

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Archena

4499 Anuncio de aprobación definitiva de plan especial de reforma interior n.º 3-B.

Por acuerdo de Pleno de 29.07.2026 ha sido aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior 3-B de las vigentes NN.SS. conjuntamente con el Programa de Actuación y la Documentación Ambiental que lo acompañan, por lo que se procede a su publicación de acuerdo con la normativa 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 que será la propia regulación general de las Normas Subsidiarias para las distintas tipologías y Ordenanzas aplicables según la tipología de suelo, sin perjuicio de las especialidades concretas que contempla la normativa del propio Plan Especial. De esta forma, la normativa aplicable al ámbito del Plan Especial será la normativa general de las Ordenanzas de las NN.SS. con las excepciones y especialidades que son objeto de esta publicación y que a continuación se explicitan:

D0.3.3.- Adecuación del Plan a las determinaciones del Planeamiento y Normativa Sectorial. Parámetros urbanísticos.

El Plan se adapta a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena, y se establecen unos criterios alternativos que en ningún caso producen una modificación estructural de las citadas normas.

Se establecen los siguientes usos:

- Residencial (Uso Principal)
- Comercial
- Zonas Verdes Públicas
- Equipamiento Público
- Viales, aceras y rotondas

Las parcelas residenciales (Residencial 1 y Residencial 3) se regirán por la Normativa SU-3* que fija este planeamiento de desarrollo.

Las parcelas residenciales para Vivienda Protegida Residencial Vivienda Protegida 2 y Residencial para Vivienda protegida 4 se regirán por la Normativa SU3*-VP que fija este planeamiento de desarrollo.

La parcela Comercial se regirá por la Normativa SU- 11* que fija este planeamiento de desarrollo.

Las zonas Verdes Públicas se regirán por la Normativa General Zona 7: Sistema Local y Espacios Libres de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena.

Equipamiento Público se regirá por la Normativa General SU-6 Equipamiento Comunitario de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena.

Viales, aceras y rotondas se regirán por la Normativa General SU-5 Sistema Local Comunicaciones de las Normas Subsidiarias de Archena.

CUADRO DE SUPERFICIES POR USOS	
Residencial	3.300,31 m ²
Comercial	5.308,91 m ²
Total Parcelas privadas	8.274,08 m²
Zonas Verdes Públicas	1.419,98 m ²
Total Zonas Verdes	1.419,98 m²
Equipamiento Público	1.003,02 m ²
Viales, aceras y rotondas	1.496,78 m ²
Total sector	12.528 m²

Ordenanzas reguladoras de los usos residenciales y terciarios contemplados en el Plan Especial. (A los usos sistema local comunicaciones, dotacional público y espacio libre-zona verde le será de aplicación, respectivamente, las Ordenanzas SU5, SU6 y SU7 de las vigentes NN.SS.)

NORMATIVA SU-3*

Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS. de planeamiento vigentes en cuanto a Definición. Condiciones de parcela. Obras permitidas y Unidad edificatoria.

4.- Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación y altura que se establecen en este Plan Especial. Teniendo una edificabilidad la parcela (R1) de 3.926,29m² y la parcela (R2) de 468,70m².

5.- Condiciones de posición de la edificación.

5.1 Alineación a vial.

La edificación se alinearán a vial coincidiendo con el límite de parcela. Se permiten retranqueos según lo expuesto en el epígrafe Retranqueos.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

5.2. Retranqueos. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

5.3. Separación a linderos.

No se establece separación mínima a linderos.

5.4. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 15m en plantas superiores a Planta Baja. En Planta baja no se limita el fondo edificable para uso aparcamiento.

5.5. Ocupación máxima de parcela. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

5.6. Espacio Libre de Parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. El espacio libre de parcela puede ser ocupado por elementos tipo marquesina para cobertura de plazas de aparcamiento y, a su vez, se permite la cubierta inclinada mediante placas metálicas para este uso.

5.7. Ocupación bajo rasante. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

5.8. Espacios bajo cubierta inclinada. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

5.9. Áticos

Se permiten áticos con destinos a uso residencial, en las manzanas que se indicarán en los planos del futuro proyecto de reparcelación, con las limitaciones del artículo 5. 7. 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena.

5.10. Vuelos. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

5.11. Distancia de huecos a medianera. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

5.12. Chaflanes. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

5.6. Condiciones de Volumen

5.6.1. Altura.

La cota de referencia se establecerá según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

<u>N plantas</u>	<u>Altura Máxima en metros</u>
I	4,5 m
II	7,5 m
II+Ático	7,5 m
III	10,5 m

La altura máxima, podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

- 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 3,25 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.

- La altura mínima será de una planta (Planta Baja).

- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos.

En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

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

1.6. Patios

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

1.7. Cubiertas. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

1.8. Condiciones Estéticas

A. Fachadas

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio.

Queda prohibida la composición incompleta de fachadas en todos los tipos de obras que afecten a ésta.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

El paramento inferior del forjado en los vuelos sobre fachada estará situado a una altura mínima de 3,60 m. medidos desde la rasante de la calle.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

Se permite el empleo de material cerámico y porcelánico en los zócalos de las fachadas.

Huecos. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

Materiales textura y color.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p. v. c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras deberán tratarse, al menos deberán quedar enfoscadas y pintadas.

B. Cubiertas

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 1.7 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

En casos excepcionales en los que los edificios sean de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de esta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubrición.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas.

2. Materiales, texturas y color.

En cubiertas inclinadas la cobertura se realizará preferentemente con teja árabe cerámica, con canal y cobija independientes, teja cerámica mixta con canal y cobija unidas, y la teja de hormigón. Se permiten las tejas metálicas, pero se prohíbe el fibrocemento y la tela asfáltica tratada para uso de exteriores.

C. Protecciones y carpinterías.

C.1 Composición. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

C.2. Materiales, texturas, color.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. Cerramiento de muros y vallas: Composición y Materiales, textura, color. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

E. Elementos salientes:

Toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

1.- Toldos.

Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben los colores estridentes.

2. Marquesinas, placas de anuncios y elementos auxiliares. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 3 de las NN.SS.

1.9. Condiciones de Uso

1.9.1. El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

1.9.2. Los usos complementarios podrán ser:

- Aparcamientos.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Espacios libres.
- Talleres de pequeña industria.
- No se permiten los locales comerciales

1.9.3. Usos Prohibidos: todos los demás, incluyendo el terciario.

1.9.4. Aparcamiento

- En todo edificio de nueva construcción será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento igual o superior al 75% de las viviendas construidas.

- Esta medida no tendrá efecto para el caso de rehabilitaciones y viviendas unifamiliares de nueva planta.

Se permite el uso aparcamiento en planta baja sin ser obligatorio materializar el uso residencial en plantas superiores a la baja.

ZONA 3. - SUELOS DE EXTENSIÓN DE MEDIA DENSIDAD-SU 3*.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE PARCELACIÓN

PARCELA INDIVISIBLE.	105 m ² .
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.	6 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA.	10 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	
RETRANQUEOS.	Hasta 5 m sin pérdida de fondo edificable.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.	15 m.
OCUPACIÓN.	La resultante de aplicar estos parámetros.
EDIFICABILIDAD.	La resultante de aplicar estos parámetros.
VUELOS.	Sí; en función del ancho de calle.
ÁTICOS.	Sí, retranqueados 4 m (70% Sup.)
DISTANCIA ENTRE HUECOS	0,60 m. En prolongación 1,10 m. en esquina
CHAFLANES	2,50 m.
ALTURAS:	
I planta.	4,5 m.
II plantas	7,5 m.
II+ Atico.	7,5 m.
III plantas.	10,5 m.
Altura mínima	Una planta (Planta baja).
USO PRINCIPAL.	Residencial en todas sus categorías.

USOS COMPATIBLES:

- Aparcamientos.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Espacios libres.
- Talleres de pequeña industria

USOS PROHIBIDOS. Los demás, incluido terciario.

NORMATIVA SU-3* Vivienda Protegida (VP)**1.º- Definición del área. PERI 3b.**

1.4. Definición.

Comprende este ámbito, el área de actuación del PERI 3b.

La tipología edificatoria dominante es la de edificios de vivienda unifamiliar adosada junto con edificios que producen esta tipología en viviendas colectivas. En las parcelas calificadas con este uso el aprovechamiento urbanístico será exclusivo para VIVIENDA PROTEGIDA.

1.5. Condiciones de Parcela

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - PARCELA MÍNIMA: | 105 m ² |
| - FRENTE MÍNIMO DE PARCELA | 6 m |
| - FONDO MÍNIMO DE PARCELA | 10 m |

1.1.2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia de altura y aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

1.1.3. Condiciones de agregación y segregación de parcelas.

a) La agregación segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

b) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

c) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones establecidas en este epígrafe.

1.3 Obras Permitidas

Se permite en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta
- Y sobre edificaciones existentes:
 - Mantenimiento
 - Consolidación
 - Recuperación
 - Acondicionamiento
 - Reestructuración
- Ampliación hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

- Demolición total

5.7 Unidad edificatoria

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

4. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación y altura que se establecen en este Plan Especial. Teniendo una edificabilidad la parcela (R1) de 3.926,29m² y la parcela (R2) de 468,70m².

5. Condiciones de posición de la edificación.

5.1. Alineación a vial.

La edificación se alinearán a vial coincidiendo con el límite de parcela. Se permiten retranqueos según lo expuesto en el epígrafe Retranqueos.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

5.2. Retranqueos.

La edificación se podrá retranquear respecto a la alineación oficial hasta un máximo de 5 m. siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras

de las edificaciones colindantes (existentes o posibles), sin pérdida de fondo edificable.

5.3. Separación a linderos.

No se establece separación mínima a linderos.

5.4. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 15 m en plantas superiores a Planta Baja. En Planta baja no se limita el fondo edificable para uso aparcamiento.

5.5. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores.

5.6. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. El espacio libre de parcela puede ser ocupado por elementos tipo marquesina para cobertura de plazas de aparcamiento y, a su vez, se permite la cubierta inclinada mediante placas metálicas para este uso.

5.7. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, de acuerdo con las definiciones expresadas en el artículo 5.7.4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena.

5.8. Espacios bajo cubierta inclinada.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 5. 7.7. De las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena.

5.9. Áticos.

Se permiten áticos con destinos a uso residencial, en las manzanas que se indicarán en los planos del futuro proyecto de reparcelación, con las limitaciones del artículo 5. 7. 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena.

5.10. Vuelos.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Las dimensiones de los vuelos 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 mts.
- Mayor de 8 hasta 10 m 0,60 mts.
- Mayor de 10 mts 0,80 mts.

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

$0,60 \times \text{Long. de fachada (mts.)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (mts)} = \text{Sup. (m}^2\text{.)}$

Se permiten los vuelos cerrados en una proporción hasta de un 60% del vuelo total.

Los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 1,50 m. de la medianera.

Los vuelos abiertos se separarán un mínimo de 0,60 m. de la medianera.

5.11. Distancia de huecos a medianera. La distancia mínima de los huecos a la medianera será de 0,60 m. en edificios en prolongación y 1,10 m. en edificios en esquina.

5.12. Chaflanes.

Será obligatorio un chaflán de 2,50 m. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo.

5.8. Condiciones de volumen

5.8.1. Altura.

La cota de referencia se establecerá según lo establecido en el artículo 5.7 para la edificación alineada a vial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

<u>N plantas</u>	<u>Altura Máxima en metros</u>
I.....	4,5 m
II.....	7,5 m
II+ Ático.....	7,5 m
III.....	10,5 m

La altura máxima, podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

- 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 3,25 m. y una mínima de 2,50 m.

- No se establecen limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,30 m.

- La altura mínima será de una planta (Planta Baja).

- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos.

En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

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

1.6. Patios.

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

1.7. Cubiertas.

- 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 de 45.º
 - Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.
 - No se permiten la formación de antepechos 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.
 - Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.
 - Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30 cm.

1.8. Condiciones estéticas.

A. Fachadas.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio.

Queda prohibida la composición incompleta de fachadas en todos los tipos de obras que afecten a ésta.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

El paramento inferior del forjado en los vuelos sobre fachada estará situado a una altura mínima de 3,60 m. medidos desde la rasante de la calle.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

Se permite el empleo de material cerámico y porcelánico en los zócalos de las fachadas.

Huecos.

En caso de disponerse de rejas en la planta baja, estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

Los capialzados de las persianas enrollables deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir.

Materiales textura y color.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p. v. c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras deberán tratarse, al menos deberán quedar enfoscadas y pintadas.

B. Cubiertas.**1. Composición.**

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 1.7 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

En casos excepcionales en los que los edificios sean de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de esta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubrición.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas.

2. Materiales, texturas y color.

En cubiertas inclinadas la cobertura se realizará preferentemente con teja árabe cerámica, con canal y cobija independientes, teja cerámica mixta con canal y cobija unidas, y la teja de hormigón. Se permiten las tejas metálicas pero se prohíbe el fibrocemento y la tela asfáltica tratada para uso de exteriores.

C. Protecciones y carpinterías.**C.1. Composición.**

Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo, a no ser que en el proyecto se contemple se otro modo.

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Archena. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

C.2. Materiales, texturas, color.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. Cerramiento de muros y vallas.**D.1. Composición.**

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m. de muro de fábrica. A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

D.2. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas. La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

E. Elementos salientes:

Toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

2. Toldos.

Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben los colores estridentes.

2. Marquesinas, placas de anuncios y elementos auxiliares.

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales

El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones y desmontables.

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

2.9. Condiciones de Uso

2.9.1. El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

1.9.2. Los usos complementarios podrán ser:

- Aparcamientos.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Espacios libres.
- Talleres de pequeña industria.
- No se permiten los locales comerciales

1.9.3. Usos Prohibidos: todos los demás, incluyendo el terciario.

1.9.4. Aparcamiento

En todo edificio de nueva construcción será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento igual o superior al 75% de las viviendas construidas.

Esta medida no tendrá efecto para el caso de rehabilitaciones y viviendas unifamiliares de nueva planta.

Se permite el uso aparcamiento en planta baja sin ser obligatorio materializar el uso residencial en plantas superiores a la baja.

SUELOS DE EXTENSIÓN DE MEDIA DENSIDAD- SU-3* VIVIENDA PROTEGIDA.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE PARCELACIÓN

PARCELA INDIVISIBLE.	105 m ² .
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	
RETRANQUEOS	Hasta 5 m sin pérdida de fondo edificable.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	15 m.
OCUPACIÓN	La resultante de aplicar estos parámetros.
EDIFICABILIDAD	La resultante de aplicar estos parámetros.
VUELOS	Sí; en función del ancho de calle.
ÁTICOS	Sí, retranqueados 4 m (70% Sup.)
DISTANCIA ENTRE HUECOS	0,60 m. En prolongación 1,10 m. En esquina
CHAFLANES	2,50 m.
ALTURAS:	
I planta	4,5 m.
II planta	7,5 m.
II+ Atico	7,5 m.
III plantas	10,5 m.
Altura mínima Una planta (Planta baja).	
USO PRINCIPAL	Residencial en todas sus categorías.

USOS COMPATIBLES:

- Aparcamientos.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Espacios libres.
- Talleres de pequeña industria

USOS PROHIBIDOS: Los demás, incluido terciario.

NORMATIVA SU-11*. USO TERCARIO.

1. Definición. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 11 de las NN.SS.

1.1 Condiciones de la parcela. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU- 11 de las NN.SS.

1.3. Ordenación. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.4 Obras permitidas. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.5. Unidad edificatoria.

1.5.1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

1.5.2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

1.5.3. Edificabilidad.

La edificabilidad de la parcela comercial (Terciario) de este Plan Especial será de 3.800,00 m² edificables.

1.5.4. Condiciones de posición de la edificación.

1.5.4.1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela en, al menos, el 50% de cada una de las fachadas del edificio.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

1.5.4.2. Retranqueos. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.5.4.3. Fondos edificables. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.5.4.4. Ocupación máxima de la parcela. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.5.4.5. Espacio Libre de Parcela.

El espacio Libre de Parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición expuestas en este Plan Especial.

1.5.4.6. Ocupación bajo rasante. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.5.4.7. Espacios bajo Cubierta Inclínada. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.5.4.8. Vuelos. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.5.4.9. Distancia de huecos a medianera. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.6. Condiciones de volumen.

1. Altura.

La cota de referencia se determinará según lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena. La altura máxima de la edificación según el número de plantas será la siguiente:

Número de plantas Altura Máxima en metros

I5,00

La altura mínima de la edificación será de 1 planta

La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,5 m y un mínimo de 2,4 m

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

- La altura mínima es de 1 planta.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos.

En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

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

1.7. Patios. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.8. Cubiertas.

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
- Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.
- Se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es plana o 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.
- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.
- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30cm.

1.8. Condiciones estéticas.

Se permite las cubiertas revestidas de elementos metálicos. Las demás condiciones se ajustarán a las condiciones estéticas SU3* descrita anteriormente.

1.9. Condiciones de Urbanización.

Idem a las NN SS de Archena

1.9. Otras condiciones.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6. 7. De las NN S de Archena y las que a continuación se detallan:

a) APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificio.

- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m de longitud por 2,2 m de anchura como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie se permitirá la construcción de marquesinas para cubrición o cobertura de plazas de aparcamiento con cubierta inclinada de placas metálicas. Estas actuaciones deben ser compatibles con el uso arbolado.

B. SEGURIDAD. - Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

C. VEGETACIÓN. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

1.10. Condiciones de Uso. Remisión a Ordenanza General Reguladora de SU-11 de las NN.SS.

ZONA 11. - EQUIPAMIENTO TERCIARIO- SU 11*.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

DE PARCELACIÓN

PARCELA INDIVISIBLE	80 m ²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
RETRANQUEOS	5m.(Según SU-3*)

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece.
OCUPACIÓN:	En manzana cerrada 100%
	En edificación aislada. 70%
EDIFICABILIDAD	3.900,00 m ² .
VUELOS.	Sí; dimensiones en función del ancho de calle
ÁTICOS	No.
DISTANCIA ENTRE HUECOS	0,60 m. En prolongación
	1,10 m. En esquina
CHAFLANES	No es obligatorio
ALTURAS:	I planta
Altura mínima 1 planta (Planta Baja)	5 m

DE USO

USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Centros Comerciales.
- Talleres Artesanales.
- Oficinas y Despachos Profesionales.
- Hostelería.
- Locales de Espectáculos y para el Ocio.
- Hotelero.

USOS COMPATIBLES:

- Espacios Libres.
- Deportivos.
- Almacén.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

USOS PROHIBIDOS: Los demás.”

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.

En Archena, a 2 de septiembre de 2026.—La Alcaldesa, Patricia Fernández López.