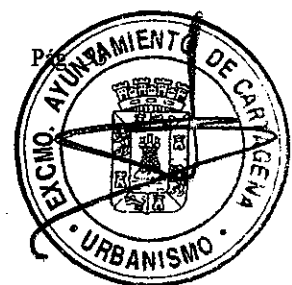


4.1 AMBITO Y DELIMITACION DEL SUELO URBANO

Ambito.- Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo clasificado como urbano dentro del ámbito del P.E.R.I. El Molinete delimitado por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cartagena y parcialmente modificado por el presente Plan Especial.

Vigencia.- El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene vigencia indefinida.



4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

En orden a su destino, el Plan Especial contempla los siguientes usos pormenorizados con las siguientes superficies de suelo.

	Identificación	Superficie de suelo en m2
Equipamientos cívico educativo - cultural	(M 17) bajos M16, M18	230
Infraestructuras	(C. de transformación)	140
Espacios libres	(Area arqueológica) (jardín público) (plazas)	21.357,77 1915 2.404,73
Ligados transporte	(aparcamiento en línea)	413,69
Red viaria	(Vía rodada) (vías y áreas peatonales)	3.921,41 10.546,32
Productivo Comercial	(M9)	1.472,5
Residencial colectivo	(Resto de manzanas)	10.717,08
..... Total	(ámbito del P.E.R.I.)	53.118,58 m2



4.2.1 ESTUDIOS DE DETALLE

En general este P.E.R.I. se desarrolla al nivel suficiente como para que sea innecesaria la redacción de posteriores Estudios de Detalle. De hecho, aunque la ordenación propuesta prevé muchos edificios de volumen específico, se realiza toda la documentación gráfica necesaria en cuanto a plantas y secciones de la ordenación, de forma que todos los volúmenes queden absolutamente definidos.

No obstante, podrán redactarse Estudios de Detalle con el siguiente fin:

- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el presenta Plan Especial, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos.

A pesar de ello se considera necesario plantear un estudio de detalle específico para resolver la volumetría final de la M9 así como el frente desde la M9 a la M17 en contacto con el monte, así mismo dicho estudio de detalle incluirá la M17.

4.2.2 PARCELACION

Dado que se trata de suelo público en su práctica totalidad y que el grado de diseño es muy elevado carecen de sentido las determinaciones sobre parcelación remitiendo a las ordenanzas particulares en cada caso.



4.2.3 PROYECTOS DE URBANIZACION

Podrán redactarse proyectos de urbanización por tramos completos o por tramos parciales de actuación que evidentemente deberán coordinarse entre sí en orden a alcanzar un resultado coherente, respetando los esquemas generales del P.E.R.I.

En principio, el P.E.R.I. prevé dos proyectos de urbanización:

- Proyecto de Urbanización 1: Sistema viario y urbanización, área exterior al área arqueológica dentro del ámbito del P.E.R.I.
- Proyecto de Urbanización 2: Urbanización del área señalada como zona arqueológica. Debe incluir la restauración de la muralla de Felipe II y los molinos de viento de la cota alta del cerro.



Plan Especial de Reforma Interior "El Molinete". Texto Refundido Aprobación Definitiva.



4.3 NORMAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION

A continuación se establecen las normas que con carácter general regulan la edificación dentro del ámbito del P.E.R.I.. Siguen la redacción del Plan General con *las supresiones y modificaciones propuestas por el Plan Especial para la zona.*

4.3.1 CONDICIONES DE VOLUMEN

Para establecer los parámetros físicos que regulan la tipología edificatoria y su relación con la superficie y forma del terreno, se establece el conjunto de parámetros que condicionan el volumen, la forma exterior de las construcciones y su posición.

4.3.1.1 Parámetros que afectan a la parcela

4.3.1.1.1 Parcela urbanística

Es toda porción de suelo urbano que constituye una unidad física y predial que resulta del proceso de desarrollo urbano.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

4.3.1.1.2 Manzana

Es la parcela o agrupación de parcelas en suelo urbano *definida por las alineaciones exteriores.*

4.3.1.1.3 Parcela mínima

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.



En casos en que se establezcan condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde a la total comprendida dentro de su perímetro.

4.3.1.1.4 Solar

Es aquella parcela o agrupación de parcelas de suelo urbano definido como apto para la edificación, que cumplan con los requisitos del art. 82 de la Ley del Suelo y/o con las determinaciones que imponga el planeamiento.

4.3.1.1.5 Alineación

Es la línea que define el límite entre las superficies edificables y las que no lo son. Dicha línea queda *establecida en los planos de proyecto de este Plan Especial.*

4.3.1.1.6 Clases de Alineaciones

a) Alineación actual y alineación oficial: La actual es la existente y la oficial es la determinada por el planeamiento.

b) Alineación exterior e interior: La alineación exterior separa la superficie de los viales y/o la que marca el límite entre los espacios libres públicos de las parcelas edificables. La alineación interior o privada, fija los límites de las superficies edificables de parcela o de manzana.

c) Alineación de cerramiento y alineación de fachada: La alineación de cerramiento marca la posición en que se debe colocar el cerramiento o vallado de la propiedad respecto al espacio público. La alineación de fachada es la alineación exterior y/o interior que señala los planos de fachada de la construcción.



d) Alineación de vial: Es la alineación de fachada situada en el límite de la edificación a lo largo de los viales, salvo los retranqueos que se marcan en los planos.

4.3.1.1.7 Rasante

Es la línea que determina el perfil longitudinal de un terreno o vía, respecto del plano horizontal.

4.3.1.1.8 Clases de rasante

a) Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un instrumento de planeamiento.

b) Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente.

c) Rasante natural del terreno: Es el perfil del terreno sin que se hayan producido transformaciones.

d) Rasante artificial: Es el perfil del terreno resultante de labores de explanación, desmonte relleno o cualquier otra actividad que suponga alteraciones del terreno.

4.3.1.1.9 Anchura del vial

a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con una distancia constante en cualquier tramo de vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como anchura del vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otra irregularidad, se tomará como anchura de vial para cada lado de un tramo de calle



comprendido entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.

c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre este punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

La anchura de vial es la que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trata de parcelas con frentes a viales de nueva apertura, la anchura vial será la que en virtud del plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a este efecto, se ceda y urbanice.

4.3.1.2 Parámetros que afectan a la posición de la edificación

4.3.1.2.1 Plano de fachada

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente. Contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio situados sobre rasante. *No se consideran incluidos los miradores.*

4.3.1.2.2 Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno o de la acera.

4.3.1.2.3 Separación entre edificios

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

- a) en el interior de una misma parcela
- b) en parcelas colindantes



c) en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía

El valor de la separación para un edificio dado se medirá, perpendicularmente a su línea de fachada en el punto en el que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada con las mismas condiciones.

4.3.1.2.4 Superficie ocupable

Es aquella que determina la envolvente en cuanto a la superficie sobre la que puede asentarse la edificación en planta según el conjunto de limitaciones que se establecen en los planos y las condiciones de posición que determinen las normas de zona en las Ordenanzas que le sean de aplicación.

Ningún elemento constructivo o estructural puede rebasar la alineación oficial exterior.

Los miradores no computan a efecto de superficie ocupada.

4.3.1.3 Parámetros de Ocupación

4.3.1.3.1 Fondo edificable

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma.

4.3.1.3.2 Coeficiente de ocupación

Es la relación máxima entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.



La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie de ocupación en planta.

4.3.1.3.3 Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección vertical del edificio, limitado por los planos de fachada en la línea de edificación. Los patios interiores quedan exentos del cómputo.

4.3.1.4 Parámetros de aprovechamiento

4.3.1.4.1 Edificabilidad

Es el parámetro expresado en metros cuadrados que define la cuantía de la edificación, atribuido por el planeamiento a una parcela o terreno configurando el valor de su derecho a edificar.

4.3.1.4.2 Índice de edificabilidad

Es el valor expresado en m²/m² de la relación entre la superficie edificable y la superficie de un terreno.

El índice de edificabilidad se medirá en:

-En las parcelas sobre la parcela edificable, entendiendo por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

-En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.

4.3.1.4.3 Clases de edificabilidad

Hay que distinguir:



a) Edificabilidad bruta: entendiéndose por tal la que es aplicable a todo el área o sector incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.

La edificabilidad bruta es de 0,98

b) Edificabilidad neta: entendiéndose por tal la que se aplica sobre:

-la superficie total de la parcela

-la suma de superficies de suelo edificable, en caso de áreas o sectores deducidos de la superficie total de los viales y suelos de cesión obligatoria.

4.3.1.4.4 Superficie edificable

Valor máximo expresado en m² de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar el índice de edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

En sectores o áreas sometidas a reforma interior se obtiene la superficie edificable deduciendo la de los equipamientos que sean objeto de cesión obligatoria y gratuita.

4.3.1.4.5 Superficie edificada total

Suma total de las superficies que, en cada una de las plantas que integran la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio. Se le denomina también superficie construida total.

Quedan incluidas en el cómputo todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen salvo aparcamientos necesarios (si exceden computan) o instalaciones del edificio tales como calefacción, acondicionamientos del aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, contadores, centros de transformación,...etc.



Quedan excluidos:

1- Los patios interiores

2- Los soportales y plantas diáfanos porticadas y *todos aquellos espacios de uso público en el interior de la manzana en relación visual o física con existencias arqueológicas, conectados con la estructura viaria, que no podrán ser objeto de cerramiento sin que suponga rebasar la superficie edificable.*

3- Las cubiertas planas aunque sean transitables.

4- Los sótanos y semisótanos.

4.3.1.4.6 Superficie construida por planta

Es el valor medido en la forma indicada en el apartado anterior, para cada una de las plantas de edificio.



4.3.1.5 Parámetros de forma

4.3.1.5.1 Cota de referencia para medición de alturas

Es el punto de intersección de la rasante de acera o terreno con el plano vertical perpendicular a la misma, trazado en el punto medio de la fachada o edificación.

4.3.1.5.2 Altura de la edificación

Es la distancia vertical media desde la cota de referencia hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero. Ningún edificio superará la cota máxima de 34 m. Ningún edificio superará el número de plantas marcado en los planos, excluyéndose cualquier tipo de compensaciones en altura y volumen incluso en el caso de conservación de restos arqueológicos en sótano. La cota de coronación se entiende libre de cualquier tipo de edificación, incluidos casetones, accesos en altura y cuartos de telecomunicaciones.

4.3.1.5.3 Altura en plantas

Es la expresada en número de plantas, incluida la planta baja. Definida en los planos de ordenación..

4.3.1.5.4 Altura de piso y altura libre

La altura de piso es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta



La altura libre mínima y máxima en edificios destinados a vivienda son:

- En planta baja de 2.80 a 4.00mts.
- En planta de piso de 2.40 a 3.00mts.

Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las situadas en plantas superiores elevando como mínimo el nivel de pavimento 30 centímetros con respecto al pavimento del portal.

4.3.1.5.5 Criterios de medición de alturas

Medición de alturas en supuestos especiales:

a) Si la rasante tuviese pendiente fraccionaria la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

b) En caso de solares con fachadas a dos calles de distancia, anchura o rasante desigualmente edificadas: se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondientes hasta el fondo máximo y siempre que no supere la mitad del ancho de la manzana.

4.3.1.5.6 Construcciones permitidas por encima de la altura

Se permiten:

- 1-El forjado de techo de la última planta de piso.
- 2-Las pendientes de azoteas y cubiertas.
- 3-Los remates.
- 4-Los antepechos de azoteas o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1.50 m. medida desde la cara superior del último forjado.



5-Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinan por las Normas Tecnológicas de la Edificación.

4.3.1.5.7 Altillos

Los altillos o planta baja partida, se permiten en la planta baja cuando formen parte del local situado en ella y no tengan acceso independiente del exterior.

Se separarán un mínimo de 3 metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio, al menos en un 50% de su anchura.

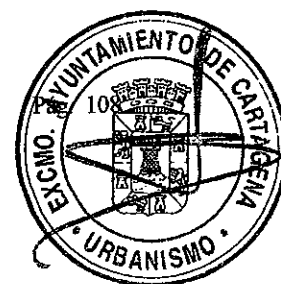
4.3.1.5.8 Sótanos y semisótanos

Se autorizan cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias del edificio (*previa excavación arqueológica total*) y todos aquellos derivados de *acondicionamiento de existencias arqueológicas bajo rasante*.

En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, o talleres que no guarden relación con el edificio.

No se permite el uso de vivienda ni hotelero ni sanitario-asistencial, sin embargo se podrán autorizar otros, si el local está dotado de medidas de seguridad que cubran los riesgos de incendio y explosión y se facilite el desalojo de personas.

Su altura libre mínima es de 2.20 mts.



4.3.2 CONDICIONES DE ILUMINACION E HIGIENICAS

4.3.2.1 Iluminación y ventilación

1- Toda vivienda deberá tener como mínimo una pieza habitable a fachada y ésta una longitud no inferior a 4 metros.

Quedan prohibidas las viviendas interiores.

2- Todas las viviendas deberán disponer de luz y ventilación directas en todas las piezas habitables, entendiéndose por luz y ventilación directa la que se toma de la vía pública o espacios libres, patio de manzana o patio de luces.

3- La superficie de los huecos de iluminación no será inferior para cada habitación a la establecida por las normas de habitabilidad vigentes.

4- La ventilación e iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patio de luces o patios de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y estancias cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

4.3.2.2 Patios

Es todo espacio no edificado, a cielo abierto, rodeado de edificación y cuya función principal es la de proporcionar luz y ventilación adecuada a las dependencias de la edificación que lo circundan.

4.3.2.2.1 Medición de altura en patios

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los mismos incluidos el antepecho de fábrica si lo hubiera.



4.3.2.2.2 Dimensiones de los patios cerrados

Las dimensiones de los patios es función de la altura y del destino de las piezas que abren huecos a ellos:

Uso del local	Diámetros mínimos	Superficies mínima
Dormitorios y estancias	0.30 H.	H2/8
Cocinas	0.20 H.	H2/10
Otros	0.15 H.	H2/20

Se fija un mínimo de 3mt. para luces rectas y diámetros y de 9m² para la superficie, salvo en el caso de dormitorios, que el mínimo será de 12m²., si la edificación supera una planta. Quedan exentos del cumplimiento del diámetro mínimo los patios de edificios entre medianeras con fachadas inferiores a 6mts., los dormitorios deberán tener luces rectas iguales o superiores al diámetro mínimo establecido para ellos.

4.3.2.2.3 Patios abiertos

No se permiten

4.3.2.2.4 Patios de manzana

Es el espacio libre central de manzana definido por los planos interiores de fachada.

Las dimensiones del patio de manzana pueden establecerse acotando su medida entre planos de fachada opuestos o fijando el fondo edificable máximo. En todo caso se definirá estableciendo una alineación oficial interior.

4.3.2.2.5 Patios de parcela



Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión se puede establecer como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado.

4.3.2.2.6 Patios mancomunados

Son patios mancomunados los que sean comunes a los inmuebles colindantes, y así conste en escritura pública.

Dicha comunidad no podrá extinguirse sin autorización del Ayuntamiento en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran la superficie mínima anteriormente.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o celosías, nunca por muros de fábrica.

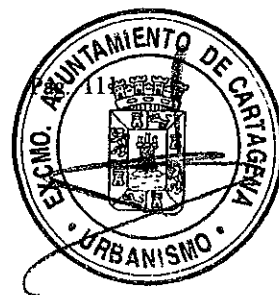
4.3.2.2.7 Construcciones en patios

Los patios no podrán ser ocupados por construcciones *excepto aquellas cuyo único objetivo sea la conservación de posibles restos arqueológicos.*

4.3.2.2.8 Patios de luces interiores

a) Las distancias mínimas entre muros del patio de luces no podrá reducirse con salientes u otros elementos o servicios, como son los lavaderos.

b) La altura del patio de luces a efectos de la determinación de su superficie se medirá en metros desde la planta más baja que lo precise como patio de luces hasta la coronación del cerramiento.



c) El pavimento del patio de luces, estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

4.3.2.3 Servicios de la edificación

4.3.2.3.1 Agua potable

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias del uso, debiéndose a tal efecto, salvo para edificios de vivienda unifamiliar establecerse un sistema de reserva de agua con capacidad para el abastecimiento de un día.

La instalación del servicio, acometido, contadores, etc., se regirá por el Reglamento-Ordenanza del Servicio Municipal de Aguas.

La capacidad de abastecimiento de las dotaciones de agua fría y caliente debe cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño de V.P.O.

4.3.2.3.2 Desagüe de pluviales

El desagüe de pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano.

4.3.2.3.3 Evacuación de aguas residuales

- a) Las instalaciones de saneamiento deben entroncarse al alcantarillado.
- b) Las bajantes contarán con ventilación por su extremo superior para evitar succiones.
- c) En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Alcantarillado.



4.3.2.3.4 Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.

Todo tubo o conducto de chimenea estará previsto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4.3.2.3.5 Evacuación de basuras

Todos los edificios de nueva construcción contarán con un local para cubos de basura, su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios.

4.3.2.3.6 Suministro de energía

1- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias se debe justificar el cumplimiento de las determinaciones del Reglamento Electrotécnico para baja tensión y demás disposiciones aplicables.

2- En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio.

3- Las instalaciones de gas en edificios cumplirán la normativa estatal municipal y las de la compañía suministradora.

4- Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de normas sobre contaminación el Ayuntamiento a través del Servicio correspondiente vigilará la instalación de los depósitos de almacenamiento de combustible.

fuelle 5- Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como de energía, cumplirán con la normativa propia y contará con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos.

agua 6- Los paneles fotovoltaicos de generación eléctrica o producción de caliente deberán situarse de manera que se cumplan las condiciones estéticas adecuadas. No serán visibles desde la vía pública a no ser que estén incorporados a los elementos de cierre de la edificación. Deberán estar anclados de forma que admitan vientos de 120 Km/hora, sin desprendimientos de placas.

4.3.2.3.7 Servicio de telefonía, antenas de T.V. y pararrayos

1- Todos los edificios de nueva construcción deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio.

de 2- La antena colectiva de T.V. Es de obligatoria instalación en edificios más de diez viviendas o en número de plantas superiores a tres.

4.3.2.3.8 Ventilación e instalaciones de acondicionamiento de aire

Se autoriza la ventilación forzada en locales no vivideros. En el uso residencial se entienden no vivideros los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y cuartos de armario así como los aseos y cuartos de baño y cocinas.



La previsión de instalación de aire acondicionado no puede disminuir las condiciones de iluminación y ventilación natural precisas para cada uso.

El aire enrarecido procedente de la renovación de locales, deberá evacuarse por conducto exclusivo a cubierta para locales con superficie superior a 200m²., así como el aire caliente procedente de la refrigeración de condensadores, si su volumen supera 1m³/seg. Para volúmenes más pequeños y para extractores de aire, el centro de la rejilla de evacuación deberá estar, como mínimo a 3m. sobre el nivel de la vía pública y a 2m. de ventanas de terceros siguiendo la poligonal más corta por cerramientos de fachada.

Los aparatos de aire acondicionado o extractores contarán con aislamiento contra ruidos y vibraciones y no podrán verter sustancias o agua de condensación directamente a la vía pública.

4.3.2.3.9 Ascensores

1- Con independencia del uso a que se destinen, será requisito la instalación de ascensor sea cual sea la altura del edificio.

2- El número y condiciones de aparatos en función de las características del edificio serán fijadas en las instrucciones de diseño de la Norma Técnica correspondiente.

3- El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 150 mts. respecto a la rasante de la acera en la entrada al edificio.

4.3.2.3.10 Aparcamientos obligatorios

1- Toda edificación de nueva construcción destinada a cualquier uso deberá contar con una dotación de aparcamiento obligatorio que no podrá ser inferior a:

- a) 1 plaza de aparcamiento por vivienda.
- b) 1 plaza por cada 100 m². de superficie edificada adscrita a otro uso.

2- Los aparcamientos serán los definidos en los planos de ordenación, pudiendo ajustarse en los proyectos de edificación, siempre que se sitúen en:

- a) En el interior de la parcela.
- b) En el interior de la edificación.
- c) Bajo rasante en patios de manzana o espacios libres públicos y privados.

3- Las dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento es de una superficie rectangular mínima de 2.20 x 4.50 mts., siendo la superficie de aparcamiento mínima por plaza incluyendo rampa de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras... de 20m². útiles.

Si la aparición de restos arqueológicos imposibilitara el aprovechamiento del sótano u otra solución para el aparcamiento obligatorio, éste se trasladaría a algún espacio cercano (zona sin restos, aparcamiento en superficie o en altura, etc) que no interfiera con el Patrimonio Arqueológico.



4.3.3 CONDICIONES ESTETICAS

El fomento y defensa de la imagen urbana corresponde al Ayuntamiento por lo que se podrá denegar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad, siendo por tanto, aplicables las observaciones, que a este respecto prescriba la Corporación, y las siguientes normas:

4.3.3.1 Proyecto:

Se deberán presentar planos de alzado o fachadas con descripción detallada del tratamiento de las mismas así como de los materiales a emplear.

Los edificios destinados a equipamiento y aquellas viviendas cuyo proyecto alcance cualidades estéticas que merezcan consideración preferente, no estarán previamente sujetos a estas condiciones estéticas, debiendo presentarse previamente a su aprobación un proyecto que seguirá los tramites de un plan especial. El proyecto constará como mínimo de memoria descriptiva, planos, perspectivas, fotografías, maquetas y cualquier otro material que se precise para su definición y total comprensión, justificando la solución propuesta y estudiándola comparativamente con las ordenanzas.

4.3.3.2 Materiales:

En la construcción se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decoro y ornato de la vía pública. No se autorizan materiales, que puedan suponer riesgo físico o para las personas en caso de desprendimientos.

Con carácter general se prohíbe la imitación de materiales, debiendo utilizar éstos, en su verdadero carácter y expresión constructiva.

En las fachadas, se utilizaran preferentemente revocos y estucos tradicionales, así como aplacados pétreos; del mismo modo, se permiten los ladrillos vistos

aplantillados, en colores rojizos y tostados, prohibiéndose expresamente, los vidriados, blanquecinos, bicolors, quemados, así como los que no se ajusten en dimensiones al ladrillo tradicional de la zona. Se prohíbe expresamente cualquier material plástico así como hormigones vistos, fachadas cerámicas y muros cortina. Se prohíben los revocos de árido grueso o árido silíceo con aglomerante acrílico.

Los paramentos laterales ciegos deberán tratarse de la misma manera que las fachadas principales.

Los tejados ya sean planos o inclinados se tratarán en colores coincidentes con aquellos tradicionales de su entorno.

Se prohíben expresamente la utilización de persianas enrollables de cualquier tipo, debiendo resolverse el oscurecimiento con contraventanas de madera o acero pintados en colores blancos o coincidente con los tradicionales de su entorno. Los antepechos de huecos, miradores y azoteas se resolverán en perfilera de acero, sencilla y sin ornamentación. Se prohíben expresamente la imitación de elementos de forja tradicionales. El acabado de los mismos se efectuará en colores adecuados a la fachada. Se prohíben los elementos adosados a la fachada como jardineras, aires acondicionados y todos aquellos elementos que provoquen una distorsión de la lectura de dicha fachada.

4.3.3.3 Adecuación:

En los sectores edificados, la composición y diseño debe responder a las características dominantes del ambiente en el que se emplazan.

Las nuevas construcciones han de conservar el carácter general del conjunto evitando todo intento de reconstrucción mimética. Se entenderán como categorías determinantes del carácter, las derivadas de un mantenimiento en los proyectos de nueva construcción de la utilización de iguales ritmos



compositivos, proporciones y relaciones entre los huecos, colores y volúmenes construibles en concordancia con los del entorno general.

4.3.3.4 Tratamiento:

Se construirán como fachadas todos los parámetros de un edificio visible desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas es obligatorio tratar como fachada el parámetro que por tal efecto queda visto, el cual deberá retirarse del lindero para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

4.3.3.5 Instalaciones:

Las construcciones permitidas por encima de la altura a que se refiere el punto 4.3.1.5.6 deben ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas; debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos, de modo que esos volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

4.3.3.6 Conservación:

Es obligatorio para los propietarios la conservación, limpieza y decoro de las fachadas, así como las medianerías al descubierto, las entradas y escaleras y en general, los espacios visibles desde la vía pública, siempre que sea necesario o cuando por motivos de ornato público se le ordene por la autoridad municipal. Esto mismo será aplicable con respecto a las chimeneas, depósitos, patios, conductos de agua y demás instalaciones complementarias de la edificación.

4.3.3.7 Tendederos:

Toda vivienda de nueva planta contará con tendedero tratado de forma tal que la ropa en ellos dispuesta no sea vista desde la vía pública, así como los depósitos de agua que deberán tratarse igualmente.



4.3.3.8 Fachadas y cubiertas

1- Se declara para los edificios de uso dotacional o productivo, la composición estética libre, aunque cumpliendo las condiciones indicadas en el epígrafe

4.3.3.1. Para el resto de edificios de uso residencial, las fachadas serán lisas, no permitiendo ningún tipo de entrantes o salientes, en ningún caso, tampoco se permitirá ningún tipo de ornamentación, ni decoración que no vengan justificadas por la estricta construcción. De esta manera la composición de la fachada y su tratamiento epitelial, resultarán del uso y la construcción verdadera desde unos materiales que le sean propios a dicho entendimiento de la fachada.

Se deberá respetar la proporción vertical de los huecos desde la proporción dupla a la áurea, es decir de 1:2 a 1:1'618 .

Se deberá mantener un ritmo en fachada que combine hueco y macizo, en proporción siempre menor de 1:1 ½ en favor del macizo.

La altura del hueco no debe ser menor de 2'20, ni mayor de 2'60.

Se prohíben, en la fachada a viario, cualquier tipo de oculos, ojos de buey y cualquier otra forma que no se remita al rectángulo anteriormente definido.

No se permiten los balcones volados ni los cuerpos cerrados, pero si los miradores, no sobrepasando su implantación en fachada el 30% de la longitud total de esta. Dichos miradores deben sobresalir sobre la línea de fachada no mas de 60cm. Sus materiales serán la madera o el acero pintados en blanco, no permitiendo ningún tipo de aluminio, plásticos ni ningún otro material, mas que los anteriormente citados. Los miradores entre pisos no se construirán en continuidad, separándolos entre ellos por medio de forjados ligeros de no mas de 12 cm de canto tanto en base como en remate superior si lo hubiere. Se prohíbe expresamente la cubrición de dichos miradores en teja cerámica o de



hormigón y en general cualquier material que vaya en contra de la ligereza que le es propia a este tipo de elementos. En cualquier caso el mirador tenderá a la proporción horizontal no pudiendo ser la relación entre sus partes mayor de 1:1 en horizontal.

Las plantas bajas se consideran integrantes de la fachada, debiendo componer en concordancia con el resto de las fachadas. Si la instalación comercial no va a realizarse de forma simultánea a la construcción del edificio, se cerrarán de forma provisional, con fábrica de ladrillo o tabicón, enfoscada de cemento y pintada armónicamente con el resto de la fachada.

La cubrición podrá realizarse en tejado inclinado o plano, la inclinación de dichos tejados inclinados no será mayor del 25%, no debiendo aparecer dichas cubiertas en ningún caso como cornisa en fachada, resolviendo los encuentros con los correspondientes petos en línea de fachada.

2- No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de material o elemento que pueda suponer riesgo para los viandantes.

4.3.3.9 Instalaciones en fachadas

No se permiten.

4.3.3.10 Salientes, entrantes, cuerpos volados, en ordenación con alineación a vial

No se permiten.

4.3.3.11 Marquesinas y toldos plegables

No se permiten.

4.3.3.12 Anuncios, letreros luminosos visibles desde la vía pública

1- La instalación de anuncios, letreros luminosos que sean visibles en la vía pública tienen carácter provisional y el Ayuntamiento, en cualquier momento por razones de ornato, seguridad u otros puede revocar la licencia. *Dicha instalación sólo podrá ser posible en planta baja, nunca en plantas superiores.*

Se prohíben:

- a) Los anuncios en tela o similares que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estéticas o desmerezcan del lugar en que pretendan colocarse.
- b) Los que puedan provocar deslumbramientos, fatigas o molestias visuales.
- c) Los que puedan confundirse con las señales luminosas de la circulación o impedir la perfecta visión en dichas señales.

Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las normas que sobre actividad publicitaria exterior se halla vigente al solicitar la licencia. Siempre sujeto a Ordenanza Municipal.

4.3.3.13 Cerramientos y vallados

Vallado de solares

Todos los solares *en edificación con ordenación a vial y los que el Ayuntamiento disponga*, deberán cerrarse con una valla de 2 mt. de altura para asegurar su conservación, y sus condiciones de salubridad e higiene.

El cerramiento debe situarse en la alineación oficial; a tal efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán que solicitar en el plazo de un mes, desde la apertura de las mismas, la alineación correspondiente y la licencia para construir la valla.

En casos de derribo, si no se edifica el solar inmediatamente, será obligatorio cercar los solares resultantes y retirar la valla de obra.

4.3.4 NORMAS DE SEGURIDAD

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

4.3.5 NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

4.3.6 NORMAS DE PROTECCION DE RESTOS ARQUEOLOGICOS

Cualquier operación edificatoria deberá prever un estudio evaluativo arqueológico que informe de la existencia o no de restos arqueológicos en el subsuelo. En caso de existir y de ser necesaria su conservación se incorporará en el proyecto de edificación el tratamiento de dicho espacio.

Se adjunta como Anexo 1 la Normativa de Protección de Restos Arqueológicos realizada por los Técnicos Municipales en cumplimiento del acuerdo de Aprobación Provisional.

4.3.7 NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

-Todos los lugares de uso público tendrán previstos en sus elementos de uso común (accesos, urinarios, ascensores, etc....) medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños, además de los medios mecánicos de elevación que sean necesarios.

-Asimismo, en todos los edificios de viviendas se deberá disponer de un portal de acceso común de rampas y demás elementos, bastantes, que eliminen las barreras arquitectónicas.

Plan Especial de Reforma Interior "El Molinete". Texto Refundido Aprobación Definitiva.



4.4 USOS DE SUELO

4.4.1 GENERALIDADES

Se regula en este Capítulo la utilización de los terrenos y los edificios según las actividades que en ellos se pueden desarrollar.

4.4.2 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

a) Clasificación genérica: Usos globales, usos pormenorizados y usos básicos.

- Son usos globales los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general incluyendo mezclas diversas de usos que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano.

- Son usos pormenorizados los que a nivel de ordenanzas definen el uso de los suelos edificables o edificios concretos. Los usos pormenorizados contienen varios usos básicos.

- Son usos básicos aquellos que vienen determinados en cada uso pormenorizado por la categoría de actividad y su situación dentro de la edificación o entorno. Debe especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras, de apertura o funcionamiento.

b) Clasificación de usos pormenorizados según sus interrelaciones: usos característicos, complementarios, compatibles y prohibidos.

- Usos característicos son los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para que se definan



y - Uso complementarios: Deben coexistir forzosamente con el uso característico guardar una proporción determinada por ser equipamiento o dotación necesaria del uso característico y ser condición para su implantación.

- Uso compatible: Puede coexistir con el uso característico sin perder cada uno su carácter propio. Como anexo de este capítulo se adjunta el cuadro de usos compatibles.

- Usos prohibidos: Los que se impiden por normas de planeamiento por disposiciones estatales o municipales y los no compatibles con los usos característicos en el ámbito considerado, o limitados por las normas de zona.

c) Clasificación de usos por su titularidad: Usos públicos, colectivos y privados:

- Son usos públicos los referentes a usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración tanto en bienes de dominio público como en bienes de propiedad particular y los prestados por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

- Son usos colectivos, aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación u organización similar o por el abono de una cuota entrada, precio o contraprestación análoga.

- Son usos privados los que realizan los particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.



4.4.3 SIMULTANEIDAD DE USOS

Cuando en una parcela o edificio se den simultáneamente varios usos permitidos o usos que por su propio carácter sean complementarios o compatibles cada uno de ellos deberán cumplir su propia normativa. A efectos de solicitud de licencia de obras, uno de los usos simultáneos se entenderá como uso característico.

4.4.4 COMPATIBILIDAD DE USOS

Se estará a lo dispuesto en el cuadro anexo nº 1 del Plan General.

4.4.5 USO GLOBAL RESIDENCIAL

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

4.4.6 USO GLOBAL PRODUCTIVO

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

4.4.7 USO GLOBAL DOTACIONAL

Se estará a lo dispuesto en el Plan General y además, en lo relativo a espacios libres se seguirán las siguientes determinaciones indicativas para el Proyecto de Urbanización:



4.4.7.1 DETERMINACIONES ESPACIOS LIBRES

Plazas

El solado de las plazas se realizará mediante piedra natural como corresponde a un espacio urbano de mayor representatividad. Las baldosas tendrán un proporción rectangular de 30X60cm irán colocadas a matajunta y se rematarán con un borde de confinamiento también de piedra natural. Los sumideros serán de hierro fundido y las pendientes se tenderán hacia el centro de la plaza. Cada 3m. se colocarán tiras de 15cm de piedra natural en un color que contraste con el embaldosado general.

Tratamiento del Area Arqueológica

El espacio del area debe cumplir un doble objetivo: servir como reserva arqueológica y espacio museístico y servir como zona de esparcimiento para la ciudad.

Debido a la delicadeza necesaria en la urbanización se respetarán todas las trazas existentes limitándose la intervención a limpiar, consolidar y rematar en aquellos punto donde sea necesario. Se colocará drenajes y canalizaciones de agua así como el alumbrado necesario. Se igualará los niveles del terreno mediante aportación de grava y arena. Se colocará, escaleras prefabricadas de hormigón que permiten su retirada o desplazamiento sin dañar el entorno y rampas de arena que permitan el acceso a personas de movilidad limitada en las mejores condiciones posibles.

La vegetación necesaria estará constituida siempre por especies autóctonas que necesiten poca agua y mantenimiento. Se combinarán arbustos y arboles de copa baja. La colocación de bancos, papeleras y fuentes cerrará el amueblamiento del parque.

Si los restos fuesen de especial interes, según un informe razonado de los arqueólogos municipales y de los de la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma, se elaborará un estudio especial para los mismos.

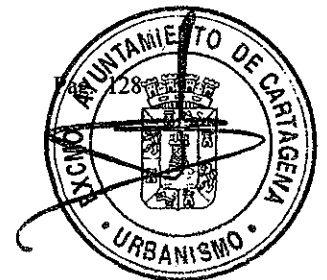


Jardinería y mobiliario urbano.

La jardinería proyectada consistirá básicamente en la plantación de arboles de tamaños diversos en alcorques. La jardinería del parque arqueológico estará constituida básicamente por plantación de arboles y vegetación autóctona.

El mobiliario urbano previsto contiene los siguientes elementos:

- Bancos públicos de madera y fundición.*
- Centro de juegos para niños de madera, además de columpio y tobogán tipo.*
- Papeleras.*
- Bolardos de fundición en protección de aceras.*
- Fuentes bebedero pública de fundición.*
- Kiosco de periódicos y O.N.C.E.*
- Cabinas telefónicas.*



4.5 CUADRO DE CARACTERISTICAS

	Identificación	Superficie de suelo (m2)			Superficie construida (m2)		
		S.rasante	B.rasante	Total	S.rasante	B.rasante	Total
Dotaciones							
Equipamiento cultural	(M17)			230			920
	(M 16) Bajo	539.38		539.38	539.38		
	(M 18) Bajo	336.05		336.05	336.05		
		1105.43		1105.43	1795.43		920

Infraestructuras	(C.Transformación CT1)	140		140	140		140

Espacios libres	(Area arqueológica)	21357.77					
	(jardín)	1915					
	(plazas)	2404.73					
		25.677.5					

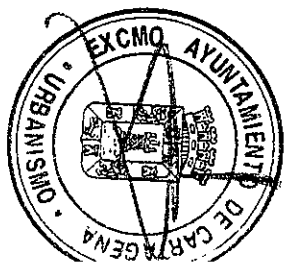
Ligado al transporte	(aparcamiento en línea)	413.69		413.69			

Red viaria	(Via rodada)	3921.41					
	(vías y áreas peatonales)	10.391.95					

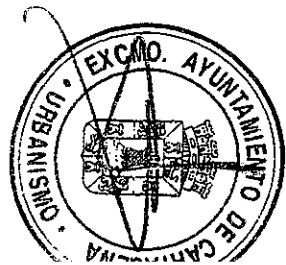
Total		41.649.98					



Productivo	(M9) Comercial	1472,5	5890
	(M1, en planta baja)	357,31	357,31
	(M2, en planta baja)	424,97	424,97
	(M3, en planta baja)	233,88	233,88
	(M4, en planta baja)	867,45	867,45
	(M5, en planta baja)	1457,26	1457,26
	(M6, en planta baja)	653,02	653,02
	(M7, en planta baja)	1553,54	1553,54
	(M8, en planta baja)	735,68	735,68
	(M10, en planta baja)	1359,09	1359,09
	(M11, en planta baja)	1096,16	1096,16
	(M12, en planta baja)	157,3	157,3
	(M13, en planta baja)	232,20	232,20
	(M14, en planta baja)	1168,69	1168,69
Total		11769,98	16186,55



Residencial	(M1)	420,36	1577,9
	(M2)	480,58	1802,9
	(M3)	283,97	1190,28
	(M4)	867,45	3044,46
	(M5)	857,21	2342,38
	(M6)	417,37	1208,48
	(M7)	913,85	2622,21
	(M8)	865,51	3591,87
	(M10)	1598,00	3807,6
	(M11)	1289,60	4130,68
	(M12)	184,60	765,70
	(M13)	273,18	1133,70
	(M14)	1374,93	3763,11
	(M16)	645,52	1658,5
	(M18)	395,35	1487,12
Total		11.017,84	34.126,89



4.5.1. CUADRO RESUMEN

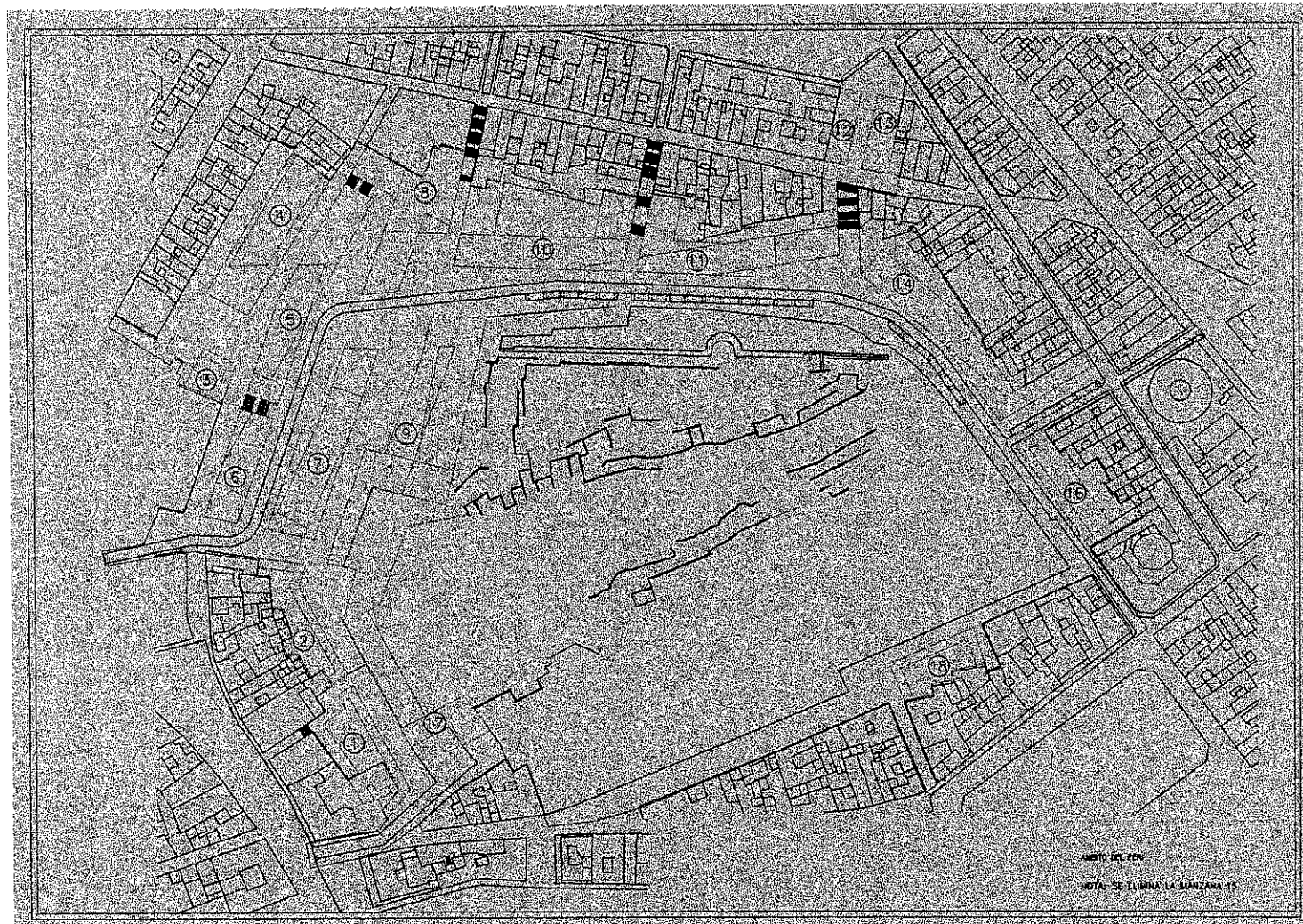
	Superficie suelo en m2	Superficie construida en m2	
• Equipamientos			
Cultural	230	920	No computable
		539,38	
		336,05	
• Infraestructura	140	140	No computable
• Espacios libres	41096,02	No computable
Aparcamiento	413,96	413,96	No computable
• Productivo		16186,55	Computable
• Residencial	12490,34(P+R)	34126,89	Computable

(en planta baja y sótano)

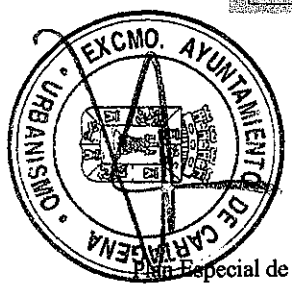
Edificabilidad bruta del Sector:

Superficie construida computable	50.313,44	
.....	= =	0,947
Superficie área	53.118,58	





ÁMBITO DEL PLAN
SITIO: SE LLAMA LA MANZANA 15



4.5.2 ANEXO MANZANAS

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO	-----	-----				
PL. SEMISOTANO	-----	-----				
PL. BAJA	63.05	357.31				
PL. PRIMERA	420.36	-----				
PL. SEGUNDA	420.36	-----				
PL. TERCERA	420.36	-----				
PL. CUARTA	253.77	-----				
PL. QUINTA	-----	-----				
PL. SEXTA	-----	-----				
PL. SEPTIMA	-----	-----				
PL. OCTAVA	-----	-----				
TOTAL	1577,9	357.31				

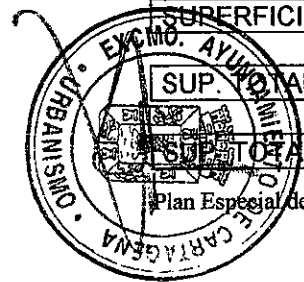
SUPERFICIE TOTAL	1935,21 m2
------------------	------------

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	1935,21 m2
----------------------------------	------------

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
-------------------------------------	--

EDIFICABILIDAD	4,603
----------------	-------

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	14
-----------------------	----



MANZANA	Nº 2	UBICACION: Calle Doncellas (nuevo trazado) / Callejón de la Cruz / Subida de San Antonio (nuevo trazado)
---------	------	--

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA: B+3+A
------------	--------	-----------------------	---------------

SUPERFICIE PARCELA	480.58 m2	OBSERVACION: Completa manzana existentes
--------------------	-----------	--

USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	55.61	315.13+109.84				
PL. PRIMERA	370.74+109.84					
PL. SEGUNDA	370.74+109.84					
PL. TERCERA	480.58					
PL. CUARTA	305,62					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	1802,9	424.97				

SUPERFICIE TOTAL	2227,84 m2
------------------	------------

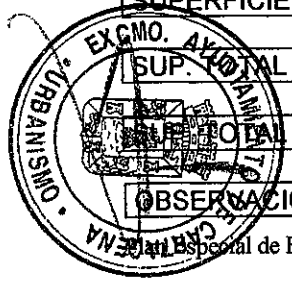
TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	2227,94 m2
-----------------------------	------------

EDIFICABILIDAD	4,635
----------------	-------

TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
--------------------------------	--

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	16
-----------------------	----

OBSERVACIONES: Existe volumen construido ligado actividad comercial restante "La Tartana" se permite aumento edificabilidad



MANZANA	Nº 3	UBICACION: Morería Baja / Plaza de Cantarerías / Calle Cantarerías
---------	------	--

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA: B+3+A
------------	--------	-----------------------	---------------

SUPERFICIE PARCELA	283.97 m2	OBSERVACION: Completa manzana existente
--------------------	-----------	---

USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	18.00+32.09	52.00+181.88				
PL. PRIMERA	p.p.(70)+213.97					
PL. SEGUNDA	p.p.(70)+213.97					
PL. TERCERA	p.p.(70)+213.97					
PL. CUARTA	p.p.(70)+138,40					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	214.0+956,4	233.88				

SUPERFICIE TOTAL	1190,28 m2
------------------	------------

SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	1190,28 m2
--	------------

EDIFICABILIDAD	4,191 m2
----------------	----------

SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
---	--

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	9
-----------------------	---

OBSERVACIONES: Se mantiene edificio existente calle Cantarerías, nº 6 - superficie parcela=70.00m2	Viv. edificada= 266.00m2
--	--------------------------



MANZANA	Nº 4	UBICACION: Calle Morería Baja / Plaza de Cantarerías / Calle Cantarerías
---------	------	--

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA : B+3+A
------------	--------	-----------------------	----------------

SUPERFICIE PARCELA	867.45 m2	OBSERVACION:
--------------------	-----------	--------------

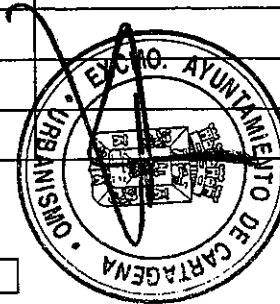
USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA		867.45				
PL. PRIMERA	867,45					
PL. SEGUNDA	867,45					
PL. TERCERA	867,45					
PL. CUARTA	442,11					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	3044,46	867,45				

SUPERFICIE TOTAL	3911,91m2
------------------	-----------

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	3911,91 m2
----------------------------------	------------

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
-------------------------------------	--



EDIFICABILIDAD	4,509 m2
----------------	----------

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	28
-----------------------	----

MANZANA	Nº 5	UBICACION: Calle Morería Alta / Calle Morería Baja
---------	------	--

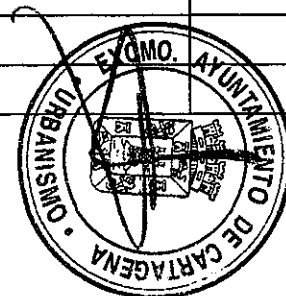
ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA B+3+A
------------	--------	-----------------------	--------------

SUPERFICIE PARCELA	857.21 m2	OBSERVACION:
--------------------	-----------	--------------

USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	128.58	728.63				
PL. PRIMERA	128.58	728.63				
PL. SEGUNDA	857.21					
PL. TERCERA	857.21					
PL. CUARTA	370,80					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	2342,38	1457.26				

SUPERFICIE TOTAL	3799,64m2
------------------	-----------



SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	3799,64 m2
----------------------------------	------------

EDIFICABILIDAD	4,432 m2
----------------	----------

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
-------------------------------------	--

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	21
-----------------------	----

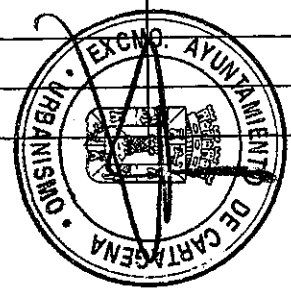
MANZANA	Nº 6	UBICACION: Calle Morería Alta / Subida de San Antonio / Calle Morería Baja
---------	------	--

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA: B+3+A
------------	--------	-----------------------	---------------

SUPERFICIE PARCELA	417.37 m2	OBSERVACION:
--------------------	-----------	--------------

USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	57.62	326.51				
PL. PRIMERA	57.62	326.51				
PL. SEGUNDA	417.37					
PL. TERCERA	417.37					
PL. CUARTA	258,50					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	1208,48	653.02				



SUPERFICIE TOTAL	1861,5 m2
------------------	-----------

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	1861,5 m2
----------------------------------	-----------

EDIFICABILIDAD	4,460 m2
----------------	----------

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
-------------------------------------	--

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	10
-----------------------	----

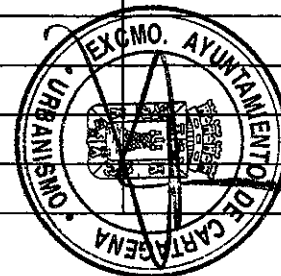
MANZANA	Nº 7	UBICACION: Calle Doncellas / Subida de San Antonio / Calle Morería Alta
---------	------	---

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA: B+3+A
------------	--------	-----------------------	---------------

SUPERFICIE PARCELA	913.85 m2	OBSERVACION:
--------------------	-----------	--------------

USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	137.08	776.77				
PL. PRIMERA	137.08	776.77				
PL. SEGUNDA	913.85					
PL. TERCERA	913.85					
PL. CUARTA	520,35					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	2622,21	1553.54				



SUPERFICIE TOTAL	4175,75 m2
------------------	------------

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	4175,75m2
----------------------------------	-----------

EDIFICABILIDAD	4,569 m2
----------------	----------

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
-------------------------------------	--

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	24
-----------------------	----

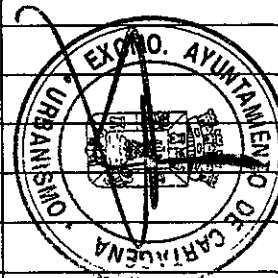
MANZANA	Nº 8	UBICACION: Calle Tahona / Calle San Esteban / Calle Morería Alta / Calle Morería Baja
---------	------	---

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA: B+3+A
------------	--------	-----------------------	---------------

SUPERFICIE PARCELA	865.51 m2	OBSERVACION: Completa manzana existente
--------------------	-----------	---

USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	129.83	735.68				
PL. PRIMERA	865.51					
PL. SEGUNDA	865.51					
PL. TERCERA	865.51					
PL. CUARTA	865.51					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	3591,87	735.68				



SUPERFICIE TOTAL	4327,55 m2
------------------	------------

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	4327,55 m2
----------------------------------	------------

EDIFICABILIDAD	5.554 m2
----------------	----------

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
-------------------------------------	--

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	33
-----------------------	----

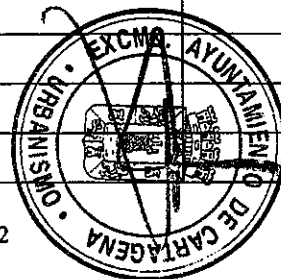
MANZANA	Nº 9	UBICACION: Calle San Esteban / Calle Doncellas
---------	------	--

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA: B+4
------------	--------	-----------------------	-------------

SUPERFICIE PARCELA	1472.51 m2	OBSERVACION: necesita Estudio de Detalle
--------------------	------------	--

USO	Productivo
-----	------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA						
PL. PRIMERA						
PL. SEGUNDA						
PL. TERCERA						
PL. CUARTA						
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						



TOTAL		5890				
-------	--	------	--	--	--	--

SUPERFICIE TOTAL	5890 m2
------------------	---------

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	5890 m2
----------------------------------	---------

EDIFICABILIDAD	4
----------------	---

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	0
-------------------------------------	---

N° VIVIENDAS ESTIMADO	0
-----------------------	---

MANZANA	N° 10	UBICACION: Callejón de San Esteban / Calle San Esteban / Calle Tahona
---------	-------	---

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA: B+3+A
------------	--------	-----------------------	---------------

SUPERFICIE PARCELA	1598.93 m2	OBSERVACION: Completa manzana existente
--------------------	------------	---

USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	239.84	1359.09				
PL. PRIMERA	983.21					
PL. SEGUNDA	983.21					
PL. TERCERA	983.21					
PL. CUARTA	617,67					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						



PL. OCTAVA						
TOTAL	3807,06	1359,09				

SUPERFICIE TOTAL	5166,15 m2
------------------	------------

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	5166,15 m2
----------------------------------	------------

EDIFICABILIDAD	3,23 m2
----------------	---------

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
-------------------------------------	--

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	35
-----------------------	----

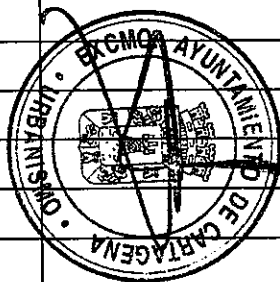
MANZANA	Nº 11	UBICACION: Calle San Esteban / Callejón de la Pólvora
---------	-------	---

ORDENACION	A VIAL	VOLUMETRIA ESPECIFICA	ALTURA: B+3+A
------------	--------	-----------------------	---------------

SUPERFICIE PARCELA	1289,60 m2	OBSERVACION: Completa manzana existente
--------------------	------------	---

USO	Residencial
-----	-------------

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	193,44	1096,16				
PL. PRIMERA	1056,35					
PL. SEGUNDA	1056,35					
PL. TERCERA	1056,35					
PL. CUARTA	768,19					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						



PL. OCTAVA						
TOTAL	4130,68	1096.16				

SUPERFICIE TOTAL 5226,84 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE 5226,84 m2

EDIFICABILIDAD 4.053 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE

Nº VIVIENDAS ESTIMADO 37

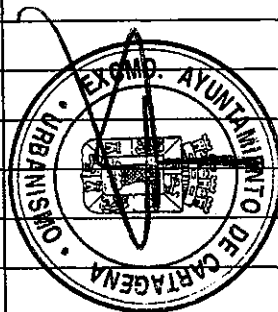
MANZANA Nº 12 UBICACION: Calle San Fernando / Calle nuevo trazado / Plaza López Pinto

ORDENACION A VIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA ALTURA: B+4

SUPERFICIE PARCELA 184.60 m2 OBSERVACION: Completa manzana existente

USO Residencial

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	27.30	157,3				
PL. PRIMERA	184.60					
PL. SEGUNDA	184.60					
PL. TERCERA	184.60					
PL. CUARTA	184.60					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						



PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	765.70	157,3				

SUPERFICIE TOTAL 923 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE 923 m2

EDIFICABILIDAD 5 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE

Nº VIVIENDAS ESTIMADO 7

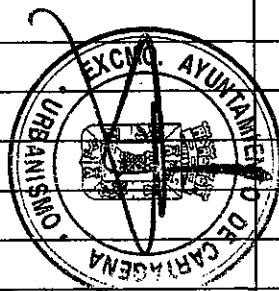
MANZANA Nº 13 UBICACION: Calle San Fernando / Calle nuevo trazado / Plaza López Pinto

ORDENACION A VIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA ALTURA: B+4

SUPERFICIE PARCELA 273.18 m2 OBSERVACION: Completa manzana existente

USO Residencial

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	40.98	232.20				
PL. PRIMERA	273.18					
PL. SEGUNDA	273.18					
PL. TERCERA	273.18					
PL. CUARTA	273.18					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						



PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	1133.70	232.20				

SUPERFICIE TOTAL 1365.90 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE 1365.90 m2

EDIFICABILIDAD 5.00 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE

Nº VIVIENDAS ESTIMADO 10

MANZANA Nº 14 UBICACION: Calle de la Pólvara / Calle del Adarve / Calle Maestro Francés

ORDENACION A VIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA ALTURA: B+3+A

SUPERFICIE PARCELA 1374.93 m2 OBSERVACION: Completa manzana existente

USO Residencial

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	206.24	1168.69				
PL. PRIMERA	1022.41					
PL. SEGUNDA	1022.41					
PL. TERCERA	1022.41					
PL. CUARTA	589.64					
PL. QUINTA						



PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	3763,11	1168.69				

SUPERFICIE TOTAL 4931,8 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE 4931,8 m2

EDIFICABILIDAD 3,586 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE

Nº VIVIENDAS ESTIMADO 34

MANZANA Nº 16 UBICACION: Calle Maestro Francés / Calle del Adarve

ORDENACION A VIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA ALTURA: B+3+A

SUPERFICIE PARCELA 645.52 m2

OBSERVACION: Completa manzana existente. Cesión sótano y bajo uso ligado a la arqueología

USO Residencial / Dotacional Cultural

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	21.50+84.60				539,38	
PL. PRIMERA	p.p.(239)+421.04					
PL. SEGUNDA	p.p.(239)+421.04					
PL. TERCERA	p.p.(239)+421.04					
PL. CUARTA	p.p.(239)+280,78					



PL. QUINTA					
PL. SEXTA					
PL. SEPTIMA					
PL. OCTAVA					
TOTAL	1658,5			539,38	

SUPERFICIE TOTAL 1688,5 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE 1688,5m2

EDIFICABILIDAD 2,56

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE

Nº VIVIENDAS ESTIMADO 14

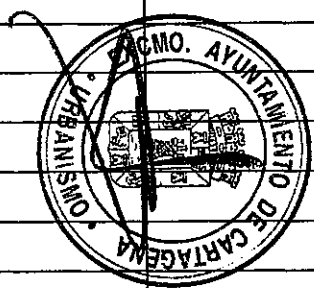
MANZANA Nº 17 UBICACION: Calle Doncellas

ORDENACION A VIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA ALTURA: B+3

SUPERFICIE PARCELA 230 m2 OBSERVACION:

USO Dotacional Cultural

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA				230		
PL. PRIMERA				230		
PL. SEGUNDA				230		
PL. TERCERA				230		
PL. CUARTA						



PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL				920		288.21

SUPERFICIE TOTAL 920 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE

EDIFICABILIDAD 4 m2

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE 920 m2

N° VIVIENDAS ESTIMADO

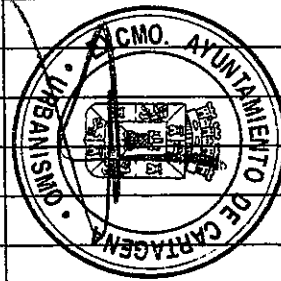
MANZANA N° 18 UBICACION: Calle Balcones Azules

ORDENACION A VIAL VOLUMETRIA ESPECIFICA ALTURA: B+3+A

SUPERFICIE PARCELA 395,35 m2 OBSERVACION: cesión sótano y bajo para uso ligado a la arqueología

USO Residencial / Dotacional Cultural

SUPERFICIE / USO	RESIDENCIAL	PRODUCTIVO	EQUIPAMIENTO EC	EQUIPAMIENTO EE	DOT. SERVICIOS PUBLICOS	DOT. ESPACIOS PUBLICOS LIBRES
PL. SOTANO						
PL. SEMISOTANO						
PL. BAJA	59,30				336,05	
PL. PRIMERA	395,35					
PL. SEGUNDA	395,35					
PL. TERCERA	395,35					



PL. CUARTA	241,77					
PL. QUINTA						
PL. SEXTA						
PL. SEPTIMA						
PL. OCTAVA						
TOTAL	1487,12				336,05	

SUPERFICIE TOTAL	1487,12 m2
------------------	------------

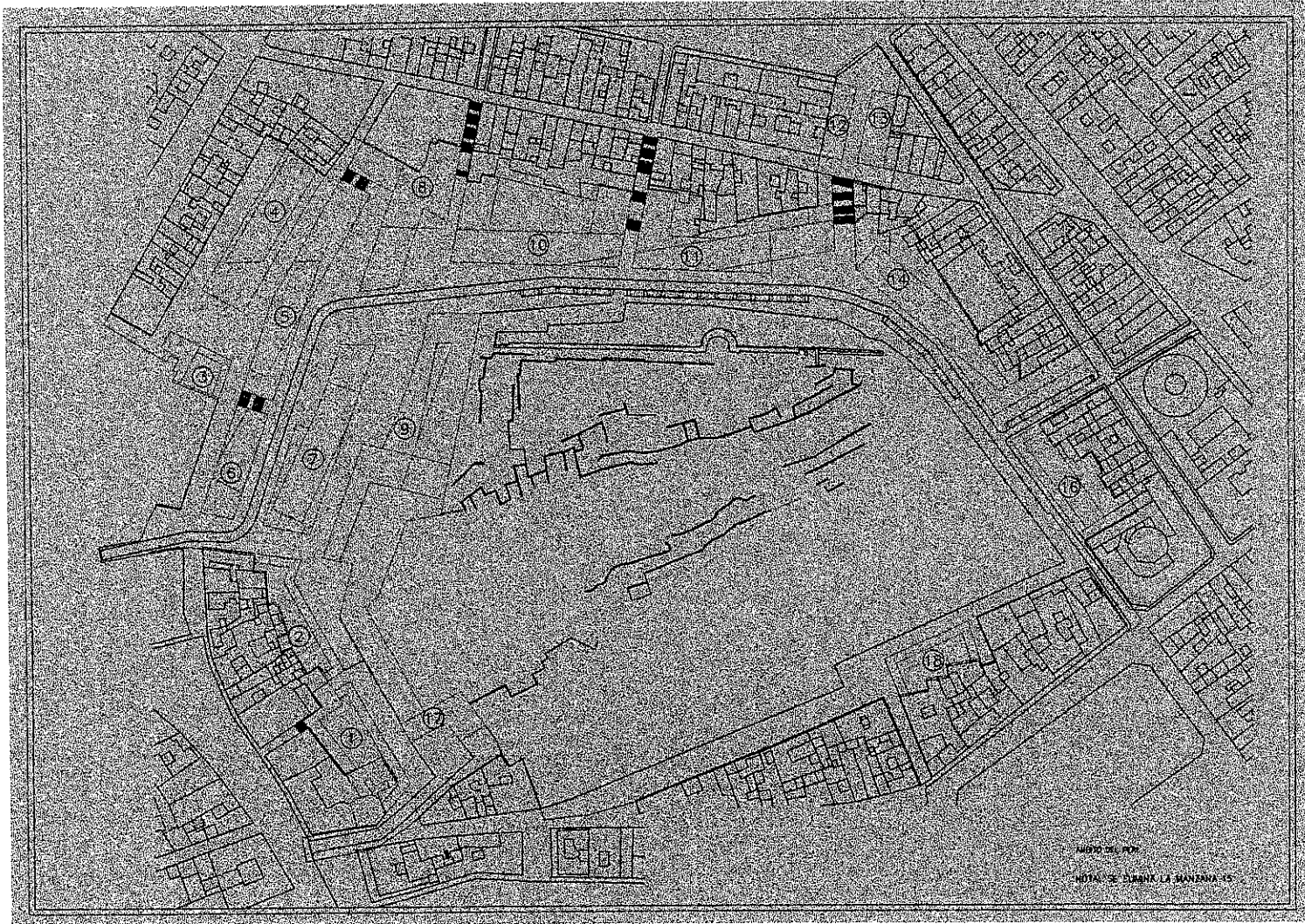
SUP. TOTAL EDIFICABLE COMPUTABLE	1487,12 m2
----------------------------------	------------

SUP. TOTAL EDIFICABLE NO COMPUTABLE	
-------------------------------------	--

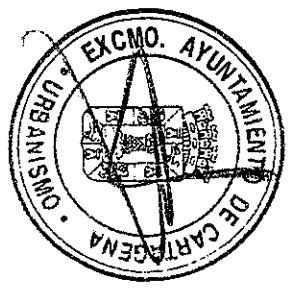
EDIFICABILIDAD	3,76 m2
----------------	---------

Nº VIVIENDAS ESTIMADO	14
-----------------------	----





MAPA DEL PLAN
NOTA DE LUBINA LA MANANA '55



4.6 REGULACION DE LA EDIFICACION

Para la regulación concreta de la edificación dentro del ámbito, el PERI distingue las siguientes Ordenanzas particulares:

Cc2m	Residencial colectivo Ordenación a vial
Em	Residencial colectivo con ordenación de Volumen específico
Epm	Productivo con ordenación de Volumen específico
Eem	Equipamiento con ordenación de Volumen específico



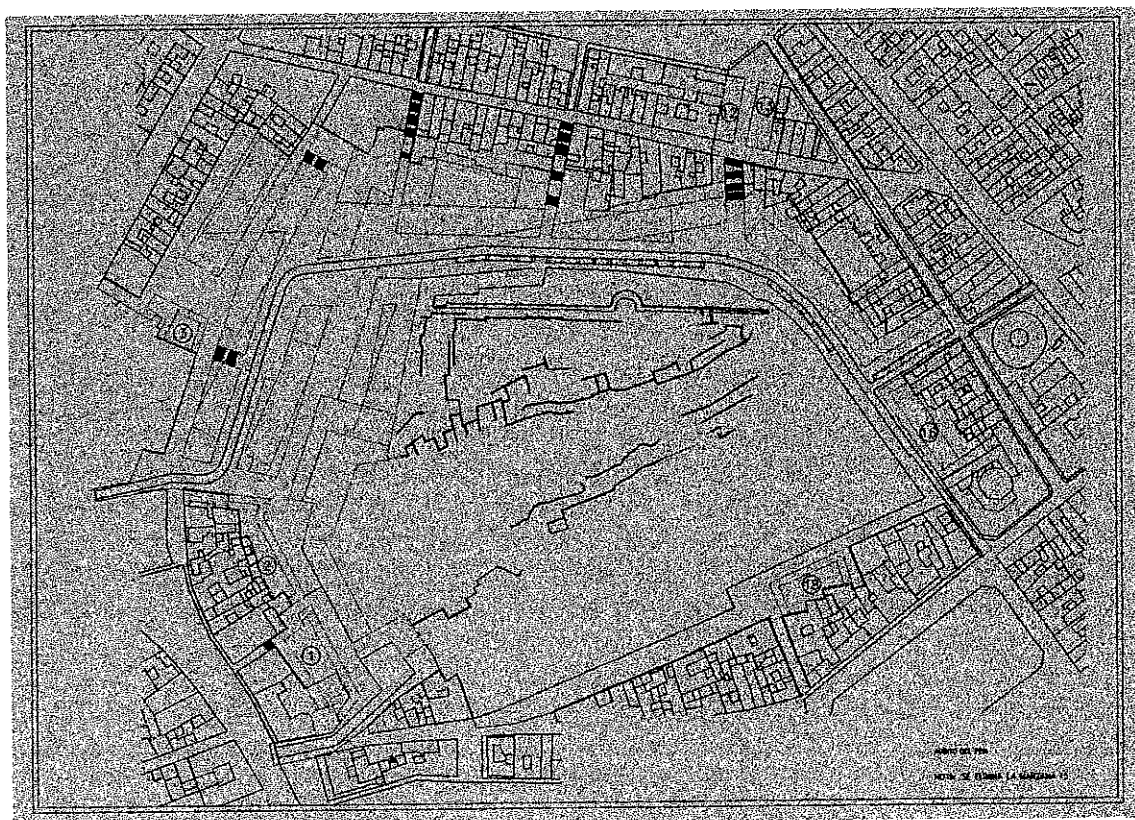
4.6.1 ORDENANZA Cc2m

4.6.1.1. Definición

Conjunto de determinaciones que regulan la edificación de Uso Residencial Colectivo en la zona dentro del ámbito del PERI, con ordenación a vial en manzana cerrada.

Es un caso particular de la ordenación Cc2 que el Plan General establece y que se aplica en aquellas situaciones que completan manzanas existentes edificadas fuera del ámbito del P.E.R.I., modificadas por el nuevo sistema viario propuesto.

Corresponde a las manzanas M1, M2, M3, M12, M13, M16, y M18.



Plan Especial de Reforma Interior "El Molinete". Texto Refundido Aprobación Definitiva.



4.6.1.2. Volumen

- Alineaciones

Serán las especificadas en el plano de Alineaciones del Plan Especial.

- Retranqueos y patios

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales

- Fondo edificable

Será el que se indica en los planos de Ordenación. Para usos compatibles en planta baja, la ocupación será la total sobre la parcela.

- Alturas máximas edificables

Serán las indicadas en el plano de volúmenes y en los planos de Ordenación del Plan Especial, ajustándose en su definición a las Normas Generales de Volumen.

4.6.1.3. Edificabilidad

Las superficies edificables y la edificabilidad neta por manzana, serán las indicadas en el listado siguiente:

Manzana	Superficie parcela	Superficie construida residencial	Superficie Uso compatible planta baja	Superficie total construida	Edificabilidad
1	420,36	1577,9	357,31	1935,21	4,603
2	480,58	1802,9	424,97	2227,94	4,635
3	283,97	945,6	233,88	1190,28	4,191
12	184,6	765,7	157,30	923,00	5,000
13	273,18	1133,7	232,2	1365,9	5,000
16	645,52	1688,5	539,38	2227,88	2,560
18	395,35	1487,12	336,05	1823,17	3,760

4.6.1.4 Usos permitidos

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se establecen en el anexo a las Ordenanzas Generales del Plan General.

4.6.1.5. Otras determinaciones

Para el resto de Determinaciones se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales del Planeamiento, debiendo prestar especial interés en el cumplimiento de las Condiciones Estéticas que se establecen para la zona.

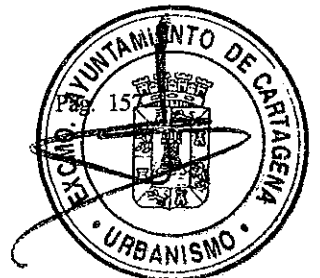
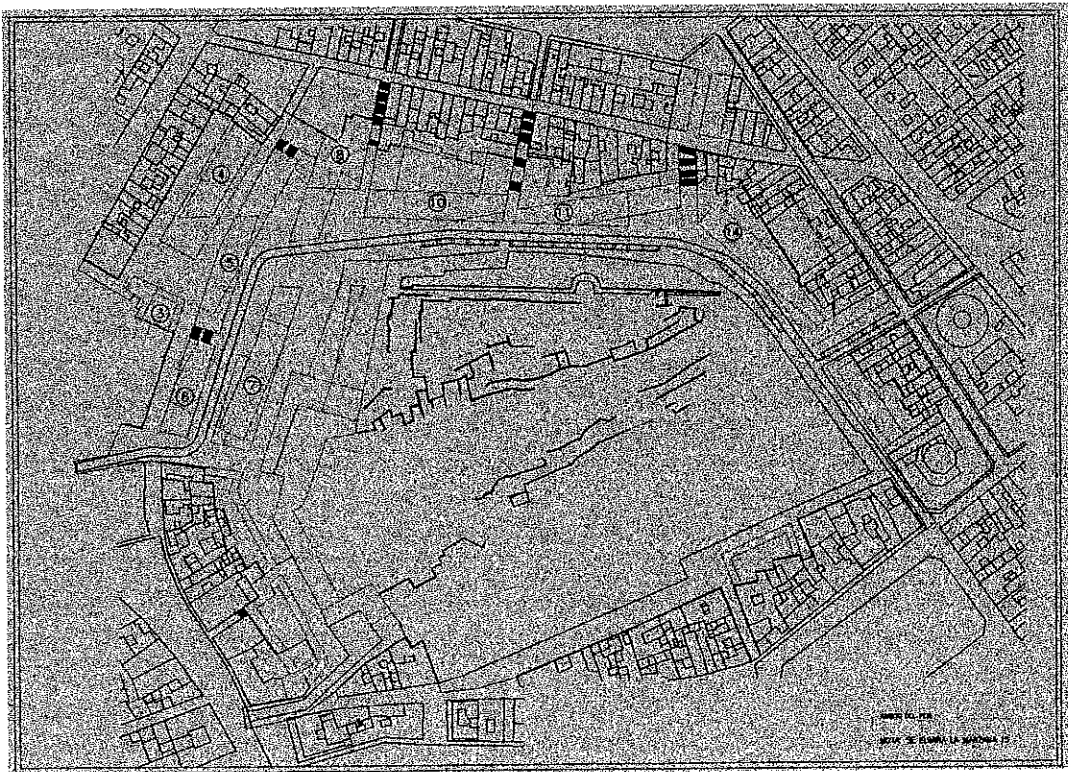


4.6.2. ORDENANZA Em

4.6.2.1. Definición

Conjunto de determinaciones que regulan la edificación de Uso Residencial colectivo dentro del ámbito del P.E.R.I., en aquellos casos en los que el tipo de ordenación de la edificación no pueda ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros y son condicionantes de la nueva construcción las edificaciones del entorno (Plan General, epígrafe 4.2.8 Volumetría Específica, Pág. 164.).

En este sentido, el Plan Especial de Reforma Interior del Molinete ordena volumétricamente las manzanas M4, M5, M6, M7, M8, M10, M11, M14, no siendo necesaria la redacción de un posterior Estudio de Detalle.



4.6.2.2 Volumen

- Alineaciones: Serán las especificadas en los planos de Alineaciones del Plan Especial.
 - Altura máxima edificable: Serán las indicadas en los planos de volúmenes.
- Todos los parámetros de Volumen y Forma son los expresados en los planos de Ordenación, (plantas por niveles y secciones) del Plan Especial.

4.6.2.3 Superficie edificable y edificabilidad

Serán las indicadas en el cuadro siguiente:

Manzana	Superficie parcela	Superficie construida residencial	Superficie Uso compatible planta baja	Superficie equipamiento cultural	Superficie total construida	Edificabilidad
5	857,21	2342,38	1457,26		3799,64	4,432
6	417,37	1208,48	653,02		1861,5	4,460
7	913,85	2622,21	1553,54		4175,75	4,569
8	865,51	3591,87	735,68		4327,55	5,554
10	1598	3807,6	1359,09		5166,15	3,230
11	1289,6	4130,68	1096,16		5226,84	4,053
14	1374,93	3763,11	1168,69		4931,8	3,586
4	867,45	3044,46	867,45		3911,91	4,509

4.6.2.4 Usos permitidos

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

4.6.2.5 Otras determinaciones

Para el resto de Determinaciones se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales del Planeamiento, debiendo prestar especial interés en el cumplimiento de las Condiciones Estéticas que se establecen para la zona.



4.6.3 ORDENANZA E_{pm}

4.6.3.1 Definición

Conjunto de determinaciones que regulan la edificación de Uso productivo dentro de la zona del ámbito del P.E.R.I., con ordenación de volumetría Específica.

Corresponde a las manzanas M9

4.6.3.2 Volumen

- Alineaciones

Son las indicadas en los planos de Alineaciones del Plan Especial. Se consideran indicativas para el caso de la manzana M9.

- Altura máxima edificable

Son las indicadas en los planos de volúmenes del Plan Especial.

4.6.3.3 Superficie edificable y edificabilidad

	Superficie (m ²)	Superficie máxima construible (m ²)	Edificabilidad
Manzana M9	1472,5	5890	4

4.6.3.4 Usos permitidos

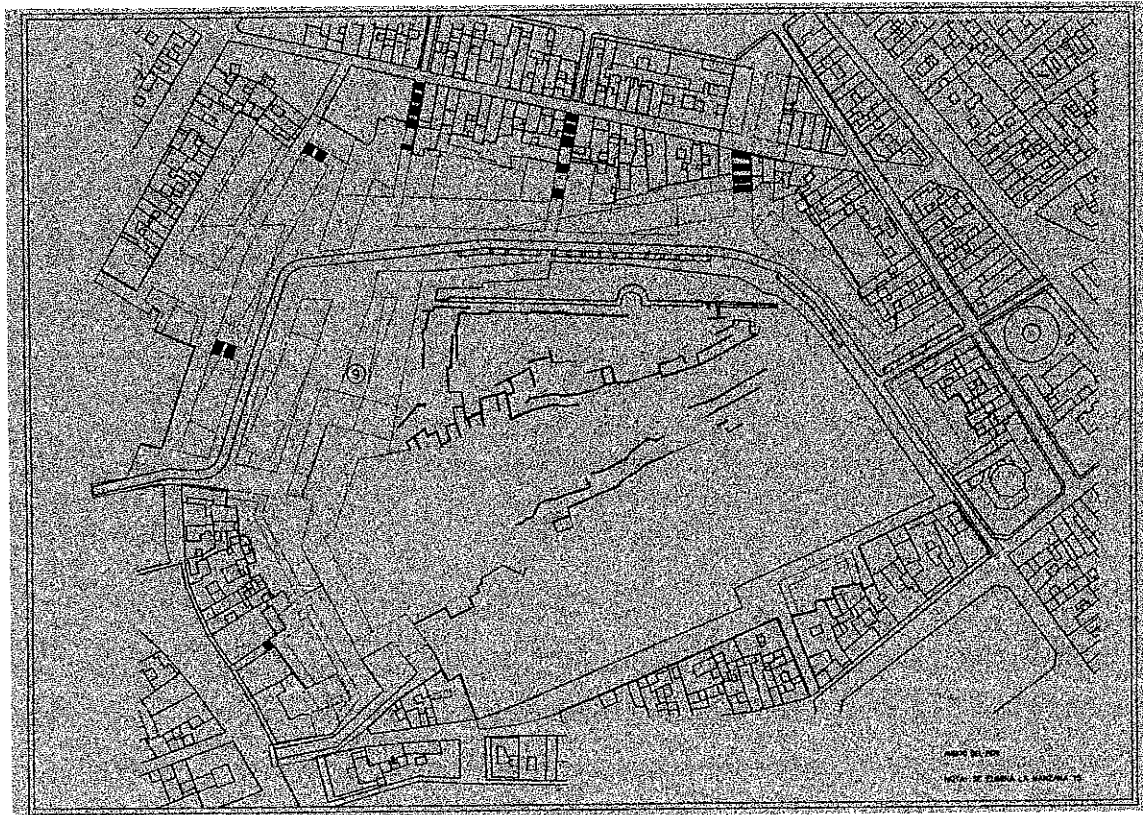
Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General. se entiende por uso productivo aquel que el Plan General describe para equipamiento genérico,



todos los usos dotacionales incluido el comercial hostelero y de oficinas mas sus usos compatibles.

4.6.3.5 Otras determinaciones

Para el resto de Determinaciones se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales del Planeamiento, debiendo prestar especial interés en el cumplimiento de las Condiciones Estéticas que se establecen para la zona. Es necesario la redacción de Estudio de Detalle que deberá resolver no solo el perfil edificatorio, sino fundamentalmente el contacto con el monte.



Plan Especial de Reforma Interior "El Molinete". Texto Refundido Aprobación Definitiva.



4.6.4 ORDENANZA E_{em}

4.6.4.1 Definición

Conjunto de determinaciones que regulan la edificación de uso equipamiento, dentro de la zona del ámbito del P.E.R.I. , con ordenación de volumetría Específica.

Corresponde a las manzanas M17 (uso pormenorizado equipamiento cultural).

4.6.4.2 Volumen

- Alineaciones

Son las indicadas en los planos de alineaciones del Plan Especial. Se consideran indicativas para la manzana M17.

- Altura máxima edificable

Son las indicadas en los planos de volumen del Plan Especial.

4.6.4.3 Superficie edificable y edificabilidad

	Superficie (m ²)	Superficie máxima construible (m ²)	Edificabilidad
Manzana M17	230	920	4



4.6.4.4 Usos permitidos

Manzana 17

No se permite ningún uso que no sea el de equipamiento cultural

4.6.4.5 Otras determinaciones

Para el resto de Determinaciones se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales del Planeamiento. Es necesario la redacción de estudio de detalle.

