

ÍNDICE

0.- GENERALIDADES

1.- ORDENANZAS DE USO.

- 1.1.- Mixta (M)
- 1.2.- Unifamiliar (U)
- 1.3.- Zonas Verdes (V)
- 1.4.- Centros de Transformación (C.T.)
- 1.5.- Equipamientos (E)

2. CONDICIONES DE HIGIENE, AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD

3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

4. NORMAS DE ACCESIBILIDAD.

IV. ORDENANZAS.

O. GENERALIDADES

Se estará al cumplimiento, en todo lo no especificado en este capítulo, de la Ordenanza Municipal de Edificación del T.M. de Vera, con aprobación definitiva de 29 de marzo de 2007 (B.O.P. de 17 de abril de 2007)

Se seguirán las Definiciones previstas en el Capítulo 2, así como las Condiciones Generales de Uso recogidas el Capítulo 5 de de la O.M.E.,

1. ORDENANZAS DE USO.

1.1 Mixta (M).

1.1.1. Definición:

Tipología que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas que comparten acceso desde la vía pública o Espacio Libre Público o Privado y elementos, servicios y zonas comunes de circulación en el interior del edificio.

1.1.2. Usos:

- a) Característico: Residencial, en todas sus modalidades. (unifamiliar, agrupada, alineada, colectiva....)
- b) Compatibles: Garajes, trasteros y usos terciarios.

1.1.3. Condiciones de aprovechamiento:

- a) Parcela mínima (a efectos de segregación): 1.000 m².
- b) Altura máxima: 3 plantas / 11 metros.
- c) Retranqueos:
 - A vial: 3,00 metros.
 - A linderos laterales: 1,50 metros.
 - Entre edificaciones: 3,00 metros.
- d) Ocupación: 75%.
- e) Edificabilidad: Conforme al apartado 6.5. "Cuadro resumen de usos, superficies y edificabilidades del sector."
- f) aparcamientos privados: la previsión mínima será de de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

* En todos los casos las edificaciones quedarán a una distancia del dominio público hidráulico igual o superior a 15 metros.

1.2. Unifamiliar (U).

1.2.1. Definición:

Tipología correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia y caracterizadas por contar con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Público o Privado.

1.2.2. Usos:

- a) Característico: Residencial Unifamiliar aislada o adosada.
- b) Compatibles: Garajes, trasteros y usos terciarios.

1.2.3. Condiciones de aprovechamiento:

- a) Parcela mínima (a efectos de segregación): 150 m².
- b) Altura máxima: 2 plantas / 7,80 metros.
- c) Retranqueos:
 - A vial: 3,00 metros.
 - A linderos laterales: 1,50 metros.
 - Entre edificaciones: 3,00 metros.
- d) Ocupación: 75%.
- e) Edificabilidad: Conforme al apartado 6.5. "Cuadro resumen de usos, superficies y edificabilidades del sector."
- f) aparcamientos privados: la previsión mínima será de de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

* En todos los casos las edificaciones quedarán a una distancia del dominio público hidráulico igual o superior a 15 metros.

1.3. Espacios Libres (V).

1.3.1. Definición:

Zonas Verdes, en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.

Áreas Peatonales, en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

1.3.2. Condicionantes de Urbanización:

a) Elementos predominantes: el verde, láminas de agua, exceptuando zonas de paseo o juego donde pueden predominar pavimentos duros y pavimentos especiales de zonas de recreo.

b) Zonas verdes de protección de la Rambla del Hatico: tratamiento de borde de rambla, plantaciones y materiales que permitan la protección de estos límites ante eventuales avenidas de agua, conforme a las especificaciones del organismo competente, que se reflejarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

1.3.3. Edificaciones:

Se excluye la posibilidad de cualquier tipo de edificación, salvo elementos singulares o decorativos (fuentes, kioscos) o pequeñas edificaciones de una planta con uso ligado al mantenimiento y/o explotación de los espacios de uso lúdico.

1.4. Centros de transformación (C.T.)

1.4.1. Definición.

Zonas destinadas a la reserva de espacio para los transformadores previstos.

* En todos los casos las edificaciones quedarán a una distancia del dominio público hidráulico igual o superior a 15 metros.

1.5. Equipamientos (E).

Se establecen como uso preferente el Docente, para la parcela E.1.1 y el Deportivo y/o Social y comercial para la parcela E.2.1. No obstante lo anterior, estos usos podrán ser substituidos por cualquier otro uso de Equipamiento si así lo aprecia motivadamente el Excmo. Ayuntamiento de Vera.

Los equipamientos, adecuarán sus características a las determinaciones, planes y programas que en cada caso y momento disponga la legislación vigente en su materia, y reunirán las características mínimas necesarias para el desarrollo de cada actividad específica, de acuerdo con las disposiciones e instrucciones que les sean de aplicación.

1.5.1. Equipamiento docente (EE)

1.5.1.1 Definición.

Equipamiento que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.

1.5.1.2. Usos:

- a) Característico: docente
- b) Compatibles: cualquier otro equipamiento que estime el ayuntamiento.

1.5.1.3. Condiciones de aprovechamiento:

- a) Parcela mínima (a efectos de segregación): 1.000 m².
- b) Altura máxima: 3 plantas / 11 metros.
- c) Retranqueos:
 - A vial: 3,00 metros.
 - A linderos laterales: 1,50 metros.
 - Entre edificaciones: 3,00 metros.
- d) Ocupación: 75%.
- e) Edificabilidad: 1m²/m²
- f) aparcamientos privados: la previsión mínima será de de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

* En todos los casos las edificaciones quedarán a una distancia del dominio público hidráulico igual o superior a 15 metros.

1.5.1. Equipamiento deportivo (ED)

1.5.1.1 Definición.

Equipamiento relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.

1.5.1.2. Usos:

- a) Característico: deportivo
- b) Compatibles: cualquier otro equipamiento que estime el ayuntamiento.

1.5.1.3. Condiciones de aprovechamiento:

- a) Parcela mínima (a efectos de segregación): 1.000 m².
- b) Altura máxima: 3 plantas / 11 metros.
- c) Retranqueos:

- A vial: 3,00 metros.
- A linderos laterales: 1,50 metros.
- Entre edificaciones: 3,00 metros.
- d) Ocupación: 75%.
- e) Edificabilidad: 1m²/m²
- f) aparcamientos privados: la previsión mínima será de de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

* En todos los casos las edificaciones quedarán a una distancia del dominio público hidráulico igual o superior a 15 metros.

1.5.1. Equipamiento social (ES)

1.5.1.1 Definición.

Equipamiento que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.

1.5.1.2. Usos:

- a) Característico: social
- b) Compatibles: cualquier otro equipamiento que estime el ayuntamiento.

1.5.1.3. Condiciones de aprovechamiento:

- a) Parcela mínima (a efectos de segregación): 1.000 m².
- b) Altura máxima: 3 plantas / 11 metros.
- c) Retranqueos:
 - A vial: 3,00 metros.
 - A linderos laterales: 1,50 metros.
 - Entre edificaciones: 3,00 metros.
- d) Ocupación: 75%.
- e) Edificabilidad: 1m²/m²
- f) aparcamientos privados: la previsión mínima será de de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

* En todos los casos las edificaciones quedarán a una distancia del dominio público hidráulico igual o superior a 15 metros.

1.5.1. Equipamiento comercial (EC)

1.5.1.1 Definición.

Equipamiento que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.

1.5.1.2. Usos:

- a) Característico: comercial
- b) Compatibles: cualquier otro equipamiento que estime el ayuntamiento.

1.5.1.3. Condiciones de aprovechamiento:

- a) Parcela mínima (a efectos de segregación): 1.000 m².
- b) Altura máxima: 3 plantas / 11 metros.
- c) Retranqueos:
 - A vial: 3,00 metros.
 - A linderos laterales: 1,50 metros.
 - Entre edificaciones: 3,00 metros.
- d) Ocupación: 75%.
- e) Edificabilidad: 1m²/m²
- f) aparcamientos privados: la previsión mínima será de de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

* En todos los casos las edificaciones quedarán a una distancia del dominio público hidráulico igual o superior a 15 metros.

2. CONDICIONES DE HIGIENE, AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD

Se estará al cumplimiento del Capítulo 4 de la Ordenanza Municipal de Edificación del T.M. de Vera.

3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

Se estará al cumplimiento del Capítulo 3 de la Ordenanza Municipal de Edificación del T.M. de Vera.

4. NORMAS DE ACCESIBILIDAD.

Se cumplirá lo establecido en el decreto 72/1992, Normas técnicas para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía, tal y como se recoge en el anexo 1.

Vera, Enero de 2009

Firmado:

Diego Pascual Hernández

Emilio González Miralles

Miguel Ángel Marín Yago