

NORMAS Y ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3 DE MUSEROS

CAPITULO I - NORMAS DE CARACTER GENERAL

Capítulo 1.- Objeto y contenido

1.1. OBJETO

Estas normas y ordenanzas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada dentro del Plan Parcial del Sector 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

Sus principales cometidos son :

- La definición y aclaración de conceptos
- El régimen urbanístico del suelo, detallando sus usos.
- La definición de las ordenanzas, urbanización y parcelaciones.
- La precisión de las normas de edificación.

1.2. CONTENIDO

El Plan Parcial del Sector 3 "Parrellos" de Museros, contiene los siguientes documentos: Memoria; Planos de Información y Ordenación; Ordenanzas Urbanísticas y el anexo al Plan Parcial:

- Estudio de Tráfico.

El orden de prioridad de dichos documentos es el siguiente: (en caso de posibles contradicciones)

- Normas Urbanísticas
- Planos de Ordenación

– Memoria Justificativa

Con carácter complementario, regirán las Normas Urbanísticas contenidas en la Normativa municipal vigente.

Los Planos de información son meramente indicativos.

1.3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN - INICIATIVA PRIVADA

El ámbito del Plan Parcial es el Sector 3 "Parrellos", tal y como se describe en el apartado 1.3. de la memoria. El Plan Parcial define una única Unidad de Ejecución, que se desarrollará en los términos, plazos y compromisos que se fijan en el Programa que acompaña en la tramitación al presente Plan Parcial.

De acuerdo con las leyes y normas vigentes, corresponde al Ayuntamiento de Museros las funciones y obligaciones de control, inspección o ejecución en su caso del cumplimiento de estas Normas.

El Programa regulará las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados. Así mismo, fijará entre otros, los plazos para su ejecución material.

Todos los actos y acuerdos que adopte el promotor, el Ayuntamiento u otros organismos competentes en ejecución de estas ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la legislación vigente aplicable.

El cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial se llevará a cabo mediante la gestión y la redacción y aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización según las condiciones de desarrollo establecidas en las Normas particulares de este tipo de suelo (ejecución de las adecuadas cesiones de suelo, etc...)

El Proyecto de Urbanización, así como la edificación que se realice al amparo de los mismos o de estas Normas de Planeamiento se ajustarán en todo caso a las condiciones que para ellos se establecen

por las Normas Subsidiarias vigentes del Municipio de Museros, ya sea de carácter general o particular.

1.4. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Regirá la definición de conceptos existentes en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Museros.

CAPITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. PROPIEDAD Y USO DEL SUELO

A) Suelo de dominio y uso público

Que será el destinado en los planos de zonificación del Plan Parcial al uso de viarios rodados o peatonales, así como los espacios libres de uso público como jardines y áreas de juego, recreo (zonas verdes) y zonas peatonales.

Se distinguen las siguientes superficies:

- Superficie red viaria primaria: 5.146 m²
- Superficie para reserva red viaria: "RV": 2.920 m².
- Superficie zona verde: "ZV": 9.041 m².
- Red viaria adscrita interior: "RVI": 19.510 m².

B) Suelo de propiedad y uso privado

Queda constituido por las áreas zonificadas como A, B, C, E y F, salvo la zona de dotación de aparcamientos que deberán contener dichas áreas.....

- Área A: 1.903 m².
- Área B: 3.352 m².
- Área C: 18.965 m²
- Área E: 9.066 m².
- Área F: 15.126 m².

En el área F, se identifica la zona de estacionamientos, por lo que el suelo de propiedad y uso privado estará constituido por las parcelas zonificadas como COMERCIAL (F-A), y parcela de atención del automóvil (F-C).

Se distinguen, por lo tanto, las siguientes superficies:

- Superficie Zona F-A: "Superficie Comercial": 7.293 m².
- Superficie Zona F-C: "Atención del automóvil": 1.552 m².

C) Suelo de propiedad privada y uso público

Que quedará constituido por las parcelas zonificada como Estacionamiento (F-B):

- Superficie Zona F-B: "Estacionamientos": 6.281 m².

D) Suelo edificable correspondiente a la Administración

Que quedará constituido por las parcelas zonificadas como Cesión Aprovechamiento Medio (C.A.). Las características de edificación serán las descritas en el apartado E.

Superficie ZONA (C.A.): 5.379 m².

Máxima edificabilidad prevista: 5.424 m²

E) Suelo edificable

La edificabilidad de las distintas áreas del Sector (A, B, C, D, E y F) (incluido aprovechamiento medio) será como máximo de 1,00844 m²/m², siendo la edificabilidad bruta de 0,6 m²/m². Los proyectos de edificación definirán la situación en planta de las edificaciones con sus alineaciones de fachada paralelas en lo posible a los ejes de los viarios a los que dan fachada.

2.2. USOS PORMENORIZADOS

Para cada una de las clases de parcelas definidas en los planos se definen e indican los usos pormenorizados y globales, admisibles y prohibidos, con expresión de los niveles de intensidad de uso y otras condiciones establecidas para regular la edificación, utilizando las

Ordenanzas vigentes las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del Municipio de Museros con las siguientes precisiones:

2.2.1. Zonificación de Centro Comercial Integrado. Uso Terciario. Zona F.

A) Definición

Comprende las áreas así calificadas en el Plano de Zonificación como:

- ZONA F "CENTRO COMERCIAL INTEGRADO":
 - Zona F-A: Superficie Comercial.
 - Zona F-B: Estacionamientos.
 - Zona F-C: Atención al automóvil.

Estas calificaciones específicas marcan disposiciones distintas de uso del suelo, disposición de la edificación, edificabilidad, etc., si bien el concepto global de Centro Comercial Integrado es el de una parcela única, en la que los usos y las edificaciones se disponen de forma distinta.

En cualquier caso, podrán asignarse para esta parcela las especificaciones del apartado 2.2.2.

B) Edificabilidad

La Edificabilidad global sobre la zona globalmente definida como "Centro Comercial Integrado" será de 1,00844 m²/m², siendo la edificabilidad bruta del sector de 0,6 m²/m². La edificabilidad máxima correspondiente a cada zona que compone el "Centro Comercial Integrado" será:

- 1,2 m²/m² en la parcela calificada como Comercial (Sup. = 7.293 m²)
- 0,788 m²/m² en la parcela de Estacionamiento (Sup. = 6.281 m²)
- 1 m²/m² en la parcela de Atención al automóvil (Sup. = 1.552 m²)

C) Tipología Edificatoria

En el sector objeto de planeamiento se proyectan uno o varios edificios aislados de alineaciones principales paralelos en lo posible a los ejes del viario circundante.

- Ocupación máxima de la parcela \leq 100 %
- Distancias a linderos \geq 0 metros
- N° de plantas sobre rasante \leq 2
- Altura de cornisa máxima \leq 10 metros

Se cumplirá el resto de ordenanzas aplicables a los usos autorizados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Museros.

D) Condiciones de licencias

El conjunto de la calificación de Centro Comercial Integrado cumplirá con la dotación de estacionamiento necesario, en el interior de la manzana. La dotación de estacionamiento será la establecida para uso comercial en las Ordenanzas Municipales.

Antes de la apertura pública del Centro Comercial será necesario contar con licencia Municipal de apertura; para su concesión los locales e instalaciones reunirán las condiciones necesarias para garantizar la seguridad y salubridad de los que usen los edificios y de sus vecinos.

E) Usos del suelo

E-1 Uso comercial

Uso principal: Uso de comercio en edificios independientes.

Edificaciones destinadas al comercio al por mayor y al por menor, con una superficie destinada a venta máxima próxima a 4.000 m² útiles, destinado a un Centro Comercial, en el que

existirá una superficie comercial de magnitud máxima inferior a 6.000 m², en la que se incluye una superficie en Galería Comercial máxima inferior a 2.000 m².

Usos Complementarios:

- Oficinas afectas al uso comercial.
- Superficies destinadas a la recepción de mercancías, almacenaje e instalaciones industriales al servicio de los edificios principales limitadas al 20% de la superficie edificable de la parcela.
- Superficies destinadas a la manipulación de alimentos, para su venta en la propia superficie comercial. (\leq 10% de la superficie edificable).
- Superficies destinadas a restauración en una superficie máxima del 10% de la superficie edificable de la parcela.
- Superficies destinadas a actividades de ocio en superficie máxima del 10% de la superficie edificable (cafetería, etc...).

Usos Tolerados: Se toleran:

- Estacionamientos
- Áreas destinadas a carga y descarga

E-2 Estacionamientos

Uso principal - Aquí se ubicarán los estacionamientos que necesita el uso comercial, en una parcela que permanecerá abierta al uso público.

Usos Complementarios:

Se admiten los mismos usos complementarios que en la parcela destinada a gran superficie, con excepción de las superficies destinadas a la manipulación de alimentos.

Se toleran, igualmente, usos de atención a los automóviles; especialmente suministro de carburante, engrase y lavado, etc...

Se completará al menos una plaza por cada 25 m² para compradores y un 10% de superficie añadida para carga y descarga.

E-3 Instalaciones para la Asistencia al Automóvil

Uso principal: Aquí se ubicarán usos de atención a los automóviles, especialmente suministro de carburante, engrase, lavado,..., tienda de artículos del automóvil.

Usos Complementarios: Se toleran estacionamientos.

F) Zonificación

La totalidad de la Zona F, formada por las 3 zonificaciones permanecerá con un uso conjunto y coordinado en una sola parcela funcional.

2.2.2. Zonificación de Terciario Genérico

A) Definición

Comprende las áreas así calificadas en el Plano de Zonificación, destinadas a usos terciarios diversos (comercial, oficinas, hotelero, ocio, relación social, etc.).

B) Edificabilidad

La Edificabilidad global sobre la zona globalmente definida como "Terciario Genérico" será de 1,00844 m² edificables por cada m² de parcela.

C) Tipología Edificatoria

- La ocupación máxima de la parcela podrá ser hasta del 100 %.
- El nº de plantas sobre rasante será menor o igual a 2. Con altura menor de 10m (altura de cornisa máxima).
- Podrá edificarse hasta los lindes laterales y frontales de parcela.

Se cumplirá el resto de ordenanzas aplicables a los usos autorizados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales de Museros.

D) Condiciones de licencia

Antes de la apertura pública de cada uso del suelo será necesario contar con licencia Municipal de apertura; para su concesión los locales e instalaciones reunirán las condiciones para garantizar la seguridad y salubridad de los que usen los edificios y de sus recursos.

Se cumplirán los módulos de estacionamiento exigidos en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística o en su defecto, los establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Museros.

E) Usos del suelo

El uso global o dominante de esta Zona es el de Terciario (T), en todos los tipos y categorías previstos por las Normas Subsidiarias de Museros.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Residencial (R), excepto vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por almacén, siempre que la parcela tenga una superficie superior a 2.000 m².

- b) Dotacionales: Dce, Din, excepto Din 6.

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta Zona.

Sin la necesidad de tener que emplear medidas correctoras, se permiten las actividades calificadas como molestas, hasta el 3, las peligrosas hasta el grado 3, según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de Marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, así como las calificaciones como nocivas o insalubres hasta el grado 3, según dicho Nomenclátor.

Se prohíben expresamente las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas de alto grado (4-5) y aquellas que por sus propias características, deban estar aisladas, las que exijan la transformación química de los materiales, procesos electrolíticos o de fundición y moldeo de minerales y las transformación de minerales no energéticos.

F) Condiciones de licencia

La licencia municipal de apertura será necesaria para la realización de este tipo de actividades y previa a la concesión del permiso de obras. Para su concesión los locales e instalaciones reunirán las condiciones necesarias para garantizar la tranquilidad, seguridad y salubridad de los que desarrollan la actividad y sus vecinos en general.

G) Parcela mínima

La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 6 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior. Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2.2.3. Zonificación de Zonas Verdes, Sistemas Libres y Viarios

En esta zona será permitida exclusivamente la ubicación de mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes o similar), iluminación (farolas, arquetas y canalización), así como alguna caseta de dimensiones reducidas (con edificabilidad menor de $0.05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y altura máxima 3m.) para los siguientes usos: cabinas telefónicas, quioscos de prensa, puestos de O.N.G. (Organizaciones No Gubernamentales), etc.

Subsidiariamente se aplicarán las Ordenanzas dispuestas en las Normas Subsidiarias de Museros.

2.2.4. Edificios Fuera de Ordenación

2.2.4.1. Naturaleza y alcance del concepto de "Fuera de Ordenación".

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial que resulten disconformes con las mismas, serán calificadas como "fuera de ordenación".

Se considera a estos efectos que existe disconformidad con el Plan Parcial en aquellos edificios o instalaciones que impiden la ejecución y funcionamiento de los sistemas urbanos previstos en el planeamiento. En el presente Plan Parcial no se identifica ningún elemento de estas características.

2.3. SISTEMAS DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. GESTIÓN Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS.

La aprobación del Plan Parcial y de su correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, generará la adquisición del derecho a urbanizar de todo Sector.

La adquisición del derecho a edificar será reglada en la forma prevista en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.3.1 Ejecución del Sector

El ámbito de ordenación del Plan Parcial es el Sector 3 "Parrellos". El Plan Parcial delimita una sola unidad de Ejecución sobre la que plantea el correspondiente Programa para el desarrollo de una Actuación Urbanística Integrada. El Urbanizador adjudicatario del Programa tendrá que desarrollarlo en su totalidad, según los establecido en la L.R.A.U.

CAPITULO III.- URBANIZACION

3.1. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización es un proyecto de obras que tendrá como fin llevar a la práctica el Plan Parcial y detallará las obras y servicios previstos en el mismo, sin modificarlas, adaptándolas en lo necesario para la consecución del fin propuesto, desarrollando todas las determinaciones respecto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, gas, jardinería, aparcamientos, etc...

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de Museros y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender los usos previstos.

El proyecto resolverá los accesos viarios incluidos en el Presente Plan Parcial, y en especial la conexión de los viales definidos como red viaria primaria con el viario general de Museros.

El Proyecto de Urbanización desarrollará las obras de ejecución de los viales de tal forma que definan una obra completa para el servicio al que estén proyectados.

El Proyecto de Urbanización, deberá por lo tanto referirse al ámbito global de la Unidad de Ejecución, que es coincidente con el del Programa a plantear. Dicho Programa establecerá los términos y plazos en los que se ejecutará la Actuación Urbanística Integrada.

3.2. OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN

El suministro de energía eléctrica se tomará del transformador autorizado, cumpliendo la reglamentación vigente y lo previsto en el Capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas. Las

condiciones de suministro serán las que establezca la empresa suministradora.

3.3. ESQUEMAS DE SERVICIOS

En los planos del Plan Parcial se detallan las condiciones básicas de funcionamiento de los servicios, que deberán ser ejecutados en el proyecto de urbanización que en ejecución del plan sean precisos.

3.4. PLANTA Y SECCIÓN DE LAS VÍAS

Las características de trazado, dimensionamiento, sección y uso de cada una de las vías expresadas en las Normas dentro del suelo urbano, aparecen definidas en los planos de red viaria que forman parte de la documentación gráfica.

En cualquier caso, todas las características se entenderán como susceptibles de adaptación al detalle en los proyectos de urbanización, que por ello podrán modificarlos ligeramente. Esta consideración está especialmente encaminada a garantizar el acceso de vehículos pesados cuyos radios de giro resulten limitativos.

CAPITULO IV.- CONDICIONES COMUNES A LA EDIFICACION.

4.1. CONDICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el capítulo correspondiente las Normas Subsidiarias de Museros.

4.2. CONDICIONES DE MEDICIÓN Y VOLUMEN.

Con carácter general se establecen las siguientes condiciones a que ha de someterse cualquier edificación que se construya al amparo de este Plan Parcial en su ámbito.

Todas las limitaciones producidas por las condiciones fijadas en las presentes ordenanzas son obligatorias, quedando siempre limitadas por la más restrictiva.

Las alturas, volúmenes, etc. se medirán en la forma indicada en las normas.

4.3. CONDICIONES DE USOS

Se aplicarán los conceptos existentes en las Normas Subsidiarias de Museros.

CAPITULO V.- OTRAS NORMAS APLICABLES.

5.1. NORMAS SUBSIDIARIAS

Como complemento de la Normativa expresa en este documento, en la ejecución de este plan parcial se aplicará la Normativa Urbanística Vigente de acuerdo con las Normas Subsidiarias de Museros.

Zaragoza, Mayo de 1997