

14 ORDENANZAS PARTICULARES

ART. 45.- RED VIARIA

(Calzadas, aceras, aparcamientos, isletas y protecciones).

CONDICIONES DE EDIFICACION

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se admite ningún volumen.

CONDICIONES DE USO

Serán las siguientes:

Calzadas: uso libre de tránsito rodado.

Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.

ART. 46.- ESPACIOS LIBRES

a) Espacios libres de dominio público (zona verde pública)

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder. No se permiten edificaciones, salvo las de servicios auxiliares, infraestructurales y de tipo recreativo que considere el Ayuntamiento.

b) Espacios libres de dominio privado.

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

CONDICIONES DE EDIFICACION

No son edificables.

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se admite ningún volumen de edificación; salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2'50 m.

En los espacios libres de dominio público se permite la implantación volúmenes para alojar servicios infraestructurales, como por ejemplo centros de transformación.

CONDICIONES DE USO

Podrán destinarse a aparcamiento espacios de carga y descarga, servicios infraestructurales y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

ART. 47.- EQUIPAMIENTO PUBLICO

CONDICIONES DE EDIFICACION

Retranqueos: serán de 5 m. a cualquier lindero.

Ocupación máxima: 50%.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Edificabilidad 0'50 m²/m².

Altura máxima de edificación: 3 plantas (10 m.)

CONDICIONES DE USO

Cualquier uso que considere el Ayuntamiento dentro de la posibilidad de equipamientos, siempre que sea adecuado para su ubicación en suelo residencial.

En las zonas destinadas a equipamientos públicos se permiten los usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, apartahotel, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios, y cualquier otro asimilable a los anteriores.

Se preverá el dejar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

ART. 48.- ZONA LUCRATIVA.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACIÓN.

- Parcela mínima:
 - Uso equipamiento privado: 1.000 m².
 - Uso residencial: 525 m².
- Retranqueos:
 - Uso equipamiento privado: 5 m. a cualquier lindero.
 - Uso residencial: 4 m. a vía principal y 3 m. al resto.
- Ocupación máxima en uso equipamiento privado: 50% del total de la parcela.

- Se permitirá un máximo de una vivienda por parcela destinada a uso residencial.
- Altura máxima de edificación.
 - Uso equipamiento privado: 3 plantas (10 metros).
 - Uso residencial: 2 plantas (8 metros).
- Fachada mínima.
 - Uso equipamiento privado: 20 metros.
 - Uso residencial: 10 metros

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN MANZANAS LUCRATIVAS

Se fija un índice de edificabilidad neta medio de 0.216 m²/m²

A efectos de cómputo de edificabilidad en el sector, la edificabilidad destinada a equipamiento privado computa al 50 %, esto es, para las parcelas en que se materialice este destino, y solo en este caso, se podrán materializar $0.216 * 2 = 0.432$ m²/m², sin precisar para ello transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

Se establece la posibilidad de transferir edificabilidad entre parcelas, no superando en ningún caso la edificabilidad global asignada para el total del sector.

USOS PREVISTOS EN CADA UNA DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS.

En el plano de zonificación se diferencian dos tipos de manzanas lucrativas:

- Aquellas destinadas exclusivamente a uso residencial, siendo el resto de usos incompatibles, codificadas como “superficie lucrativa de uso residencial”.
- Aquellas destinadas a uso residencial, permitiendo como uso compatible el de equipamiento privado, codificadas como “superficie lucrativa de uso residencial –equipamiento privado).

CONDICIONES DE USO

En las zonas destinadas a equipamientos privados se permiten los usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, apartahotel, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores.

En las zonas destinadas a uso residencial se admite únicamente el uso de viviendas con tipología unifamiliar aislada, considerándose como compatibles la

implantación de despachos profesionales y oficinas que en caso alguno puedan producir situaciones ruidosas y/o molestas.

En la totalidad del sector no se permiten los usos industriales.

Se preverá el dejar una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación..

CONDICIONES ESTETICAS

Se prohíbe en las cubiertas la utilización de tejados de cinc, pizarras y fibrocemento.

En los muretes de cerramiento, en las alineaciones de calles, se recomienda, en general, el uso de materiales de construcción tradicionales. La parte ciega de los cerramientos no superará 1.00 metros de altura, pudiendo ser el resto (hasta tres metros) de celosía, cerrajería o seto verde.

Para vegetación y ajardinamiento se utilizarán, en general, árboles y arbustos autóctonos, aunque pueden incorporarse, en forma aislada, ejemplares adecuados al clima del terreno.

ART. 49.- APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

DISPOSICION FINAL

Estas Ordenanzas Regulatoras entrarán en vigor a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Calasparra, octubre de 2003

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Enmanuel Esquiva Bailén