

Usos alternativos en parcela de 1.000 m²

S.E.L. JARDINES
JUEGOS NIÑOS
ACTIV. SOCIAL

Permitido con carácter privativo las superficies no edificadas.

Ámbito de Aplicación

Será el grafiado como parcelas edificables en los documentos gráficos.

Ordenanzas de Aplicación

- Parcela mínima: 300 m², una vivienda por cada 300 m².
- Fachada mínima: 10 m.
- Fondo mínimo: 15 m.
- Diámetro inscribible: 10 m.
- Edificabilidad sobre la parcela: 0,6 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas y 7 m. sobre superficie reglada que se genera como consecuencia de las rasantes a vía pública y a los linderos colindantes medida a cara alta de forjado.

Se cumplirá con lo especificado en la Modificación n.º 65 de NN.SS. (B.O.R.M. nº 54 de fecha 6 de marzo de 2009).

- Ocupación Máxima: 35% de la superficie neta de la parcela.

“Cuando el uso a implantar sea el Terciario-Comercial en edificio exclusivo, en las Manzanas 55, 59 y 73, manteniendo la edificabilidad máxima de la parcela, podrá ampliarse la ocupación hasta el 50% de la superficie neta de la parcela. A estos efectos no computarán como ocupación las marquesinas que puedan habilitarse como elemento de sombra de aparcamientos.

En estos casos en las parcelas 55 y 59 el recorrido de los accesos rodados de entrada se realizarán desde la rotonda más próxima (la rotonda a la que desemboca la calles cabo Roche) rodeando la manzana 59 y realizándose las labores de carga y descarga por la calle Cabo Couso y salida por la vía de servicio Avenida de la Aviación Española.

En estos casos en las parcelas 73 el recorrido de los accesos rodados de entrada se realizarán por la vía de servicio Avenida de la Aviación Española, realizándose las labores de carga y descarga en la misma vía de servicio y salida por la Calle Cabo Salou hacia la Avenida del Mar Menor.

- Retranqueos:
 - a Vía pública: 3,00 m. mínimo
 - a Linderos: 3,00 m. mínimo

Los propietarios de parcelas que colinden entre si podrán realizar edificaciones adosadas, sin necesidad del retranqueo mínimo previsto de 3 metros, siempre que otorguen previamente el correspondiente instrumento público ante notario en el que plasmen tal acuerdo.

Quando el uso a implantar sea el Terciario-Comercial en edificio exclusivo, en las Manzanas 55, 59 y 73 y se amplié la ocupación al 50% de la superficie neta de la parcela, en la franja de retranqueo con linderos con parcelas residenciales se plantarán árboles con separación entre ellos menor o igual de 4,00 m.

- Cerramiento de las parcelas: Podrá ser de muro constructivo cerrado hasta una altura máxima de 1 m. en fachada y 2,10 m. de altura con los colindantes. Dichas dimensiones pueden aumentarse en 1 m. como máximo, con cerramientos de jardinería o permeables a la vista (rejas, mallas metálicas etc.)

- Sótanos: Podrán realizarse siempre que su ocupación respete los retranqueos a linderos y fachada; cuando exista acuerdo notarial entre propietarios colindantes, no será necesario el retranqueo indicado. La cara alta del forjado no puede sobresalir más de 1 m. de la rasante de la calle.

Criterios de cómputo

La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza será las generales del Anexo "Criterios de Cómputo Urbanístico", recogido en el planeamiento de rango superior (NN.SS.) que se desarrolla con el Plan Parcial.

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.

Chaflanes

En todas las intersecciones de calles, se establecerán chaflanes con arreglo a las condiciones siguientes; En la intersección de dos calles medirán 3 m. medidos a partir de las líneas de fachada, independientemente de la anchura de las calles.

Aparcamientos

Mínimo 1 por vivienda o 100 m² construidos.

San Javier, 31 de agosto de 2011.—El Alcalde, Juan Martínez Pastor.