

ORDENANZAS

PP I/5 CASTILLO ANSALDO

- **Aprobación Inicial: Pleno:** 06-**Noviembre-1987**
- **Aprobación Provisional: Pleno:** 06-**Mayo-1988.**
- **Aprobación Definitiva: Pleno:** 07-**Noviembre-1988**

2 - ORDENANZAS

PLAN PARCIAL CASTILLO DE ANSALDO

SECTOR P.P. I/5

- A L I C A N T E -

ORDENANZAS REGULADORAS - (ART. 61. R.P.)

1.- GENERALIDADES

Sin ánimo de soslayar el imperativo legal impuesto por el Art. 13 de la Ley del Suelo y, en desarrollo del mismo, el ART. 61 del Reglamento de Planeamiento, al exigir al planeamiento parcial una serie de determinaciones en lo referente a:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo.
- c) Normas de edificación.

Nos remitiremos a lo determinado sobre estos extremos en el Plan General en sus Títulos II, III y IV y ello no sólo por el valor jerárquico de éste sobre aquél si no con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan solo serviría para confundir el desarrollo normativo.

Opinamos que el P.G.M.O. tiene claramente detallados los conceptos reglamentarios exigidos y por tanto nos remitimos directamente a ellos sin más aclaración que la contenida en los criterios de la ordenación y en las normas particulares de cada zona que a continuación transcribimos.

2.- CONVERSION DE LA EDIFICABILIDAD CONSTRUIDA EN UTIL.-

Dentro del mismo espíritu de simplificación anteriormente expresado, opinamos que debemos usar el concepto de edificabilidad o aprovechamiento edificatorio en m². útiles tal y como lo recoge el Art. 54 del vigente P.G.M.O., olvidando el concepto de m². construido correspondiente al antiguo Plan General.

Para ello nos acogemos a lo estipulado en el propio Art. 54 en su apartado 4 párrafo 3º, y pasamos a determinar las equivalencias entre uno y otro parámetro.

Es difícil, por no decir imposible, encontrar una tabla de equivalencias exacta y por ello usaremos un método empírico, a saber:

El Art. 54 define la superficie útil de forma similar a las V.P.O. (viviendas de protección oficial) con la única variación de que ésta cuenta las terrazas y galerías por mitad y aquél no las contabiliza.

En V.P.O. una vivienda de 90 m². útiles equivale a 115 m². construídos aproximadamente y en base a ello podemos afirmar, igualmente de forma aproximada, que una vivienda de 90 m². útiles medida de acuerdo con el Art. 54 del P.G.M.O. equivaldrá a 120 m². construídos.

De la misma forma, si bien para locales no existen estandares en V.P.O., adoptaremos para estos la equivalencia de 1 m². construido = 0'95 utiles, ya que los locales carecen de terrazas, accesos comunes, etc...

Así pues las edificabilidades obtenidas en la memoria en m². construidos pasarán a ser:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES V.U.	0'45 m ² /m ² .
VIVIENDAS COLECTIVAS E.A.	
RESIDENCIAL	1'90 m ² /m ² .
U. TERCARIOS	0'095 m ² /m ² .
VIVIENDAS COLECTIVAS E.A. - U.T.	
RESIDENCIAL.....	1'90 m ² /m ² .
U. TERCARIOS.....	0'38 m ² /m ² .
VIVIENDAS COLECTIVAS E.A. - C.C.	
RESIDENCIAL	1'90 m ² /m ² .
U. TERCARIOS	0'62 m ² /m ² .

de acuerdo con la forma de medir la edificabilidad del Art. 54 del vigente P.G.M.O.

3.- ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES.

Tal y como en la memoria del presente Plan Parcial se ha descrito, el ámbito territorial del mismo ha quedado dividido en una serie de zonas que a continuación enumeramos, a saber:

- I.- VIVIENDA UNIFAMILIAR V.U.
- II.- VIVIENDA COLECTIVA E.A.

- III.- VIVIENDA COLECTIVA E.A.-U.T.
- IV.- VIVIENDA COLECTIVA C.C.
- V.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- VI.- CENTROS DOCENTES
- VII.- PARQUE DEPORTIVO
- VIII.- EQUIPAMIENTO SOCIAL.

siendo su normativa específica la que a continuación detallamos:

3.1.- VIVIENDA UNIFAMILIAR V.U.

ART. 1.- Delimitación y caracterización.

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

Su uso predominante es el residencial siendo el tipo de edificación dominante el de viviendas adosadas pudiendo compatibilizarse con las viviendas aisladas y pareadas.

2.- En cualquier caso las viviendas poseerán un acceso aislado y único para cada una de ellas.

ART. 2.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de compensación, tendrán una superficie mínima de 400 m². con fachada de 12 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 12 m. de diámetro.

2.- Las parcelas resultantes de futuras parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante

vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudieran agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

ART. 3.- Condiciones de volumen

1.- Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

- a) La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 5'00 m.

Se podrá alcanzar la alineación exterior con un cuerpo de edificación si se destina a garaje, pérgola, porche o elemento análogo, siempre y cuando la fachada de la edificación unifamiliar exceda de 10'50 m. La altura del cuerpo en cuestión no superará, en ningún punto, los 3'00 m. y la parte del lindero frontal ocupada no excederá de 3'50 m.

Cuando se trate de parcelas en esquina, se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación de los párrafos anteriores y al otro la del párrafo siguiente.

- b) Los retranqueos a los restantes linderos serán de 3'00 m.

Como excepción a esta regla, la edificación podrá alcanzar los linderos si la edificación colindante fuera medianera o si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo.

- c) La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 6 m.

2.- La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50%.

3.- La edificabilidad máxima computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Art. 54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. será de 0'45 m²/m².

4.- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7'00 m. pudiendo sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 20% de la superficie ocupada por la edificación. Se permitirá, en cualquier caso, una planta de sótano.

ART. 4.- Condiciones estéticas.

1.- Los elementos salientes de la edificación podrán disponerse ocupando el espacio de retranqueo obligatorio; si el saliente estuviera regulado en función del ancho del vial, se tomará la anchura de la banda de retranqueo para determinar su saliente en ésta.

2.- Cuando la edificación se adose a otras colindantes, el diseño y materiales de las cubiertas armonizará con ellas si fueren homogéneas, o con una de ellas si fueren diferentes.

3.- La composición y materiales de las medianerías, aunque éstas fueren provisionales, serán análogos a los de la fachada de la edificación. Esta condición será aplicable a las obras de ampliación; reestructuración y reparación de los cuerpos de edificación que alcancen el lindero lateral.

4.- Los cerramientos dispuestos en la alineación

exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura y máximo de 1'00 m.

5.- Los tendaderos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultaren vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercas, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.

ART. 5.- Condiciones de calidad e higiene.

En toda parcela, se dispondrá de un espacio libre de edificación de, al menos 25 m². de superficie y 3'00 de ancho, no ocupado por reserva de aparcamiento al aire libre, tendadero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

ART. 6.- Agrupaciones.

1.- Con las condiciones establecidas en el presente artículo, se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar, normalmente adosadas lateralmente, emplazada cada una de ellas sobre un espacio que puede ser cercado, y dispuestas, con acceso y otras instalaciones comunes, en una parcela común en régimen de propiedad horizontal.

2.- La ordenación general de la agrupación deberá ir plasmada en el proyecto de edificación correspondiente.

Las determinaciones que deberá contener la referida ordenación son:

- a) Delimitación y superficies de los espacios privativos y de los espacios mancomunados.
- b) Usos, edificabilidad y ocupación máxima de dichos espacios.
- c) Características de volumen, alzado y posición de las edificaciones.
- d) Espacios de circulación interior rodada y peatonal, aparcamientos y accesos, debiendo cumplir los accesos rodados las condiciones señaladas para los garajes en el artículo 82.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
- e) Esquema de los servicios e infraestructuras de urbanización que se prevean.

3.- Las condiciones que debe cumplir la agrupación son las siguientes:

- a) La ordenación total, en su conjunto, observará las condiciones de la normativa general, sin perjuicio de las condiciones que se indican en este apartado que prevalecerán como más específicas.
- b) La parcela mínima será de 1.000 m².
- c) Las dimensiones mínimas de cada espacio privativo serán de 6.00 m. de fachada y de 100 m². de superficie. La ocupación de estos espacios podrá ser total, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 5.
- d) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7'00 m. de altura admitiéndose una tercera planta con una ocupación máxima del 50% de la de la planta baja y dentro de la solución de cubiertas cuya pendiente máxima será del 60%. Asimismo se admitirá una planta de sótano.
- e) Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red

viaria interior o exterior.

- f) La disposición de las edificaciones no dispondrán entre fachadas de edificación independientes una distancia inferior a 10 m.
- g) La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 65% de la total de la parcela. La destinada a jardines e instalaciones deportivas no será inferior al 20% de la total de la parcela, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de 20 m. de diámetro.
- h) El número de viviendas de la agrupación no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie de la parcela (en m².) por 200.

4.- El proyecto de edificación correspondiente resolverá los siguientes aspectos relativos a urbanización interior de la parcela: tratamiento de la red viaria interior y aparcamientos; abastecimiento y distribución de agua potable; abastecimiento y distribución de energía eléctrica; recogida y canalización hasta el alcantarillado de aguas residuales; recogida de residuos sólidos; canalización de telefonía; casilleros postales, captación y distribución de señal de televisión y frecuencia modulada; y acondicionamiento de espacios libres y deportivos.

5.- El proyecto de nueva edificación para una agrupación deberá ser unitario para toda ella; su ejecución podrá fragmentarse en el tiempo. La licencia de ocupación de las viviendas requiere la previa ejecución de la urbanización a que se refiere el apartado anterior en la fase en que se localice la vivienda que se pretenda ocupar.

ART. 7.- Usos.

1.- El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar.

2.- Como usos complementarios se admitirán los siguientes:

- a) Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.
- b) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

3.2.- VIVIENDA COLECTIVA E.A.

ART. 8.- Delimitación y caracterización.

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Su uso predominante es el residencial siendo el tipo de ordenación el de edificación abierta.

ART. 9.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de compensación tendrán una superficie mínima de 1.000 m²., un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.

2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la

que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

ART. 10.- Condiciones de volumen.

1.- Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

- a) La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías, que conformen la parcela, iguales a la mitad de la altura de aquella. Los retranqueos mínimos al resto de los linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Asímismo se exceptúan los edificios recayentes a las zonas ajardinadas de dominio y uso público (vial por medio) y a las plazas, que podrán igualmente adosarse a la alineación exterior, sin que su longitud llegue a sobrepasar los 80 m.

- b) Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas.
- c) En los solares con fachada a la zona de parques y jardines así como a las plazas, las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales previo acuerdo con los vecinos y bajo proyecto unitario, siempre y cuando la longitud total de fachada construida no exceda de 80m.

d) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

2.- La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.

3.- La edificabilidad máxima computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Art. 54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. será:

Para edificio residencial.....	1'90 m ² /m ² .
Para usos terciarios.....	0'095 m ² /m ² .

no siendo estas edificabilidades alternativas si no acumulativas.

4.- La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6.00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m.

ART. 11.- Condiciones estéticas.

1.- La edificación podrá disponer elementos salientes en las fachadas; sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados linderos o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.

3.- Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura, y máximo de 1'00 m.

ART. 12.- Condiciones de calidad e higiene.

1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

ART. 13.- Usos.

1.- Se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del art. 91.4 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

2.- Como usos complementarios del uso residencial predominante se admiten:

- a) Uso terciario: en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas. Admitiéndose igualmente en edificio exento.
- b) Uso industrial: tan sólo se admiten pequeños talleres de reparación y actividades artesanales en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.
- c) Equipamientos: en planta baja y planta piso conectada interiormente, con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas. Se admitirán igualmente en edificio exento.

- d) Hotelero: en edificio exclusivo y en cuyo caso se podrá incrementar la edificabilidad en un 25% y la ocupación podrá llegar hasta el 65% de la superficie de la parcela, debiendo respetarse el resto de condiciones asignadas en estas normas para la vivienda colectiva E.A.

3.3.- VIVIENDA COLECTIVA E.A.- U.T.

ART. 14.- Delimitación y caracterización.

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Su uso predominante es el residencial si bien al recaer a un área de Ejes Comerciales se estará a lo dispuesto en el ART. 114 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

ART. 15.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de compensación tendrán una superficie mínima de 1.000 m²., un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.

2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante o edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

ART. 16.- Condiciones de volumen.

1.- Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

- a) La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías, que conformen la parcela, iguales a la mitad de la altura de aquella. Los retranqueos mínimos al resto de los linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Asímismo se exceptúan los edificios recayentes a las zonas ajardinadas de dominio y uso público (vial por medio) y a las plazas, que podrán igualmente adosarse a la alineación exterior.

- b) Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas.
- c) En los solares con fachada a la zona de parques y jardines así como a las plazas las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales previo acuerdo con los vecinos y bajo proyecto unitario.

d) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

2.- La ocupación máxima de la parcela no excederá del 60% de la superficie de la misma.

3.- La edificabilidad máxima computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Art. 54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.o. será:

Para edificación residencial...	1'90 m ² /m ² .
Para usos terciarios.....	0'38 m ² /m ² .

no siendo estas edificabilidades alternativas si no acumulativas, y sobre las que puede comprobarse que la edificabilidad para usos terciarios representa el 16'66% de la total permitida.

4.- La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6.00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m.

ART. 17.- Condiciones estéticas.

1.- La edificación podrá disponer elementos salientes en las fachadas sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados linderos o paramentos inferiores a las dimensiones de los

patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.

3.- Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura, y máximo de 1'00 m.

ART. 18.- Condiciones de calidad e higiene.

1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

ART. 19.- Usos.

Nos remitimos al artículo 114 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. relativo a los Ejes comerciales, siendo válido igualmente para esta zona lo dicho respecto al ART. 13.) de las presentes Normas.

3.4.- VIVIENDA COLECTIVA E.A.- C.C.

ART. 20.- Delimitación y caracterización.

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Su normativa específica es idéntica a la de la vivienda colectiva E.A.-U.T. con la única modificación

referida a su edificabilidad que será:

Para edificación residencial....	1'90 m ² /m ² .
Para usos terciarios.....	0'62 m ² /m ² .

representando los usos terciarios el 24'6% de la edificabilidad total. En cuanto a la ocupación máxima podrá llegar al 65%.

3.- Excepcionalmente, dado el emplazamiento de la zona, se admitirá la acumulación de toda la edificabilidad (Residencial + Terciaria) para usos terciarios o dotacionales siempre que se trate de edificio único y se resuelvan adecuadamente los problemas de tráfico y aparcamiento.

3.5.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

ART. 21.- Delimitación y caracterización.

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas fija el propio P.G.M.O. en sus artículos 100 a 102 de las Normas Urbanísticas.

3.- Excepcionalmente y debidamente emboscadas se autorizarán infraestructuras tales como, centros de transformación, estaciones de bombeo, etc..

3.6.- CENTROS DOCENTES

ART. 22.- Delimitación y caracterización.

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Su uso exclusivo es el de la enseñanza en cualquiera de sus facetas si bien, en principio, está pensada para E.G.B. y Preescolar.

3.- Sus determinaciones de ordenación serán las correspondientes a la de la vivienda unifamiliar V.U. pudiéndose alterarse en las condiciones establecidas en el Art. 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. Como excepción a las anteriores determinaciones se establece para esta zona un máximo de tres plantas, siendo su edificabilidad de 0'80 m²/m².

4.- En cualquier caso serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. establecidas en sus Arts. 100 a 102.

3.7.- PARQUE DEPORTIVO.

ART. 23.- Delimitación y caracterización.

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Su uso básico será el deportivo en instalaciones al aire libre, admitiéndose instalaciones cubiertas con un máximo de ocupación de 10% del suelo y con una

edificabilidad máxima de 0'10 m²/m².

3.- Las instalaciones cubiertas cumplirán las mismas determinaciones de ordenación que la vivienda unifamiliar V.U. pudiendo alterarse en las condiciones establecidas en el Art. 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

4.- En cualquier caso serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. establecidas en sus Arts. 100 a 102.

3.8.- EQUIPAMIENTO SOCIAL.

ART. 24.- Delimitación y caracterización.

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Su uso será el de equipamiento social en su más amplia acepción según la clasificación del Art. 102 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

3.- Tratándose de dos manzanas con emplazamientos muy diferenciados pasamos a caracterizarlas individualizadamente.

ART. 25.- Delimitación y caracterización del equipamiento social ubicado en la plaza N.

1.- Comprende el núcleo central de la plaza situada al N. del territorio que ocupa el Plan Parcial.

2.- Dicho equipamiento respetará la edificación existente en lo posible y de forma absoluta la torre árabe, siendo sus determinaciones de ordenación las correspondientes a la vivienda unifamiliar V.U.

3.- La edificabilidad máxima para esta zona será de 0'5m²/m². que, caso de no agotarse, será compensable con la de la otra manzana de equipamiento social siempre y cuando la suma de ambas no exceda de una edificabilidad de 1'3 m²/m². de todo el suelo destinado a equipamiento social. En este caso el suelo no dispuesto se destinará a verde público.

4.- En cualquier caso serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. establecidas en sus Arts. 100 a 102.

ART. 26.- Delimitación y caracterización del equipamiento social ubicado junto al camino de la colonia.

1.- Comprende el resto de zona que completa el equipamiento social.

2.- Sus determinaciones de ordenación serán las correspondientes a la de la vivienda colectiva E.A., pudiendo alterarse en las condiciones establecidas en el Art. 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

3.- Su edificabilidad máxima será de 2'54 m²/m². sin que pueda exceder junto con la edificabilidad de la otra zona de equipamiento social, de una edificabilidad global, para todo el suelo así calificado, de 1'3 m²/2.

4.- En cualquier caso serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. establecidas en sus Arts. 100 a 102.

4.- ORDENANZA ARQUEOLOGICA.-

ART. 27.- Todo propietario de suelo estará obligado a permitir en sus terrenos las excavaciones arqueológicas que se lleven a cabo por organismos legalmente competentes o por personas o entidades autorizadas por ellos. Tal obligación extenderá su vigencia desde el momento de aprobación definitiva del Plan Parcial hasta el de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, o en su caso, hasta un mes desde que se presente en el Ayuntamiento la solicitud de licencia de edificación.

Si dicha facultad no se hubiese ejercido por los referidos organismos en los plazos citados, el propietario de los terrenos, la empresa urbanizadora o cualquier particular, tendrán la obligación de poner en conocimiento del Ayuntamiento de los organismos estatales o de la Comunidad Autónoma competentes en la materia, cualquier hallazgo de restos arqueológicos que se produjese como consecuencia de la realización de cualesquiera clase de obras. El incumplimiento de esta obligación incurrirá en las infracciones prevenidas en el título IX de la Ley de Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1.985.

5.- CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION.

Z O N A S	DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA	EDIFICABILIDAD MAXIMA * M2 M2.		OCUPACION MAXIMA %		Nº DE PLANTAS MAX.	ALTURA (H) MAX. (M)	RETRANQUEOS (M.)		RETRAN. ENTRE EDIFICIOS (M)	PLAZAS APARC. X VIVIENDA 10m ² VT
		FACHA-DA. (M)	LINDE-RO. (M)	RESID.	U.T.			RESID.	U.T.		
VIVIENDA UNI-FAMILIAR V.U.	AISLADA	12	12	0'45	-	2	7'00	5'00	3'00	6'00	1
	AGUPACIONES	12	12	0'45	-	2	7'00	5'00	3'00	10'00	1
VIVIENDA COLECTIVA EA.		$\sqrt{\frac{S}{2}}$	15	1'90	0'095	10	32	1/2H	1/3H	1/3H	1
		$\sqrt{\frac{S}{2}}$	15	1'90	0'38	10	32	1/2H	1/3H	1/3H	1
VIVIENDA COLECTIVA E.A.-U.T.		$\sqrt{\frac{S}{2}}$	15	1'90	0'62	10	32	1/2H	1/3H	1/3H	1
VIVIENDA COLECTIVA E.A.-U.T.		-	-	-	0'05	5	-	-	-	-	-
VIVIENDA COLECTIVA E.A.-U.T.		-	-	-	0'80	3	-	5'00	3'00	6'00	-
VIVIENDA COLECTIVA E.A.-U.T.		-	-	-	0'10	-	-	-	-	-	-
VIVIENDA COLECTIVA E.A.-U.T.		-	-	-	0'5	2	-	5	1/2H	6'00	-
VIVIENDA COLECTIVA E.A.-U.T.		-	-	-	2'54	10	-	1/2H	1/3H	1/3H	-


 Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 7 OCT. 1983
 Excmo. Ayuntamiento Pleno
 8 MAY 1988
 S. E. en sesión de hoy, provisionalmente por mayoría
 Secretario,
 J. Ibarra
 SECRETARIO GENERAL

OBSERVACIONES : * La edificabilidad viene dada en m2. útiles según, los criterios establecidos en el Art. 54.2, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
 - Las cifras contenidas en este cuadro tienen un simple valor recopilativo sin que puedan en ningún caso contraponerse a lo escrito en las presentes Normas.