

Número 10971

ALCANTARILLA**EDICTO****Aprobación definitiva de la revisión del Plan Parcial "La Torrica" y sus ordenanzas y normas urbanísticas**

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 29 de abril de 1996, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial "La Torrica", introduciendo en el mismo las consideraciones consignadas en el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda con carácter preceptivo con fecha 13 de marzo de 1996.

Publicar en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia" el texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva del mismo incluidas sus Ordenanzas y Normas urbanísticas.

Alcantarilla.—El Alcalde, P.D. Gregorio Alburquerque Ros.

Doña Soledad Ruiz Delgado, Secretaria accidental del Ayuntamiento de Alcantarilla.

CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 29 de abril de 1996, entre otros, figura el acuerdo que copiado literalmente dice así:

"Punto noveno.—Aprobación definitiva de la revisión del Plan Parcial "La Torrica".—Por el Teniente de Alcalde de Obras y Urbanismo don Gregorio Alburquerque Ros. se dio cuenta de una propuesta en la que se expresa que la revisión del Plan Parcial del Sector R.I.1 "La Torrica" fue aprobado inicialmente en sesión plenaria de 29-12-94 y sometida a información pública por plazo de un mes mediante anuncio inserto en el diario "La Opinión" de 3-2-95 y en el "B.O.R.M." de 23-2-95.

Las alegaciones presentadas fueron desestimadas, de acuerdo con los informes de los Servicios Técnicos y aprobado provisionalmente la Revisión del Plan Parcial en sesión plenaria de 25-9-95, habiendo recibido informe favorable de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 13-3-96.

En atención a lo que antecede se propone al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes acuerdos:

1.º—Aprobar definitivamente el Plan Parcial "La Torrica", introduciendo en el mismo las consideraciones consignadas en el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda con carácter preceptivo con fecha 13 de marzo de 1996.

2.º—Una vez elaborado el texto refundido de dicho Plan Parcial, publicar en el "B.O.R.M." el texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva del mismo incluidas sus Ordenanzas y Normas Urbanísticas.

La Corporación Municipal en Pleno a la vista de dicha propuesta y una vez sometida a votación quedó aprobada por unanimidad de todos los grupos municipales y

acordando se sigan los trámites reglamentarios a los oportunos efectos".

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, expido la presente de orden y con el V.º B.º del Sr. Alcalde-Presidente de esta Corporación, en Alcantarilla a 30 de abril de 1996.—V.º B.º, el Alcalde.

IV. ORDENANZAS REGULADORAS**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****ARTÍCULO I. OBJETO.**

Estas Ordenanzas tienen por objeto determinar para cada uno de los distintos usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial, las condiciones a las que han de sujetarse las parcelaciones, reparcelaciones, estudios de detalle, proyectos de urbanización y edificaciones, así como cualquier otro acto que se encuentre incluido en su ámbito de aplicación.

ARTÍCULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

La localización de usos del suelo se determina en el plano de zonificación del presente Plan Parcial. En todo lo que se sigue nos referiremos a él al tratar las distintas zonas.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO Y VIGENCIAS, OBLIGATORIEDAD.

Las ordenanzas son de aplicación a todos los actos que se hallan sujetos a la obligación de obtener previa licencia en el ámbito del Plan Parcial «La Torrica» de Alcantarilla, tanto de las edificaciones como de los espacios libres públicos y privados.

El Plan Parcial «La Torrica» en cuanto instrumento normativo y ordenador es plenamente ejecutivo desde su aprobación definitiva, siendo su vigencia indefinida.

Las determinaciones del Plan Parcial tendrán carácter obligatorio y vinculan por igual a las personas físicas o jurídicas y a la Administración, según dispone el Art. 134 de la Ley del Suelo (obligatoriedad de los Planes).

ARTÍCULO 4. NORMAS DE RANGO SUPERIOR DE PLANEAMIENTO.

Estas ordenanzas desarrollan el contenido de las Normas Urbanísticas y resto de la documentación del Plan General de Alcantarilla.

Por ello, para todo lo que no esté específicamente recogido en estas ordenanzas, será de aplicación lo que al respecto dicen las mencionadas Normas Municipales.

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PLANEAMIENTO Y DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 5. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Las parcelaciones y reparcelaciones que hayan de realizarse en ejecución del presente Plan Parcial, respetarán las determinaciones de la Ley del Suelo en sus artículos 162 a 176, y del Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 71 a 130, así como las dimensiones de parcela mínima que se fijan en estas ordenanzas, y contendrán la asignación del número máximo de viviendas para cada parcela, de modo que el total de viviendas asignado al ámbito del Plan Parcial sea igual o inferior a 244 viviendas, cantidad que ha servido como base en el presente Plan Parcial para el cómputo de dotaciones (ver página 44 de la Memoria).

ARTÍCULO 6. ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán ejecutarse estudios de detalle según lo dispuesto en los artículos 91 de la L.S. y 65 y 66 del R.P., así como lo que ordena al respecto las Normas número 12 y 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcantarilla.

Concretamente los Estudios de Detalle no podrán efectuar remodelaciones de volúmenes que impliquen modificación de la tipología de la edificación o la estructura urbanística prevista.

Tampoco podrán:

- *Cambiar la calificación del suelo.
- *Proponer la apertura de vías de uso público no previstas en el Plan.
- *Establecer nuevas ordenanzas.
- *Reducir la superficie destinada a viales y espacios libres.
- *Originar aumento de volumen o densidad al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizadas.
- *Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas y el volumen máximo de edificación permitido, y en su caso, la densidad de viviendas y la intensidad autorizada del uso del suelo.
- *Alterar el uso exclusivo predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 7. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

7.1 CONCEPTO.

Se redactarán para llevar a cabo las obras de urbanización sobre el sector del presente Plan Parcial, adecuándose a las determinaciones de los artículos 67 a 70 del R.P. y los artículos 19 y 20 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y sin modificar las previsiones del presente Plan Parcial.

nísticas del Plan General, y sin modificar las previsiones del presente Plan Parcial.

7.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN A INCLUIR.

En los proyectos de urbanización se recogerán como mínimo las siguientes obras:

*Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, incluso arbolado y zonas verdes.

*Red de abastecimiento de agua potable, de riego e hidrantes.

*Red de alcantarillado.

*Red de distribución de energía eléctrica.

*Red de alumbrado público.

*Red de telefonía.

7.3 RED VIARIA.

7.3.1 CARACTERÍSTICAS.

Encintado de aceras de bordillo de hormigón prefabricado, de dimensiones acordes con las habituales en los viales del Municipio.

Aceras pavimentadas con baldosa de hormigón vibrocomprimido coloreado, antideslizante, con acabado tipo pastilla ranurada o similar, sobre relleno compactado por tongadas de zahorra, solera de hormigón H-150 de 10 cms. de espesor mínimo y mortero de agarre de cemento 1:8.

Calzadas, zonas de aparcamientos y otras zonas rodadas; mediante mezcla bituminosa en caliente, por compactación de ligantes y gravas de diferentes granulometrías, con doble tratamiento superficial consistente en riego de adherencia y riego de imprimación de 20 cms. sobre base de zahorras debidamente compactadas por tongadas.

7.3.2. DOCUMENTACIÓN.

Como mínimo la recogida en el punto 4.4.2. de las Normas Subsidiarias Provinciales, exceptuando de la misma ya la incluida en este Plan Parcial.

7.4. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

7.4.1. CARACTERÍSTICAS.

Se adoptará una red de tipo mixto, al no ser posible una red mallada por las características propias del Plan Parcial. La presión del agua en cada punto de la red debe ser tal que en el punto de consumo oscile entre 1 y 5 atmósferas. Dotación mínima por habitante y día, incluso servicios comunes, de 250 litros.

El abastecimiento y distribución del agua mediante tubería de polietileno enterrada sobre lecho de arena, con diámetro según cálculo. Válvulas de compuerta en las

uniones. Llaves de paso con desagüe, codos, uniones en T y otras piezas especiales ancladas a dados de hormigón y situadas en arquetas. Todo ello según normas UNE, NTE y de la compañía suministradora. Se dispondrá un hidrante de tipo subterráneo y 100 mm. de diámetro.

7.4.2. DOCUMENTACIÓN.

Como mínimo la recogida en el punto 4.5.2. de las Normas Subsidiarias Provinciales.

7.5. ALCANTARILLADO.

7.5.1. CARACTERÍSTICAS.

Se dispondrá una red de tipo unitario, que se dimensionará en función del cálculo de aguas de escurrimiento (lluvia y de drenaje o filtración) y aguas residuales, y se ejecutará mediante tubería de hormigón centrifugado con junta elástica de campana, con pozos de registro a una distancia máxima de 50 m. así como en cambios de dirección y pendiente. La cota de la instalación será en todo caso inferior a la de abastecimiento de agua, su pendiente mínima del 15 por mil y la velocidad mínima de 1 m/s.

El vertido se efectuará a la red municipal, según se indica en planos.

El entubamiento del canal de riego existente en prolongación del Acueducto se efectuará mediante tubería de hormigón centrifugado de sección suficiente, con junta elástica y con pozos de registro visitables a una distancia máxima de 40 metros.

7.5.2. DOCUMENTACIÓN.

Como mínimo la recogida en el punto 4.6.2. de las Normas Subsidiarias Provinciales.

7.6. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y TELEFONÍA.

7.6.1. CARACTERÍSTICAS.

Se dispondrá una red de alta, procedente de la red de alta tensión existente hasta los dos C.T. que se sitúan en el sector, y desde ellos la red de distribución de baja tensión del sector.

Ambas redes serán subterráneas, discurriendo en zanjas bajo las vías públicas. Los C.T. se dispondrán en plantas bajas de dos de los bloques edificados. Su trazado y situación se refleja en planos.

Las redes se calcularán mediante el reglamento de Baja Tensión, y otra legislación aplicable.

El alumbrado se resolverá mediante luminarias de vapor sodio a alta presión de 100 y 125 vatios, según la importancia del vial, y a unas distancias inferiores a 25 m. entre sí, de modo que garanticen una iluminación mínima de 10 luz en vías y de 15 en plazas y paseos.

Se cuidará especialmente la elección de luminarias de diseño, resultado cromático y escala adecuados.

Red de telefonía enterrada en todo el sector según condiciones de la compañía suministradora y otra legislación aplicable.

7.6.2. DOCUMENTACIÓN.

Como mínimo la recogida en los puntos 4.7.2 y 4.8.2 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

7.7. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS. MOBILIARIO URBANO.

Se conservará la mayor parte posible del arbolado y flora existente, introduciendo en el resto plantas autóctonas de la zona, y acompañando un estudio de riegos, conservación y limpieza de zonas verdes, espacios pavimentados y otros.

Se dispondrá arbolado en la totalidad de los viales, según lo indicado en el plano sección de vías urbanas con sus correspondientes alcorques.

Se preverá, asimismo, la colocación de bancos, papeleras, aparcamiento de bicicletas, cabinas telefónicas, y demás mobiliario urbano.

7.8. OTROS SERVICIOS.

Podrán incluirse otros servicios no regulados por estas Normas (gas, galerías de servicio, etc.) incluyéndolos dentro de su apartado correspondiente con memoria, características y planos necesarios, así como estado de mediciones y presupuesto.

7.9. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

Los proyectos de Urbanización que desarrollen la Ordenación del Plan Parcial «La Torrica» cumplirán escrupulosamente las determinaciones que, para la supresión de barreras arquitectónicas, se establecen en la Orden de 15-10-91 de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Concretamente, la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 m. (artículo 5.1) y al menos el 2 % del total de plazas de aparcamiento públicas se reservará para minusválidos, con superficie mínima de 3,30 x 4,50 m. y debidamente señalizadas (artículo 7.c anexo al R.P.).

ARTÍCULO 8. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

La presente Revisión del Plan Parcial «La Torrica» desarrolla exclusivamente la zona B del subsector Sur.

La totalidad del subsector Norte (de 11.135 m²) y la zona A del subsector Sur (de 17.566 m²), con una superficie total de 28.701 m², se encuentran incluidas dentro de la Delimitación del entorno de protección paisajística establecido por la Modificación N° 35 del P.G.O.U. de Alcantarilla, y tal como la misma ordena, debe ser desarrollada mediante un P.E.R.I.

Este P.E.R.I. debe ser redactado en desarrollo de lo recogido en el artículo 84.2.b y d de la vigente Ley del Suelo «Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos» y «Protección del paisaje... de las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural», y según dispone el artículo 85 de la citada Ley.

El presente documento sólo fija respecto al mencionado Plan Especial las siguientes condiciones:

8.1. Deberá incluir en la parte de su ámbito perteneciente al subsector Sur zona A del Plan Parcial «La Tórrica» las dotaciones y equipamientos recogidas en el punto 10.2.1. de la Memoria del Plan Parcial y el punto 12.2 de su Anexo, si bien podrá adaptarlas y matizarlas en función de los usos que prevea.

8.2. Su urbanización se efectuará mediante un Proyecto de Urbanización específico que cumplirá lo recogido en el punto 7 de las presentes Ordenanzas salvo que el Plan especial justifique adecuadamente lo contrario. Dado que las obras de urbanización serán tendentes muy probablemente a la ampliación del Museo de la Huerta, y en todo caso se demorarán en el tiempo respecto al desarrollo del Resto del Sector, no serán financiadas por los propietarios de terrenos dentro del P. Parcial, sino por la Administración. Los propietarios deberán responder únicamente de la urbanización del subsector Sur, zona B.

8.3. La ordenación y determinación que establezca el P.E.R.I. deberán ser compatibles con las fijadas por el presente Plan Parcial y por el P.G. de Alcantarilla, respetar la edificación existente en el entorno del Sector y muy especialmente deberán garantizar la conservación y restauración del Acueducto y la Noria de Alcantarilla, situados dentro de su ámbito.

8.4. El Plan Especial tendrá que recabar informes al Servicio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, Universidad de Murcia, Comisión de Asesoramiento para el estudio del Proyecto de Museo de la Huerta, y otras entidades consultivas.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 9. NORMAS GENERALES EN CUANTO A LA EDIFICACIÓN, EJECUCIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN, EDIFICIOS RUI-NOSOS DEMOLICIONES Y APEOS, INFRACCIONES Y SANCIONES. VOLUMEN DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE USO E HIGIENE.

Se respetará lo dispuesto al respecto en las Ordenanzas y Normas Urbanísticas del plan General de Ordenación Urbana de Alcantarilla, y la Modificación Nº 35 de dicho Plan General.

ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA.

Se cumplirá el Capítulo III de las Ordenanzas Municipales de Alcantarilla. En desarrollo de los artículos 35 y 36, y al tratarse de un Plan Parcial junto a un entorno de protección (tanto la Noria, como la Acequeta y el Museo de la Huerta, Norma 35 del P.G.) deberá cumplirse además lo siguiente :

10.1. COMPOSICIÓN.

Se tendrá especial cuidado en la composición de fachada y volúmenes de los edificios comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial a tal efecto, las fachadas Norte de las manzanas edificadas recayentes a la calle Sanabria, deberán tener composición de fachada uniforme y armónica entre sí, y una clara diferenciación entre zócalo, cuerpo y remate, con disposición de porticado corrido de 3,5 m. de fondo en sus plantas bajas, correspondientes a zona comercial, según ordenanza que se incluye en el art.12.

Asimismo, en estas fachadas debe emplearse un mismo color y material de fachada, carpintería y cerrajería según lo dispuesto en los puntos 10.2.2. y 10.2.3. de este artículo.

No se permitirá escalonamientos de la línea de cornisa dentro de una misma manzana de la fachada citada.

10.2. MATERIALES.

10.2.1. CUBIERTAS.

Queda totalmente prohibido el empleo de cubiertas de fibrocemento, chapa galvanizada sin pintar, terrazo o baldosa hidráulica, así como el empleo de teja negra.

10.2.2. FACHADAS.

Se prohíbe el empleo de acabados a la tirolesa, con china arrojada (tipo Cotegran o análogo), piedra artificial tipo Bunsen, mármol pulido, bloque de hormigón estándar sin enlucir, o ladrillo cara vista tricolor, dentado, con resaltos, o decorado.

Se recomienda el empleo de la pintura pétreo o revo-co a la cal, estuco al fuego, yeso coloreado, ladrillo cara-vista liso o piedra natural con despiece de sillares.

10.2.3. CARPINTERÍAS.

Se prohíbe el empleo de cerrajerías de aluminio en su color, anodizado color bronce y anodizado color dorado.

Asimismo, se aconseja el empleo de carpinterías de aluminio termolacado, madera o hierro pintado.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

ARTÍCULO 11. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA, CON 4 ALTURAS.

11.1. CONCEPTO Y ORDENACIÓN.

Este tipo de edificación se aplicará a los bloques señalados como R.1 en el plano de zonificación:

La construcción en esta zona se realizará mediante edificación de tipo intensivo, con limitación de altura y fondo edificable y sin posibilidad de retranqueo en planta baja.

11.2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

La edificación de estos bloques se atenderá a las limitaciones siguientes:

11.2.1. PARCELA MÍNIMA: 100 m².

11.2.2. FACHADA MÍNIMA: 6 m.

11.2.3. ALTURA MÁXIMA: 4 plantas o 13 metros.

11.2.4. ALTURA MÍNIMA: 1 planta menos que la fijada como máxima.

En ningún caso se permitirán alturas inferiores a la mínima.

11.2.5. FONDO EDIFICABLE: Máximo 18 metros desde la alineación oficial de la calle, la planta baja podrá ocuparse en la totalidad del solar, excepto si se disponen viviendas en planta baja, ya que entonces será de aplicación la limitación de 18 metros.

11.2.6. ALINEACIONES Y RASANTES: serán las señaladas en los planos P.20, P.21 y P.22.

11.3. CONDICIONES DE USO.

Se admiten todos los usos recogidos en la Norma 1 a 4 del P.G. de Alcantarilla.

En todo caso, deberá dotarse una plaza de aparcamiento por vivienda.

ARTÍCULO 12. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA, CON 4 ALTURAS Y EQUIPAMIENTO COMERCIAL EN PLANTA BAJA.

12.1. CONCEPTO Y ORDENACIÓN.

Este tipo de edificación se aplicará a los bloques señalados como R2 en el plano de zonificación.

La construcción de estos bloques se realizará mediante edificación de tipo intensivo con limitación de altura, uso de la planta baja, existencia de zona porticada y otros, dada su muy especial carácter de fachada hacia la zona de espacio público (a ordenar mediante P.E.R.I.) y desde la CN 340, lo que hace a estos bloques constituirse en la imagen edificada del casco urbano.

12.2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad de estos bloques se atenderá a las limitaciones siguientes

12.2.1. PARCELA MÍNIMA: 100 M.²

12.2.2. FACHADA MÍNIMA: 6 M.²

12.2.3. ALTURA: 4 plantas y 12,90 m. La altura de 12,90 metros será la de cornisa, uniforme en todo el bloque, y se medirá en el punto medio de la fachada del bloque central, de los tres calificados como R2, siendo fija para los tres. No se permitirán alturas superiores a la

máxima (excepto para cajas de escalera y ascensor, y otros servicios, en las condiciones del P.G.) o inferiores de cornisa respecto a ésta, salvo que se dispongan áticos en la 4ª planta, debiendo actuarse en tal caso por manzanas completas, y de modo que se mantenga la altura de coronación del edificio.

12.2.4. FONDO EDIFICABLE: La calificación R2 se aplicará a los bloques indicados como tales en el plano número 20 hasta un fondo máximo de 18'00 metros, incluso en planta baja; aunque en planta baja será obligatoria la creación de un soportal, en la fachada recayente a C/ Sanabria, con las condiciones:

- Altura libre: 4'30 metros en el punto medio de la fachada del bloque central, y la prolongación de ésta en los bloques laterales a éste.

- Fondo del soportal: 3'50 metros.

- Intereje de pilares o machones: 3'30 a 3'50 metros.

12.2.6. ALINEACIONES Y RASANTES: Serán las señaladas en los planos P.20, P.21 y P.22.

12.3. OTRAS CONDICIONES.

No obstante lo anterior, previo a la concesión de licencia en cualquiera de los tres bloques marcados como R2, será preciso la presentación del alzado completo previo del bloque, suscrito por todos los propietarios de solares del bloque, que será vinculante para los proyectos de edificación del bloque y fijará colores, materiales y su despiece; forma, tamaño y materiales de carpinterías, cerrajerías y protecciones, cubierta y otros. Se aconseja actuar en esta zona R2 por manzanas completas y, de ser posible, que las tres tengan composición armónica. El Ayuntamiento de Alcantarilla será directo responsable del cumplimiento de esta ordenanza, denegando si es preciso licencia, caso de su incumplimiento.

12.4. CONDICIONES DE USO.

Se destinará la totalidad de la planta baja a equipamiento comercial de titularidad privada, con excepción de la superficie ocupada por el soportal porticado ya mencionado, los zaguanes y rampas de garaje de las viviendas, locales para C.T. y otros.

En el resto de las plantas se admiten todos los usos recogidos en la Norma 1 a 4 del P.G. de Alcantarilla.

ARTÍCULO 13. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA, COMPATIBLE CON VIVIENDA ADOSADA O UNIFAMILIAR.

13.1. CONCEPTO Y ORDENACIÓN.

Este tipo de edificación se aplicará a las manzanas señaladas como R3 en el plano de zonificación.

La construcción en estas manzanas se realizará mediante edificación de uso compatible con edificación de tipo extensivo, con limitación de altura.

13.2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD.

13.2.1. PARCELA MÍNIMA: 100 m².

13.2.2. FACHADA MÍNIMA: 6 m.

13.2.3. ALTURA MÁXIMA: 2 plantas o 7 metros.

13.2.4. ALTURA MÍNIMA: 1 planta o 4 metros. No se permiten en ningún caso alturas inferiores a la mínima.

13.2.5. ALINEACIONES Y RASANTES: las marcadas en los planos P23, P24 y P25, con las limitaciones siguientes: Se permite establecer o no retranqueos a fachadas y a linderos incluso en planta baja, con las condiciones siguientes:

- Dimensiones: no se fijan (son libres) a medianera. 1'5 m. como mínimo a fachada.
- Luces rectas: mínimo a 3 metros de medianera, salvo patio compartido o acuerdo análogo.
- Medianeras: las medianeras que pudieran quedar vistas deberán tener obligatoriamente el mismo tratamiento que la fachada del edificio a que pertenezcan.
- Otras condiciones: la que fije al respecto el P.G. de Alcantarilla.

13.3. CONDICIONES DE USO.

Los usos admitidos son:

13.3.1. RESIDENCIAL: en bloque sin comercial en planta baja.

13.3.2. EDIFICACIÓN ADOSADA:

A) Residencial de vivienda unifamiliar en dúplex, o en planta baja.

B) Residencial de vivienda plurifamiliar consistente en una vivienda en planta baja y otra en planta primera, ambas con acceso directo e independiente desde la calle.

C) Comercial o local en planta baja y vivienda vinculada al mismo en planta primera. En todo caso, deberá dotarse una plaza de aparcamiento por vivienda.

13.3.3. EDIFICACIÓN AISLADA: en los supuestos del caso 13.3.2.

ARTÍCULO 14. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Estarán situados dentro del entorno de protección, a desarrollar mediante P.E.R.I., el cual fijará su ubicación y características, aunque deberá respetar lo siguiente:

14.1. JARDINES Y ZONA DE JUEGO Y RECREO.

Destinada al recreo y disfrute público, aunque su acceso pueda ser controlado (por ejemplo, si se sitúa dentro del recinto de un museo o equipamiento).

Edificabilidad máxima: 0.05 m²/m² con altura máxima de 7 metros y dos plantas sobre rasante. Esta edificabilidad se empleará en obras complementarias adecuadas y compatibles al uso principal.

No computará como edificabilidad el volumen del Acueducto y la Noria.

14.2. CENTRO DOCENTE.

Estará destinado a albergar un centro educativo de cualquier tipo, incluyendo entre los mismos un Centro de Artesanía, Granja Escuela, Escuela Taller de Restauración, Jardinería, Cultivo agrícola tradicional u otro, o un Centro Museístico con área de formación.

Su edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² de parcela, con altura máxima de 7 metros o dos plantas sobre rasante, y sin limitación bajo rasante.

14.3. EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Sus usos serán los propios y necesarios a este tipo de equipamientos y, de ser posible, compatibles y complementarios a los del Centro Docente y las dotaciones y equipamientos existentes en el recinto del Museo de la Huerta.

Su edificabilidad será de 0'76 m²/m² de parcela neta.

14.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 1.2.1. Sección 2.ª del P.G.

Las edificabilidades fijadas para las dotaciones y equipamientos deben cumplir la fijada por el P.G. para zona de uso global residencial intensivo (RI), es decir:

Aprovechamiento dotaciones: 0'1 m²/m².

Edificabilidad total dotaciones: 0'1 m²/m² x 38.054 m² = 3.805 m².

La fijada en el presente P. Parciales:

Jardines y zona de juego = 0'05 x 4.392	220 m ²
Centro docente = 0'5 x 2.440 M2	1.220 m ²
Equipamiento social = 0'76 x 488 M2	371 m ²
Equipamiento comercial	1.990 m ²
	3.801 m ²

Que es menor que la fijada por el P.G. y por tanto cumple la Norma.

Alcantarilla, noviembre de 1994.—El Arquitecto, J. Javier Mancilla Millón.