

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1.- Normas de edificación y usos del suelo.

Serán de aplicación las del Plan General Municipal de Ordenación, en cuanto a condiciones de volúmen, higiénicas, estéticas y seguridad, así como los distintos usos permitidos.

4.2.- Normas particulares de zona.

Las normas particulares de zona a aplicar, serán similares a las del Plan General, con los parámetros y condicionantes específicos que a continuación se expresan:

4.2.1.- Condiciones de volúmen y usos.

4.2.1.1.- Volumen.

El índice de edificabilidad en cada parcela será el de la norma de aplicación, salvo cuando en los planos se rotule entre paréntesis, después de las siglas, un índice diferente.

La edificabilidad de los equipamientos será la que se rotula entre paréntesis después de las siglas en los planos de ordenación, con la tipología de la manzana en la que está enclavado, o en las colindantes. En los equipamientos públicos podrá aumenarse la edificabilidad en un 50%, justificadamente, según las necesidades funcionales del uso a implantar.

4.2.1.2.-Usos.

Equipamientos.- En las parcelas señaladas para este uso, siempre que estos sean de titularidad pública, serán compatibles cualquiera de los tipos de equipamiento, excepto el hotelero y el comercial y con las limitaciones que pueda establecer el M.E.C. para el escolar.

Espacios libres públicos.- Comprenden los jardines, areas de juego de niños, areas peatonales, paseos y plazas; y zonas deportivas públicas. En los cuadros de características nº1 y en los planos de ordenación, se refleja el destino concreto de cada una de las parcelas calificadas como espacios libre, con las siglas correspondientes entre parentesis. Para su diseño, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.8.8 de la memoria, en cada uno de los tipos, que serán los siguientes:

J.A.R.- Jardines.

A.J. - Areas de Juego de niños.

A.P. - Areas peatonales.

P.P. - Paseos peatonales y plazas.

Z.D. - Zonas deportivas públicas.



4.2.2. Edificabilidad mínima.

A efecto de la aplicación de lo establecido en los artículos 190 y 191 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las edificabilidades y alturas mínimas serán las siguientes:

En las normas cuya edificabilidad viene marcada por índice superficial, la mínima será el 80% de la máxima.

4.2.3.- Plazos.

En los terrenos incluidos dentro de unidades de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico podrá adquirirse por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados en el plan de etapas.

En las parcelas cuyos propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico pero a las que les falta alguno de los servicios, el plazo para la conversión de dichas parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación, será de TRES AÑOS, desde la fecha de aprobación definitiva del presente Plan Especial.

El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que en la fecha de aprobación definitiva de este Plan Especial, merezcan la condición de solar, será de DOS AÑOS, a contar desde de la misma. Se consideran solares los terrenos ocupados por edificaciones en ruina.

4.2.4.- Afecciones y servicios.

El poblado es cruzado de norte a sur, por un canal de abastecimiento de aguas, perteneciente a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, según se marca en el plano 2.C.

En la redacción de los proyectos de urbanización para la implantación de los servicios, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.8. de la Memoria.

Las líneas aéreas de media y baja tensión existentes, deberán ser canalizadas subterráneamente en los proyectos de urbanización de las unidades de actuación que crucen, y por la compañía suministradora, en el consolidado, previamente a cualquier ampliación o modificación, repercutiéndose los costos que legalmente procedan, por contribuciones especiales, como actuaciones en suelo urbano.

