

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Archena

### **8267 Aprobación definitiva del Plan Parcial Terciario-Hotelero "El Ope".**

Por acuerdo de Pleno de fecha 05.05.2011 ha sido aprobado definitivamente el Plan Parcial "OPE", instrumento de planeamiento de iniciativa municipal y que tiene por finalizar el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable ubicado en el Paraje del mismo nombre.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publican las Normas Reguladoras del Plan aprobado, y cuyo texto es el que sigue:

"GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS (Normas 1.º a 14)

En cuanto a la terminología no se considera necesario su descripción y explicación porque se emplea la misma con el mismo significado que la contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena, suficientemente conocido a lo largo de su vigencia durante años.

NORMA 1: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

NORMA 2: OBLIGATORIEDAD E INTERPRETACIÓN.-

NORMA 3: APLICACIÓN.-

NORMA 4: TERMINOLOGÍA Y NORMAS GENERALES.-

NORMA 5: PROTECCIÓN GENERAL, DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.-

NORMA 6: NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.-

NORMA 7: NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.-

NORMA 8: MARCO DE APLICACIÓN.-

NORMA 9: SISTEMA DE ORDENACIÓN.-

NORMA 10: EDIFICABILIDAD.-

NORMA 11: ALTURA REGULADORA.-

NORMA 12: NÚMERO DE PLANTAS.-

NORMA 13: CUERPOS VOLADOS.-

NORMA 14: PATIOS DE LUCES Y DE VENTILACIÓN.-

NORMA 15: CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.-

Los titulares de cada inmueble quedan obligados al buen estado de mantenimiento y conservación de cada una de las partes que lo integran.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada a vía o espacio público, debiendo ofrecer calidad y apariencia de obra terminada; por tanto no serán admisibles ni autorizables muros o paredes sin tratamiento de verdadera fachada totalmente acabada (no servirán cubriciones simples de enfoscado o revoco; piezas de composición a la vista como bloques

o ladrillos que no sean con terminación "a cara vista"; etc.). Los promotores de las edificaciones, así como los técnicos que las proyecten y/o dirijan, quedarán obligados a que todos sus paramentos de fachada (incluidos los que corresponden a patios de ventilación y/o de iluminación), se retranqueen o no respecto de las vías públicas o de los espacios libres (públicos y/o privados), tengan la misma calidad de composición, diseño, ejecución y acabado; para obtener Licencia Municipal de Obra Mayor, o Licencia Urbanística, habrá de justificarse cada acabado de fachada en el proyecto presentado, quedando dicha autorización administrativa condicionada a la justificación de la ejecución real del diseño y composición previstos en el proyecto, con los materiales y calidades que en él se indicasen, por parte de los mencionados responsables en el momento en que se expida el oportuno Certificado Final de Obra, documento en el que habrá de detallarse dicha circunstancia de forma explícita.

Las superficies de parcela no ocupadas por la edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando en el proyecto de edificación, o de obra mayor, su destino o uso específico, así como los materiales y/o elementos con que se materializará o ejecutará.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas municipales vigentes, y siempre contarán con un correcto diseño en cuanto a composición y a los colores utilizados, y se realizarán a partir de materiales lo más inalterables posible frente a los agentes atmosféricos.

#### NORMA 16: RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS.-

Se considera uso global el uso predominante o mayoritario de las edificaciones de un área, zona, "sector" o superficie determinada, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por una figura de planeamiento urbanístico. Los usos pormenorizados son los así establecidos para una zona determinada en desarrollo y concreción del uso global; se diferencian en tres categorías: Uso dominante (el propio y característico de la zona en su conjunto, de forma predominante y mayoritaria); Uso compatible (aquél cuya implantación es admitida por el Plan Parcial por no ser considerado contradictorio o incompatible con el uso dominante de la zona, ni con la ordenación urbanística prevista); y Uso incompatible (aquél cuya implantación no se permite por el Plan, quedando excluido por prohibido, al considerarse que imposibilita la consecución de los objetivos de la ordenación urbanística en el ámbito territorial del que se trate).

Las áreas y/o espacios adscritos a un uso compatible pueden ser limitados y/o condicionados; además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso. Entre los usos compatibles cabe diferenciar entre usos complementarios (aquéllos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan son de implantación obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste), accesorios (aquéllos que complementan funcionalmente el uso dominante pero cuya implantación no es obligatoria), y uso compatible propiamente dicho (aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado).

#### NORMA 17: USO RESIDENCIAL.-

Se incluyen en el uso residencial las actividades de morada, habitación y/o estancia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo (que no constituyen edificios plurifamiliares de viviendas).

Este tipo de uso puede ser de carácter privado o de carácter público, dependiendo del régimen de propiedad, y entre los primeros, cabe distinguir entre los de promoción libre o privada y los de promoción pública, sea porque tenga como promotor alguna administración o entidad administrativa, o bien sea por contar el promotor, aún siendo privado, con algún tipo de financiación o ayuda pública.

#### NORMA 18: USO INDUSTRIAL.-

Se incluyen en el uso industrial todas aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso talleres artesanales. Normalmente serán de titularidad privada.

#### NORMA 19: USO TERCIARIO.-

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, hostelero y de restauración, oficinas y de servicios profesionales, esparcimiento, espectáculos y/o recreativo. En la mayoría de los casos serán de titularidad privada, aunque también podrán ser públicos (edificios de servicios administrativos, alojamientos públicos, etc.).

#### NORMA 20: USO DOTACIONAL PÚBLICO.-

El uso dotacional público es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo, de acuerdo con los parámetros y definiciones legalmente establecidos, por lo que están considerados de interés social y colectivo o comunitario (interés general). Las dotaciones públicas, atendiendo al uso que se destinen se calificarán como: red viaria y viales públicos; aparcamiento; equipamientos (educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos, sociales, etc.); espacios libres (plazas, parques, jardines, zonas de recreo y/o de ocio...); etc. Por tanto, el suelo previsto para dotaciones públicas deberá ser de titularidad pública, y las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y con carácter general, se adecuarán al entorno de su emplazamiento.

El uso dotacional viario comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio de parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable, suministro eléctrico, etc. Se consideran elementos integrantes de las vías de comunicación o del sistema viario, las calzadas para vehículos rodados, los arcones, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, los carriles-bici, las isletas y áreas libres de protección, y las reservas, en su caso, para ampliación de viales existentes. En consecuencia, podemos distinguir los siguientes tipos de suelo dotacional viario: viario de tránsito (vías de comunicación para la circulación rodada y otros medios de transporte, así como las rotondas, las isletas y las zonas ajardinadas necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como Espacios Libres); y aparcamiento o estacionamiento de vehículos (áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o por su ubicación sólo admitan el movimiento imprescindible del vehículo para estacionar). La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de ordenación del Plan Parcial "El Ope", que serán concretados,

obligatoriamente, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuyas obras habrán de ser supervisadas por técnicos municipales para su recepción, y, finalmente, mediante la comprobación física por tira de cuerdas del personal técnico municipal a la hora de comenzar a ejecutar una edificación una vez obtenida la oportuna Licencia Urbanística. Durante el proceso de concreción y precisión de las alineaciones en cuestión se mantendrán las anchuras de las vías públicas que especifica este Plan Parcial, sin que pueda disminuirse en su dimensión ni en su capacidad por las modificaciones del trazado que resulten necesarias debidas a ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación preexistentes, o cualquier otra eventualidad. Las reservas obligatorias de aparcamiento tanto en el suelo dotacional público destinado a viario como en parcela privada serán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos en cada caso —que vienen justificados tanto en la planimetría del Plan Parcial, como en las Ordenanzas correspondientes (Norma 30 y siguientes), tal y como señala el segundo párrafo del artículo 106.h) del T.R.L.S.R.M.

La “tira de cuerdas” a la que nos referíamos, habrá de solicitarse previamente al inicio de la ejecución por la parte promotora de cualquier edificación —de forma obligatoria si ya se ha obtenido Licencia Municipal—, sea de uso público o privado, acompañándola de un plano de situación y un plano del solar o parcela a una escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie, y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de las calles (tanto reales como previstos en el planeamiento) y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta o pudiera contar. El trabajo de verificación por parte del personal técnico municipal consiste precisamente en concretar oficialmente dichas alineaciones —sean de las vías públicas, de los espacios libres, de los terrenos destinados a equipamientos públicos o a servicios técnicos, de los terrenos con aprovechamiento lucrativo, o sean las de nuevas edificaciones o instalaciones, públicas o privadas—, mediante la revisión y confirmación física por medición, “levantamiento” y tira de cuerdas. De encontrar la información aportada junto a la solicitud conforme con la realidad —teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento de aplicación—, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el órgano municipal competente, levantando para ello el Acta “de Replanteo” oportuna; en caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar y/o completar la solicitud conforme a la realidad física, fáctica y jurídica.

El uso dotacional de espacios libres comprende el suelo que se destine a plazas, parques, jardines, áreas peatonales y zonas de recreo en general, que puedan servir para ejercitar actividades propias de “espacios abiertos”, como entretenimiento, expansión, juego, reposo, ocio cultural y/o recreativo, relación interpersonal, disfrute del sol y del aire libre, etc.; podrán autorizarse instalaciones deportivas descubiertas cualquiera que sea el tamaño de los espacios libres en las condiciones concretas previstas en las ordenanzas particulares. En el presente Plan Parcial quedan identificados los espacios libres en los planos de ordenación correspondientes.

El uso dotacional de equipamiento comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos de formación, asistencia, desarrollo físico, y a proporcionar los servicios propios de la actividad urbana, por lo que puede

integrarse por cualquier uso al servicio de toda la población que se considere necesario para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios, siempre encuadrado entre los contemplados por el artículo 106.f del T.R.L.S.R.M. Aunque el suelo adscrito a este uso será, en ejecución del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, como ya se dijo, la gestión puede atribuirse al sector privado, en las formas legalmente establecidas (concesiones administrativas u otros), sin perder el carácter de uso y dominio público que le atribuye el ordenamiento jurídico-urbanístico vigente, debidamente anotado registralmente, tras la gestión urbanística del Plan Parcial.

Ordenación Pormenorizada;

Normas Particulares.

NORMA 21: GENERALIDADES.-

La actividad urbanística de gestión del Plan Parcial "El Ope" se encuadra en el régimen previsto por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia para las actuaciones integradas (urbanización conjunta en una o varias fases conforme a una única programación); las parcelas sujetas a una actuación integrada serán solares cuando, además de contar con los servicios requeridos en el artículo 64 del T.R.L.S.R.M., estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión del ámbito de actuación con su entorno territorial.

La gestión urbanística exige la determinación previa por el planeamiento general, para la totalidad del sector, del aprovechamiento de referencia, y la posterior delimitación por el planeamiento de desarrollo, como instrumento que establece la ordenación detallada del sector, de una o varias Unidades de Actuación, entendidas como ámbitos de gestión de actuaciones integradas, y, por tanto, objeto de Reparcelación.

En el caso que nos ocupa, las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan el ámbito correspondiente al Sector que ahora delimitamos en el plano de ordenación nº 8 (Ord-8), denominado "Suelo Urbanizable", determinando un área que epigrafa como "Reserva de Suelo para Uso Terciario-Hotelero", con una edificabilidad bruta de 0'5 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.; a la misma superficie de terrenos, entre otras, se refiere el artículo 14.2 de las NN.SS.

El sistema de gestión previsto en este documento es el de compensación, con lo que se ajustará a las previsiones del artículo 180 y sus concordantes del T.R.L.S.R.M., así como a las previsiones generales de las NN.SS. vigentes.

En el ámbito del presente instrumento de planeamiento de desarrollo únicamente se ha previsto un Sector, y en él una única Unidad de Actuación. Los sistemas y plazos de actuación son los recogidos en el documento denominado "Plan de Actuación" del presente Plan Parcial.

Para las expropiaciones que se realicen en desarrollo de este Plan Parcial serán preceptivos los criterios de valoración contenidos en el Título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, o de la norma que lo sustituya.

Conforme establece el artículo 90 T.R.L.S.R.M., hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Parcial "El Ope", no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, resultando de aplicación el artículo 88 de dicha norma a los efectos de indivisibilidad de las parcelas.

**NORMA 22: CONDICIONES GENERALES DE LOS DISTINTOS USOS.-**

Habrán de cumplirse tanto las condiciones generales de edificación anteriormente detalladas, como las condiciones generales que se señalan a continuación para cada uso y las específicas —Norma 30 y siguientes— según la zona (calificación urbanística) en la que se encuadre el inmueble y/o la actividad o instalación, sin perjuicio de la normativa general y/o sectorial que resulte de aplicación a cada caso concreto, ya sea estatal, autonómica o municipal.

En los sótanos y semisótano podrán establecerse no solamente aparcamientos y garajes, así como instalaciones al servicio de la edificación o de alguno de sus componentes privativos, sino también aquéllos usos que resulten autorizables por razones de evacuación, de riesgo de incendios, de seguridad y/o de salubridad aplicables a cada supuesto según las leyes y normas en vigor (por ejemplo, los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicados en planta baja, siempre que disponga de acceso desde dicha planta o los alternativos que autoricen la normativa sectorial de aplicación).

Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso al que se destine.

Entre los usos dominantes posibles, distinguiremos los siguientes:

- 1.- Terciario: Terciario-Hotelero y Terciario en general.
- 2.- Residencial: de promoción pública y de promoción privada.
- 3.- Aparcamiento (Garaje).
- 4.- Dotacional de Equipamiento Comunitario: Sistema Local.
- 5.- Espacios Libres: Sistema General y Sistema Local (de uso y dominio público, y de titularidad privada).
- 6.- Servicios Técnicos.
- 7.- Servicio Viario: Sistema Local de Comunicaciones.

En desarrollo de los artículos 4.3.2. y 4.4.3 de las NN.SS. de Archena, y de conformidad con ellos, el uso terciario comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado o público: hoteles, hostelería en general, oficinas de empresas, despachos profesionales, almacenes y/o talleres artesanales en planta baja o en edificio exclusivo, establecimientos para espectáculos y/o para el ocio en planta baja o en edificio exclusivo, locales abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población, alojamiento, alimentación, entretenimiento, etc.

Se consideran compatibles, tal y como establece el artículo 10.2.2. de las NN.SS. vigentes, con el uso terciario los talleres artesanales (pequeña industria) que se encuentren exentos de calificación ambiental, de evaluación de impacto ambiental y de autorización ambiental integrada, por su carácter inocuo —usos industriales compatibles con otros usos urbanos—, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

El uso residencial abarca los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en cuanto a habitabilidad y calidad técnica por las normas de aplicación por razón de la materia.

El uso de aparcamiento incluye los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados normalmente en planta baja de las edificaciones principales o bajo rasante, aunque también en las edificaciones

auxiliares, en espacio libre de parcela, o en áreas específicas, y, en casos muy concretos, en edificios exclusivos. Las superficies que deban destinarse a garaje o aparcamiento para cumplir con el número mínimo de plazas a habilitar en las parcelas y/o en los inmuebles de nueva construcción, habrán de vincularse a tal uso, escritural y registralmente, sin que pueda modificarse dicho fin o destino sin contar con la oportuna autorización municipal, refiriéndose tal condición en la licencia urbanística o de obras.

El uso dotacional de equipamiento comunitario corresponde a los terrenos, espacios y locales destinados a actividades al servicio de la comunidad, de uso y dominio público (aunque quepa la explotación privada por concesión u otra modalidad legalmente establecida), siempre conforme a lo dispuesto por el T.R.L.S.R.M. (artículo 106.f y sus concordantes), tales como, centros de enseñanza (escuelas, guarderías, etc.), centros sanitarios y asistenciales, centros de reunión y congresos (clubes sociales, centros culturales, etc.), centros de la administración pública, centros deportivos, etc., situados en diferentes partes de la ordenación (véase la documentación gráfica).

Los espacios libres se corresponden con todos aquellos espacios, fundamentalmente no edificados, destinados al esparcimiento, al divertimento, a la expansión física y mental, y al reposo de la población, y cuyo objeto es garantizar la salubridad de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales favorables o positivas. Se admiten distintos tratamientos del suelo, pudiendo destinarse a plazas, parques, jardines, pistas deportivas que supongan una pequeña proporción de la superficie total, y cualquier actividad pública de tipo lúdico o que favorezca el descanso y el relax de las personas, incluyendo los usos de relación peatonal y de circulación no motorizada.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones al servicio del mismo (kioscos de bebidas, kioscos de periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) o de sus instalaciones (arquetas de registro, armarios de distribución, etc.), debiendo integrarse en la composición general y ambiental de aquéllos; podrán autorizarse instalaciones deportivas descubiertas cualquiera que sea el tamaño de los espacios libres conforme a las presentes Normas Urbanísticas, bien insertadas en el entorno, circunstancia que habrá de justificarse convenientemente, de forma gráfica y escrita, en el proyecto técnico correspondiente, debiendo obtener informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, aunque para ello deba modificarse el proyecto en cuestión.

Los servicios técnicos corresponden a los espacios y locales destinados al soporte y ubicación de las infraestructuras y servicios urbanísticos, sean generales o locales, sean para servicio de un solo inmueble o de varios, que hayan de situarse de forma localizada; como, por ejemplo: Centros de Transformación, Depósitos de Gas, etc.

El servicio viario se corresponde con los suelos destinados al transporte y a las comunicaciones, entre los que cabe distinguir: viario peatonal, viario de bicicletas o carril-bici, y viario de tráfico rodado (de mínima, media o alta intensidad).

#### NORMA 23: USO TERCIARIO.-

Aunque el uso global determinado por el planeamiento general vigente para este Plan Parcial es el denominado "terciario - hotelero", lograr la máxima

flexibilidad e integración en la implantación de los distintos usos y actividades posibles no deja de ser uno de los objetivos prioritarios del presente instrumento de desarrollo del planeamiento; por ello, aunque el "peso específico" que en principio se atribuye al citado uso hotelero podría considerarse mayor que el de cualquier otro uso terciario y que el de cualquier otro uso compatible, se pretende posibilitar el máximo abanico de actividades en la línea de las más contemporáneas investigaciones de los estudiosos del urbanismo actual, es decir, la integración y simultaneidad del mayor número de usos posible con el fin de garantizar un mínimo de "vida", de utilización —un grado suficiente de actividad a distintas horas del día—, y, por ende, de urbanidad, al nuevo "barrio" que emerge.

Por tanto, entenderemos como "uso terciario" no solamente el hotelero, sino también los servicios comerciales, los de hostelería y restauración, los de oficinas y servicios profesionales, y los de esparcimiento, espectáculos y/o recreativos.

Las condiciones generales para este uso terciario vendrán impuestas por la normativa sectorial que resulte de aplicación: leyes de ordenación turística, estatales y regionales, de establecimientos hoteleros, etc., para hoteles y hoteles-apartamento (o denominaciones que sustituyan a éstas) y/o para hostelería en general; legislación sobre comercio minorista para establecimientos comerciales; regulación legal sobre actividades recreativas y/o de ocio; etc.

Así mismo, habrá de estarse a las condiciones que impongan a cada supuesto las normas de obligado cumplimiento en razón de la seguridad, salubridad e integridad de las personas, como son las condiciones de accesibilidad, de evacuación, de protección contra incendios, de evacuación de humos, etc.

Los usos del tipo "taller artesanal" habrán de ubicarse necesariamente en la planta baja del inmueble de que se trate; los usos comerciales pueden situarse o instalarse en cualquiera de las plantas sobre la rasante de la vía pública más inmediata al edificio en cuestión, pudiendo autorizarse en la planta de semisótano o de primer sótano si se acredita de forma fehaciente (mediante certificación del técnico proyectista de la instalación y del que dirija la ejecución material de la misma, visadas por el colegio profesional correspondiente) que se cumplen todas las medidas de seguridad, de evacuación y de protección contra incendios que deban aplicarse al caso, según la normativa vigente en el momento.

El uso de "almacén" y el uso "comercial" deben tener resuelto el aparcamiento de vehículos, así como las maniobras de carga y descarga, de forma que no ponga en peligro a terceros ni resulte incómodo para el vecindario; además debe evitarse la producción de olores o la emisión de ruidos que puedan molestar a los vecinos del inmueble en el que se establezca. Está expresamente prohibido el almacenamiento de materiales o desechos a la vista, por lo que habrá de preverse una localización concreta en el interior del local, debidamente protegida en virtud de la materia de que se trate. Según el tipo de actividad, habrá de estarse a la legislación vigente, y en especial a la Ley autonómica sobre el comercio minorista (hoy Ley 11/2006, de 22 de diciembre).

Las oficinas y/o despachos profesionales pueden situarse en cualquier planta del inmueble sobre la rasante de la vía pública a la que éste presente fachada; habrán de cumplir con las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que se exigen para los espacios destinados a vivienda humana en régimen de alojamiento permanente. Tendrán una altura libre mínima suficiente para cumplir con los requisitos técnicos de obligado cumplimiento, no pudiendo admitirse una altura libre inferior (de suelo a falso techo) a dos metros y cuarenta

centímetros (2'40 m.) en ningún caso. En supuestos excepcionales, podrán autorizarse oficinas y/o despachos profesionales en la planta de semisótano o de primer sótano si se acredita de forma fehaciente (como en el caso de los usos comerciales anteriormente detallado) las medidas pertinentes relativas a ventilación e iluminación, a la seguridad y la evacuación de personas, así como la protección contra incendios que sea exigible según la normativa de aplicación. Las oficinas y despachos profesionales que no cuenten con acceso/s independiente/s y exclusivo/s quedarán limitados a una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>. construidos —incluyendo anejos, trasteros, almacenes y aseos o cocinas—.

Los locales destinados a la hostelería y/o restauración, así como el uso de "espectáculo/s" y/o de "ocio", tendrán que cumplir con las condiciones que imponen o impongan en cuanto al uso (distancias mínimas, control en la emisión de humos y/o de olores, niveles máximos de ruido, horarios de cierre, etc.) tanto el planeamiento general vigente en Archena (hoy Texto Refundido de la Normas Subsidiarias) como las ordenanzas municipales en vigor en el momento de solicitar la oportuna Licencia Municipal, así como la legislación de obligado cumplimiento por razón de la materia (i.e. el Reglamento de Espectáculos Públicos, etc.). Debe justificarse especialmente el cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios que imponga las leyes y normas en vigor. No podrán superar los 250 m<sup>2</sup>. construidos —incluyendo anejos, trasteros, almacenes y aseos o cocinas— salvo que dispongan de acceso/s independiente/s y exclusivo/s, en cuyo caso podrán contar con 500 m<sup>2</sup>. construidos, que únicamente podrá superarse si el local se ubica en edificio exclusivo (en el que no existan otros usos independientes del principal).

Con el uso hotelero, en general, y con los usos que resulten asimilables según la regulación dispuesta por el órgano autonómico competente (residencias, pensiones, campamentos de turismo, albergues juveniles, "campings", etc.) resulta deseable que se cumplan las condiciones higiénicas y sanitarias que son exigibles a las viviendas permanentes, y deben, en todo caso, respetarse las que vengan determinadas por la normativa y reglamentación sectorial de aplicación. Serán autorizables las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, piscinas, pistas deportivas, garajes, etc.; en el caso de usos turísticos realizados en campamentos u otros tipos de hospedajes, habrá de estarse a lo que disponga la legislación vigente en materia de Ordenación de Campamentos Públicos de Turismo (hoy se exige Plan Especial para la ordenación de los mismos).

Como norma general, no se permitirá el incremento de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico lucrativo asignado a cada manzana por el Plan Parcial si con ello se aumenta el aprovechamiento urbanístico previsto para la totalidad del Sector. Así pues, no resultará autorizable en el ámbito del presente Plan Parcial la "prima hotelera" que se establece en el artículo 4.5.2.6. de las NN.SS. de planeamiento vigentes. Sí que podrán reordenarse los volúmenes por manzanas completas mediante el oportuno Estudio de Detalle; también podrá transferirse aprovechamiento lucrativo de una parcela a otra y/o de una manzana a otra, con los límites de altura establecidos en la planimetría conforme a la ordenanza correspondiente, debiendo en cualquier caso abordarse mediante un Estudio de Detalle por manzanas completas.

Sea cual fuere el destino de los inmuebles y/o de las instalaciones que pretendan ejecutarse, se dispondrá obligatoriamente en el interior de la parcela o del inmueble, como mínimo una plaza de garaje o de aparcamiento por cada

100 m<sup>2</sup>. construidos, o fracción, en las condiciones de la Norma 25; en el caso de campamentos turísticos, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de acampada, que habrá de justificarse en la ordenación oportuna (Plan Especial, que es el instrumento que hoy se exige por la legislación sectorial, según vimos).

#### NORMA 24: USO RESIDENCIAL.-

Aunque, en general, se define como uso residencial toda actividad de morada, habitación y/o estancia de personas, tanto permanente como temporal, excepto las residencias de carácter colectivo, en el ámbito del presente Plan Parcial, entenderemos como uso residencial aquél que comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que, como es sabido, queda regulados en cuanto a habitabilidad y calidad técnica por las normas de aplicación por razón de la materia.

Dentro del uso residencial pueden distinguirse en primer lugar el de vivienda en edificación unifamiliar frente al de vivienda en edificación plurifamiliar, según disponga o no de acceso exclusivo, ya que el de "Residencias Especiales" y otros usos análogos, se integrarían en el uso "Terciario-Hotelero".

Se ajustará a la legislación en vigor en materia de habitabilidad, salubridad y accesibilidad, debiendo, como regla general, ventilar un mínimo de dos de las piezas habitables a espacio libre público, a viales públicos, o a espacio privado abierto, en un mínimo de tres metros de ancho libre entre fachadas interiores, en dos lados opuestos a espacios libres o viales públicos (no es admisible si ventilan a patio de manzana cerrado, salvo que éste se encuentre abierto en, al menos, dos de sus lados opuestos a espacios públicos, y no pueda cerrarse en la realidad física), y al menos una de las piezas habitables en el caso de viviendas de un solo dormitorio. Ninguna vivienda de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura, en cualquier parte de la fachada del inmueble a espacios o vías públicas.

Se dispondrá en el interior de la parcela o del inmueble, como mínimo una plaza de garaje o de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos, en las condiciones de la Norma 25, y como mínimo una plaza por vivienda; si la vivienda tuviese más de 150 m<sup>2</sup>. construidos habrán de preverse dos plazas de aparcamiento.

#### NORMA 25: USO APARCAMIENTO.-

Cada plaza de aparcamiento o de garaje tendrá unas dimensiones netas mínimas de 2,50 x 4,75 m. —de forma que resulte un rectángulo totalmente exento o diáfano para su uso, sin invasión de ningún elemento como pilares u otros obstáculos fijos, 2,25 m. x 4,75 m.— con acceso libre suficiente para facilitar las maniobras —en el interior de edificaciones y/o de parcelas, el ancho de vía de acceso a plazas de garaje habrá de ser de al menos 4,50 m., totalmente libre de obstáculos de cualquier tipo—; en el caso de que la plaza estuviera cerrada por muros en ambos lados habrá de disponer de un ancho mínimo de 3,00 m., y si la plaza se habilitara para minusválidos, debe contar con un ancho mínimo de 3'50 m., y una longitud mínima de 5'00 m. (superficie mínima que también ha de quedar libre o exenta de pilares u otros obstáculos fijos). Cada plaza de aparcamiento habilitada en inmuebles de nueva construcción, sea en su interior (sótanos, semisótanos o plantas de edificio), que venga obligada por norma para dotar al inmueble del número mínimo en función del número de viviendas, o

en función de su uso concreto (Normas 30 y siguientes), habrá de incluirse en la escritura pública, de forma que la superficie concreta y su ubicación queden vinculadas al uso en cuestión, debiendo anotarse la condición de que no podrá cambiarse de uso sin previa autorización municipal; así mismo, no solo habrá de reflejarse en el proyecto técnico correspondiente, debidamente acotada, sino que habrá de identificarse y señalizarse "in situ" en la obra que se ejecute, aunque no se ubique en el interior de la edificación; en las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento (sea individual o colectivo) la ubicación de plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 25 m<sup>2</sup>. por coche o vehículo, referida esta cuota a la superficie útil de local en el que se ubiquen, descontados la/s rampas, la/s caja/s de escalera y/o de ascensor, o el "montacoches", de existir.

La pendiente máxima en rampas para vehículos será del 18% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos –tal y como prescribe hoy el Código Técnico de la Edificación–, inclinación que se medirá en su línea media; además contará con un radio mínimo de giro de 3'50 m. medido sobre el borde interior de la rampa, tanto si es de sentido único como si es de doble vía diferenciada; la altura mínima libre sobre el plano inclinado de la rampa no será inferior a dos metros (2'00 m.) en ningún punto, sin que quepa recurrir a recortes o achaflanamientos del canto de los forjados. El cumplimiento de estos parámetros, así como los que se detallan en el párrafo siguiente, habrá de acreditarse de forma explícita en el Certificado Final de Obra o en el Certificado Final de la Instalación por el/los Técnicos responsables de la ejecución y/o de la ejecución material.

En los accesos directos a la acera, la rampa de salida deberá terminar en una zona de espera, dentro del propio edificio o parcela (sin contar el ancho de acera), de pendiente no superior al 2% y longitud mínima de cuatro metros y medio (4,50 m.), que podrá reducirse a tres metros (3,00 m) en el caso de viviendas siempre que constituyan salidas de garaje de hasta seis vehículos (previstos y/o posibles) –siempre que ello sea asumible por los técnicos redactores y/o directores desde las imposiciones del Código Técnico de la Edificación–, y a un metro (1,50 m) también en el supuesto de viviendas siempre que constituyan salidas de garaje de hasta dos vehículos (previstos y/o posibles) –y, como antes, si ello es asumible por los técnicos redactores y/o directores teniendo en cuenta las imposiciones del Código Técnico de la Edificación–; en la hipótesis de que el garaje se haya proyectado para uno o dos vehículos, pero que, por la superficie útil disponible, pudiera ser utilizado por más de dos, la referida zona de espera habrá de contar con una longitud mínima de tres metros (3'00 m.) –en el supuesto de que el Código Técnico de la Edificación lo permita–, en tanto que en el caso de que el espacio de aparcamiento se hubiese proyectado para ser usado por no más de seis vehículos, y que quepa, por la superficie útil con que cuenta, ser utilizado por más de seis vehículos, la repetida rampa de salida deberá terminar en una zona de espera de cuatro metros y medio (4'50 m.) de longitud mínima. Si es imposible físicamente habilitar el espacio de espera ante la rampa de acceso con las dimensiones anteriormente detalladas y/o ejecutar la rampa propiamente dicha con las pendientes máximas indicadas en el párrafo anterior, podrá optarse entre habilitar un "montacoches" para acceso a las plantas de sótano y/o de semisótano, y ubicar el espacio de garaje en la planta baja del inmueble y/o en el "espacios libre" de la parcela donde se construya.

El incumplimiento de cualquiera de los parámetros dimensionales y/o de pendientes máximas comportará la denegación de la Licencia de Apertura o de Instalación correspondiente, tanto del garaje como de la actividad principal a la que sirve, y/o la denegación de la Cédula de Habitabilidad de la/s vivienda/s que obligaban a disponer un número determinado de plazas de garaje. Igualmente, tal situación conllevará la denegación de cualquier autorización administrativa para la puesta en uso del inmueble, que sustituya a éstas.

#### NORMA 26: USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.-

Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes. Por ello, comprende los suelos, espacios y locales previstos para usos públicos o colectivos de formación, asistencia, desarrollo físico, y para proporcionar los servicios propios de la actividad urbana, siempre conforme a lo establecido por el T.R.L.S.R.M. (artículo 106.f y sus concordantes), tales como: centros de enseñanza (escuelas, guarderías, etc.), centros sanitarios y asistenciales, centros de reunión y congresos (clubes sociales, centros culturales, etc.), centros de la administración pública, centros deportivos, etc., situados en diferentes zonas de la ordenación; aunque el suelo adscrito a este uso o previsto para él, será, en ejecución del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, la gestión puede atribuirse al sector privado, en las formas legalmente establecidas (concesiones administrativas u otros), sin perder el carácter de uso y dominio público que le atribuye el ordenamiento jurídico-urbanístico vigente, debidamente anotado registralmente.

En cualquiera de los casos posibles, se respetará la legislación sectorial de aplicación en razón de la materia o del uso de que se trate:

a) Docente o educativo: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) Cultural: consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc. excluidos los equipamientos docentes.

c) Sanitario: destinado a la prestación de asistencia médica y servicios de enfermería, en régimen de ambulatorio, con hospitalización en su caso, excluyendo los servicios prestados desde despachos profesionales.

d) Administrativo público: desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos propios de las entidades públicas, con atención a los ciudadanos en relación con dichas tareas, incluyendo las instalaciones auxiliares y/o complementarias.

e) Deportivo: orientado a la práctica de actividades deportivas y al desarrollo de la cultura física.

f) Social: referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, y otros asimilables.

#### NORMA 27: USO INDUSTRIAL.-

En coherencia con las previsiones de las NN.SS. vigentes en Archena para los usos compatibles con el Terciario (véanse los artículos 4.3.2 y el 10.2.2 en relación con el 4.4.6), no será autorizable ningún uso industrial que requiera

declaración o tramitación medioambiental o diligencias, trámites y/o actos administrativos equivalentes (calificación ambiental, evaluación de impacto ambiental, autorización ambiental integrada, et.); en todo caso, cualquier instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la legislación medioambiental vigente.

Las pequeñas industrias o talleres artesanales que resulten autorizables por resultar compatibles con otros usos urbanos e inscribibles entre los usos terciarios (véanse los "usos pormenorizados" que detallan y desglosan el "uso global terciario" establecidos por el artículo 4.3. de las NN.SS. vigentes) por su carácter inocuo, no vendrán limitadas ni en superficie ni en potencia máxima instalada por estas Normas Urbanísticas, debiendo el técnico proyectista justificar estos extremos en relación con la actividad de que se trate, según las disposiciones legales que resulten de aplicación. Tendrán como altura libre (de suelo a falso techo o de suelo a techo, de no existir falso techo) mínima la de tres metros (3,00 m.)

No podrán autorizarse usos industriales y/o de talleres artesanales en plantas que se sitúen total o parcialmente bajo la rasante natural del terreno ni bajo la rasante del espacio público al que presenten fachada; tampoco podrán permitirse dichos usos en plantas de piso, es decir sobre la planta baja. Únicamente cabe conceder Licencia para la Instalación de los usos industriales inocuos en cuestión si se sitúan en planta baja, pudiendo disponer el inmueble en el que se ubiquen de otras plantas destinadas a usos complementarios –como el de oficinas o similares, garaje en sótano o semisótano, etc.– de los usos industriales que serían los principales; pero en ningún caso cabe autorizar otras plantas para usos independientes de éstos.

Las pequeñas industrias y/o talleres artesanales que resulten autorizables, por inocuas, habrán de separarse horizontalmente de cualquier otra edificación (existente o posible) destinada a otro uso un mínimo de cuatro metros, de forma tal que permita la circulación de un vehículo de bomberos alrededor de todo el inmueble, circunstancia que debe acreditar de forma explícita, en el certificado correspondiente, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente o autorizado por la Dirección General de Industria, el técnico, o el instalador en su defecto, que certifique la instalación en cuestión como correctamente concluida.

Se dispondrá en el interior de la parcela o del inmueble, como mínimo una plaza de garaje o de aparcamiento (en las condiciones de la Norma 25 anterior) por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos, o fracción. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a 250 m<sup>2</sup>., habrá de preverse una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de la parcela o del edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m<sup>2</sup>. de superficie industrial o de almacenaje, y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso, independiente de los que correspondan al público en general y/o de los restantes de la edificación, que permita la entrada o salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/99, de 22 de abril, de la Comunidad Autónoma de Murcia (B.O.R.M. nº 97, de 29-04-1999), sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, o norma que lo sustituya, así como las ordenanzas y reglamentos municipales que resulten de aplicación.

**NORMA 28: ESPACIOS LIBRES.-**

Como se detalló con anterioridad, los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones al servicio del mismo (kioscos de bebidas, kioscos de periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) o de sus instalaciones (arquetas de registro, armarios de distribución, etc.), y, en algunos supuestos, pistas deportivas o determinados equipamientos públicos, debiendo en todo caso integrarse en la composición general y ambiental de aquéllos. También los espacios libres de carácter privado pueden incluir elementos de jardinería y pequeñas instalaciones al servicio del uso principal, que podrá ser cualquiera de los mencionados (parques, jardines, pistas deportivas, piscinas descubiertas, etc.). Podrán autorizarse instalaciones deportivas descubiertas, cualquiera que sea el tamaño de los espacios libres, públicos o privados, siempre que traten de integrarse en el entorno y se ejecuten en las condiciones que imponen las ordenanzas concretas que le afectan.

**NORMA 29: USO VIARIO.-**

Las superficies destinadas a la circulación de personas y/o de vehículos habrán de cumplir con las indicaciones de la Norma 7 anterior y de la Norma 37 de las presentes Ordenanzas y, en su defecto, con lo que disponga el planeamiento general vigente (hoy capítulo 6 de las NN.SS.).

El Proyecto de Urbanización habrá de incluir el diseño, cálculo, medición y presupuesto de la semaforización a la que alude el informe de la Dirección General de Carreteras de la Región de Murcia, rubricado con fecha siete de septiembre de dos mil diez.

**NORMA 30: USO GLOBAL O PREDOMINANTE TERCIARIO-HOTELERO (OPE-1).-**

Se trata de parcelas cuyo uso principal será el denominado terciario-hotelerero (comercial, artesanal, almacenes, oficinas, despachos profesionales, hostelería, espectáculos, ocio y hotelero, etc.), constituyendo el uso predominante o característico del Plan Parcial (uso global).

1.- A efectos de parcelación (segregación o división) y agrupación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

-PARCELA MÍNIMA 200 m<sup>2</sup>.

-FRENTE MÍNIMO DE PARCELA 10 m.

2.- Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada o en edificación aislada. No se permitirá en ningún supuesto la formación de medianeras vistas (véase la Norma 15). La edificación podrá alinearse a vial coincidiendo con el frente de parcela, o no, manteniendo un carácter aislado en general o un carácter de manzana cerrada, con o sin retranqueo. De cualquier forma, se respetarán los chaflanes en esquina grafiados en los planos, con una dimensión mínima de 5'00 m.

3.- Las alineaciones de la red viaria y/o de los espacios libres (públicos o privados) que se contiene en los planos de ordenación de este Plan Parcial y en los planos del Proyecto de Urbanización que se tramite y apruebe definitivamente, así como la de los edificios que pretendan ejecutarse en suelo con aprovechamiento lucrativo, deben ser concretadas, replanteadas y verificadas, obligatoriamente, de forma oficial con la correspondiente "tira de cuerdas" según el procedimiento definido en la Norma 20 anterior.

4.- El retranqueo de las edificaciones respecto a la alineación oficial es totalmente libre, debiendo cuidar siempre que no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles), para lo cual

todos los paramentos verticales o inclinados vistos desde algún punto de los espacios públicos (viales, espacios libres, etc.) presentarán tratamiento completo de fachada y/o de cubierta, no bastando simples recubrimientos de los mismos del tipo "enfoscado de cemento" o similar.

5.- No se establece fondo máximo edificable.

6.- La ocupación máxima de parcela no está limitada ( por lo que podría, en teoría, alcanzarse el 100%, aunque no será la tónica general dado el índice de edificabilidad neta de cada parcela).

7.- El espacio "libre" de parcela, ocupable bajo la cota de rasante, será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores a cada proyecto concreto; será un espacio único o múltiple, pero podrá tener un perímetro irregular, con la condición de que la distancia entre todos y cada uno de sus lados paralelos o "cuasi-paralelos" no sea inferior a 3 m. en el perímetro que lo define o delimita. El Proyecto de Edificación debe en cualquier circunstancia contemplar el tratamiento y ejecución de este espacio libre (que en ningún caso debe confundirse con los patios de luces y/o de ventilación).

8.- Los distintos tipos de "equipamiento" o de instalaciones al servicio de cada edificación privada deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación o instalaciones se integre en la ordenación urbana (según el apartado 7 anterior y la Norma 15), completando las zonas "libres" de edificación de cada parcela o manzana para facilitar la incorporación del conjunto al paisaje urbano.

Las instalaciones autorizables y los rótulos o elementos que hayan de disponerse en fachada no podrán volar sobre viales o espacios libres públicos a una altura inferior a 2'50 m. de la superficie de la acera o del pavimento exterior, o de la rasante del espacio libre, debiendo contar con el informe favorable de la Oficina Técnica Municipal.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales a fin de lograr una racionalización del agua para riego.

9.- Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, de acuerdo con las definiciones expresadas en la Norma 12 del presente Plan Parcial y, subsidiariamente, en el artículo 5.7.4. de las NN.SS.

10.- Los denominados "espacios bajo cubierta", más correctamente "construcciones permitidas por encima de la altura máxima" en la nomenclatura de las NN.SS. vigentes (artículo 5.7.7.), están expresamente prohibidos, salvo que se destinen a escaleras de acceso a cubierta, instalaciones propias del ascensor o a instalaciones que sean exigibles por alguna norma de obligado cumplimiento (telecomunicaciones, climatización, evacuación de humos, etc.), debiendo siempre, justificarse, con relación al entorno próximo y al propio edificio, sus dimensiones y ubicación en el Proyecto de Edificación que se redacte para obtener Licencia Municipal.

11.- No se permitirán vuelos ni elementos salientes de ningún tipo (ver Norma 13) sobre la vía pública a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Se permiten vuelos abiertos y cerrados sobre las vías públicas, que computarán en la edificabilidad en todo caso (al 50% si son abiertos y al 100% si

son cerrados en al menos tres de sus cuatro lados), cuyas dimensiones vendrán determinadas por el ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 6 m.: No se permiten.
- De 6 a 8 m.: 0,40 m.
- De 8 a 10 m.: 0,60 m.
- Mayor de 10 m.: 0,80 m.

La superficie máxima volada sobre la vía pública será la resultante de la siguiente operación:

$$0,75 \times \text{Long. de fachada (m.)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (m.)} = \text{Sup. (m}^2\text{.)}$$

Se permiten los vuelos cerrados sobre la vía pública en una proporción hasta de un 75% de la superficie de vuelo máximo teórico autorizable.

Los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 1,00 m. de la medianera o de la edificación colindante.

Los vuelos abiertos se separarán un mínimo de 1,50 m. de la medianera o de la edificación colindante.

En el caso de edificación retranqueada desde la alineación de vial (sea o no edificación aislada), los vuelos que no sobresalgan hacia la vía pública serán de composición libre, no limitándose en ninguna de sus dimensiones más que por la edificabilidad que le corresponda a cada parcela —la superficie volada computará igualmente en la edificabilidad “consumida” al 50% si se trata de vuelos abiertos y al 100% si son cerrados en al menos tres de sus cuatro lados— y por las separaciones a medianeras y/o a edificios colindantes establecidas en los párrafos anteriores.

12.- La cota de referencia para la altura se determinará según lo establecido en la “Norma 11”, y, en su defecto, en el artículo 5.7 de las NN.SS. para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas indicado en la planimetría, será el siguiente:

Nº de Plantas	Altura Máxima en m.
- I. 4'50	
- II. 8'00	
- III. 11'50	
- IV. 15'00	

Las alturas máximas serán las marcadas en los planos o la que dispongan para la zona, por lo que no se permiten áticos.

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 2,50 m.

- La altura de la planta de piso tendrá una altura máxima de 3,50 m. y una mínima de 2,50 m.

- No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura libre mínima de 2,20 m.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique —por el técnico proyectista y/o por el director de las obras o de las instalaciones, en el proyecto técnico o, en su defecto, mediante certificación oficial— su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a uno de los usos permitidos, o bien

por exigencias impuestas por normativa sectorial que resulte de aplicación a la actividad que se pretenda instalar. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura máxima del inmueble que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, casetones de instalaciones, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

13.- Se permiten patios de luces que tendrán unas dimensiones tales que cumplan con las condiciones que impone el Código Técnico de la Edificación para la iluminación y/o ventilación de los espacios interiores, y, en su defecto, que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 4 m. y a un tercio (1/3) de su altura libre interior máxima (paramento más alto de los que lo delimitan). En todo caso, los paramentos interiores de los patios de luces tendrán tratamiento de fachada en los términos de la Norma 15.

14.- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 45.º (100% de pendiente).

- No se permiten en ningún caso la formación de antepechos, barandillas o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar.

- Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas únicamente si son destinadas a instalaciones o a trasteros y tienen alguna justificación en relación con la concepción y composición del edificio.

- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta.

- Los aleros de cubierta tendrán un vuelo máximo hacia la vía pública de 75 cm. medidos sobre el elemento volado autorizado (no sobre el autorizabile), o sobre el plano de fachada en caso de no existir vuelos, y un canto máximo visto de 15 cm.

15.- Se permiten en este suelo todo tipo de obras: de edificación de nueva planta y de edificación sobre otras existentes, así como las de rehabilitación y/o de mantenimiento, de demolición parcial (recuperación, acondicionamiento o reestructuración) y las de demolición total.

16.- La edificabilidad de cada parcela será en principio —salvo transferencias de aprovechamiento— la indicada en el plano correspondiente (o la parte proporcional de la asignada a la manzana en la que se ubique), que en su momento será concretada por el correspondiente Proyecto de Reparcelación, pudiendo edificarse con los límites que se establecen para la parte de cada parcela que resulte ocupada por edificación. Podrá transferirse aprovechamiento urbanístico de una manzana a otra y de una parcela a otra siempre que el total del sector resulte inalterado, es decir, en ningún supuesto aumentado el aprovechamiento lucrativo total o de referencia del Plan Parcial, y que no se supere el número máximo de plantas establecidas por la documentación gráfica; para ello habrá de tramitarse el oportuno Estudio de Detalle, que abordará manzanas completas (aunque la transferencia de aprovechamiento se pretendiera únicamente entre parcelas), en el que se justificará la ordenación de volúmenes resultantes, y demás parámetros legalmente establecidos.

17.- El uso principal será: TERCIARIO – HOTELERO y TERCIARIO en general (centros comerciales, hoteles, locales de ocio y/o espectáculo, hostelería, oficinas y despachos profesionales, pequeñas industrias y talleres artesanales, etc., conforme a las Normas 19, 22, 23 y 27). En el caso de usos turísticos realizados en campamentos u otros tipos de hospedajes, y conforme a la legislación vigente en materia de Ordenación de Campamentos Públicos de Turismo, hoy se exige Plan Especial para la ordenación de los mismos.

18.- Los usos compatibles podrán ser: residencial, almacenes, aparcamientos o garajes, deportivos, espacios libres privados. Cualquiera de estos usos considerados compatibles con el usos principal ha de contar con una superficie construida que no supere el 50% de la edificabilidad neta total —el 40% en el caso del uso residencial, por haberse destinado ya el 10% de la edificabilidad del Sector a Vivienda de Protección Pública— de la parcela o de la manzana, según el caso. Podrá concentrarse el uso compatible (incluso el residencial) en uno o varios edificios que ocupen parte o toda una manzana, si se justifica que dicho aprovechamiento urbanístico no sobrepasa el 50% —el 40% en el caso del uso residencial, por la razón apuntada anteriormente— del total de las parcelas o manzanas afectadas con esta reordenación; dicha justificación de uso, aprovechamiento y volúmenes habrá de incorporarse en un Estudio de Detalle que abordará como mínimo una manzana completa, justificando que la edificabilidad máxima que se “reordena” no resulta aumentada, y que, una vez aprobado definitivamente, vinculará cada uno de los usos contemplados, y de las edificabilidades máximas reasignadas, con cada uno de los predios objeto del mismo, registral y escrituralmente, de forma que para una modificación ulterior sea necesaria la tramitación de un nuevo Estudio de Detalle en las mismas condiciones.

19.- Serán considerados usos prohibidos los demás.

20.- Será obligatorio disponer una plaza de garaje —en las condiciones de la Norma 25— dentro de la parcela de titularidad privada, por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos o fracción; en el caso de campamentos turísticos, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de acampada, que habrá de justificarse en la ordenación correspondiente (Plan Especial, o aquél que resulte exigible según la legislación sectorial); y, si el uso es residencial, una plaza por unidad de vivienda; si la vivienda tuviere más de 150 m<sup>2</sup>. construidos, deberá preverse dos plazas de aparcamiento.

21.- El cumplimiento de todas y cada una de estas condiciones habrá de justificarse en el proyecto técnico correspondiente, sea de obras o de instalación, así como en los Certificados Final de Obra y/o de Fin o conclusión de la Instalación, debiendo presentarse suscrito por técnico competente y, en su caso, con el visado por el colegio profesional correspondiente, o con la autorización de la Dirección General de Industria de la Región de Murcia (si se trata de profesionales o técnicos sin colegio profesional).

**NORMA 31: USO PRINCIPAL DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA (OPE-2).-**

Comprende este ámbito las zonas a destinar a la ejecución de viviendas de promoción pública. La tipología edificatoria dominante será la de edificios de vivienda unifamiliar adosada, con o sin retranqueo a fachada, junto con edificios que reproducen esta tipología en viviendas colectivas.

1.- A efectos de parcelación (segregación o división) y agrupación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MÍNIMA 105 m<sup>2</sup>.
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA 6 m.

2.- Las edificaciones se dispondrán en manzana cuasi-cerrada siguiendo las alineaciones de edificación establecidas en la documentación gráfica, y respetando siempre los chaflanes en esquina grafiados en los planos, con una dimensión mínima de 5'00 m. No se permitirá en ningún caso la formación de medianeras vistas (véase la Norma 15). La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela, manteniendo un carácter adosado en general, es decir, de manzana cuasi-cerrada, conforme a las alineaciones de edificación grafiadas en los planos, cuya modificación o alteración requiere la aprobación de un Estudio de Detalle –que habrá de justificar que la nueva ordenación no modifica la edificabilidad total máxima asignada al conjunto de parcelas afectadas– cuyo ámbito habrá de ser al menos el de una manzana completa (superficie comprendida entre cuatro viales o espacios públicos).

3.- Las alineaciones de la red viaria y/o de los espacios libres que se contiene en los planos de ordenación de este Plan Parcial y en los planos del Proyecto de Urbanización que se tramite y apruebe definitivamente, así como la de los edificios que pretendan ejecutarse en suelo con aprovechamiento lucrativo, deben ser concretadas, replanteadas y verificadas, obligatoriamente, de forma oficial con la correspondiente "tira de cuerdas" según el procedimiento definido en la Norma 20 anterior.

4.- El retranqueo de las edificaciones respecto a la alineación oficial solamente es posible si se alteran las alineaciones de edificación establecidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, conforme a lo establecido en el punto 2 anterior, a fin de garantizar un mínimo grado de "composición de conjunto" en la ordenación final de resultado; en cualquier caso, debe cuidarse que no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles), para lo cual todos los paramentos verticales o inclinados vistos desde algún punto de los espacios públicos (viales, espacios libres, etc.) presentarán tratamiento completo de fachada y/o de cubierta, no bastando simples recubrimientos de los mismos del tipo "enfoscado de cemento" o similar.

5.- El fondo máximo edificable queda fijado en 15 m., por lo que la ocupación máxima de parcela no está limitada en porcentaje, pero sí por las alineaciones de edificación grafiadas en los planos.

6.- La edificabilidad máxima queda establecida en la documentación gráfica por manzanas completas, por lo que cada parcela tendrá la parte proporcional que le corresponda, salvo que se reordene la manzana en la que se ubique mediante el oportuno Estudio de Detalle, conforme al punto segundo anterior.

7.- El espacio "libre" de parcela, ocupable bajo la cota de rasante, será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores a cada proyecto concreto, conforme a los planos de este Plan Parcial; será un espacio único o múltiple, pero podrá tener un perímetro irregular, siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados paralelos o "cuasi-paralelos" no sea inferior a 2 m. en el perímetro que lo define o delimita. El Proyecto de Edificación debe en cualquier circunstancia contemplar el tratamiento y ejecución de este espacio tanto desde el punto de vista de su uso privado como desde el de su apreciación en el conjunto urbano.

8.- Los distintos tipos de "equipamiento" o de instalaciones al servicio de cada edificación privada deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación o instalaciones se integre en la ordenación urbana, insertándose en la

edificación de cada parcela o de cada manzana para facilitar la incorporación del conjunto al paisaje urbano. No podrán proyectarse y/o ejecutarse instalaciones sobre rasante en el denominado espacio "libre" de parcela, es decir, fuera del suelo ocupable por la edificación sobre la cota de rasante.

Las instalaciones autorizables y los rótulos o elementos que hayan de disponerse en fachada no podrán volar sobre viales o espacios libres públicos a una altura inferior a 2'50 m. de la superficie de la acera o del pavimento exterior, o de la rasante del espacio libre, debiendo contar con el informe favorable de la Oficina Técnica Municipal.

9.- Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, de acuerdo con las definiciones expresadas en la Norma 12 del presente Plan Parcial y, subsidiariamente, en el artículo 5.7.4. de las NN.SS.

10.- Los denominados "espacios bajo cubierta", más correctamente "construcciones permitidas por encima de la altura máxima" en la nomenclatura de las NN.SS. vigentes (artículo 5.7.7.), están expresamente prohibidos, salvo que se destinen a escaleras de acceso a cubierta, instalaciones propias del ascensor o a instalaciones que sean exigibles por alguna norma de obligado cumplimiento (telecomunicaciones, climatización, evacuación de humos, etc.), debiendo, en todo caso, justificarse, con relación al entorno próximo y al propio edificio, sus dimensiones y ubicación en el Proyecto de Edificación que se redacte para obtener Licencia Municipal.

11.- No se permitirán vuelos ni elementos salientes de ningún tipo (ver Norma 13) sobre la vía pública a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Se permiten vuelos abiertos y cerrados sobre las vías públicas, que computarán en la edificabilidad en cualquier caso (al 50% si son abiertos y al 100% si son cerrados en al menos tres de sus cuatro lados), cuyas dimensiones vendrán determinadas por el ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 6 m.: No se permiten.
- De 6 a 8 m.: 0,40 m.
- De 8 a 10 m.: 0,60 m.
- Mayor de 10 m.: 0,80 m.

La superficie máxima volada sobre la vía pública será la resultante de la siguiente operación:

$$0,75 \times \text{Long. de fachada (m.)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (m.)} = \text{Sup. (m}^2\text{.)}$$

Se permiten los vuelos cerrados sobre la vía pública en una proporción hasta de un 75% de la superficie de vuelo máximo teórico autorizable.

Los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 0,75 m. de la medianera o de la edificación colindante.

Los vuelos abiertos se separarán un mínimo de 1,00 m. de la medianera o de la edificación colindante.

En el supuesto de edificación retranqueada desde la alineación de vial (por alteración de alineaciones mediante un Estudio de Detalle) los vuelos que no sobresalgan hacia la vía pública serán de composición libre, no limitándose en ninguna de sus dimensiones más que por la edificabilidad que le corresponda a cada parcela —la superficie volada computará igualmente en la edificabilidad "consumida" al 50% si se trata de vuelos abiertos y al 100% si son cerrados en

al menos tres de sus cuatro lados— y por las separaciones a medianeras y/o a edificios colindantes establecidas en los párrafos anteriores.

12.- La cota de referencia para la altura se determinará según lo establecido en la "Norma 11", y, en su defecto, en el artículo 5.7 de las NN.SS. para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas indicado en la planimetría, será el siguiente:

Nº de Plantas      Altura Máxima en m.

- I.    4'50
- II.   8'00
- III. 11'50

Las alturas máxima y mínima serán las marcadas en los planos o la que dispongan para la zona, por lo que no se permiten áticos

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 2,50 m.

- La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,50 m. y una mínima de 2,50 m.

- No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura libre mínima de 2,20 m.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura máxima del inmueble que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, casetones de instalaciones, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

13.- Se permiten patios de luces que tendrán unas dimensiones tales que cumplan con las condiciones que impone el Código Técnico de la Edificación para la iluminación y/o ventilación de los espacios interiores, y, en su defecto, que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. y a un tercio (1/4) de su altura libre interior máxima (paramento más alto de los que lo delimitan). En cualquier caso, los paramentos interiores de los patios de luces tendrán tratamiento de fachada en los términos de la Norma 15.

14.- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:

· La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 45.º (100% de pendiente).

· No se permiten en ningún caso la formación de antepechos, barandillas o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.

· Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar.

· Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas únicamente si son destinadas a instalaciones o a trasteros y tienen alguna justificación en relación con la concepción y composición del edificio.

· Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta.

· Los aleros de cubierta tendrán un vuelo máximo hacia la vía pública de 50 cm. medidos sobre el elemento volado autorizado (no sobre el autorizabile), o sobre el plano de fachada en caso de no existir vuelos, y un canto máximo visto de 15 cm.

15.- Se permiten en este suelo todo tipo de obras: de edificación de nueva planta y de edificación sobre otras existentes, así como las de rehabilitación y/o de mantenimiento, de demolición parcial (recuperación, acondicionamiento o reestructuración) y las de demolición total.

16.- La edificabilidad de cada parcela será en principio —salvo transferencias de aprovechamiento— la indicada en el plano correspondiente del presente Plan Parcial (o la parte proporcional de la asignada a la manzana en la que se ubique), que en su momento será concretada por el oportuno Proyecto de Reparcelación, pudiendo edificarse con los límites que se establecen para la parte de cada parcela que resulte ocupada por edificación. Podrá transferirse aprovechamiento urbanístico de una manzana a otra y de una parcela a otra siempre que el total del sector resulte inalterado, es decir, en ningún supuesto aumentado el aprovechamiento lucrativo total o de referencia del Plan Parcial, y que no se supere el número máximo de plantas establecidas por la documentación gráfica; para ello habrá de tramitarse el Estudio de Detalle preciso, que abordará manzanas completas (aunque la transferencia de aprovechamiento se pretendiera únicamente entre parcelas), en el que se justificará la ordenación de volúmenes resultantes, y demás parámetros legalmente establecidos.

17.- El uso principal será: RESIDENCIAL; VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA en general y en cualquiera de sus categorías.

18.- Los usos compatibles podrán ser: garaje o aparcamientos, instalaciones al servicio del uso principal y espacios libres privados.

19.- Serán considerados usos prohibidos los demás, y expresamente: lavaderos de vehículos, hornos de fabricación de pan (de gasoil o de leña), talleres de automóviles, talleres de carpintería, talleres mecánicos y/o de madera, tintorerías y lavanderías, academias de baile y/o de música, cafeterías, bares, pubs, discotecas, salas de baile, imprentas y cualquier actividad cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos o inflamables.

20.- Será obligatorio disponer una plaza de garaje —en las condiciones de la Norma 25— dentro de la parcela de titularidad privada, por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos, y, en todo caso una plaza por unidad de vivienda; si la vivienda tuviere más de 150 m<sup>2</sup>. construidos, deberá preverse dos plazas de aparcamiento.

21.- El cumplimiento de todas y cada una de estas condiciones habrá de justificarse en el proyecto técnico correspondiente, sea de obras o de instalación, así como en los Certificados Final de Obra y/o de Fin o conclusión de la Instalación, debiendo presentarse suscrito por técnico competente y, en su caso, con el visado por el colegio profesional correspondiente, o con la autorización de la Dirección General de Industria de la Región de Murcia (si se trata de profesionales o técnicos sin colegio profesional).

#### NORMA 32: SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (OPE- -3).-

El sistema local de Equipamiento Comunitario (Dotacional) está integrado por el suelo previsto para usos públicos o colectivos de formación, asistencia, desarrollo físico, y para proporcionar los servicios propios de la actividad urbana, por lo que puede destinarse a cualquier uso al servicio del ámbito del presente Plan Parcial que se considere necesario para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios, con la condición de que se encuadre entre los contemplados por el artículo 106.f del T.R.L.S.R.M.

1.- A efectos de parcelación (segregación o división) y agrupación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MÍNIMA 200 m<sup>2</sup>.
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA 10 m.

2.- Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada o en edificación aislada. No se permitirá en ningún supuesto la formación de medianeras vistas conforme a las condiciones generales recogidas en la Norma 15. La edificación podrá alinearse a vial coincidiendo con el frente de parcela, o no, manteniendo un carácter aislado en general o un carácter de manzana cerrada, con o sin retranqueo. En cualquier caso respetarán los chaflanes en esquina grafiados en los planos, con una dimensión mínima de 5'00 m.

3.- Las alineaciones de la red viaria y/o de los espacios libres que se contiene en los planos de ordenación de este Plan Parcial y en los planos del Proyecto de Urbanización que se tramite y apruebe definitivamente, así como la de los edificios de equipamiento que pretendan ejecutarse, deben ser concretadas, replanteadas y verificadas, obligatoriamente, de forma oficial con la correspondiente "tira de cuerdas" según el procedimiento definido en la Norma 20 anterior.

4.- El retranqueo de las edificaciones respecto a la alineación oficial es totalmente libre, debiendo cuidar siempre que no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles), según lo dispuesto en la Norma 15 anterior.

5.- No se establece fondo máximo edificable.

6.- La ocupación máxima de parcela no está limitada (por lo que podría, en teoría, alcanzarse el 100%); en todo caso, el índice de edificabilidad neta máxima será de 2 m<sup>2</sup>.s./m<sup>2</sup>.t.

7.- El espacio "libre" de parcela, ocupable bajo la cota de rasante será un espacio único o múltiple, pero podrá tener un perímetro irregular, con la condición de que la distancia entre todos y cada uno de sus lados paralelos o "cuasi-paralelos" no sea inferior a 3 m. en el perímetro que lo define o delimita. El Proyecto de Edificación debe siempre contemplar el tratamiento y ejecución adecuados de este espacio "libre", que en ningún caso debe confundirse con los patios de luces y/o de ventilación.

8.- Los distintos tipos de "equipamiento" o de instalaciones al servicio de cada edificación deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación o instalaciones se integre en la ordenación urbana, completando las zonas "libres" de edificación de cada parcela o manzana para que facilite la incorporación del conjunto al paisaje urbano.

Las instalaciones autorizables y los rótulos o elementos que hayan de disponerse en fachada no podrán volar sobre viales o espacios libres públicos a una altura inferior a 2'50 m. de la superficie de la acera o del pavimento exterior, o de la rasante del espacio libre, debiendo contar con el informe favorable de la Oficina Técnica Municipal.

9.- Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, de acuerdo con las definiciones expresadas en la Norma 12 del presente Plan Parcial y, subsidiariamente, en el artículo 5.7.4. de las NN.SS.

10.- Los denominados "espacios bajo cubierta", más correctamente "construcciones permitidas por encima de la altura máxima" en la nomenclatura de las NN.SS. vigentes (artículo 5.7.7.), están expresamente prohibidos, salvo

que se destinen a escaleras de acceso a cubierta, instalaciones propias del ascensor o a instalaciones que sean exigibles por alguna norma de obligado cumplimiento (telecomunicaciones, climatización, evacuación de humos, etc.), debiendo, en todo caso, justificarse, con relación al entorno próximo y al propio edificio, sus dimensiones y ubicación en el Proyecto de Edificación que se redacte para obtener Licencia Municipal.

11.- No se permitirán vuelos ni elementos salientes de ningún tipo (ver Norma 13) sobre la vía pública a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Se permiten vuelos abiertos y cerrados sobre las vías públicas, cuyas dimensiones vendrán determinadas por el ancho de calle, en la siguiente medida:

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| - Menor de 6 m.:  | No se permiten. |
| - De 6 a 8 m.:    | 0,40 m.         |
| - De 8 a 10 m.:   | 0,60 m.         |
| - Mayor de 10 m.: | 0,80 m.         |

La superficie máxima volada no se encuentra limitada más que por el saliente máximo según el ancho de la calle y la longitud total de la fachada, siempre que se respeten las siguientes separaciones a medianería y/o a edificación colindante: 1'00 m. para vuelos cerrados y 1'50 m. para vuelos abiertos.

12.- La cota de referencia para la altura se determinará según lo establecido en la "Norma 11", y, en su defecto, en el artículo 5.7 de las NN.SS. para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación será el siguiente:

Nº de Plantas    Altura Máxima en m.

- |        |       |
|--------|-------|
| - I.   | 4'50  |
| - II.  | 8'00  |
| - III. | 11'50 |
| - IV.  | 15'00 |

Las alturas máximas se asimilarán a las marcadas en los planos para las parcelas con aprovechamiento lucrativo del entorno próximo al suelo destinado a equipamiento, pudiendo variar en una planta más o menos hasta un máximo de IV (P.B.+3); no se establece altura total mínima.

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 2,50 m.

- La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,50 m. y una mínima de 2,50 m.

- No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura libre mínima de 2,20 m.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento o cualquier otra administración pública podrá justificar en plantas bajas alturas superiores a la establecida como máxima —en el proyecto técnico o, en su defecto, mediante informe oficial— por necesidades funcionales y directamente vinculadas a uno de los usos permitidos, o bien por exigencias impuestas por normativa sectorial que resulte de aplicación a la actividad que se pretenda instalar. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Por encima de la altura máxima del inmueble podrán ejecutarse y/o instalarse únicamente chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, casetones de instalaciones, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

13.- Se permiten patios de luces que tendrán unas dimensiones tales que cumplan con las condiciones que impone el Código Técnico de la Edificación para la iluminación y/o ventilación de los espacios interiores, y, en su defecto, que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 4 m. y a un tercio (1/3) de su altura libre interior máxima (paramento más alto de los que lo delimitan). En todo caso, los paramentos interiores de los patios de luces tendrán tratamiento de fachada en los términos de la Norma 15.

14.- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 45.º (100% de pendiente).

- No se permiten en ningún caso la formación de antepechos, barandillas o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo "velux" o similar.

- Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas únicamente si son destinadas a instalaciones o a trasteros y tienen alguna justificación en relación con la concepción y composición del edificio.

- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta.

- Los aleros de cubierta tendrán un vuelo máximo hacia la vía pública de 75 cm. medidos sobre el elemento volado autorizado (no sobre el autorizabile), o sobre el plano de fachada en caso de no existir vuelos, y un canto máximo visto de 15 cm.

15.- Se permiten en este suelo todo tipo de obras: de edificación de nueva planta y de edificación sobre otras existentes, así como las de rehabilitación y/o de mantenimiento, de demolición parcial (recuperación, acondicionamiento o reestructuración) y las de demolición total.

16.- El uso principal será: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOTACIONAL) en general (educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos, sociales, etc.), conforme a lo dispuesto por el artículo 106.f del T.R.L.S.R.M.

17.- Los usos compatibles podrán ser: garaje o aparcamientos, instalaciones, oficinas y/o almacenes al servicio del uso principal, así como espacios libres vinculados al uso principal.

18.- Serán considerados usos prohibidos los demás.

19.- Será aconsejable, en la medida de lo posible, aunque no obligatorio, disponer una plaza de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas —en las condiciones de la Norma 25— y otra más para bicicletas y motocicletas, dentro de los terrenos de equipamiento, por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida, al margen de los viales públicos; en los equipamientos que pueda presuponerse concentración de personas, debe tratar de incrementarse el número de plazas de aparcamiento para automóviles, dentro de la parcela de que se trate, a razón de una plaza por cada veinticinco personas previstas de aforo.

20.- El cumplimiento de todas y cada una de estas condiciones habrá de justificarse en el proyecto técnico correspondiente, sea de obras o de instalación, así como en los Certificados Final de Obra y/o de Fin o conclusión de la Instalación, debiendo presentarse suscrito por técnico competente y, en su caso, con el visado por el colegio profesional correspondiente, o con la autorización de la Dirección General de Industria de la Región de Murcia (si se trata de profesionales o técnicos sin colegio profesional).

**NORMA 33: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (OPE-4).-**

El sistema general de espacios libres, está formado por los terrenos destinados a plazas, parques, jardines, áreas peatonales, zonas de recreo en general (incluso a instalaciones deportivas descubiertas), que puedan servir para ejercitar actividades propias de "espacios abiertos", como entretenimiento, expansión personal (física y mental), juego, reposo, ocio cultural y/o recreativo, relación interpersonal, disfrute del sol y del aire libre, etc. En el presente Plan Parcial quedan identificados en los planos de ordenación correspondientes y se regulan de forma similar al Sistema Local de Espacios Libres, de manera análoga a como lo hacen las NN.SS. de planeamiento vigentes (vid. art.º12.7.1); se admiten en ellos distintos tratamientos materiales del suelo.

Los terrenos destinados a "Sistema General de Espacios Libres" pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

Si se destina a parques, jardines y/o zonas verdes, constituirán áreas predominantemente ajardinadas o arboladas, adecuándose para la estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales la vegetación en general (el arbolado y los cultivos de flores), aunque resultan admisibles zonas o áreas urbanizadas a modo de "plazas", "paseos" e "itinerarios peatonales y/o de ciclistas", es decir, con pavimento "duro", que no supongan más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total.

Si el uso previsto se enfoca hacia "áreas de ocio", complementado en el mayor grado posible con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire y análogas, tales como actuaciones, ferias, pequeñas "reservas" de muestras naturales (de animales o de especies vegetales), parques (acuáticos, de atracciones, etc.), podrán ser arboladas y ajardinadas parcialmente, aunque no será imprescindible ni exigible en aquellos terrenos utilizados para la instalación de ferias u otras actividades culturales y/o recreativas, siendo susceptibles de urbanizar con tratamiento "duro", no vegetal, hasta en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie.

De cualquier manera, deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos de mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área y/o en el entorno próximo.

1.- En las áreas destinadas a parques, jardines y/o zonas verdes solo se autorizarán, además de las áreas de arbolado, plantación y ajardinamiento, que ocuparán un mínimo del treinta por ciento (30%) de la superficie, y de los elementos de mobiliario urbano, los siguientes usos:

a) Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos de bebidas no alcohólicas, de golosinas, de publicaciones, de música, cabinas de teléfonos,

paradas de autobús, etc. de una sola planta (4'50 m.) y de no más de 30 m<sup>2</sup>. de superficie por unidad (de edificación o "caseta"); el número máximo de instalaciones de este tipo será el que resulte de aplicar a cada superficie la cuantía de uno por cada mil metros cuadrados (1 ud./ 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie).

b) Juegos infantiles formados por elementos infantiles y áreas de arena; juegos de preadolescentes formado por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y juegos al aire libre en general, como bolos, petanca, etc.

c) Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo; conectados, en su caso, por paseos peatonales, y/o carriles bici.

d) Zonas y áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes que no requieran requisitos formales reglamentarios; instalaciones deportivas descubiertas en general, cualquiera que sea el tamaño de los espacios libres, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de éstos, una altura máxima de nueve metros (9 m.) y una edificabilidad máxima de 0'2 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

e) Instalaciones y construcciones de carácter provisional y/o efímero, que no causen perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de interés y/o utilidad general, de carácter permanente; en ningún caso, ni las primeras ni las últimas podrán contar con más de una planta (4'50 m.), ni superar, en total, el diez por ciento (10%) de la superficie de espacios libres en cuanto a ocupación del suelo.

2.- En las superficies que se destinen a "áreas de ocio", que contarán con una superficie arbolada mínima del quince por ciento (15%), se admitirán los siguientes usos públicos:

a) Todos los detallados en el punto 1 anterior para parques y jardines, en las condiciones que se han enumerado.

b) Deportivos y/o docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogos, "reservas" de muestras naturales (animales o vegetales), parques (acuáticos, de atracciones, etc.), usos de interés público y social.

c) Equipamientos públicos de tipo cultural y/o recreativo, que tengan sentido en el ámbito de un espacio libre, extremo que habrá de justificarse por su interés público y/o social.

d) La ocupación total con instalaciones para cualquier uso compatible de los anteriormente descritos, no excederá del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del Área de Ocio. La edificabilidad máxima asignada será de 0'4 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

Las alineaciones de los espacios libres y/o de la red viaria que se contiene en los planos de ordenación de este Plan Parcial y en los planos del Proyecto de Urbanización, así como la de las instalaciones y construcciones autorizables según los apartados anteriores, deben ser concretadas, replanteadas y verificadas, obligatoriamente, de forma oficial con la correspondiente "tira de cuerdas" según el procedimiento definido en la Norma 20 anterior.

**NORMA 34: SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (OPE-5).-**

El sistema local de espacios libres, entendido al servicio del ámbito del presente Plan Parcial, está formado por los terrenos destinados a plazas, parques,

jardines, áreas peatonales, zonas de recreo en general (incluso a instalaciones deportivas descubiertas), que puedan servir para ejercitar actividades propias de "espacios abiertos", como entretenimiento, expansión personal (física y mental), juego, reposo, ocio cultural y/o recreativo, relación interpersonal, disfrute del sol y del aire libre, etc. En este Plan Parcial quedan identificados en los planos de ordenación correspondientes; se admiten en ellos distintos tratamientos materiales del suelo.

Los terrenos destinados a "Sistema Local de Espacios Libres" pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

Si se destina a parques, jardines y/o zonas verdes, constituirán áreas predominantemente ajardinadas o arboladas, adecuándose para la estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales la vegetación en general (el arbolado y los cultivos de flores), aunque resultan admisibles zonas o áreas urbanizadas a modo de "plazas", "paseos" e "itinerarios peatonales y/o de ciclistas", es decir, con pavimento "duro", que no supongan más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total.

Si el uso previsto se enfoca hacia "áreas de ocio", complementado en el mayor grado posible con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire y análogas, tales como actuaciones, ferias, pequeñas "reservas" de muestras naturales (de animales o de especies vegetales), parques (acuáticos, de atracciones, etc.), podrán ser arboladas y ajardinadas parcialmente, aunque no será imprescindible ni exigible en aquellos terrenos utilizados para la instalación de ferias u otras actividades culturales y/o recreativas, siendo susceptibles de urbanizar con tratamiento "duro", no vegetal, hasta en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie.

De cualquier forma, deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos de mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área y/o en el entorno próximo.

1.- En las áreas destinadas a parques, jardines y/o zonas verdes solo se autorizarán, además de las áreas de arbolado, plantación y ajardinamiento, que ocuparán un mínimo del treinta por ciento (30%) de la superficie, y de los elementos de mobiliario urbano, los siguientes usos:

a) Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos de bebidas no alcohólicas, de golosinas, de publicaciones, de música, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc. de una sola planta (4'50 m.) y de no más de 20 m<sup>2</sup>. de superficie por unidad (de edificación o "caseta"); el número máximo de instalaciones de este tipo será el que resulte de aplicar a cada superficie la cuantía de uno por cada mil metros cuadrados (1 ud./ 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie).

b) Juegos infantiles formados por elementos infantiles y áreas de arena; juegos de preadolescentes formado por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y juegos al aire libre en general, como bolos, petanca, etc.

c) Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo; conectados, en su caso, por paseos peatonales, y/o carriles bici..

d) Zonas y áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes que no requieran requisitos formales reglamentarios; instalaciones deportivas descubiertas en general, cualquiera que sea el tamaño de los espacios

libres, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de éstos, una altura máxima de nueve metros (9 m.) y una edificabilidad máxima de 0'2 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

e) Instalaciones y construcciones de carácter provisional y/o efímero, que no causen perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de interés y/o utilidad general, de carácter permanente; en ningún caso, ni las primeras ni las últimas podrán contar con más de una planta (4'50 m.), ni superar, en total, el cinco por ciento (5%) de la superficie de espacios libres en cuanto a ocupación del suelo.

2.- En las superficies que se destinen a "áreas de ocio", que contarán con una superficie arbolada mínima del quince por ciento (15%), se admitirán los siguientes usos públicos:

a) Todos los detallados en el punto 1 anterior para parques y jardines, en las condiciones que se han enumerado.

b) Deportivos y/o docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogos, "reservas" de muestras naturales (animales o vegetales), parques (acuáticos, de atracciones, etc.), usos de interés público y social.

c) Equipamientos públicos de tipo cultural y/o recreativo, que tengan sentido en el ámbito de un espacio libre, extremo que habrá de justificarse por su interés público y/o social.

d) La ocupación total con instalaciones para cualquier uso compatible de los anteriormente descritos, no excederá del veinticinco por ciento (15%) de la superficie total del Área de Ocio. La edificabilidad máxima asignada será de 0'2 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

Las alineaciones de los espacios libres y/o de la red viaria que se contiene en los planos de ordenación de este Plan Parcial y en los planos del Proyecto de Urbanización, así como la de las instalaciones y construcciones autorizables según los apartados anteriores, deben ser concretadas, replanteadas y verificadas, obligatoriamente, de forma oficial con la correspondiente "tira de cuerdas" según el procedimiento definido en la Norma 20 anterior.

#### NORMA 35: SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PRIVADA (OPE-6).-

El sistema local de espacios libres de titularidad privada, está formado por los terrenos destinados a jardines y parques privados, áreas peatonales privadas, y zonas de recreo privadas; en propiedad no constituyen un sistema porque no integran la estructura orgánica del territorio, sea general o local, ni son de uso ni de dominio público, pero está interrelacionado desde el punto de vista de la ordenación urbanística, con el sistema local o dotación de espacios libres públicos y con el Sistema General de Espacios Libres. Como en los supuestos anteriores, quedan identificados en los planos de ordenación correspondientes.

Los espacios libres privados pueden destinarse a "plazas", parques, jardines, áreas peatonales, y zonas de expansión y/o recreo en general, para un uso colectivo no público; se corresponden con todos aquellos espacios, fundamentalmente no edificados, destinados al esparcimiento, divertimento y expansionamiento privado. En estos casos se admiten distintos tratamientos materiales del suelo, y pueden constituir áreas predominantemente ajardinadas o

arboladas, adecuándolas para la estancia de las personas, aunque también zonas o áreas urbanizadas a modo de "plazas privadas". El destino de estos espacios puede ser el de actividades culturales y/o recreativas de tipo privado, clubes privados, jardines, piscinas o pistas deportivas anejas a comunidades de vecinos o a instalaciones particulares, y en general aquellos espacios libres restringidos al uso público; en todo caso deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos de mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en lo posible en el área y/o en el entorno próximo, y ello aunque se empleen elementos de cierre o de control de accesos.

En estos espacios libres privados solo se autorizarán los usos anteriormente señalados con las siguientes condiciones:

a) Casetas y pequeñas instalaciones auxiliares integradas en el entorno edificado y urbanizado, de no más 4'50 m. de altura ni de más de 15 m<sup>2</sup>. de superficie por unidad (de instalación o "caseta"); el número máximo de instalaciones de este tipo será el que resulte de aplicar a cada superficie la cuantía de uno por cada mil metros cuadrados (1 ud./ 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie).

b) Juegos infantiles formados por elementos infantiles y áreas de arena; juegos de preadolescentes formado por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, y juegos al aire libre en general, como bolos, petanca, etc.

c) Islas de estancia y áreas acondicionadas para el reposo; conectados, en su caso, por paseos peatonales y/o por recorridos para ciclistas.

d) Zonas y áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes que no requieran requisitos formales reglamentarios; instalaciones deportivas descubiertas en general, cualquiera que sea el tamaño de los espacios libres, con una edificabilidad máxima de 0'20 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.

e) Instalaciones y construcciones de carácter provisional y/o efímero, demás instalaciones de carácter permanente, integradas en el conjunto y en el entorno en la medida de lo posible; en ningún caso, ni las primeras ni las últimas podrán contar con más de una planta (4'50 m.), ni superar el quince por ciento (15%) de la superficie en cuanto a ocupación del suelo.

f) Excepcionalmente y de manera justificada, podrá autorizarse la ocupación de los terrenos destinados a espacios libres privados bajo la rasante de los viales públicos y bajo la rasante del terreno natural en el perímetro del área en cuestión a ocupar —nunca a nivel de semisótano— con instalaciones para cualquier uso compatible de los anteriormente descritos y/o para el uso de garaje o aparcamiento privado —en las condiciones de la Norma 25—, con la condición de que dicha ocupación del subsuelo no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de espacios libres privados que queden integrados en la parcela privada de que se trate.

En todo caso, cualquiera de estas construcciones salvo las de los apartados b), e) y f), computará en cuanto a edificabilidad, por lo que habrá de deducirse de la asignada a la parcela o manzana con aprovechamiento lucrativo a la que sirva (restarse a ésta), de forma tal que la intensidad máxima de aprovechamiento urbanístico global asignado por las NN.SS. al ámbito correspondiente a este instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico, contando con el aumento previsto en la Ley del Suelo regional y justificado en la Memoria del Plan Parcial que tramitamos, del 10%, no resulte alterado.

Las alineaciones de los espacios libres y/o de la red viaria que se contiene en los planos de ordenación de este Plan Parcial y en los planos del Proyecto de Urbanización que se tramite y apruebe definitivamente, así como la de las instalaciones y construcciones autorizables según los apartados anteriores que pretendan ejecutarse, deben ser concretadas, replanteadas y verificadas, obligatoriamente, de forma oficial con la correspondiente "tira de cuerdas" según el procedimiento definido en la Norma 20 anterior.

El cumplimiento de todas y cada una de estas condiciones habrá de justificarse en el proyecto técnico correspondiente, sea de obras o de instalación, así como en los Certificados Final de Obra y/o de Fin o conclusión de la Instalación, debiendo presentarse suscrito por técnico competente y, en su caso, con el visado por el colegio profesional correspondiente, o con la autorización de la Dirección General de Industria de la Región de Murcia (si se trata de profesionales o técnicos sin colegio profesional).

**NORMA 36: SERVICIOS TÉCNICOS (OPE-7).-**

Se trata suelos destinados a albergar instalaciones de interés general y/o de utilidad pública –infraestructuras y servicios urbanísticos–, como son los centros de transformación de energía eléctrica, aunque cabrían otras instalaciones similares (depósitos, subestaciones de tratamiento de residuos, predepuración de aguas residuales, etc.), siempre que sean medioambientalmente compatibles y autorizables, y que presenten el menor "impacto visual" posible en el entorno. En estos terrenos se ejecutarán edículos o pequeños inmuebles permanentes (no efímeros ni provisionales) que servirán para ocultar dichas instalaciones (pues necesariamente estarán cubiertos) y hacerlas visualmente más compatibles con el futuro entorno urbano e incluso con el paisaje natural próximo.

1.- Las condiciones de ordenación y de edificación de los inmuebles "envolventes" vienen establecidas por las alineaciones determinadas en los planos del presente Plan Parcial, y por las siguientes condiciones de volumen:

- ALTURA MÁXIMA I planta (máx. 4'50 m.)
- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA 100%.
- OCUPACIÓN MÍNIMA DE PARCELA (con patio interior) 50%.
- RETRANQUEOS NO SE PERMITEN.

2.- Estas edificaciones "envolventes" de instalaciones y/o de infraestructuras se dispondrán en manzana cerrada, siguiendo las alineaciones establecidas en la planimetría, y habrán de contar con cubiertas planas o cuasi-planas, de un máximo del 25% de pendiente.

3.- Las alineaciones de la red viaria y/o de los espacios libres que se contiene en los planos de ordenación de este Plan Parcial y en los planos del Proyecto de Urbanización que se tramite y apruebe definitivamente, así como la de los edificios "envolvente" para "servicios técnicos" que hayan de ejecutarse, deben ser concretadas, replanteadas y verificadas, obligatoriamente, de forma oficial con la correspondiente "tira de cuerdas" según el procedimiento definido en la Norma 20 anterior.

4.- No se permitirán vuelos de ningún tipo, salvo en los aleros de cubierta que podrán sobresalir hasta 75 cm., sobre ninguno de los espacios públicos (vía pública, espacios libres, etc.).

5.- La cota de referencia para la altura se determinará según lo establecido en la "Norma 11", y, en su defecto, en el artículo 5.7 de las NN.SS. para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas indicado en la planimetría, será el siguiente:

**Nº de Plantas      Altura Máxima en m.**

- I.                      4'50

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique —por el técnico proyectista y/o por el director de las obras o de las instalaciones, en el proyecto técnico o, en su defecto, mediante certificación oficial— su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a una de las instalaciones o infraestructuras que resulte autorizable, bien por exigencias impuestas por la preceptiva legislación sectorial o bien por obligaciones reglamentarias de la compañía suministradora del servicio de que se trate.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura máxima del inmueble que chimeneas de ventilación, elementos ornamentales, pararrayos y antenas, todos ellos previstos, dispuestos y ejecutados de forma coherente con el conjunto y con el entorno cercano, tanto estética como visualmente; por tanto se encuentran prohibidos de forma expresa los casetones de escalera o ascensor y los casetones de instalaciones, todos ellos sobre la cubierta del edificio, por lo que para acceder a la cubierta, a efectos de mantenimiento y reparación, habrán de proyectarse y disponerse otros elementos al efecto.

6.- Se permiten patios de luces totalmente interiores que tendrán unas dimensiones tales que cumplan con las condiciones que impongan las normativa de obligado cumplimiento que resulte de aplicación, y, en su defecto, que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 4 m. y a un tercio (1/3) de su altura libre interior máxima (paramento más alto de los que lo delimitan). En cualquier supuesto, los paramentos interiores de los patios de luces tendrán tratamiento de fachada en los términos de la Norma 15.

7.- El uso principal será: SERVICIOS TÉCNICOS en general (centros de transformación, pequeñas subestaciones, etc.).

8.- Los usos compatibles podrán ser todos los relacionados con los servicios urbanísticos y/o las infraestructuras, que puedan autorizarse por resultar medioambientalmente compatibles: depósitos, subestaciones de tratamiento de residuos, predepuración de aguas residuales, etc.

9.- Serán considerados usos prohibidos los demás.

10.- Las edificaciones que corresponden a esta calificación del suelo se integrarán y formarán parte inexcusable de las obras de urbanización, por lo que habrán de incluirse en el oportuno Proyecto de Urbanización, a modo de "envolvente" de las instalaciones que se dispondrán en su interior en su momento, "a priori o a posteriori"; su diseño habrá de respetar las condiciones (acceso, impermeabilización, ventilación, etc.) que imponga la normativa sectorial de aplicación, así como las compañías suministradoras, en su caso.

11.- El cumplimiento de todas y cada una de estas condiciones habrá de justificarse en el proyecto técnico correspondiente, sea de obras o de instalación, así como en los Certificados Final de Obra y/o de Fin o conclusión de la Instalación, debiendo presentarse suscrito por técnico competente y, en su caso,

con el visado por el colegio profesional correspondiente, o con la autorización de la Dirección General de Industria de la Región de Murcia (si se trata de profesionales o técnicos sin colegio profesional).

**NORMA 37: SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES (OPE-8).-**

El sistema local de comunicaciones comprende los terrenos de dominio y uso público destinado a posibilitar el movimiento de las personas y de los vehículos motorizados; está integrado, por tanto, por el sistema viario, es decir las calles de tránsito rodado y/o peatonal (calzadas para vehículos rodados, arcenes, espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, aceras y calles peatonales, carriles-bici, isletas y áreas libres de protección).

Podemos distinguir los siguientes tipos de suelo dotacional viario: viario peatonal, viario de bicicletas o carril-bici, y viario de tráfico rodado. En otro orden, podemos dividirlo en dos clases: viario de tránsito (vías de comunicación para la circulación rodada y otros medios de transporte, así como las rotondas, las isletas y las zonas ajardinadas necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como Espacios Libres); y zonas de aparcamiento o estacionamiento de vehículos (áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o por su ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar).

Los terrenos incluidos en el sistema local de comunicaciones serán de uso y dominio público, no permitiéndose en ellos ningún tipo de edificación, salvo las marquesinas propias del transporte colectivo, debidamente autorizadas, y los cuerpos volados autorizables desde las parcelas privadas o las de equipamiento público; solamente se permitirá la ubicación de arbolado, elemento de señalización y mobiliario urbano, dispuesto en las bandas previstas para ello (bandas de aparcamiento), sin que pueda ocuparse la banda de tránsito peatonal (acera) de 1'50 m. de ancho, contigua a las parcelas edificables y a los espacios libres, con ningún tipo de obstáculo (farolas o luminarias, señales, instalaciones, depósitos, contenedores, etc.).

La planificación y ejecución de todo el sistema viario en el Proyecto de Urbanización correspondiente habrá de respetar las determinaciones, tanto escritas como gráficas del presente Plan Parcial (especialmente la Norma 7 y las previsiones representadas en la planimetría), salvo que en algún caso quedaran derogadas u obsoletas en virtud de alguna norma de rango superior; por ello, las obras de urbanización deben incluir, salvo justificación de su imposibilidad técnica y/o física, las plazas de aparcamiento previstas en la planimetría, con su disposición y dimensiones –2'50 m. x 4'75 m. en aparcamiento en línea, 2'50 m. x 5'00 m. en aparcamiento en batería o similar (45.º aproximadamente), y 3'50 m. x 5'00 m. en las plazas para minusválidos–, los alcorques, isletas y zonas ajardinadas diseñadas en los planos, así como las aceras –que quedarán exentas de señales verticales, farolas y otros obstáculos que puedan disponerse entre la calzada y éstas–, carriles para bicicletas, y demás elementos urbanos de superficie previstos en la documentación gráfica o exigibles por la normativa de aplicación.

Las alineaciones de la red viaria y/o de los espacios libres que se contiene en los planos de ordenación de este Plan Parcial y en los planos del Proyecto de Urbanización que se tramite y apruebe definitivamente, así como la de los edificios “envolvente” para “servicios técnicos” que hayan de ejecutarse, deben ser concretadas, replanteadas y verificadas, obligatoriamente, por el personal técnico municipal junto a la dirección técnica del referido Proyecto de Urbanización”.



Este acto pone fin a la vía administrativa, pudiendo formular contra el mismo Recurso Potestativo de Reposición, ante el mismo órgano que lo hubiere dictado, en el plazo de 1 mes. El plazo para dictar y notificar la resolución del recurso será de 1 mes entendiéndose desestimado en caso contrario. No obstante lo anterior, el acto podrá ser recurrido directamente mediante Recurso Contencioso-Administrativo ante el órgano competente del orden jurisdiccional contencioso administrativo en el plazo de 2 meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación, o en su caso, en el plazo que corresponda en los supuestos previstos en el art. 46 de la L.J.C.A. No obstante lo anterior, podrá ejercitar cualquier otro recurso o reclamación que estime conveniente (arts. 107 a 126 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre L.R.J.A.P.P.A.C. modificada por Ley 4/99 de 13 de Enero y arts. 6 y 25 a 30 de Ley 29/98, de 13 de Julio L.J.C.A.).

En Archena, 10 de mayo de 2011.—El Alcalde-Presidente, Manuel Marcos Sánchez Cervantes.