

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Archena

### **1282 Aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior n.º 6 "Los Santiagos". Gestión:cooperación.**

Habiendo sido aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior "Los Santiagos" por acuerdo de Pleno de 30.11.2015, se publica en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística.

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:

#### **"... (A) Generalidades y terminología de conceptos**

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.

#### **"3.8. Normas de edificación. Ordenación pormenorizada.**

##### **3.8.1. Generalidades**

La actividad urbanística de gestión del Plan Especial de Reforma Interior Nº 6, 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. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena delimitan el ámbito correspondiente a nuestro Sector como Suelo Urbano no Consolidado, con una edificabilidad bruta de 0'8 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. El sistema de gestión previsto es el de cooperación, con lo que se ajustará a las previsiones del artículo 183 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 Especial. Para las expropiaciones que pudieran realizarse en desarrollo de este Plan Especial 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, así como el Real Decreto 1.492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Para las parcelaciones se estará a lo dispuesto los artículos 87, 88 y 91 del T.R.L.S.R.M., resultando de aplicación el artículo 88 de dicha norma a los efectos de indivisibilidad de las parcelas.

### 3.8.2. 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 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 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 ubicado en planta baja, siempre que disponga de acceso desde dicha planta). 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.- Residencial. 2.- Aparcamiento (garaje). 3.- Equipamiento. 5.- Espacios Libres. 6.- Servicios Urbanísticos de Infraestructura (Centros de Transformación). 7.- Servicio Viario: Sistema Local de Comunicaciones.

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 de equipamiento 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., (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. Los servicios urbanísticos de infraestructura (centros de transformación) corresponden a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos. El servicio viario se corresponde con los suelos destinados al transporte y a las comunicaciones, entre los que cabe distinguir: viario peatonal (acera) y viario de tráfico rodado.

### 3.8.3. Uso residencial

Se corresponde con las parcelas destinadas al uso característico del Plan Especial. La tipología edificatoria dominante será la de edificios de vivienda unifamiliar adosada, junto con edificios que reproducen esta tipología en viviendas colectivas.

1) A efectos de parcelación y agrupación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 5,50 m.

2) No se permiten retranqueos de frente de fachada de la edificación, salvo en las manzanas N.º 1 y 5, donde se podrá retranquear respecto a la alineación oficial hasta un máximo de 5 metros. Quedan prohibidos los retranqueos a linderos.

3) No se establece fondo máximo edificable.

4) El coeficiente de edificabilidad queda establecido por manzanas. La edificabilidad máxima queda establecida en la documentación gráfica por manzanas completas, siendo la siguiente:

#### Uso residencial

	SUPERFICIE	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
M1	461,05	2,6313	1,213,16
M2	402,17	1,0869	437,12
M3	605,72	2,7953	1.693,18
M4	1.222,11	1,9348	2.364,58
M5	1.125,69	1,4930	1.680,72
M6	304,62	2,6473	806,44
TOTAL	4.121,36		

Posteriormente, el Proyecto de Reparcelación asignará a cada parcela la edificabilidad que le corresponda. En ningún caso la suma de edificabilidad de las parcelas que conforman cada manzana, sobrepasará la edificabilidad anteriormente establecida.

5) La ocupación de parcela será la resultante de aplicar estos parámetros.

6) No se permitirán vuelos de ningún tipo sobre la vía pública a menos de 3,10 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 0,75 m. de la medianera o de la edificación colindante.

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

<u>N.º de Plantas</u>	<u>Altura Máxima en m.</u>
I	4'00
II	7'50
III	11'00

La altura máxima será la marcada en los planos (III plantas) y como altura mínima se permitirá una planta menos que la máxima (II plantas).

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,00 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 mínima de 2,30 m.

8) Se permiten los denominados "espacios bajo cubierta", más correctamente "construcciones permitidas por encima de la altura máxima" (artículo 3.4.2.10. del presente Plan Especial y 5.7.7. de las NN.SS. de Archena).

9) La edificabilidad de cada manzana será en principio —salvo transferencias de aprovechamiento— la indicada en el plano correspondiente del presente Plan Especial. La edificabilidad de las parcelas que conforman las manzanas será concretada por el oportuno Proyecto de Reparcelación, no sobrepasando el límite establecido por cada manzana. 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 aumentando el aprovechamiento lucrativo total o de referencia del Plan Especial, 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.

10) Los chaflanes, en caso de existir, serán los indicados en el plano O.5 de alineaciones.

11) El uso principal será residencial, en cualquiera de sus categorías. Los usos compatibles serán:

· Comercial · Almacén · Talleres de pequeña industria · Hotelero · Dotaciones y servicios públicos · Oficinas · Espacios libres · Aparcamiento

Serán considerados como usos prohibidos todos los demás.

12) Será obligatorio disponer una plaza de garaje por cada vivienda unifamiliar proyectada. En el caso de vivienda colectiva, será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento del 75% de las viviendas construidas. Excepcionalmente, esta medida no tendrá efecto ni para el caso de que la morfología del solar no lo permita (siempre y cuando sea justificado por el Técnico Redactor), ni para el caso de rehabilitaciones.

13) En las edificaciones existentes que no cumplan alguno de los parámetros anteriormente establecidos y siempre que pueda acreditarse su terminación con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, se permitirán obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y de rehabilitación, que deberán solicitarse como licencia de obras según proceda, sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida. Si se procediese a la demolición total del edificio, la nueva construcción deberá ajustarse íntegramente a las normas aquí establecidas.

14) Condiciones estéticas de las fachadas, las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, a excepción de los locales comerciales, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esta, pudiendo dejar pendiente los bajos comerciales. Las medianeras deberán tratarse y al menos deberán quedar enfoscadas y pintadas.

#### **3.8.4. Uso equipamiento público**

Se corresponde con las parcelas destinadas a usos públicos, para proporcionar los servicios propios de la actividad urbana, tales como: centros de enseñanza, centros sanitarios y asistenciales, centros de reunión y congresos, centros de la administración pública, centros deportivos, etc., siempre conforme a lo establecido por el T.R.L.S.R.M. (artículo 106.f y sus concordantes).

1) A efectos de parcelación y agrupación de parcelas no se establecen limitaciones.

2) Se establece un retranqueo mínimo de 5 m. tanto a fachada como a linderos. Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada o en edificación aislada.

3) No se establece fondo máximo edificable.

4) La ocupación de parcela será la resultante de aplicar estos parámetros, y no está limitada. El índice de edificabilidad neta máxima se establece en 2 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s.

5) No se permitirán vuelos de ningún tipo sobre la vía pública a menos de 3,10 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 0,75 m. de la medianera o de la edificación colindante.

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

<u>N.º de Plantas</u>	<u>Altura Máxima en m.</u>
I	4'00 -
II	7'50 -
III	11'00

Las alturas máximas se asimilarn a las marcadas en los planos para las parcelas con aprovechamiento lucrativo del entorno próximo al suelo destinado a equipamiento, no estableciéndose altura mínima.

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,00 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 mínima de 2,30 m.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento o cualquier otra administración pública podrá justificar en plantas bajas alturas superiores a la establecida como máxima 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 el equipamiento de que se trate. En cualquier supuesto, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida, según el número máximo de plantas. 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.

8) 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. Los usos compatibles podrán ser: garaje o aparcamiento, instalaciones, oficinas y/o almacenes al servicio del uso principal, así como espacios libres vinculados al uso principal. Excepcionalmente se permitirá la ubicación de instalaciones y/o construcciones protegidas según planeamiento (tales como norias, etc.), en aras del interés público. Serán considerados como usos prohibidos todos los demás.

12) Será aconsejable, en la medida de lo posible, aunque no obligatorio, disponer una plaza de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas, 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.

### **3.8.5. Sistema local de espacio libre**

El sistema local de espacios libres está formado por los terrenos destinados a parques, jardines y zonas de recreo en general, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de los ciudadanos. 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. En dichas áreas se podrá autorizar los siguientes usos:

1) Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc. de una sola planta (4'00 m.) y de no más de 15 m<sup>2</sup>. de superficie por unidad (de edificación o "caseta"). 2) 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. 3) 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. 4) Excepcionalmente, se permitirá la ubicación de instalaciones y/o construcciones protegidas según planeamiento (tales como chimeneas, etc.), en aras del interés público, en nuestro caso, se preserva la chimenea denominada de "los Santiagos", elemento catalogado nº 13 de las NN.SS. de Archena.

### **3.8.6. Sistema local de comunicaciones**

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, isletas y áreas libres de protección). 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; solamente se permitirá la ubicación de arbolado, elemento de señalización y mobiliario urbano. 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 Especial, 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 (2'20 m. x 4'50 m. en aparcamiento en línea, 2'50 m. x 4,50 m. en aparcamiento en batería o similar, y 3'40 m. x 4,50 m. en las plazas para minusválidos), los alcorques, isletas y zonas ajardinadas diseñadas en los planos, así como las aceras y demás elementos urbanos de superficie previstos en la documentación gráfica. Excepcionalmente, se permitirá la ubicación de instalaciones y/o construcciones protegidas según planeamiento (tales como norias, chimeneas, etc.), en aras del interés público, siempre y cuando no pongan en peligro la seguridad de los ciudadanos.

### **3.8.7. Servicios urbanísticos de infraestructura (CT)**

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 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 Especial, y por las siguientes condiciones de volumen:

- Altura máxima: 1 planta (máx. 4'00 m.)
- Ocupación máxima de parcela: 100%.

2) El uso principal será: Servicios técnicos en general (centros de transformación, pequeñas subestaciones, etc.).

3) 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.

4) Serán considerados usos prohibidos los demás.

5) 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".

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 a 14 de enero de 2016.—La Alcaldesa, Patricia Fernández López.