



AYUNTAMIENTO DE SAN JAVIER

2.1. DOCUMENTACIÓN DE NN.SS.

cerramientos de jardinería o permeables a la vista (rejas, mallas metálicas, etc.).

- Sótanos: Deben respetar los retranqueos a lindes y fachadas y la cara superior del forjado no sobresalir más de 1,00 metro de altura sobre la rasante de calle.

V-3.5.4 Criterios de Cómputo

La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza serán las generales del Anexo IV «Criterios de Cómputo Urbanístico».

V-3.5.5 Régimen Jurídico Urbanístico

Será en todos los aspectos consecuente con el definido para el Suelo Urbano en el vigente Ordenamiento Urbanístico a los efectos de derechos y cargas, tramitación y cualquier otro aspecto jurídico administrativo.

V-3.5.6 Aparcamientos.

Mínimo 1 por vivienda, o por cada 100,00 m² construidos

V-3.6 Zona de sistemas de espacios libres. Sección 2.ª

Tipología edificatoria: alineación de calles.

V-3.6.1 Calificación por usos

El uso fundamental es el concordante con el definido en el Reglamento de Planeamiento, en su anexo para los sistemas de Espacios Libres, correspondiendo, por tanto a ellos, los siguientes usos fundamentales:

- Jardines
- Juegos de niños
- Parque deportivo público

V-3.6.2 Ámbito de aplicación

Será el grafiado como tal en todo el Suelo Urbano, tanto en el ámbito de planeamientos parciales preexistentes, como en el Suelo Urbano, consecuencia de la calificación propia de las presentes Normas.

V-3.6.3 Ordenanzas de la Edificación

- Tipología constructiva. Por su condición complementaria o de servicio al Uso público de la zona en que ha de ubicarse, será apropiadas a su finalidad dentro de su condición de edificación aislada.

Tendrá de ser posible, carácter desmontable o, en su caso, establecerse en forma de concesión legal que pueda ser asumida administrativamente en caso de no cumplir su finalidad.

- Parcela mínima edificable. No se fija, ya que las distintas zonas del Sistema de Espacios Libre grafiados en las Normas son indivisibles.

- Edificabilidad. No se fija índice concreto, siendo el volumen total el resultante de la aplicación del porcentaje de ocupación y la altura máxima.

- Altura máxima. La altura de la edificación será la correspondiente a un máximo de dos plantas sobre rasante, con una altura máxima de 7,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso.

Se exceptúa de esta limitación las torres o elementos decorativos que pudieran interesar funcionalmente su mayor elevación, así como, en los casos de una planta, aquellos elementos que por su funcionalidad, lo requieran (por ejemplo, pabellones deportivos y similares)

- Retranqueos. Las edificaciones serán de libre emplazamiento debiendo estar retranqueadas de todos los lindes de la zona una distancia mínima de 3,00 metros.

- Cerramientos. En caso de disponerse cerramientos limitativos, para determinadas áreas de los espacios libres, consecuentemente con el proyecto de la concesión administrativa necesaria, éstos podrán ser de seto vivo con o sin malla intercalada, sin limitaciones de altura y tan sólo condicionadas a la disposición y ordenación de los jardines y plantaciones.

V-3.6.4 Criterios de Cómputo

La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza será las generales del Anexo IV «Criterios de Cómputo Urbanístico».

V-3.6.5. Régimen Jurídico Urbanístico

Será el correspondiente al carácter demanial que el sistema de espacios libres posee, consecuentemente cualquier edificación vendrá limitada por la promoción de un organismo público o bien concesión.

V-3.7 Zona industrial número 1 - I-1.

Tipología edificatoria: alineación de calles

V-3.7.1 Calificación por usos

El uso fundamental es el de industria ligera, incluyendo las molestas insalubres, con sus correspondientes medidas protectoras, debiendo las nocivas y especialmente peligrosas instalarse en polígonos especialmente adecuados a ellas.

V-3.7.2 Ámbito de aplicación

Será el grafiado con las siglas I-1 como parcelas edificables en el área del suelo urbano de la villa de San Javier, Santiago de la Ribera y cualquier otro asentamiento urbanístico.

V-3.7.3 Ordenanzas de aplicación

- Alineación de calles. Serán las definidas y acotadas en los planos P.A. de las Normas.

- Línea de fachada. Será la consecuente con el apartado anterior, aunque se admiten retranqueos a fachada siempre que las medianeras se traten como las mismas fachadas.

- Ancho de calle. Será el definido en los planos P.A., sin que posteriores mediciones puedan producir incremento de la altura reguladora.

- Altura reguladora. Será de 9,00 metros medidos a la cara inferior del último forjado, de las cerchas, en su caso, o de los elementos que conformen la estructura de cubierta. Se exceptúan de esta limitación aquellos elementos tales como tolvas, depósitos elevados, chimeneas, torres de enfriamiento, torres térmicas, etc.



V-3-6-2 Ámbito de Aplicación.

Será el grafado como tal en todos el Suelo Urbano, tanto en el ámbito de planeamientos parciales preexistentes, como en el Suelo Urbano, consecuencia de la Calificación propia de las presentes Normas.

V-3-6-3 Ordenanzas de la Edificación.

- Tipología constructiva.- Por su condición complementaria o de servicio al Uso Público de la zona en que ha de ubicarse, será apropiadas a su finalidad dentro de su condición de edificación aislada.

Tendrá a ser posible, carácter desmontable o, en su caso, establecerse en forma de concesión legal que pueda ser asumida administrativamente en caso de no cumplir su finalidad.

- Parcela mínima edificable.- No se fija, ya que las distintas zonas de Sistema de Espacios Libres grafados en las Normas son indivisibles.

- Edificabilidad.- No se fija índice concreto, siendo el volumen total el resultante de la aplicación del porcentaje de ocupación y la altura máxima.

- Altura máxima.- La altura de la edificación será la correspondiente a un máximo de dos plantas sobre rasante, con una altura máxima de 7 metros a cara alta de forjado.

Se exceptúa de esta limitación las torres o elementos decorativos que pudiera interesar funcionalmente su mayor elevación, así como, en los casos de una planta, aquellos elementos que por su funcionalidad lo requieran (por ejemplo, pabellones deportivos y similares).

- Ocupación.- No deberá sobrepasar en su conjunto una extensión superficial equivalente al 3% de la superficie de cada zona, no siendo acumulable el de otras.

- Retranqueos.- Las edificaciones serán de libre emplazamiento de biendo estar retranqueadas de todos los lindes de la zona de distancia mínima de 3 m.



- Cerramientos.- En caso de disponerse cerramiento limitativos - para determinadas áreas de los espacios libres, consecuentemente con el proyecto de la concesión administrativa necesaria, éstos podrán ser de seto vivo con o sin malla intercalada, sin limitaciones de altura y tan sólo condicionadas a la disposición y ordenación de los jardines y plantaciones.

V-3-6-4 Criterios de Cómputo.

La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza será las generales del Anexo "Criterios de Cómputo Urbanístico".

V-3-6-5 Régimen Jurídico Urbanístico.

Será el correspondiente al carácter demanial que el sistema de espacios libres posee, consecuentemente cualquier edificaciones vendrá limitada por la promoción de un organismo público o bien concesión.

- Cerramientos de la parcela. Podría ser de muro constructivo cerrado hasta una altura máxima de 1,00 metro en fachada y 2,10 metros de altura con los colindantes, pudiéndose aumentar estas alturas con cerramientos de jardinería o permeables a la vista (rejas, mallas metálicas, etc.).

- Construcciones por encima de la altura. Áticos y cubiertas, sobre la altura máxima permitida no se autorizarán áticos ni trasteros, autorizándose exclusivamente la construcción del torreón de escalera y maquinaria de ascensores, su tratamiento exterior se realizará con los mismos materiales que la fachada del edificio y siempre incluido dentro de un plano inclinado a 45.º de la horizontal de forjado.

Los antepáchos de azoteas, o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,50 metros medida desde la cara alta del último forjado.

V-3.9.4 Criterios de Cómputo

La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza será la general del Anexo IV, «Criterios de Cómputo Urbanístico».

V-3.9.5 Régimen Jurídico Urbanístico

Será, en todos los aspectos, consecuente con el definido para el Suelo Urbano en el vigente ordenamiento urbanístico a los efectos de derechos y cargas, tramitación y cualquier otro aspecto jurídico administrativo.

V-3.10 Zona de instituciones número 1 – IN-1.

Tipología: edificación aislada en parcela

V-3.10.1 Calificación por usos

El uso fundamental es el dotacional y/o equipamientos

V-3.10.2 Ámbito de aplicación-

Será el grafado en planos como IN-1, en parcelas edificables en las áreas de suelo urbano.

V-3.10.3 Ordenanzas de aplicación

Exceptuando los usos, las Ordenanzas de Edificación serán:

- Alineación de calle. Serán las definidas y acotadas en los Planos P.A. de las Normas.

- Línea de fachada. Será la consecuente con el apartado anterior.

- Ancho de calle. Será el definido en los planos P.A., sin que posteriores mediciones puedan producir incremento de la altura reguladora.

- Altura reguladora. Será usualmente de 3 plantas y 10,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o cornisa, en su caso, pudiéndose considerar como excepciones los elementos puntuales exigibles por su funcionalidad, tales como campanarios, depósitos de agua, torreones de escalera, instalaciones de aire acondicionado, etc., o en su caso, cuando el programa de necesidades del Organismo Competente así lo exija.

- Profundidad edificable. No se fija, en el bien entendido que los lindes con los colindantes tendrán el carácter de medianera, establecido en el Código Civil, y sin que puedan efectuarse servidumbre no preexistentes.

- Medianería y Manzana. La ocultación de medianeras vistas en los casos que la altura de estas no supere la altura reguladora, podrá realizarse, y con el fondo edificable, con el ancho de una crujía y un máximo de 5 metros de anchura, medidos paralelamente a fachada. Las manzanas son las definidas en los planos P.Z. de las Normas.

- Retranqueo de la edificación. No se fijan, ahora bien, deberán estudiarse de forma que, en caso de efectuarse a través de los paramentos retranqueados, las dimensiones de iluminación natural y/o ventilación no sean inferiores a las establecidas en las Normas de Habitabilidad, procurando no dejar medianeras colindantes vistas o en su caso, tratarías con calidad de fachada.

Los cuerpos volados de la edificación ya sean abiertos o cerrados, no se permitirán a menos de 3,60 metros sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere en ningún caso 1/10 (un décimo) del ancho de la calle, con un máximo de 0,80 metros.

Los aleros de cornisa, no podrán sobresalir un máximo de 30 cm. sobre la línea de vuelo máximo.

Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., no sobresaldrán mas de 5 cm.

En calles de ancho inferior a 4,00 metros no se autorizará ningún vuelo.

Las marquesinas podrán construirse a partir de 2,60 metros sobre la rasante de la acera y no superarán las tres partes del ancho de la acera ni el décimo del ancho de la calle.

En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de la alineación del mismo.

- Patios. La dimensión mínima de los patios interiores, será 1/4 de la altura de los paramentos que lo encuadran con un mínimo de 3,00 metros en cualquier sentido y en el mismo se podrán inscribir un círculo mínimo de 3,00 metros de diámetro.

La superficie en m² será siempre igual o mayor que la altura en metros de sus paramentos con un mínimo de 9,00 m².

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán siempre que sobre el mismo no recaigan habitaciones vivideras, tengan un lado mínimo de 1,00 metro y quede garantizado el acceso al mismo para registro y limpieza.

- Patios a fachada. Podrán efectuarse, siempre y cuando se respete en planta baja la alineación de calle. A partir de la 1.ª planta, en las restantes la dimensión mínima será de 3,00 metros de anchura, con un mínimo de 1/3 de la altura y el fondo, medido ortogonalmente a fachada, será como máximo de 1'5 veces el ancho.

- Patios ingleses. Será asimilable en sus medidas a los establecidos para los patios interiores, pero considerando como altura reguladora la semisuma de los paramentos edificables y midiendo esta desde el alféizar hasta el punto de coronación del paramento vertical y, en su caso, de la cubierta inclinada si ésta tuviera una pendiente superior al 50%.

- Sótanos y semisótanos. Se autorizarán cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias del edificio. En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, talleres, etc. que no guarden relación con la naturaleza del edificio.

La altura máxima sobre rasante de la cara superior del forjado de techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro.

V-3.10.4 Criterios de Cómputo

La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza será las generales del Anexo IV, «Criterios de Cómputo Urbanístico».

V-3.10.5 Régimen Jurídico Urbanístico

Será en todos los aspectos, consecuentes con el definido para el Suelo Urbano en el vigente Ordenamiento Urbanístico a los efectos de derechos y cargas, tramitación y cualquier aspecto jurídico administrativo.

V-3.11 Normas de edificación suelo urbano R-I-1., R-I-2. y R-I-3.

Zona residencial individual números 1,2 y 3

V-3.11.1 Definición y Calificación

El uso fundamental y exclusivo es el Residencial, de vivienda unifamiliar, con tipología edificatoria AISLADA EN PARCELA. Se permiten los usos complementarios coherentes con el fundamental tales como garajes, despachos profesionales anexos a la vivienda y similares. Siendo incompatibles los industriales y comerciales en cualquier grado.

Podrán permitirse Usos dotacionales, siempre y cuando se dedique una parcela mínima de 1.000,00 m².

Se entenderán por usos dotacionales los siguientes:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

- Jardines.
- Áreas de juego y recreo para niños.
- Centros culturales y docentes.
- Guarderías y escuelas.
- Servicios de interés público y social.
- Parque deportivo.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento social.

En este apartado, se incluyen los dotacionales de carácter turístico tales como alojamientos turísticos en su sentido más amplio.

- Aparcamientos.

- Red de itinerarios peatonales.

Para los servicios de interés público y social, se establecen las siguientes concreciones y definiciones:

I. Clasificación general: Dentro de los servicios de interés público y social, se podrán distinguir las variedades de uso siguientes:

A) Comercio: Comprende todo servicio al público destinado a la compraventa o permita y distribución de mercancías y los servicios personales. Se contemplan dos tipos: comercio local, hasta 1.000 m², construidos y comercio urbano con superficie construida superior a los 1.000 m².

B) Hostelería: Comprende aquellos servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo las residencias y actividades complementarias de las mismas, incluidos en los alojamientos turísticos, entendidos éstos en sentido amplio.

Se distinguen dos tipos: hostelería local, hasta 50 camas, y hostelería urbana de gran dimensión, con más de 50 camas.

C) Oficinas: Abarca aquellas actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, así como los despachos y estudios de profesionales.

D) Equipamiento comunitario: Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinado a la enseñanza y la cultura, sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios.

II. Especificación del uso global de equipamiento comunitario: A los efectos de la aplicación de esta Norma, el equipamiento comunitario se descompone en los siguientes usos concretos:

II.1. Educativo: Acoge las actividades pedagógicas o de formación de la población e incluye a las enseñanzas siguientes:

- A) Preescolar y guarderías.
- B) Educación Primaria y Enseñanza Secundaria Obligatoria (E.S.O.)
- C) Bachillerato.
- D) Formación profesional.
- E) Educación especial.
- F) Enseñanza superior e investigación.
- G) Escuelas náuticas.

II.2. Sanitario: Acoge las actividades y servicios médicos y quirúrgicos, contemplándose, según dispongan o no de camas, las siguientes:

- A) Hospitalario.
- B) Extrahospitalario.

II.3. Socio-Cultural: Acoge las actividades y servicios propios del ocio y la vida de relación de los ciudadanos, contemplándose las siguientes clases:

- A) Bibliotecas.