

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

San Javier

2767 Aprobada modificación de normas subsidiarias municipales.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 20 de enero de 2009, acordó Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de San Javier, número 65, consistente en variar los parámetros de alturas en metros y criterios de cómputo urbanístico de las edificaciones realizadas al amparo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de San Javier, disponiendo someter a información pública la documentación integrante de dicha modificación durante el plazo de un mes, a contar desde la aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

El contenido normativo de la Modificación definitivamente aprobada, es el siguiente:

3.2. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO del T.M. de SAN JAVIER.-

EL CAPÍTULO III de las NORMAS URBANÍSTICAS.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS DISTINTAS TIPOLOGÍAS DE PLANEAMIENTO se modifica en los siguientes términos:

*).- El Sub-apartado f), del Apartado III-2.4.1.- NORMATIVA DE PLANES PARCIALES, perteneciente al Epígrafe III-2.- CONTENIDO DE LAS DISTINTAS FIGURAS DEL PLANEAMIENTO queda redactado del siguiente modo:

« f) Condiciones de edificabilidad en solar neto.-

A determinar por el Plan Parcial:

- Altura máxima, 11,00 metros, 3 plantas.
- Parcela mínima
- Ocupación
- Edificabilidad »

EL CAPÍTULO V de las NORMAS URBANÍSTICAS.- SUELO URBANO se modifica en los siguientes términos:

En el Epígrafe V-2.- NORMAS GENERALES,

*).- El Apartado V-2.14.- Sótanos y Semisótanos queda redactado del siguiente modo:

« V-2.14 Sótanos y Semisótanos-

Se autorizarán cuando su uso quede vinculado a aparcamiento, instalaciones o dependencias propias 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 baja del forjado del techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro y en su caso se le aplicaran las condiciones de retranqueo y ocupación que según la ordenanza le corresponda.

La altura libre en cualquier caso será mayor o igual a 2,20 metros.

En caso de destinar el sótano y/o semisótano a aparcamiento de vehículos, las rampas de acceso tendrán pendiente máxima de 16% en tramo recto y 12% en tramo curvo.»

*).-El Apartado V-2.15.- Altura máxima queda redactado del siguiente modo
« V-2.15 Altura máxima.-

La altura máxima edificable será la correspondiente a cada ordenanza medida a cara inferior del último forjado o en su defecto a la altura de cornisa, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.

Cuándo el último forjado sea inclinado la altura máxima de cumbre, medida a cara inferior, no podrá exceder de la altura máxima permitida según la normativa particular de zona que le sea de aplicación, suplementada en 3,50 metros.

En caso de que el último forjado adopte una forma mixta, horizontal e inclinada, la altura máxima de la edificación se medirá a la cara inferior del forjado horizontal situado a mayor altura.

La forma de medición de la altura máxima viene definida en el apartado III-2.2 m) del Anexo III "Definiciones Aplicables a estas Normas". »

*).-Se incluye un nuevo Sub-Apartado V-2.15.1.- Construcciones sobre la Altura máxima con la siguiente redacción:

« V-2.15.1 Construcciones sobre la altura máxima.-

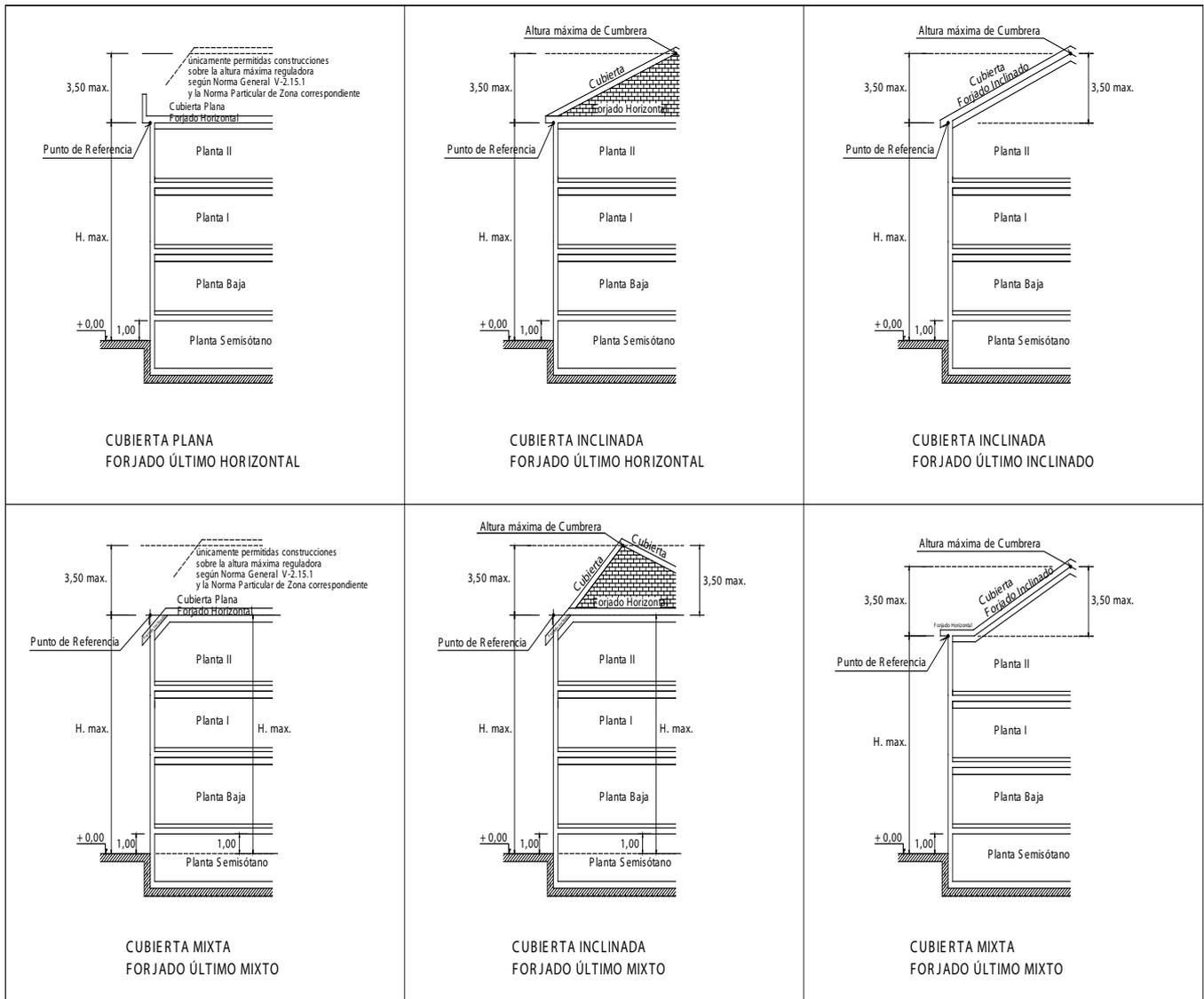
Sobre la altura máxima edificable y sin sobrepasar 3,50 mts. de altura de cumbre, medida a cara inferior y en vertical desde el punto de referencia definido en el apartado V-2.15 de estas Normas, únicamente se permitirá la construcción de cubiertas de todo tipo que ni sean ni puedan ser habitables, antepechos de azoteas, tejadillos o faldones inclinados de cubierta en soluciones de cubierta plana hasta una altura máxima de 1,50 mts. medidos a partir de la cara superior del último forjado, torreones de escalera, de iluminación y de ventilación, casetones y cuartos de maquinaria de ascensores y/o instalaciones propias del edificio, depósitos, torres de refrigeración, chimeneas de evacuación de humos, calefacción y ventilación, antenas de telecomunicaciones, placas solares y otros elementos de escasa dimensión que sean necesarios para la funcionalidad del edificio.

La superficie total edificada de todas las construcciones ubicadas por encima de la altura máxima reguladora no podrá exceder del 30% de la máxima ocupación permitida por la norma particular de zona que le sea de aplicación, no pudiendo ser destinadas a usos residenciales ni ser incorporadas a viviendas, debiendo constituir un conjunto compacto, a excepción de elementos puntuales o de escasa dimensión, tales como chimeneas, antenas, placas solares, etc.

Se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el párrafo anterior a aquellas normativas que limiten su altura a una planta, (4,00 metros de altura máxima), siendo en este caso permitidos los espacios habitables bajo la pendiente de cubiertas. La limitación de la superficie de estos espacios habitables será la propia de su normativa particular de zona, no pudiendo en ningún caso rebasar el máximo techo edificable obtenido por aplicación del índice de edificabilidad neto fijado por la misma. »

*).- Se incluye un nuevo Sub-Apartado Gráfico V-2.15.2.- Secciones Interpretativas sobre Altura Máxima con los siguientes gráficos interpretativos:

« V-2.15.2 Secciones interpretativas sobre altura máxima.-



En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.1.- ZONA RESIDENCIAL NÚMERO T-1

*).-El Sub-apartado Altura Reguladora.-, del Apartado V-3.1.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« Altura reguladora.- La altura máxima y el número de plantas edificables se establecen en función del ancho de las calles. En ningún caso se podrá edificar con una altura superior a tres plantas, equivalentes a once metros medidos a cara inferior del último forjado o en su defecto a la altura de cornisa, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas.

La altura se limitará de acuerdo con el cuadro siguiente:

ANCHO DE CALLE	N.º de PLANTAS	ALTURA en METROS
Menor de 7,00 metros	2	8,00 metros
Igual o mayor de 7,00 metros	3	11,00 metros >

*).-El Apartado V-3.1.6.- Estudios de Detalle queda redactado del siguiente modo:

« V-3.1.6 Estudio de Detalle-

Sobre manzanas completas de esta ordenanza se podrán redactar estudios de detalle que, sin aumentar la edificabilidad ni el volumen generado por la ordenanza T-1, según usos, posibilite el aumento de una planta con altura máxima hasta 14,50 metros cuando sean cuatro plantas y 11,00 metros cuando sean tres plantas, según resulte de la aplicación de la ordenanza por anchos de calle, fijando como condición para esta nueva planta que se retranquee respecto a la línea de fachada un mínimo de tres metros y se pueda liberalizar el parámetro de fondo edificable, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. Caso de disponerse sobre la manzana de más de un bloque, deberá contar con una separación entre ellos de 5,00 metros, mínimo.

Sobre la altura máxima definida, se podrán construir trasteros bajo la pendiente del tejado con las condiciones para éstos establecidas en esta ordenanza.

En ningún caso podrán realizarse los estudios de detalle aplicando simultáneamente las condiciones anteriormente recogidas y las establecidas para la prima hotelera. »

*).-El parámetro Altura en metros del Sub-Apartado V-3.1.7.3.- Parámetros de Aplicación perteneciente al Apartado V-3.1.7.-

Zona Residencial-Comercial número R-C queda redactado del siguiente modo:

« Altura en metros:

11,00 metros para 3 plantas.

14,50 metros para 4 plantas.(4.^a planta retranqueada), debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas.»

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.2.- ZONA RESIDENCIAL NÚMERO T-2

*).-El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.2.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

«- Altura máxima: 2 plantas y 8,00 metros, medidos a cara inferior del último forjado o en su defecto a la altura de cornisa, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas.»

*).-El parámetro Altura máxima del Sub-Apartado V-3.2.5.3.- Parámetros de Aplicación perteneciente al Apartado V-3.2.5.- Zona Residencial número T2-A queda redactado del siguiente modo:

«- Altura máxima: 2 plantas y 8,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o en su defecto a la altura de cornisa, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas.»

*).-El parámetro Altura máxima del Sub-Apartado V-3.2.6.3.- Parámetros de Aplicación perteneciente al Apartado V-3.2.6.- Zona Residencial número T2-Roda queda redactado del siguiente modo:

«- Altura máxima: 2 plantas y 8,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o en su defecto a la altura de cornisa, siendo el punto de referencia la

intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.3.- ZONA RESIDENCIAL NÚMERO T-3

*).-El Sub-apartado Altura Máxima, Ocupación y Edificabilidad, según Parcela mínima.-, del Apartado V-3.3.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« - Altura máxima, Ocupación y Edificabilidad, según Parcela mínima.-

ALTURA en PLANTAS y en METROS	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
2 plantas 8,00 metros	300,00 m ²	35%	0,70 m ² /m ²
3 plantas 11,00 metros	400,00 m ²	30%	0,70 m ² /m ²

La altura máxima en metros se medirá a cara inferior del último forjado o en su defecto a la altura de cornisa, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas

Se exceptúa, cualquiera que sea su tamaño, de la posibilidad de la construcción de 3 plantas (11,00 metros) a aquellas parcelas que den confrontación con el Mar. La altura máxima para estas parcelas será como máximo de 2 plantas (8,00 metros).

No tendrán la consideración de planta sobre rasante aquellos semisótanos cuya altura no supere 1,00 metro sobre rasante medido a la cara inferior del forjado de techo. Esta altura se computará de la forma establecida en el Anexo IV, "Criterios de Cómputo Urbanístico", de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de San Javier, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

*).-El Apartado V-3.3.8.- Limitación de Alturas en Normativas T-2 y T-3 queda redactado del siguiente modo:

« V-3.3.8 Limitación de alturas en Normativas T-2 y T-3.-

En los barrios que se señalan a continuación, se regula como altura máxima 1 planta y 4,00 metros, medidos a cara inferior de forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, con posibilidad de buhardillas bajo pendiente de la cubierta con arreglo a las normas de habitabilidad.

El volumen ocupado por la edificación, tanto en planta baja como en la planta abuhardillada deberá quedar englobado dentro de la envolvente volumétrica generada de la siguiente forma:

Considerando como fachada principal de la edificación la que disponga de mayor longitud y partiendo de los retranqueos obligatorios se determinará la figura geométrica de máxima ocupación sobre la parcela. Esta figura geométrica servirá de directriz de un prisma recto de base la mencionada directriz y de caras laterales los planos verticales generados por cada uno de los lados de la base desarrollados hasta una altura máxima de 4,00 metros. A partir de esta altura y tomando como base el lado correspondiente a la fachada principal y el lado opuesto a ésta, testero, incluidos en el plano de sección horizontal del prisma

recto de cota +4,00 metros., se generarán dos planos inclinados hacia el interior de la parcela. El resto de lados podrán desarrollarse con planos verticales. La pendiente máxima de los planos inclinados no podrá exceder del 40%, y la altura máxima permitida en el punto más alto de los mismos será de 3,50 metros medidos en vertical a partir del plano horizontal del prisma recto de cota +4,00 metros. La cota máxima de 3,50 metros se medirá a la cara baja del forjado de cubierta en su punto más alto.

Todos los espacios construidos bajo pendientes de cubierta, con una altura libre igual o superior a 1,50 metros medida a cara inferior del forjado inclinado de cubierta, consumen edificabilidad computada de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo IV de estas Normas.

BARRIO DE VILLA MARÍA en SAN JAVIER – (T-2).-

Delimitado por las calles: SJ-59, límite del Plan Parcial Torre Mínguez, Río Miño, Avda. Aviación Española y Río Guadalentín.

BARRIO DE LA PAZ en SAN JAVIER – (T-2).-

Delimitado por las calles: Avda. Aviación Española, División Azul, 31 de Octubre, límite de la Cooperativa "San Francisco Javier", Coronel Fernández Tudela, Crucero Baleares, Jumilla, Alto del Villar, Isaac Peral.

BARRIO DEL SOL en SAN JAVIER – (T-2).-

Delimitado por las calles: Coronel Fernández Tudela, Límite del Barrio de los Migalos, Marcos Redondo, Mercurio, SJ-50, Peatonal, Neptuno, Saturno.

BARRIO DE LOS MIGALOS en SAN JAVIER – (T-2).-

Delimitado por calles Coronel Fernández Tudela, Fernández Caballero, Sorozabal, Manuel de Falla, SJ-43, Neptuno, Peatonal, SJ-50, Tomás Bretón, Marcos Redondo, límite con Barrio del Sol.

BARRIO DE LOS PESCADORES en SANTIAGO DE LA RIBERA – (T-2).-

Delimitado por las calles: Avda. Mar Menor, Ronda Oeste, B-19, Ronda Este.

BARRIO DE LOS POZUELOS en SANTIAGO DE LA RIBERA – (T-3).-

Coincide con la delimitación de suelo urbano del punto 23 al 36, ambos inclusive, delimitado además por las calles: Ronda de Levante, Islas Filipinas, C.P. nº 24F, límite con U.A. Nº 6, Avda. de los Pozuelos y límite con U.A. nº 3 con excepción de las parcelas denominadas A, B, C. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.4.- ZONA RESIDENCIAL NÚMERO T-4

*).-El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.4.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima: 2 plantas y 8,00 metros, sobre la superficie reglada que se genera como consecuencia de las rasantes a vía pública y a los linderos colindantes medida a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

*).-El Sub-apartado Sótanos.-, del Apartado V-3.4.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -Sótanos: Podrán realizarse siempre que su ocupación respete los retranqueos a lindes y fachada, salvo cuando exista acuerdo notarial en que

podrá adosarse a medianera. La cara inferior del forjado no podrá sobresalir más de 1,00 metro de la rasante de la calle.»

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.5.- ZONA RESIDENCIAL NÚMERO T-5

*)-El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.5.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima: 3 plantas y 11,00 metros, medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

*)-El Sub-apartado Sótanos.-, del Apartado V-3.5.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

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

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.7.- ZONA INDUSTRIAL NÚMERO1- I-1

*)-El Sub-apartado Sótanos y Semisótanos.-, del Apartado V-3.7.3.-

Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -Sótanos y Semisótanos: Se autorizarán cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio. La altura máxima sobre rasante de la cara baja del forjado de techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.8.- ZONA COMERCIAL NÚMERO1- C-1

*)-El Sub-apartado Número máximo de plantas.-, del Apartado V-3.8.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -Número máximo de plantas.- Dos plantas sobre rasante y 8,00 metros, medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

*)-El Sub-apartado Número mínimo de plantas.-, del Apartado V-3.8.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -Número mínimo de plantas.- Una sobre rasante y 5,00 m., medidos a cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

*)- El Sub-apartado Sótanos y Semisótanos.-, del Apartado V-3.8.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -Sótanos y Semisótanos: Podrían realizarse sótanos siempre y cuando su ocupación sea, como máximo, coincidente con el de la edificación sobre rasante. En el caso de semisótanos la cara inferior del forjado no sobresaldrá más de 1,00 metro sobre rasante. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.9.- ZONA DOTACIONAL NÚMERO1- D-1

*).-El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.9.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima: 3 plantas y 11,00 metros sobre rasante, medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.10.- ZONA DE INSTITUCIONES NÚMERO1- IN-1

*).-El Sub-apartado Altura Reguladora.-, del Apartado V-3.10.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -Altura reguladora.- Será usualmente de 3 plantas y 11,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas, 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. »

*).-El Sub-apartado Sótanos y Semisótanos.- Apartado V-3.10.3.- Ordenanzas de Aplicación queda redactado del siguiente modo:

« -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 inferior del forjado de techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.11.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL INDIVIDUAL NÚMEROS 1, 2 y 3- R-I-1, R-I-2 y R-I-3

*).-El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.11.2.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima.- Dos plantas y 8,00 metros, sobre la superficie reglada que se genera como consecuencia de las rasantes a vía y a los linderos colindantes, medida a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical de fachada, de acuerdo a lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas.

Podrá realizarse una tercera planta, siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior, hasta una altura máxima de 11,00 metros medida a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, de igual forma que en el párrafo anterior según apartado V-2.15 de estas Normas. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA,

Sub-Epígrafe V-3.12.- NORMAS GENERALES POLÍGONOS Y SUBPOLÍGONOS USO COLECTIVO. LA MANGA DEL MAR MENOR.

*).-El Apartado V-3.12.11.- Altura Máxima.-, queda redactado del siguiente modo:

« V-3.12.11 Altura máxima.-

Será de 10 plantas sobre la superficie reglada que se genera como consecuencia de las rasantes a vía pública, y a los linderos colindantes. Esta altura no podrá superar 35,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o altura de cornisa, en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe

V-3.13.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA NÚMERO 1, RC-1

*).-El Apartado V-3.13.5.- Ámbito Polígono Z-3.-, queda redactado del siguiente modo:

« V-3.13.5 Ámbito Polígono Z-3-

En el polígono Z-3 de La Manga del Mar Menor se aplica esta Ordenanza con todas las determinaciones, salvo la limitación de plantas que será de 3 y la altura máxima 11,00 metros, medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas.

USOS PERMITIDOS: Residencial colectivo como uso fundamental, siendo compatibles los usos comerciales de pequeño comercio tipo tiendas, kioscos prensa, panaderías, peluquerías, heladerías,

restaurantes. También son compatibles los usos hoteleros (hotel y apartahotel), asistenciales y culturales.

USOS PROHIBIDOS: El industrial en cualquier categoría a excepción de la pequeña artesanía. Quedan igualmente prohibidos los usos correspondientes a bares con o sin música (pubs), discotecas, salas de fiesta, boites. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA,

Sub-Epígrafe V-3.14.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA NÚMERO 2, RC-2

*).-El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.14.3.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima.- Dos plantas y 8,00 metros., sobre la superficie reglada que se genera como consecuencia de las rasantes a vía pública y a los linderos colindantes, medida a cara inferior del último forjado o de cornisa, en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas.

Podrá realizarse una tercera planta, siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior, hasta una altura máxima de 11,00 metros medida a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, de igual forma que en el párrafo anterior según apartado V-2.15 de estas Normas. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.15.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA NÚMERO 4, RC-4

*).-El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.15.4.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima.- Será de 10 plantas y 35,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, sobre la superficie reglada que se genera como consecuencia de las rasantes a vía pública y a los linderos colindantes, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.16.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA NÚMERO 5, RC-5

*).-El Sub-apartado Alineación de calles.-, del Apartado V-3.16.3.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Alineación de calles.- Será obligatoria la alineación en una primera cornisa o línea de edificios paralela a la delimitación de zona portuaria-terrestre con fachada a ella y paralela al muelle que da enfrente, con un máximo de 2 plantas y 8,00 metros de altura medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso, con un soportal que posea una profundidad mínima de 2,50 metros. La medición de la altura máxima en metros se realizará de acuerdo a lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. El resto del volumen podrá componerse en el interior debiendo retranquearse de los demás edificios o linderos un mínimo de 10,00 metros a paramento terminado. Podrán realizarse mediante el pertinente Estudio de Detalle composiciones diferenciadas, siempre y cuando se demuestre en el mismo ubicándose pormenorizadamente los aprovechamientos globales que el Polígono permite. »

*).-El Sub-apartado Sótanos y Semisótanos.- del Apartado V-3.16.3.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Sótanos y semisótanos.- Podrán realizarse sótanos siempre y cuando su ocupación sea coincidente con la superficie ocupable. En el caso de semisótanos la altura de la cara inferior del forjado de techo no superará en ningún punto 1,00 metro sobre rasante. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA,

Sub-Epígrafe V-3.17.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA NÚMERO 6, RC-6

*).-El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.17.3.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima.- Será de ocho plantas y 27,00 metros sobre la superficie reglada que se genera como consecuencia de las rasantes a vía pública y a los linderos colindantes, medidos a cara inferior del último forjado o de cornisa, en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.18.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA DEPORTIVA NÚMERO 1, S-1

*).-El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.18.3.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima.- Será de 11,00 metros, medidos a cara inferior del último forjado o, en su caso, de las cerchas, con un máximo de 3 plantas sobre rasante, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.19.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA DEPORTIVA Y RECREATIVA NÚMERO 1, SR-1

*).- El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.19.3.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima.- Será de 11,00 metros, medidos a cara inferior del último forjado, cornisa, en su caso, o de las cerchas en caso de construcción tipo nave, con un máximo de 3 plantas, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas, exceptuándose en el Polígono denominado en el Plan Parcial K-P-4, donde por exigencias funcionales la torre de mando de control del Puerto podrá tener su vértice superior a la cota de 35,00 metros sin que la superficie de esta torre pueda exceder del 20% de la superficie máxima ocupable. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA, Sub-Epígrafe V-3.20.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA ARTESANAL E INDUSTRIAL, A-I

*).- El Sub-apartado Altura Máxima.-, del Apartado V-3.20.3.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima.- Será en general de 11,00 metros, medidos a cara inferior del último forjado, de la cornisa, en su caso, o de las cerchas en caso de construcciones tipo nave, con un máximo de 3 plantas en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas, exceptuándose en el Polígono denominado en el Plan Parcial K-P-4. »

En el Epígrafe V-3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA,

Sub-Epígrafe V-3.21.- NORMAS EDIFICACIÓN SUELO URBANO ZONA PORTUARIA, Z-P

*).-El Sub-apartado Altura máxima y máximo nº de plantas.-, del Apartado V-3.21.3.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Altura máxima y máximo n.º de plantas.- La altura máxima será de 11,00 metros medidos a cara inferior del último forjado, de la cornisa, en su caso, o de las cerchas en construcciones tipo nave, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 de estas Normas. El máximo nº de plantas será de 3 plantas sobre rasante, sin que exista ninguna obligatoriedad de plantas mínimas. »

*).-El Sub-apartado Sótanos.-, del Apartado V-3.21.3.- Parámetros Urbanísticos. Ordenanzas específicas de Zona queda redactado del siguiente modo:

« -Sótanos.- Podrán realizarse siempre y cuando su ocupación sea coincidente con la superficie ocupable, y sin que la cara inferior del forjado supere en ningún punto 1,00 metro sobre rasante. »

En el Epígrafe V-7.-NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE,

*).- El Apartado V-7.4.- Construcciones vinculadas a las Obras Públicas o de Utilidad Pública e Interés Social queda redactado del siguiente modo:

« V-7.4 Construcciones vinculadas a las obras públicas o de utilidad pública e interés social.-

Construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que exijan su emplazamiento en el medio rural, cuándo así lo autorice el órgano autonómico competente y se garantice, a cargo del establecimiento de la propia actividad, la ejecución de los siguientes servicios:

- a) Accesos y comunicaciones.
- b) Servicio de agua potable.
- c) Evacuación de aguas fecales depuradas.
- d) Dotación de energía eléctrica.
- e) Recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos.

Las construcciones o instalaciones tendrán carácter aislado, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

- a) Altura máxima 8,00 metros sobre la rasante natural del terreno.
- b) Sin sobrepasar la altura máxima de 8,00 metros establecida, el máximo número de plantas permitidas, según los casos, serán dos (2).
- c) Separación a los linderos y testeros de 10 metros.
- d) Ocupación máxima del suelo según cuadro adjunto

CLASIFICACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN
SUELO NO URBANIZABLE	25%
SUELO URBANIZABLE SIN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	35%

Quedan exentas del cumplimiento de los anteriores parámetros urbanísticos todas aquellas construcciones o instalaciones de interés general que sean de promoción pública, ya sea estatal, autonómica o local, y destinadas como Equipamiento Público a satisfacer alguna función social, si bien deberán ser objeto del correspondiente Plan Especial cuando la complejidad del programa de necesidades del Equipamiento Público así lo requiera.

Igualmente quedan exentas del cumplimiento de los apartados a) y b) anteriores, referentes a la altura máxima permitida en metros y al número máximo de plantas permitido, a todas aquellas construcciones destinadas a establecimientos hoteleros, para los que se fijan los siguientes parámetros:

Altura máxima 15 mts. sobre la rasante natural del terreno.

Sin sobrepasar la altura máxima de 15 mts. establecida, el máximo número de plantas permitidas será de cuatro (4).

Separación a linderos y testers de 10 mts.

Ocupación máxima del suelo según cuadro adjunto:

CLASIFICACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN
SUELO NO URBANIZABLE	25%
SUELO URBANIZABLE SIN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	35%

Edificabilidad máxima según cuadro adjunto:

CLASIFICACIÓN DE SUELO	EDIFICABILIDAD
SUELO NO URBANIZABLE	0,25 m ² /m ²
SUELO URBANIZABLE SIN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	La correspondiente a cada Suelo Urbanizable en función de su Uso

*).- El Apartado V-7.5.- Construcciones aisladas con destino a vivienda unifamiliar queda redactado del siguiente modo:

« V-7.5 Construcciones aisladas con destino a vivienda unifamiliar.-

Independientemente de lo establecido al respecto en al apartado V-7.2, los parámetros urbanísticos limitativos serán:

- a) Altura máxima de 8,00 mts. sobre la rasante natural y dos plantas.
- b) Separación mínima a cualquier linde de 10 mts.
- c) Ocupación máxima el 3% de la superficie de la finca que debe quedar vinculada a la vivienda, con un máximo de 300 m².
- d) Se garantizará el establecimiento de los servicios de agua potable, depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica.

EL ANEXO IV de las NORMAS URBANÍSTICAS.- INTERPRETACIÓN DE CÁLCULOS A LOS EFECTOS DE LAS NORMAS se modifica en los siguientes términos:

*).-El Apartado d) del Epígrafe IV-1.- Cálculo del Aprovechamiento queda redactado del siguiente modo:

« d) No computarán volumen las cubiertas, cualquiera que sea su tipología, siempre y cuando no sean o puedan ser habitables, ni los torreones de escalera, de iluminación y de ventilación, y cajas de ascensores. Los trasteros y áticos, en caso de ser permitidos computarán a todos los efectos y de la forma establecido anteriormente. Este cálculo se efectúa en el supuesto de que las Normas de aplicación al solar, en cuestión establezca una limitación en m³/m² y/o m²/m². »

*).-El Apartado e) del Epígrafe IV-1.- Cálculo del Aprovechamiento queda redactado del siguiente modo:

« e) En los casos en que la Norma establezca altura máxima en número de plantas y metros, fondos aprovechables, según los usos, no computarán a ningún efecto los semisótanos, siempre y cuando se utilicen para usos complementarios al uso fundamental y la cara inferior del forjado no supere la altura de un metro por encima de la rasante oficial en su punto medio, pública o privada. »

*).-El Epígrafe IV-3.- Cálculo de Alturas queda redactado del siguiente modo:

IV-3 CÁLCULO DE ALTURAS.-

En todo caso, al establecer la Norma correspondiente una limitación en número de plantas, éstas se entenderán habitables, no teniendo tal condición ni los semisótanos, siempre y cuando la cara inferior del forjado no supere un metro del punto medio de la rasante oficial, ni las construcciones permitidas por encima

de la altura máxima, debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 y V-2.15.1 de estas Normas.

En caso de establecer la Norma una limitación en metros, ésta se entenderá referida al punto medio de la rasante oficial a vial, o bien de uso Público a que de frente, en fracciones de 20,00 metros, debiéndose fraccionar el edificio en tantos elementos como sea preciso, sin superar los antedichos 20,00 metros, para cumplimentar lo expresado, siendo el punto de referencia del edificio la cara inferior del último forjado habitable debiendo cumplirse lo establecido en el apartado V-2.15 y V-2.15.1 de estas Normas.

Como norma general, para todas las normativas contenidas en estas Normas Subsidiarias, así como para las generadas por todos los Planeamientos de Desarrollo realizados al amparo de éstas, se establecen las siguientes alturas máximas, en función del nº máximo de plantas permitido, medidas según lo dispuesto en el apartado V-2.15-Altura Máxima- de Normas Generales y el apartado III-2.2 m) del Anexo III "Definiciones aplicables a estas Normas":

N.º MÁXIMO DE PLANTAS PERMITIDAS	ALTURA MÁXIMA
1 PLANTA -USO RESIDENCIAL-	4,00 metros
1 PLANTA -USO COMERCIAL-	5,00 metros
2 PLANTAS	8,00 metros
3 PLANTAS	11,00 metros
4 PLANTAS	14,50 metros
5 PLANTAS (ORDENANZA HOTELERA)	17,50 metros
8 PLANTAS (SÓLO NORMATIVA RC-6)	27,00 metros
10 PLANTAS (SÓLO NORMATIVAS RC-1 y RC-4)	35,00 metros

San Javier, 9 de febrero de 2009.—La Alcaldesa, Josefa García Hernández.