parque, en proporción no superior a la vigésima parte de la superficie del mismo.

3. Se califica como litoral al espacio libre limítrofe con la zona marítimo-terrestre destinada a preservar la primera línea costera del proceso urbanizador, así como al ocio y actividades complementarias del esparcimiento marítimo. Predominará el espacio libre, debiéndose respetar el estado natural del terreno, que no quedará alterado por las instalaciones complementarias que se realicen.

4. Las áreas ajardinadas son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetas, quioscos, vestuarios, aseos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma y ser de una sola planta.

5. Los espacios libres deportivos corresponden a terrenos en que se combinan las características de los parques, de los jardines y de las zonas deportivas propiamente dichas. Integran las dos modalidades siguientes:

a) Parque deportivo: son zonas de extensión considerable, en las que predominan los espacios urbanizados y habilitados para la práctica de los deportes, con arbolado y jardinería en los espacios intersticiales entre las diversas instalaciones deportivas. Deberá preverse aparcamiento integrado en el parque deportivo, de una superficie no inferior a la vigésima parte de la total del parque.

b) Libre deportivo equipado: corresponde al espacio libre comprendido entre las dos calzadas de la Vía Parque. En esta zona, junto a las instalaciones deportivas, se admiten edificaciones destinadas a usos dotacionales y servicios urbanos; estas edificaciones se retranquearán un mínimo de 15 m. del bordillo de cada calzada y no podrán ocupar más del 10% de la superficie del tramo en que se emplacen. Las áreas ajardinadas ocuparán al menos el 50% de la superficie de cada uno de dichos tramos. Se admite también la instalación de recintos feriales.

6. Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 58 de las presentes Normas Urbanísticas.

7. Se podrá disponer aparcamientos públicos subterráneos en cualquier terreno calificado como espacio libre público, situados completamente bajo rasante, de forma que se permita la disposición de arbolado y jardinería en la parte superior.

## **Art. 102. Condiciones particulares para los equipamientos.**

1. Los equipamientos públicos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos públicos pueden ser: docente (infantil, primaria, secundaria obligatoria, secundaria postobligatoria, bachillerato y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubes de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.).

Se establecen para ellos las siguientes condiciones de ordenación:

- Coeficiente de edificabilidad máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo que la edificabilidad zonal sea mayor, aplicándose ésta como parámetro máximo.
- Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.
- La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de ubicarse el equipamiento en zona de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.
- Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas.
- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.
- Las edificaciones destinadas a equipamientos públicos deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado.

2. Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.

3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes que ocupen un edificio exclusivo podrán reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula, debiendo disponer también, dentro de la parcela respectiva, de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate enseñanza secundaria postobligatoria y/o bachillerato. En los centros docentes de titularidad pública se debe prever reserva de aparcamiento para autobús. En consecuencia, todos los equipamientos docentes públicos, deberán disponer de entrada dimensionada para acceso de autobús y permitir la maniobrabilidad del mismo en el interior. Cada plaza de aparcamiento de autobús tendrá una superficie mínima de 45 m<sup>2</sup>.

El proyecto para la implantación de nuevos equipamientos requerirá, en su caso, un Plan de Movilidad conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en la materia.

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Para todos los tipos de equipamientos se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Art. 103. Condiciones particulares para los servicios urbanos.**

1. Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de que la gestión de las mismas pueda llevarse a cabo de forma directa, indirecta o mixta, destinadas a la provisión de diversos servicios a los ciudadanos, tales como Mercados de abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos, Infraestructuras de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicación, Vertederos e instalaciones análogas promovidas por la Administración Pública.

2. Las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios urbanos serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función respectiva, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial aplicable en cada caso, debiendo garantizar la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas.

Se establecen para ellos las siguientes condiciones de ordenación:

- Coeficiente de edificabilidad máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo que la edificabilidad zonal sea mayor, aplicándose ésta como parámetro máximo.
- Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.
- La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de ubicarse el equipamiento en zona de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.
- Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas.
- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.
- Las edificaciones destinadas a servicios urbanos deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado.

Sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, los mercados dispondrán en todo caso de aparcamientos, en proporción de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil de venta, y de una dársena para carga y descarga de un vehículo industrial pequeño por cada 10 puestos de venta.

3. Los establecimientos funerarios, sean de titularidad pública o privada, además de cumplir con la legislación específica sobre la materia vigente, deberán acatar las determinaciones siguientes:

Los tanatorios se podrán situar en los suelos que ya tengan la condición de suelo urbano calificados como industriales, en las parcelas calificadas expresamente para este uso, y en suelos no urbanizables cumpliendo el procedimiento ordinario para esta clase de suelo. En cualquier caso, las parcelas y las edificaciones serán de uso exclusivo y distarán al menos 500 metros de los suelos urbanos o urbanizables de uso predominantemente residencial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento será de 8 plazas por tanatosala, sin que pueda ser inferior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos del total de la edificación.

Los crematorios se podrán situar en suelos calificados como cementerio o parcelas calificadas expresamente para uso tanatorio o suelos industriales y en suelos no urbanizables cumpliendo el procedimiento previsto para esta clase de suelo. En todo caso se cumplirá la condición de estar emplazados en lugares situados al menos a 500 m de los suelos urbanos o urbanizables de uso predominante residencial.

4. En el área de Servicios Urbanos correspondiente a Mercalicante, clave S/M, será de aplicación la siguiente normativa:

- Coeficiente de edificabilidad global de toda la parcela vinculada a esta dotación pública: 0,80 m<sup>2</sup> superficie útil/m<sup>2</sup> suelo
- Coeficiente de ocupación máxima por la edificación: 75%, debiendo destinarse el resto a superficies ajardinadas, itinerarios (tanto peatonales como rodados), aparcamientos, etc. de servicio a la dotación.
- La edificación se retranqueará 10 m a linde frontal, salvo las casetas de portería y control de accesos que podrán situarse con frente a la alineación exterior en una longitud máxima de 3,00 m. Con respecto al resto de linderos se guardará un retranqueo de 5,00 m. La distancia mínima entre edificaciones dentro de la parcela será de 3,00 m.
- Número máximo de plantas y altura de las edificaciones: 4 plantas y 16 m de altura de cornisa. Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad que podrán superar los citados parámetros en lo que fuera necesario. Se limita el número de plantas subterráneas a 1 planta en caso de usos industriales.
- Usos: Podrán darse en la parcela todos aquellos usos vinculados con la actividad propia de Mercalicante excluyendo el residencial (salvo vivienda vinculada al servicio de vigilancia) y el alojamiento temporal.
- Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.
- Las edificaciones destinadas a servicios urbanos deberán tener carácter singular, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado.

#### **Art. 104. Infraestructuras de transporte.**

1. Se entiende por sistema viario al conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario. El diseño de las vías principales propuesto en el Plan General es indicativo en lo que se refiere a distribución de las bandas para cada uno de los usos contemplados, que podrá variarse justificadamente en el proyecto de obras pertinente, sin suponer esta modificación o alteración alguna del planeamiento.



El sistema viario del Plan General se clasifica en red básica y red secundaria; la primera de ellas está integrada por las Autovías y sus accesos, las Carreteras Nacionales y sus accesos, la Gran Vía y la Vía Parque; la red secundaria la componen las vías colectoras de carácter urbano, las vías colectoras de carácter industrial, las vías colectoras de carácter comarcal y las vías locales. Las respectivas condiciones de diseño son las siguientes:

a) El diseño de las Autovías, Carreteras Nacionales y los accesos de ambas corresponderá a las condiciones que establezca el Plan General o, en su defecto, los organismos correspondientes de la Administración del Estado.

b) Los diseños de la Gran Vía y de la Vía Parque están marcados por el Plan General, que fija las secciones para los tramos respectivos de forma indicativa, pudiendo el proyecto de obras o instrumento correspondiente modificarlo de manera justificada sin que ello suponga modificación alguna del planeamiento. Siempre que sea posible, las parcelas recayentes a las vías citadas no tendrán acceso directo desde las mismas a sus estacionamientos privados o dársenas de carga y descarga. Esta condición será obligatoria en las nuevas ordenaciones.

c) Las vías colectoras de carácter urbano son las que configuran la estructura de la Ciudad, comunicando las diversas áreas con la red principal. Para el caso de no venir determinadas en el Plan General, las vías colectoras urbanas cumplirán las siguientes condiciones de diseño: la sección mínima será de 25 m. de los que, como máximo, el 55% corresponderá a calzada; la acera, cuyo ancho mínimo será de 3'50 m., deberá estar arbolada, de manera que se logre una imagen de continuidad a lo largo de la calle; la pendiente máxima será del 10%; la calzada mínima será de 12 m. Los encuentros entre las distintas vías colectoras se resolverán, en general, a nivel, con intersección tipo glorieta.

d) Las vías colectoras de carácter industrial son las que conectan las áreas industriales, creando una malla independiente para el tráfico pesado. Las condiciones de diseño de estas vías, para el caso de no venir determinadas en el Plan General son las siguientes: sección mínima de calzada de 8'00 m.; pendiente máxima del 8% radio mínimo en intersecciones de 15 m.; radio mínimo en el eje de la calzada de 50 m.

e) Las vías colectoras de carácter comarcal son las que estructuran el territorio, posibilitando la comunicación entre las diferentes áreas urbanas y la relación de éstas con los ejes rodados básicos. Las condiciones de diseño para estas vías, en caso de no venir determinadas en el Plan General, son: sección mínima de calzada de 8'00 m.; pendiente máxima del 8%; radio mínimo en intersecciones de 10 m.; radio mínimo en el eje de la calzada de 80 m.

f) Las vías locales son aquellas que distribuyen el tráfico en el interior de cada barrio, dando acceso a las distintas propiedades. Las condiciones de diseño para estas vías son: sección mínima de calzada de 5'00 m. que supondrá, como máximo, el 60% de la sección total; los fondos de saco darán servicio a un máximo de 200 viviendas; el diseño y trazado de estas vías deberá permitir que discurra el tráfico rodado a velocidades no superiores a 20 km./h.; pendiente máxima del 8% que excepcionalmente, en tramos no superiores a 40 m., podrá ser del 12%, debiéndose, en este caso, disponer peldaños como ampliación de la acera. Las aceras mayores de 3 m. serán arboladas.

2. Los estacionamientos públicos son los espacios destinados a almacenamiento temporal de vehículos junto a la red viaria. Pueden disponerse en superficie o en edificio exclusivo. El aparcamiento público podrá ubicarse en suelo con calificación específica para ello o bien disponerse en suelo destinado a red viaria. Podrán disponerse aparcamientos públicos subterráneos en cualquier terreno calificado como dotación pública situados completamente bajo rasante de forma que se permita la disposición de arbolado y jardinería en la parte superior.

El Plan General determina los puntos adecuados para instalación de estacionamiento intensivo, a los que no podrá accederse a través del viario local. Cualquier otra instalación de estacionamiento público no adscrita a un uso que la determine, deberá acompañarse de un estudio previo que justifique la no congestión de la red viaria de acceso.

Las condiciones de diseño para los estacionamientos públicos serán las siguientes:

a) Los accesos para peatones deben ser exclusivos y diferenciados de los rodados; si la superficie de estacionamiento es superior a 2.000 m<sup>2</sup> para una planta, deberán establecerse en ella itinerarios exclusivos para peatones, con un ancho mínimo de 1'20 m.

b) Las rampas no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos a lo largo del eje del carril. La sección mínima del carril es de 3'00 m.; cuando el carril de acceso desemboque en una vía de ancho inferior a 15 m., su ancho será de 4'00 m. El radio mínimo de giro para el borde interior de la calzada será de 5'00 m. para estacionamiento de turismos.

c) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

Tipo de vehículo	Longitud (m.)	Anchura (m.)
Motos	2'50	1'50
Turismo	4'50	2'20
Industriales	6'00	2'50
Pesados	9'00	3'00
Autobús	12'00	3'00

d) Los estacionamientos en superficie deberán ajardinarse en cuadrícula, para su mayor integración con el resto de los espacios públicos.

e) Existirán carriles en cada acceso sin interferencia con la red viaria, capaces para dar cabida, como mínimo, al 3% de las plazas.

3. La red ferroviaria es el conjunto de elementos y espacios destinados al movimiento de ferrocarriles y su interconexión con las restantes redes de la ciudad. La red ferroviaria incluye las zonas de vías, las zonas de servicios y las zonas de estaciones, constituyendo todas ellas el Sistema General Ferroviario, en el que sería de aplicación las prescripciones contenidas en la legislación en vigor, y principalmente lo relativo a las zonas de protección del Ferrocarril.

4. Se entiende por zona portuaria el conjunto de elementos y espacios destinados al transporte marítimo y a su interconexión con las restantes redes de la Ciudad. La delimitación de la zona portuaria será conforme a lo establecido en su legislación sectorial.

Las condiciones de ordenación de la zona portuaria vendrán determinadas en el correspondiente Plan Especial. En tanto no se redacte el mismo, se prohíben las actuaciones urbanísticas de cualquier tipo en el ámbito de la zona portuaria, salvo las urgentes y las provisionales contempladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, y en todo caso previa obtención de licencia municipal.

5. Se prohíbe la localización de nuevas instalaciones de abastecimiento de combustible en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

Se exceptúan de lo dispuesto los siguientes emplazamientos:

a) Áreas industriales.

b) Puerto, para los usos propios de la misma.

c) En los viales cuya sección establezca un espacio central entre calzadas de anchura no inferior a 40 m.; en estos casos las citadas instalaciones habrían de integrarse dentro de ese espacio central.