

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

San Javier

### 17992 Aprobación definitiva del Plan Parcial La Aceña I.

Por el Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria, celebrada el día de 10 de octubre de 2013, se acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial "La Aceña I.", previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier, disponiendo la publicación de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

#### Ordenanzas reguladoras

7.6.- Ordenanzas particulares de zona.

7.6.1- Ordenanza "La Aceña I" (T-I): Terciaria-Comercial.

Será de aplicación a las parcelas destinadas a edificación de carácter Terciario-Comercial.

Esta ordenanza es de aplicación a todas las manzanas del Sector que el plano de zonificación, califica como tales en el presente Plan Parcial y será de obligado cumplimiento, para todo lo aquí no regulado, lo contemplado a tales efectos por los contenidos del apartado 6.1.5 y las Normas Subsidiarias de San Javier.

A) Parcela Mínima y n.º de Parcelas.

La parcela mínima se establece en quinientos metros cuadrados (500,00 m<sup>2</sup>.).

La parcela con superficie mínima no podrá en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes, a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación, etc., le serán de aplicación a la nueva parcela agrupada resultante.

La parcela mínima dispondrá de una fachada mínima de 10,00 m. y en ella se podrá inscribir un círculo de 10,00 m. de diámetro.

B) Edificabilidad.

Las edificabilidades de aplicación a la superficie de cada parcela neta, incluida la superficie privada de Protección y Mejora Ambiental, tendrán como índice de edificabilidad:

- Para la parcela P 1-2 de uso Terciario-Comercial. 1,045968 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).
- Para el resto de parcelas de uso Terciario-Comercial. 1,006497 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

C) Ocupación.

La ocupación máxima permitida sobre parcela neta edificable será el total de la superficie de la misma exceptuando la superficie destinada a Protección y Mejora Ambiental y los retranqueos mínimos indicados más adelante.

D) Altura máxima reguladora.

La altura máxima será de tres plantas y/o 15,00 m. medidos desde la rasante del vial al que de frente la parcela hasta, la cara inferior del forjado de cubierta.

Se admiten sótanos no computables en ocupación ni en edificabilidad, y que estén vinculados al uso Terciario-Comercial.

Se admiten semisótanos, siempre que cumplan los parámetros de ocupación y retranqueos de parcela, y no supere su altura libre máxima sobre la rasante del vial al que de frente la parcela, 1,00 m., medido a cara inferior de forjado. En calles con pendiente, se medirá la altura del semisótano en el punto medio de la parcela y no se podrá superar la cota de 1,50 m. por encima de la rasante en ningún punto del semisótano.

La altura mínima entre plantas será la que establece a tal efecto las Normas Subsidiarias de San Javier.

E) Retranqueos.

El retranqueo de la edificación será como mínimo de 5,50 m., a fachada/s. En este espacio de retranqueo a viales, libre de edificación, se ubicará la reserva de "Protección y Mejora Ambiental", con un fondo idéntico a todas las manzanas de 5,50 m. que, siendo de titularidad privada, se acondicionará como si de una zona verde de uso público se tratara, ampliándose así de manera virtual el espacio destinado a viales a los cuales da frente, pero no tendrá tratamiento legal como espacio público en ningún caso. Las parcelas "P1.1" y "P1.2", quedan exentas de esta obligación de retranqueos a fachada.

Además se establece un retranqueo de 3,00 m. a otros lindes.

Se establece como condición de control regulador del espacio de reserva de suelo con destino a "Protección y Mejora Ambiental", que todas las parcelas de uso lucrativo sobre las que se desarrolle un proyecto de edificación, deberán conservar en los términos regulados en el presente P.P. la banda de 5,50 m. paralela a la alineación exterior de fachada. Se redacta una ordenanza específica a tales efectos.

Las superficies de reserva para Protección y Mejora Ambiental, se cuantifican en la siguiente tabla:

SECTOR "LA ACEÑA I"	
UNIDAD DE ACTUACION UNICA	
SUELO DE PROTECCIÓN Y MEJORA AMBIENTAL	TITUL. PRIVADA
EN PARCELA-(P1.1)	141,03 M <sup>2</sup> (s)
EN PARCELA-(P1.2)	640,35 M <sup>2</sup> (s)
EN PARCELA-(P2.2)	1.243,08 M <sup>2</sup> (s)
EN PARCELA-(P3.2)	1.694,37 M <sup>2</sup> (s)
EN PARCELA-(P4.1)	1.851,08 M <sup>2</sup> (s)
FRENTE P1.1 JARDIN (J1.1)	----
FRENTE P1.2 JARDIN (J1.2)	----
TOTAL SUPERFICIE POR TITULARIDAD	5.534,76 M <sup>2</sup> (s)
TOTAL SUP. DE PROTECCION Y MEJORA AMBIENTAL.	5.944,63 M <sup>2</sup> (s)

El mantenimiento de estos espacios correrá a cargo de los titulares del suelo y su mantenimiento será "como si" de un Espacio Libre de titularidad pública se tratara.

La reserva del espacio, con destino a Protección y Mejora Ambiental correspondiente a las denominadas manzanas "P1.1" y "P1.2" se ha resuelto como si de una sola parcela se tratara, por ser del mismo titular y estar afectadas por edificación consolidada, ubicándose la mayor parte del suelo afecto a dicha Mejora Ambiental en la manzana "P 1.2" y el resto hasta el mínimo exigido en la manzana "P 1.1". El Proyecto de Reparcelación, regulará esta situación ante futuras transmisiones de propiedad.

#### F) CONDICIONES DE USO.

Las edificaciones que se ejecuten en estas parcelas, deberán estar destinadas al uso Terciario-Comercial en los términos que indica la Modificación Nº 40 de las Normas Subsidiarias de San Javier, siendo estos:

- a) Comercio.
- b) Hostelería.
- c) Oficinas.
- d) Equipamiento comunitario.

Además se deberá redactar, si se conociera el uso futuro, simultáneamente con el proyecto de "Edificación", el de "Actividad" a la que se destine, siendo preceptivo, la obtención de la licencia de actividad previamente a la de obras, para poder comenzar la construcción y, así, dar cumplimiento a lo regulado en el art.º 218 del T.R.L.S.R.M.

#### G) EDIFICACIONES EXISTENTES AFECTADAS POR EL PRESENTE PLANEAMIENTO.

Las edificaciones existentes que queden afectadas por la ordenación que se recoge en el presente Plan Parcial, serán objeto de demolición en la parte que les corresponda, debiéndose redactar por técnico competente, proyecto de demolición específico a tales efectos. Según acuerdo de los promotores del presente Plan Parcial, cada titular afectado, soportará a su costa, todos los costes que suponga la demolición y las obras de reposición, hasta tanto se redacte el proyecto definitivo de edificación conforme al presente planeamiento de desarrollo. Esta situación transitoria supondrá mayoritariamente que dichas edificaciones resultantes queden en situación de "Fuera de Ordenación". Los titulares, así afectados, renuncian a cualquier indemnización a la que legalmente tuvieran derecho, respecto al resto de titulares afectados por el presente Plan Parcial, según acta del acuerdo tomado en reunión celebrada el día 28 de marzo de 2011.

#### H) APARCAMIENTOS.

Los usos Terciario-Comercial dispondrán como mínimo, en interior de parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos aunque para Planes Parciales de Actividades Económicas esta cantidad se podrá reducir al 50%, y si como consecuencia del uso regulado en la normativa general de la actividad, es más restrictivo, será de aplicación, esta última. Del total de plazas de aparcamiento en interior de parcela, se destinará un 5% de las plazas como adaptadas para minusválidos. Al igual que para la reserva de Protección y Mejora Ambiental, en las manzanas "P1.1" y "P1.2", la reserva de plazas de aparcamiento obligatorio en interior de parcela, estas, se podrán ubicar indistintamente en una u otra parcela hasta completar el mínimo regulado anteriormente para ambas parcelas. Además, en las parcelas "P1.1" y "P1.2", se grafía en el Plano O-16 las edificaciones sitas en el interior de dichas parcelas que serán objeto de demolición, de tal modo que el futuro proyecto de edificación resuelva la problemática de reserva de aparcamientos de uso público en interior de parcela. El correspondiente proyecto de reparcelación, grabará estas dos parcelas en lo que respecta al espacio de Protección y Mejora Ambiental como al de número de plazas de aparcamiento ante futuras transmisiones de propiedad.

#### I) SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y URBANISTICAS.

En tanto el Ayuntamiento no formule y apruebe una Normativa de supresión de barreras, todos los lugares destinados a usos incluidos en esta categoría de

usos Terciario-Comercial y de carácter público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes para garantizar la accesibilidad por los medios mecánicos de elevación oportunos, si fuesen necesarios y con aplicación de la legislación Local, Autonómica y Nacional que le sea de obligado cumplimiento.

#### J) CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION.

Se estará a lo específicamente regulado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Para aquellas situaciones referentes a vuelos, cornisas, rótulos, marquesinas, etc., será de obligado cumplimiento lo regulado a tales efectos por las NN.SS. de planeamiento de San Javier.

Con respecto a las exigencias establecidas en el Decreto n.º 48/1998 de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia, y más concretamente a lo regulado en su art.º 16, será obligatorio la adecuación de los futuros proyectos de edificación y sus respectivas licencias de actividad que se desarrollen en las parcelas calificadas con esta ordenanza, a las limitaciones establecidas en el Anexo II, del citado Decreto, para que no se superen los niveles acústicos interiores allí exigidos. Además, tal y como se regula en el art.º 17, a la hora de solicitar la correspondiente licencia de apertura de la actividad, se habrá de presentar certificado expedido por entidad colaboradora en materia de calidad ambiental que certifique que en el medio ambiente interior no se superan en más de 5 db(A) los niveles establecidos en el Anexo II del citado Decreto.

#### K) GENERALIDADES.

Para todas aquellas otras situaciones no reguladas aquí, se estará a lo que esté regulado, a tales efectos, por las Ordenanzas contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier.

#### 7.6.2-ORDENANZA "LA ACEÑA I" (IN-1): ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PUBLICO. (Centros Deportivos y Sociales).

Se emplazará en las zonas destinadas a Equipamiento de carácter Dotacional Público donde así se califica en el presente Plan Parcial. La parcela destinada a este uso es la Parcela P4.2-DOT, situada en la zona norte del sector.

Se reproduce a continuación la ordenanza municipal IN-1 que es de aplicación, con carácter general a todas las parcelas de Equipamiento Dotacional.

#### A) TIPOLOGIA.

Edificación aislada en parcela.

#### B) CALIFICACION POR USOS.

El uso fundamental es el Dotacional y/o Equipamientos, con la restricción exclusiva de Centros Deportivos y Sociales.

#### C) AMBITO DE APLICACION.

Será el grafiado en planos para la parcela calificada en el plano de Zonificación con el uso de Equipamiento-Dotacional del presente Plan Parcial.

#### D) ORDENANZAS DE APLICACION.

Exceptuando los usos, las Ordenanzas de Edificación serán:

- Alineación de calle. Serán las definidas y acotadas en los Planos de ordenación del presente Plan Parcial.

- Línea de fachada. Será la definida en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

-Ancho de calle: Será el definido en los planos de ordenación del presente Plan Parcial sin que posteriores mediciones puedan producir incremento de la altura reguladora.

- Altura reguladora. Será de 3 plantas y 10,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o cornisa, en su caso, pudiéndose considerar como excepciones los elementos puntuales exigibles por su funcionalidad, tales como campanarios, depósitos de agua, torreones de escalera, instalaciones de aire acondicionado, etc., o en su caso, cuando el programa de necesidades del Organismo Competente así lo exija.

- Profundidad edificable. No se fija, en el bien entendido que los lindes con los colindantes tendrán el carácter de medianera, establecido en el Código Civil, y sin que puedan efectuarse servidumbres no preexistentes.

- Medianería y Manzana. La ocultación de medianeras vistas en los casos que la altura de estas no supere la altura reguladora, podrá realizarse, y con el fondo edificable, con el ancho de una crujía y un máximo de 5 metros de anchura, medidos paralelamente a fachada. Las manzanas son las definidas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

- Retranqueo de la edificación. No se fijan para Fachada, pero sí para parcelas con otros usos, que deberá ser como mínimo de 3,00 m., ahora bien, deberán estudiarse de forma que, en caso de efectuarse a través de los paramentos retranqueados, las dimensiones de iluminación natural y/o ventilación no sean inferiores a las establecidas en las Normas de Habitabilidad, procurando no dejar medianeras colindantes vistas o en su caso, tratarlas con calidad de fachada.

Los cuerpos volados de la edificación ya sean abiertos o cerrados, no se permitirán a menos de 3,60 metros sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere en ningún caso 1/10 (un décimo) del ancho de la calle, con un máximo de 0,80 metros.

Los aleros de cornisa, no podrán sobresalir un máximo de 30 cm. sobre la línea de vuelo máximo.

Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

En calles de ancho inferior a 4,00 metros no se autorizará ningún vuelo.

Las marquesinas podrán construirse a partir de 2,60 metros sobre la rasante de la acera y no superarán las tres partes del ancho de la acera ni el décimo del ancho de la calle.

En las esquinas en chaflán el vuelo se contará a partir de de la alineación del mismo.

- Patios. La dimensión mínima de los patios interiores, será de  $\frac{1}{4}$  de la altura de los paramentos que lo encuadran con un mínimo de 3,00 metros en cualquier sentido y en el mismo se podrá inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro.

La superficie en m<sup>2</sup>., será siempre igual o mayor que la altura en metros de sus paramentos con un mínimo de 9,00 m<sup>2</sup>.

Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán siempre que sobre el mismo no recaigan habitaciones vivideras, tengan un lado mínimo de 1,00 metro y quede garantizado el acceso al mismo para registro y limpieza.

- Patios a fachada. Podrán efectuarse, siempre y cuando se respete en planta baja la alineación de calle. A partir de la 1.<sup>a</sup> planta, en las restantes la dimensión mínima será de 3,00 metros de anchura, con un mínimo de 1/3 de la altura y el fondo, medido ortogonalmente a fachada, será como máximo de 1,5 veces el ancho.

- Patios ingleses. Será asimilable en sus medidas a los establecidos para los patios interiores, pero considerando como altura reguladora la semisuma de los paramentos edificables y midiendo ésta desde el alfeizar hasta el punto de coronación del paramento vertical y, en su caso, de la cubierta inclinada si ésta tuviera una pendiente superior al 50%.

- Sótanos y semisótanos. Se autorizarán cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias del edificio. En ningún caso se autorizará la instalación de industrias, talleres, etc., que no guarden relación con la naturaleza del edificio.

La altura máxima sobre rasante de la cara superior del forjado de techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metros.

#### E) CRITERIOS DE COMPUTO.

La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza será las generales del Anexo IV, «Criterios de Cómputo Urbanístico».

#### F) REGIMEN JURIDICO URBANISTICO.

Será en todos los aspectos, consecuentes con el definido para el suelo Urbano en el vigente Ordenamiento urbanístico a los efectos de derechos y cargas, tramitación y cualquier aspecto jurídico administrativo.

Los usos asignados estarán dentro de los permitidos en el art.º 106.2, centros deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.

### 7.6.3-ORDENANZA "LA ACEÑA I" (T-II): ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

#### A) DEFINICION.

Los espacios calificados como zonas verdes o espacios libres, comprenden aquellas áreas destinadas a jardines públicos, parques, áreas ajardinadas o espacios libres, de uso y dominio público y libre acceso, bien sean de Sistema General ó de Sistema Local. El uso fundamental es el concordante con el definido en el Reglamento de Planeamiento, en su anexo para los sistemas de Espacios Libres.

#### a) USOS.

Se permitirán los usos relacionados con los fines propios de la zona, prohibiéndose aquellos que puedan desvirtuar el cumplimiento de las finalidades y características propias de su uso, admitiéndose:

- Jardines.
- Juegos de niños.
- Parque deportivo público.

En este sentido no se admitirán instalaciones subterráneas o en superficie que impidan el desarrollo de la jardinería o arbolado o menoscaben la finalidad de uso y disfrute del espacio de que se trate.

En estas Zonas se ubicarán las Áreas de juego y recreo de niños adecuadamente tratadas con el fin al que dan servicio.

b) EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad permitida destinada a los servicios de mantenimiento de estos espacios no podrá sobrepasar en extensión del 5% de la superficie total de aquel en que se ubique.

- Tipología constructiva. Por su condición complementaria o de servicio al Uso público de la zona en que ha de ubicarse, será apropiada a su finalidad dentro de su condición de edificación aislada. Tendrá a ser posible, carácter desmontable o, en su caso, establecerse en forma de concesión legal que pueda ser asumida administrativamente en caso de no cumplir su finalidad.

- Parcela mínima edificable. No se fija, ya que las distintas zonas del Sistema de Espacios Libre grafiados en las Normas son indivisibles.

- Edificabilidad. No se fija índice concreto, siendo el volumen total el resultante de la aplicación del porcentaje de ocupación y la altura máxima.

- Altura máxima. La altura de la edificación será la correspondiente a un máximo de dos plantas sobre rasante, con una altura máxima de 7,00 metros medidos a cara inferior del último forjado o cornisa en su caso. Se exceptúa de esta limitación las torres o elementos decorativos que pudieran interesar funcionalmente su mayor elevación, así como, en los casos de una planta, aquellos elementos que por su funcionalidad, lo requieran (por ejemplo, pabellones deportivos y similares).

- Retranqueos. Las edificaciones serán de libre emplazamiento debiendo estar retranqueadas de todos los lindes de la zona una distancia mínima de 3,00 metros.

- Cerramientos. En caso de disponerse cerramientos limitativos, para determinadas áreas de los espacios libres, consecuentemente con el proyecto de la concesión administrativa necesaria, éstos podrán ser de seto vivo con o sin malla intercalada, sin limitaciones de altura y tan sólo condicionadas a la disposición y ordenación de los jardines y plantaciones.

- Criterios de Cómputo. La forma de medición de las cuantificaciones explícitas de la presente Ordenanza será las generales del Anexo IV «Criterios de Cómputo Urbanístico».

- Régimen Jurídico Urbanístico. Será el correspondiente al carácter demanial que el sistema de espacios libres posea, consecuentemente cualquier edificación vendrá limitada por la promoción de un organismo público o bien concesión.

c) DOTACIONES.

Se deberá utilizar plantas que sean autóctonas de la zona, distinguiendo entre zonas de paseo y zonas de juego. Se deberá realizar un estudio de conservación de la jardinería, mediante la programación de los riegos adecuados, distinguiendo por estaciones anuales. Se deberá programar la limpieza de los espacios pavimentados y otros.

La utilización del mobiliario urbano del que se dote al espacio libre (bancos, papeleras, juegos infantiles), serán los adecuados para el uso al que se destine.

En el proyecto de Urbanización del presente Sector aparecerá una parte específica de jardinería, en el que se diseñe, describa y valore detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren los espacios ajardinados, la vegetación existente y/o de nueva incorporación, su estado y características. Con este apartado se cumplirá en todo momento, y sin excepción, la Ordenanza Municipal de Parques y Jardines del Excelentísimo Ayuntamiento de San Javier.

#### 7.6.4-ORDENANZA "LA ACEÑA I" (T-III): ORDENANZA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Su morfología será la necesaria para cumplir su función como Servicio de Infraestructura Urbana (Centros de Transformación, Armarios Reguladores de Abastecimiento, etc.), adecuándose a la reglamentación que los regula, pudiéndose ubicar sobre parcelas distintas a las mínimas explicitadas, soportando su cesión aquella/s parcela/s que resulten afectadas por dicha instalación y no siendo preciso la modificación del Plan Parcial por tal motivo.

Los Servicios de Infraestructura Urbana se adosarán a la línea de edificación donde se ubiquen y formarán un conjunto con la edificación que se proyecte. Se permitirá su acceso y control, por el servicio público correspondiente, desde el vial o desde la banda de protección y mejora ambiental a la cual da frente.

##### A) PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima será aquella que se necesite para ubicar el S.I.U. en su interior. La previsión inicial del presente plan parcial, para el caso de los dos C.T. es de 40,94 + 21,92 metros cuadrados.

##### B) ALTURAS.

La altura máxima para cualquier S.I.U. será de una planta o tres (3) m.

##### B) EDIFICABILIDAD.

Por tratarse de una dotación con destino a servicio de infraestructura urbana, su edificabilidad no computará en ningún caso a los efectos del aprovechamiento lucrativo del presente plan parcial.

#### 7.6.5-ORDENANZA "LA ACEÑA I" (T-IV): ORDENANZA DE SUELO DE PROTECCIÓN Y MEJORA AMBIENTAL.

##### A) DEFINICION.

Los espacios calificados como suelo de Protección y Mejora Ambiental, comprenden aquellas áreas de dominio privado y uso público que, a todos los efectos, actuará como Espacio Libre destinado a espacios libres y de libre acceso. El uso fundamental es el concordante con el definido en el Reglamento de Planeamiento, en su anexo para los Sistemas de Espacios Libres. Esta franja debe quedar expedita de vallado en todo su perímetro a excepción del frente a resto de parcela edificable.

Se ubica desde el presente Plan Parcial, dando frente a viales y con un fondo frente a estos de 5,50 m. Excepcionalmente y siempre que se redacte un proyecto de edificación sobre la totalidad o el 50% de la parcela que teniendo el uso Terciario-Comercial, complete toda la manzana; dicho proyecto podrá reubicar la totalidad o el 50%, según se actúe, de la superficie de Protección y Mejora Ambiental constituyendo una agrupación homogénea y en cualquier otro emplazamiento dentro de la misma parcela, respetando siempre la Superficie Resultante del Plan Parcial.

## b) USOS.

Se permitirán los usos relacionados con los fines propios de la zona, prohibiéndose aquellos que puedan desvirtuar el cumplimiento de las finalidades y características propias de su uso, admitiéndose los regulados para Sistemas Locales de Espacios Libres:

- Jardines.
- Paso peatonal.
- Paso rodado.

En este sentido no se admitirán instalaciones distintas a las de infraestructura, bien subterráneas o en superficie, que impidan el desarrollo de la jardinería o arbolado o que menoscaben la finalidad del uso y disfrute del espacio de que se trate. Estos espacios no podrán quedar vallados y deberán permitir el acceso al público en general. Se prohibirá en los mismos, el estacionamiento de vehículos y almacenamiento de mercancías.

Dado que resulta inevitable atravesar la zona de Protección y Mejora Ambiental para llegar a la edificación que se proyecte en la parcela, se resolverá esta circunstancia minimizando su impacto sobre el total de la zona de reserva, limitándose el ancho máximo de accesos rodado y peatonal al interior de parcela a 5,00 m. Se integrarán los pasos en la jardinería utilizando los mismos materiales que para el resto de zona de reserva y se detallará la solución aportada en los proyectos técnicos propios de la edificación, alternando a modo de encebado, retículas, o similar el pavimento con la zona verde. El pavimento será tal que posea huecos interiores que permita aflorar la trama verde (césped), para no desvirtuar su imagen como espacio libre.

Se limita a un solo acceso peatonal y otro rodado por parcela mínima, en la banda que nos ocupa, hasta el acceso a la edificación que se proyecte.

## c) EDIFICABILIDAD.

Debido a sus características, no se autoriza ninguna construcción en este espacio.

Este espacio se podrá cubrir en un 50% de su superficie con elementos no estructurales pero sí con otros ornamentales y desmontables (toldos en vuelo desde la edificación, etc), y aquellos otros que sean compatibles y estén regulados por la ordenanza que es de aplicación a los espacios libres públicos (zonas verdes).

## d) EQUIPAMIENTOS.

Se deberá utilizar plantas que sean autóctonas de la zona, distinguiendo entre zonas de paseo y zonas verdes. Se deberá realizar un estudio de conservación de la jardinería, mediante la programación de los riegos adecuados, distinguiendo por estaciones anuales. Se deberá programar la limpieza de los espacios pavimentados y otros.

La utilización del mobiliario urbano del que se dote al espacio libre (banco, papeleras, juegos infantiles), serán los adecuados para el uso al que se destine.

## e) MANTENIMIENTO.

Por tratarse de un espacio de uso público pero de titularidad privada, el mantenimiento de este espacio corre a cargo de los titulares del suelo y conforme a lo regulado a tales efectos en las ordenanzas municipales.

San Javier, a 18 de octubre de 2013.—El Alcalde, Juan Martínez Pastor.