



Ajuntament d'Alcoi
DEPARTAMENT D'URBANISME

MEMORIA JUSTIFICATIVA PROPUESTA DE MODIFICACION CUARTEL ALZAMORA Nº 44

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, tras una dilatada tramitación administrativa, fue aprobado con carácter definitivo en el año 1989, centrándose fundamentalmente en las zonas de expansión y manteniendo las tipologías existentes en el casco urbano de la población, y muy especialmente en el Casco Histórico Protegido.

La sistemática jurídica y técnica empleada para su desarrollo es la de adscribir profundidades edificables y usos a los inmuebles existentes en el suelo urbano de la población, definiendo incluso por manzanas los aprovechamientos y tipologías permitidos.

Aplicando tal sistema, actualmente cuestionable según las modernas técnicas de redacción de Instrumentos de Ordenación Territorial, delimitó el conocido como CUARTEL DE ALZAMORA, edificio preexistente que albergaba un uso militar, manteniendo su aprovechamiento y con nivel de protección estructural dados los relevantes elementos arquitectónicos de su edificación.

El vigente Plan, se limitó a prever unos USOS COMPATIBLES con el típico de edificación militar toda vez que hasta 1980, fecha de inicio de los trabajos del Plan, albergó dicho uso, siendo de titularidad del Ministerio de Defensa, estableciendo unos niveles de protección sin desarrollar ni justificar adecuadamente al no encontrarse pormenorizados.

Una vez extinguida la actividad militar en las edificaciones, el Ayuntamiento de Alcoy, inició los trámites para la adquisición del mismo al ser absurdo mantener, por inviable, un uso militar al mismo cuando se había extinguido su funcionalidad por los propios planes del Ministerio de Defensa, con la clausura y abandono de las instalaciones y el consiguiente deterioro de las mismas.

Con el consenso de las fuerzas políticas representadas en el pleno de la Corporación, se propone, con la iniciación del presente expediente, la integración de las instalaciones en la actual morfología de la población, recuperando el inmueble para un nuevo destino que redunde en el interés general de Alcoy acorde con las necesidades demandadas por la sociedad.

Al objeto de no introducir distorsiones ni modificaciones importantes en la ordenación vigente, SE PROPONE MANTENER INTEGRAMENTE LOS USOS declarados como compatibles en el Plan, al estimar que su viabilidad técnica en el conjunto de la población es adecuada por los estudios verificados



Ajuntament d'Alcoi
DEPARTAMENT D'URBANISME

en el momento de su redacción, no afectando por ende a la Ordenación Estructural.

Sí que es necesario, por imperativo legal, la previa descatalogación del inmueble a través del procedimiento regulado en la legislación autonómica, instando los preceptivos informes y dictámenes a la Dirección General de Patrimonio y Cultura de la Generalitat Valenciana que permitan la desafectación del inmueble y su posterior reutilización.

Igualmente, se propone, de conformidad con las directrices del vigente Plan, el mantenimiento de la edificabilidad otorgada –calculada indiciariamente en $1,83 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ – que recoge estrictamente las edificaciones existentes si bien a través de su adecuación a los posibles usos permitidos en el Plan determinando la máxima edificabilidad a la manzana.

La adscripción pues del techo máximo edificable vendrá dada en función exclusivamente del potencial cubrimiento y edificación de los antiguos patios de armas pero respetando las alturas máximas de los inmuebles y su tipología constructiva sin mayor incremento, con un nulo impacto paisajístico en el suelo urbano.

Así pues, el potencial máximo del inmueble vendrá marcado por las tres alturas existentes y su ocupación en el 100%, sin perjuicio del escrupuloso respeto a las ordenanzas sectoriales aplicables al mismo, una vez se determine cual va a ser el destino efectivo de los comprendidos en el Plan.

La integración desde el punto de vista morfológico, y en relación con las edificaciones colindantes es plena, dado que nos encontramos en suelo urbano consolidado, en su mayoría con edificación intensiva con 8 plantas en la calle Els Alçamora, y 5 plantas en la c/ Regiment Biscaia, todas ellas con destino residencial, y que integran la zona del Ensanche de la población hacia el Pont de Sant Roc, continuando idéntica tipología residencial intensiva con edificaciones de ocho alturas.

Así pues, el presente expediente permitirá la recuperación de un Patrimonio Arquitectónico preexistente sin introducir modificaciones en la ordenación estructural al mantenerse las vigentes pero dando lógicamente posibilidad de adaptación al nuevo uso y destino del inmueble dado que su carácter militar constriñe notoriamente su actual aprovechamiento que es necesario adaptar.

A la vista de los informes, tanto de la autoridad autonómica como de los técnicos municipales, se adscribirá definitivamente su nueva funcionalidad integrándose en las necesidades demandadas y actuales de la ciudad de Alcoy con el consenso de todas las fuerzas políticas representadas y los colectivos ciudadanos afectados por la recalificación al limitarse el mismo a permitir nuevos usos diferenciados del militar, actualmente inviable pero



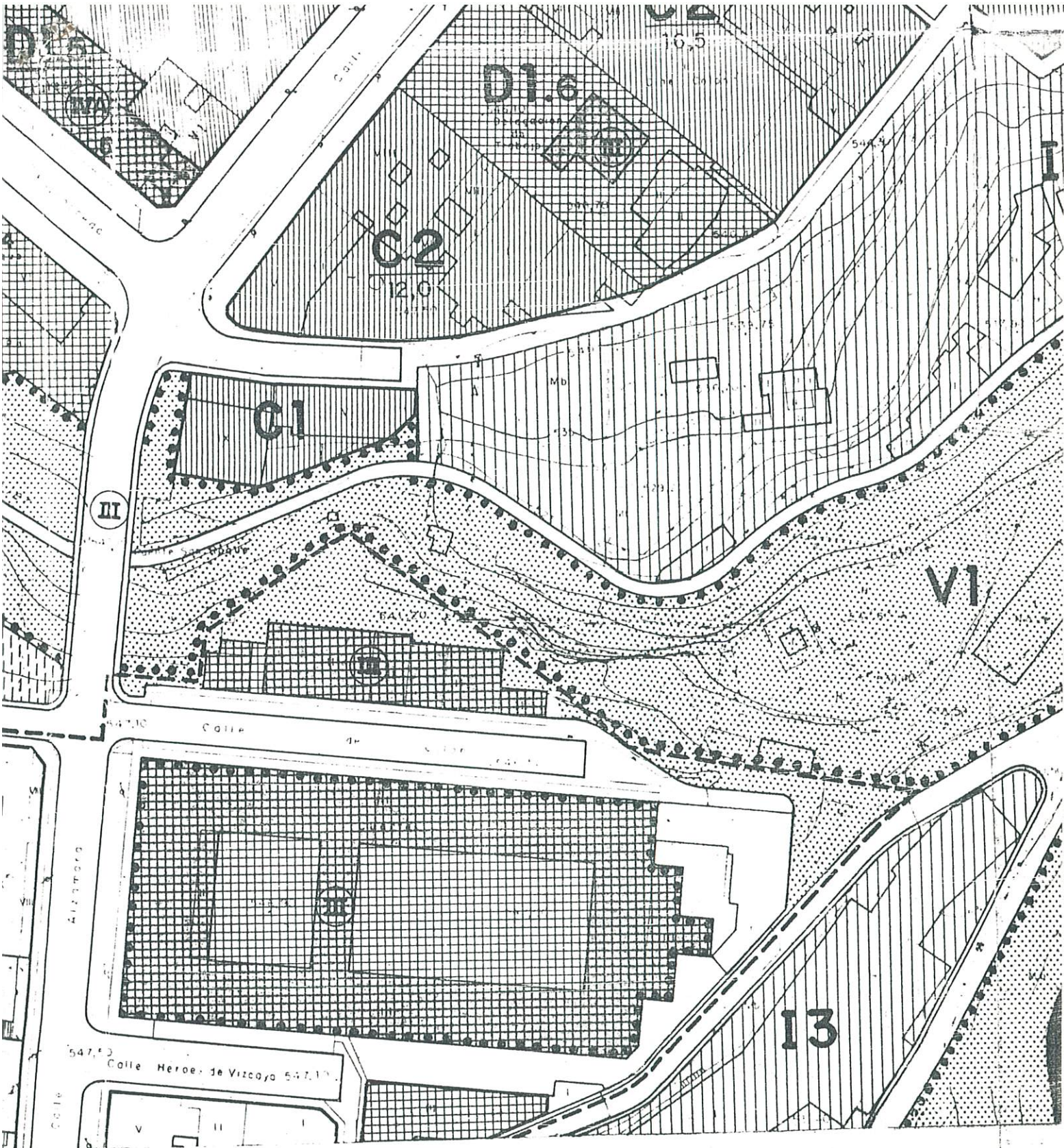
Ajuntament d'Alcoi
DEPARTAMENT D'URBANISME

manteniendo las tipologías y edificaciones existentes en la manzana que
garantizaran la integración en el suelo urbano de la población.

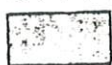
EL CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO,



Fernando Pastor Llorens.



CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES



ELEMENTO CATALOGADO



NIVEL Y CATEGORIA

I MONUMENTAL

II INTEGRAL

III ESTRUCTURAL

IV AMBIENTAL

E

Ingeni
JOSE
Arqui
VICE

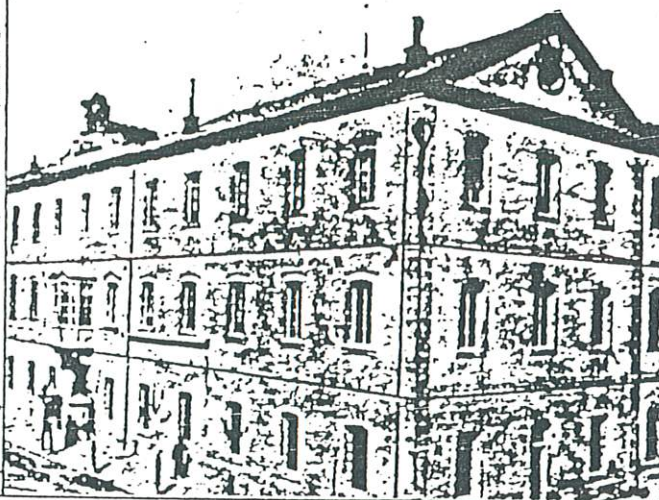
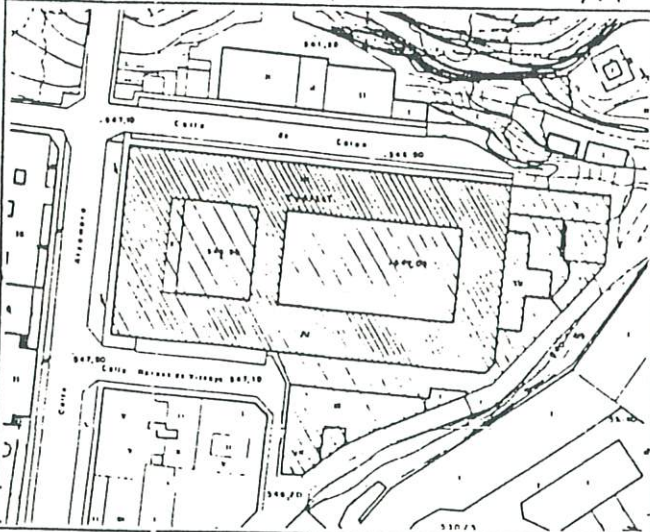
FE
jos

Denominación CUARTEL DE INFANTERÍA

Manzana 41 (PLU 1015)

Localización C/ ALZAMORA 44 ESQ. C/ COLON.

Parcela 01 164



Tipología EDIFICIO SINGULAR Nº de plantas 3
Fecha de construcción 1875-78 AMPLIADO EN 1925 Estilo
Autor FRANCISCO RODRÍGUEZ TRELLÉS Y PUIGMOLTO (1875-78)
Materiales de fachada SILLERÍA EN P.B., ZOCALO, IMPOSTAS, RECERCADOS, LORNISA, REVOCO RESTO
Caracteres singulares EDIFICIO EXENTO DE GRANDES PROPORCIONES, DE PLANTA RECTANGULAR Y DOS AMPLIOS PATIOS - ESCUDOS DE ARMAS NACIONAL Y DE ALCOY
Valor catastral
Protección existente NINGUNA Propiedad MUNICIPAL

OBJETIVACION DEL INTERES (valoraciones de 0 a 3)

- Interés de carácter histórico LA AMPLIACIÓN REALIZADA EN 1925 ENCERRÓ EN SU REGENTO LA ERMITA DE SAN ROQUE DE 1715-28 1
- Interés de carácter arquitectónico EDIFICIO ATRACTIVO POR SUS CUALIDADES CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO. PRIMER PATIO CON ARCOS DE PIEDRA DOVELADOS 1
- Interés de carácter urbano PERTENECE AL CONJUNTO DE SEGUNDO ORDEN DE "ALZAMORA" CARACTERIZÁNDOLO. 2

- Interés de carácter físico EDIFICIO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN 3

Uso original CUARTEL

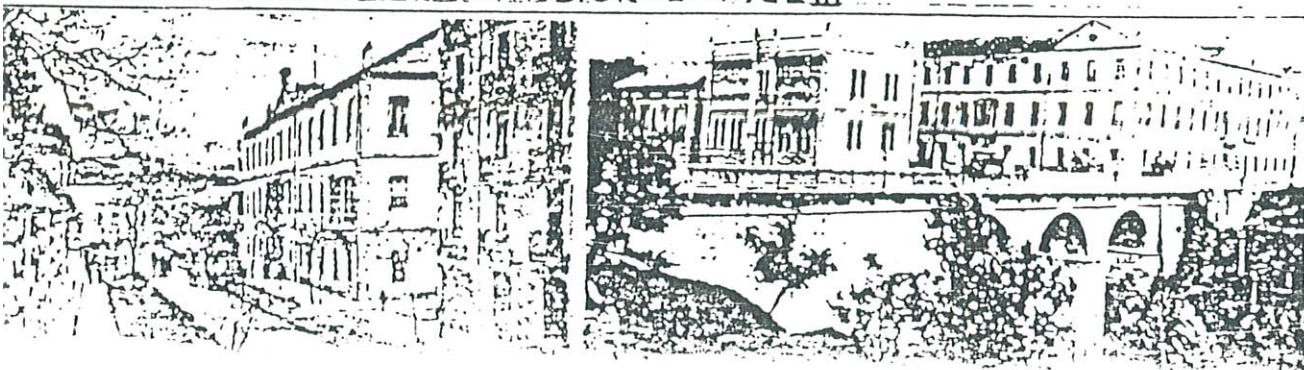
Uso actual Planta tipo }
Planta 1ª } CUARTEL DE INFANTERIA
Planta baja }

- Interés de carácter funcional EDIFICIO EN PLENO USO 3

Observaciones

BIBLIOGRAFÍA: REMIGIO VICEDO SANFELIPE y JOSÉ CORTÉS MIRALLES

Finalidad PROTECCIÓN ESTRUCTURAL - NIVEL III -



CAPITULO : 6 Ordenanza Dotacional

SECCION : 1 Ambito, categorías y condiciones generales

Artículo 464 -- Ambito y división en zonas

1.- El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación de suelo urbano, señalado con la abreviatura D.

2.- Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

D1: Dotacional en parcela entre medianerías.

D2: Dotacional en manzana completa.

que se señalan gráficamente en los planos de clasificación de suelo con las abreviaturas D1 y D2, respectivamente.

Artículo 465 -- Usos

1.- El uso característico de esta ordenanza es el de dotacional.

2.- Para cada una de las zonas se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

Artículo 466 -- Clases

(v. pág. 132)

Se consideran dentro de esta ordenanza y a efectos de los cambios de uso previstos en el art. 351 las siguientes clases de dotaciones en función del uso dotacional existente o programado por el PGOU:

1.- Educativo.

2.- Socio-cultural.

3.- Residencial.

- 4.- Asistencial.
- 5.- Religioso.
- 6.- Administrativo.
- 7.- Comercial.
- 8.- Deportivo.
- 9.- Infraestructuras.

que se señalan en los planos de calificación como subíndice de la inicial de las zonas D1 y D2.

SECCION : 2 Condiciones de la zona D1

Artículo 467.- Ambito

Comprende el suelo señalado con las iniciales D1 en los planos de calificación de suelo urbano del PGOU.

Artículo 468.- Tipología de la edificación

Será de aplicación la tipología de edificación entre medianerías. Cuando se trate de una parcela cuya superficie sea como mínimo 1.000 m² o represente más del 25% de la manzana se podrá admitir la tipología de edificación aislada, previo estudio de detalle y justificación de la conveniencia del cambio de tipología.

Artículo 469.- Usos

1.- El uso característico es el dotacional y dentro de él, la clase que se señala en los correspondientes planos de ordenación.

2.- Previo acuerdo municipal previsto en el art. 351.1 se admite cualquier otro uso dotacional en las siguientes situaciones y grados:

- Educativo, socio-cultural, residencial, asistencial, religioso, administrativo y comercial: en situación B en

todos sus grados; en situación C y D, grados 3,4 y 5; en situación E, grado 5.

- Deportivo: en situación A y B todos sus grados; en situación C y D grados 3,4 y 5.

3.- Se admitirán asimismo como usos complementarios, además de los señalados con carácter general en el art. 353, los admitidos en la ordenanza correspondiente a la manzana en la que se sitúa cada parcela. La superficie destinada a estos usos compatibles podrá agotar la edificabilidad o el volumen máximo reconocida por dicha ordenanza siempre que no se disminuya la superficie de equipamiento existente o programada por el PGOU.

Artículo 420.- Condiciones de volumen y estéticas

Serán de aplicación las que fije la ordenanza correspondiente a la manzana en que se encuentre la parcela.

SECCION : 3 Condiciones particulares de la zona D2

Artículo 421.- Ambito

Corresponde al suelo señalado con las iniciales D2 en los planos de calificación de suelo urbano del PGOU.

Artículo 422.- Tipología de la edificación

Será de aplicación la edificación aislada, con o sin retranqueos a alineaciones.

Artículo 423.- Usos

1.- Se autoriza exclusivamente el dotacional con los usos complementarios señalados en el art. 353, en todas sus clases y grados y en situación B con excepción del deportivo que se admitirá además en situación A.

Artículo 424.- Condiciones de volumen

- 1.- El número máximo de plantas será el expresado para cada parcela en los planos de calificación de suelo urbano.
- 2.- La edificabilidad máxima será, asimismo, la especificada en dichos planos, expresada en m²/m².
- 3.- La línea de edificación podrá coincidir con la alineación o retranquearse libremente de la misma.. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con una valla de altura no inferior a 2 metros ni superior a 3.

CAPITULO : 5 Uso terciario

SECCION : 1 Generalidades

Artículo__321__--_Definición

Son los destinados a la prestación de servicios personales y empresariales de carácter general.

Artículo__322__--_Clases

Se distinguen las siguientes clases:

- a) Oficinas.
- b) Comercio.
- c) Espectáculos y salas de reunión.
- d) Turístico-residencial.

SECCION.: 2 Uso de oficina

Artículo__323__--_Definición

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas, burocráticas o de representación corporativa y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

Artículo__324__--_Condición_de_local_exterior

1.- Los locales de oficinas cumplirán la condición de local exterior.

2.- Además de cumplir las condiciones del art. 176, la mitad de las piezas habitables deberán recaer a una vía o espacio público libre exterior, patio central o patio exterior de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de la edificación.

Artículo 325.- Locales en sótanos y semisótanos

1.- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho mínimo de un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,10 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

2.- Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

Artículo 326.- Aseos

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de aislamiento.

Artículo 327.- Ventilación e iluminación

Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local; permitirá la iluminación artificial e instalación de acondicionamiento de aire, debiendo en tal caso someterse los locales a la revisión municipal en cualquier momento y, en especial, antes de su apertura.

Artículo 328 -- Escaleras

En edificios de oficinas en grados 1º y 2º, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros; en los demás grados, el ancho mínimo será de un metro.

Artículo 329 --

Despachos y oficinas profesionales anejas a vivienda

Se cumplirán las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

Artículo 330 -- Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 5 puestos de trabajo o cada 100 m² construidos si la actividad no presta servicio al público, o cada 50 m² en caso contrario.

SECCION : 3 Uso comercial

Artículo 331 -- Definición

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los restaurantes, bares y cafeterías y los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

No se consideran dentro de este uso los mercados de abastos y de mayoristas que, por su carácter de servicio público, se incluyen en el dotacional.

Artículo 332 -- Condiciones generales

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1ª.- Serán exteriores, cumpliendo las condiciones establecidas en el art. 176, por lo que, al menos la mitad de sus piezas habitables, deberán recaer a una vía o espacio libre público exterior, patio central o patio exterior de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de los edificios o en las correspondientes ordenanzas de zona.

2ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta.

4ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Normas de la edificación y Ordenanzas de zona, a excepción del semisótano y del sótano que deberán tener una altura libre mínima de (2,70) metros y de 3 metros, respectivamente.

5ª.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro a excepción de los de grado 12 (más de 2.000 m²), cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

6ª.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

7ª.- En los locales comerciales que forman un conjunto como ocurre en Galerías de Alimentación o Agrupaciones Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8ª.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso se estará a lo que determine los técnicos municipales, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en

cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9ª.- Cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específicos deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada 100 m² construidos.

Artículo 333.- Condiciones específicas

1ª.- Los que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya protección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m², siempre que esta dimensión no exceda del 15% obligatorio.

2ª.- Los que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,10 metros y una meseta de 1 metro de fondo, como mínimo al nivel del batiente.

3ª.- En las Agrupaciones Comerciales organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, éste tendrá un ancho mínimo de 3 metros.

Artículo 334.- Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, edificio o local por cada 100 m² construidos.

Artículo 335.- Carga y descarga

Los establecimientos comerciales de grado 1º (más de 2.000 m2), dispondrán dentro de la parcela o del edificio de un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto en las condiciones señaladas en el art. 302 para las industrias.

Artículo 336 - Grandes establecimientos comerciales

El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación de grandes establecimientos comerciales no previstos expresamente en el PGOU, si estima que, pese a cumplirse las determinaciones de estas normas, pueden producirse impactos medio-ambientales o funcionales negativos.

SECCION : 4 Uso recreativo

Artículo 332 - Definición

Corresponde este uso a los edificios o recintos destinados al público con fines de recreo o relación social, tales como discotecas, boleras, bingos, etc.

Artículo 338 - Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en especial, el Real Decreto 2816/1982 de 27 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCION : 5 Uso Turístico-Residencial

Artículo 339 - Definición

Es el destinado al alojamiento temporal de personas, tanto de carácter público como privado. Comprende todos los establecimientos de la rama de hostelería y los alojamientos

turísticos de carácter no hotelero.

Artículo 340 - Instalaciones complementarias

Se entienden incluidas en este uso los asociados al residencial como bares, cafeterías, salas de fiestas y de reunión, instalaciones deportivas, etc., que deberán cumplir las condiciones específicas contenidas en estas normas y la legislación vigente que sea de aplicación.

Artículo 341 - Tipos

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Alojamientos hoteleros. Comprenden los Hoteles, Hoteles-residencias, Hostales-residencia, Apartoteles, Hostales y Pensiones.
- b) Bungalows.
- c) Campings o campamentos turísticos.

Artículo 342 - Condiciones generales

Además de las establecidas en estas normas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios, cocinas, cuartos de aseo, escaleras y aparatos elevadores, cumplirán las contenidas en la Reglamentación de la Industria Hotelera y en los demás Decretos de Ordenación Turística que, para cada clase, sean de aplicación.

Artículo 343 - Ascensores

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando la altura a salvar dentro del establecimiento sea mayor de 9,00 m. o 3 plantas, se dispondrá de un ascensor por cada 30 habitaciones o fracción superior a 15, o por cada 500 m² o fracción superior a 250 m².

Artículo 344.- Cocinas

Cuando las unidades residenciales (habitaciones de hotel, apartamento o bungalow) cuenten con cocina, ésta podrá estar integrada en una pieza habitable si está independizada mediante un cerramiento móvil de 1,80 m. de frente mínimo.

Artículo 345.- Aseos

Todas las dependencias de uso público dispondrán de un aseo por cada sexo con lavabo y retrete por cada 100 m². Para superficies mayores de 200 m², se podrán sustituir en los aseos de caballeros el 50% de retretes por urinarios.

Artículo 346.- Dotación de aparcamiento

El número de aparcamiento será el mayor de aplicar los estándares de una plaza por cada 100 m² o por cada tres habitaciones.

Artículo 347.- Ubicación

Los campings o campamentos turísticos se emplazarán en los lugares del suelo no urbanizable autorizados por el Ayuntamiento.

Artículo 348.- Cómputo de densidad

A los efectos de determinar la densidad máxima de edificación en los apartamentos y bungalows, cada unidad residencial de somputará como una vivienda cuando esté dotada de más de dos piezas habitables (estar y un dormitorio) o cuando cuente con más de 40 m² construidos, y como medida en caso contrario.

CAPITULO : 6 Uso dotacional

Artículo 349.- Definición

Es el destinado a satisfacer las necesidades culturales y docentes, de salud, de relación social, recreativas, de ocio y de protección de la población tanto, si son de iniciativa y gestión pública como de carácter privado.

Se incluyen asimismo dentro de este uso el relativo a las infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, transporte, etc.

Artículo 350.- Clases

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

- 1ª) Educativo, centros de enseñanzas de todos los tipos y niveles.
- 2ª) Socio-cultural, museos, bibliotecas, teatros, asociaciones, etc.
- 3ª) Residencial, hospitales, residencias de ancianos, etc.
- 4ª) Asistencial, consultorios, centros de salud.
- 5ª) Religioso, templos, conventos, etc.
- 6ª) Administrativo-institucional, oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.
- 7ª) Comercial, mercados de abastos y mayoristas.
- 8ª) Deportivo, campos de deportes e instalaciones cubiertas.
- 9ª) Zonas verdes y libres.

Artículo 351.- Vinculación de uso dotacional

1.- La calificación de dotacional y su correspondiente clase recogida gráficamente en los planos de calificación de suelo urbano, vincula a todo el ocupado en la actualidad por este

uso así como el propuesto para cubrir los déficits de equipamiento existentes en el Programa de Actuación del PGOU.

2.- La utilización del suelo señalado en el punto anterior para uso distinto del dotacional constituye una modificación del PGOU. No lo será en cambio la transformación de una clase a otra de las señaladas en el art. 350, tras aprobación de la Corporación y previa justificación de su conveniencia.

Artículo 352.- Condiciones generales de la edificación

1.- Las edificaciones dedicadas al uso dotacional deberán cumplir las condiciones generales de la edificación recogidas en el Título V de esta Normativa, así como las específicas establecidas para cada clase de uso por la legislación vigente que le sea de aplicación.

2.- Los aparcamientos públicos deberán cumplir las determinaciones fijadas para garaje-aparcamiento en el Capítulo 4 de este mismo Título.

Artículo 353.- Usos complementarios

1.- Con carácter general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o cada 25 personas de capacidad en todas las clases de dotaciones excepto la 10^a, Infraestructuras y servicios urbanos, y en aquellos otros casos en que, por sus circunstancias especiales y ubicación, queden expresamente dispensados de esta obligación por el Ayuntamiento.

2.- Se admitirá asimismo el uso residencial siempre que se destine al personal necesario para el funcionamiento del equipamiento, con las limitaciones que, en cada caso, determinen las ordenanzas particulares correspondientes.