

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Águilas

#### **18944 Aprobación definitiva del Plan Parcial "Playa de La Cola".**

Exp.: 251.5/02/06

CMM/lmj

El Pleno Corporativo en sesión ordinaria celebrada el día 27 de octubre de 2009, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial "Playa de La Cola", siendo sus ordenanzas las siguientes:

#### 2. ORDENANZAS REGULADORAS

##### 2.1.- Generalidades:

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular el uso del suelo y la edificación, en los terrenos correspondientes al ámbito del presente Plan Parcial.

Son de aplicación subsidiaria las ordenanzas contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas el cual se desarrolla.

##### 2.2.- Régimen Urbanístico:

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del presente Plan Parcial, tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Programado II en costa del PGOU de Águilas, de forma que el presente Plan Parcial, se formula con los parámetros urbanísticos de éste, en cuanto a edificabilidad, volumen, etc., y el régimen jurídico general del último en vigor así como de la actual legislación del suelo.

##### 2.2.1- Zonificación:

Se divide el ámbito de la actuación en las siguientes zonas:

##### ZONA RESIDENCIAL (RP, RU)

Se divide en las clases siguientes:

- RP-1.... Residencial Plurifamiliar de Densidad Media. En valle

Con una edificabilidad variable en cada parcela se ubica ocupando la mitad oeste del sector en la zona más llana, al borde de la costa y en otras zonas puntuales. Es el tipo residencial que predomina en el sector.

- RP-2.... Residencial Plurifamiliar de Densidad media. En ladera

Con una edificabilidad variable en cada parcela ubicada en las laderas y zonas con mayor pendiente del sector.

- RU.... Residencial Unifamiliar Aislada. (RU-1 y RU-2)

La edificabilidad varía según parcelas.

Se sitúa en enclaves preferentes.

- RPU... Residencial Plurifamiliar Unifamiliar "Casa del Escribano"

Con una edificabilidad de 0.30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>c

Se sitúa en la mitad Noroeste del Sector en parcela donde se sitúa la "Casa del Escribano".

##### ZONA COMERCIAL: (C-A)

Se sitúa en una sola parcela en el centro geométrico del Sector.

#### EQUIPAMIENTO PRIVADO: (EP)

Se sitúa en dos parcelas en parte de la franja costera como uso principal del sector, esto es, equipamiento adicional al público.

Se alberga zonas deportivas y centro de ocio y descanso.

#### ZONA DOTACIONAL PÚBLICO: (DOT)

- Equipamiento educativo
- Equipamiento cultural
- Equipamiento sanitario
- Equipamiento administrativo
- Equipamiento deportivo.

Los usos previstos para esta reserva son con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector según especifica el art. 106.f de la LSRM.

#### ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

- Sistema General de espacios Libres: S.G.E.L.
- Sistema Local de espacios Libres: S.L.E.L.

#### ZONA DE VIARIO

Según se expresan gráficamente en el plano 12P del presente Plan Parcial.

##### 2.2.2.- Usos:

El uso característico de la zona es el Residencial, en los que se consume la mayor parte del terreno afectado, y en cumplimiento de la reglamentación vigente, se hacen obligatorios los usos derivados de la zonas verdes como espacios libres público, los correspondientes al Interés Público y Social, Deportivo, y Docente como queda definido en los apartados anteriores y el de aparcamiento tanto ligado a la red viaria como a las parcelas para usos privados. Se prohíben los usos incompatibles con los anteriores y, en concreto, los industriales.

##### 2.2.3.- Parcelaciones:

Se permite la subdivisión de parcelas en los términos previstos en esta normativa.

##### 2.2.4.- Proyecto de edificación:

Contendrá toda la documentación exigida para este tipo de proyectos por la normativa vigente y en particular por la Urbanística del PGOU de Águilas

##### 2.2.5.- Estudios de Detalle:

El Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle que defina la distribución del volumen dentro de las parcelas, considerando, en todo caso como invariable la edificabilidad y los retranqueos mínimos fijados en estas ordenanzas.

Se tramitarán y tendrán el contenido previsto en los Art. 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

##### 2.2.6.- Parcela edificable:

Las parcelas que se define en este Plan Parcial, podrán edificarse a la vez que se llevan a cabo las obras de urbanización, si bien para ello, habrán de estar aprobados los proyectos de compensación y urbanización, y garantizarse

la ejecución de las obras de urbanización afianzando la totalidad de su coste mediante cualquiera de los mecanismos legalmente establecidos.

#### 2.2.7.- Programa de Actuación y Proyecto de Reparcelación:

Programa de Actuación es el instrumento que se utilizará para la gestión urbanística y tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en el sistema que se utilice de concertación o compensación. Queda integrado en el presente Plan Parcial como documento independiente, y la gestión de sector se realizará conforme a las determinaciones del mismo.

El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en el sector, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas de la actuación. Contendrán las determinaciones y especificaciones previsto en los artículos 172 y siguientes de la ley 2005 del Suelo de la Región de Murcia.

#### 2.2.8.- Proyecto de Urbanización:

Deberá tramitarse para definir y ejecutar las obras de urbanización contempladas en el Plan Parcial, el correspondiente Proyecto de urbanización que se ajustará a lo previsto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas, así como en el Reglamento de Planeamiento (Art. 67 a 70.)

Las obras y servicios a considerar serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, red peatonal y espacios libres, así como la señalización y jardinería.

- Red de Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

- Red saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

- Red de energía eléctrica incluidas las instalaciones de conducción, transformación y distribución.

- Red de alumbrado público.

- Red de canalización e instalación de gas.

- Jardinería en el sistema de zonas verdes y espacios libres, incluido el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.

- Telefonía (subterránea).

- Red (subterránea) de telecomunicaciones

#### 2.3.- Condiciones de los Servicios e Infraestructuras:

Se exigirán las siguientes condiciones mínimas para las infraestructuras de servicios:

##### 2.3.1.- Red viaria:

Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos de tipo medio. Los bordillos serán de hormigón del tipo bicapa, serán preferentemente

achaflanados para permitir la máxima accesibilidad a las distintas zonas. Las aceras se pavimentarán con adoquín de hormigón.

#### 2.3.2.- Alcantarillado:

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de alcantarillado serán:

- Velocidad mínima de circulación del agua de 0,5 m/sg.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 80 cm, serán de PVC de presión, admitiéndose también, de hormigón vibrado o centrifugado, en este caso las uniones serán del tipo enchufe y campana con junta de goma, siendo la conducción sobre lecho de arena.
- La distancia máxima entre pozos será de 50 m.

#### 2.3.3.- Red de agua:

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de polietileno de alta densidad.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible 3 m/sg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de riego en las zonas verdes y el viario.
- La red general de suministro no dispondrá de regulación de caudal.
- Será obligatoria la previsión de un depósito regulador en cada parcela con capacidad suficiente para dos días de suministro.
- Se dispondrán los hidrantes contra incendios suficientes según determine el servicio municipal correspondiente.

#### 2.3.4.- Red de energía eléctrica:

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica, serán las siguientes:

- El consumo medio mínimo a considerar en el cálculo será de 6500 Kva. aplicando los coeficientes de ponderación que determine la compañía suministradora.
- La red de media tensión será subterránea, discurriendo por el perímetro de la actuación.
- La red de baja tensión será igualmente subterránea con conductores P.R.C.
- Los Centros de Transformación serán prefabricados con entrada y salida subterráneas, siguiendo las normas de la compañía suministradora.
- La red de baja tensión será trifásica con una tensión de 380/220V.

#### 2.3.5.- Alumbrado público:

Los proyectos de alumbrado público se ajustarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre con aislamiento de 1.000 V. Bajo tubo corrugado de PVC. de 100 mm, de diámetro.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico y muy resistente. Tendrán proyector superior.
- Las lámparas serán de vapor de mercurio o sodio alta o baja presión, según las necesidades específicas y siguiendo las indicaciones de los servicios municipales.

- Se realizarán la instalaciones con alumbrado intensivo o reducido mediante en uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara si, y una no, mediante circuitos diferentes.

- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias, y en concreto, la MI-BI-009.

- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y dejarán una anchura libre mínima de paso en la acera de 1,20 m.

- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a otras redes de servicios.

#### 2.3.6.- Telefonía:

Los proyectos de telefonía se redactarán teniendo en cuenta la normativa de la compañía suministradora y se ajustarán a las condiciones siguientes:

- Las redes serán subterráneas.

- Las conducciones irán bajo tubo rígido de PVC y se situarán en la acera contraria a la red de alumbrado público.

#### 2.4.- Condiciones Medioambientales

##### 2.4.1.- Prohibiciones y limitaciones de los vertidos

##### 2.4.1.1.- Prohibiciones:

Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o simultaneidad de efectos se señalan a continuación:

##### 2.4.1.1.1.- Mezclas explosivas:

- Líquidos sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad puedan ser suficientes por sí mismos o en presencia de otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro en un punto de descarga a la red deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10% en citado límite.

##### 2.4.1.1.2.- Desechos sólidos o viscosos:

- Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillado, o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

- Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal, trozos de piedra o mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, residuos de procesado de combustiones, o aceites lubricantes, o similares, y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. En cualquiera de sus dimensiones.

##### 2.4.1.1.3.- Materiales coloreados:

- Líquidos sólidos o gases que incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en la EDAR municipal, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

2.4.1.1.4.- Residuos corrosivos:

Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

2.4.1.1.5.- Desechos radiactivos:

- Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal de las mismas.

2.4.1.1.6.- Materias nocivas y sustancias tóxicas:

- Sólidos líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por integración con otros desechos puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de colectores o estación depuradora.

2.4.1.1.7.- Vertidos que requieren tratamiento previo:

- La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles en el apartado siguiente.

- Lodo de fabricación de hormigón y de sus productos derivados.
- Lodo de fabricación de cemento.
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Oxido de zinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (lejía sucia).
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerante).

- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Nicelinos de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).
- Combustibles sucios (carburante sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fabricación de gas.
- Materiales frigoríficos (hidrocarburos de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (Tetra)
- Tricloroetano.
- Tricloroetileno (Tri).
- Limpiadores en seco conteniendo Halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprenta.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones.
- Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.
- Lodo de industria de teñido textil.

#### 2.4.1.2.- Limitaciones:

##### 2.4.1.2.1.- Limitaciones específicas:

Se establecen a continuación las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos:

<b>Parámetros</b>	<b>Concentración (mg/l)</b>
DBO5	400
PH	6-9,5
Temperatura (o C)	40
Sólidos en suspensión (partículas en Suspensión o decantables 0,2 micras)	500
Aceites y grasas	100
Arsénico	1-1
Plomo	1-2
Cromo total	3
Cromo hexavalente	1
Cobre	3
Zinc	5
Níquel	5
Mercurio total	0,002
Cadmio	1
Hierro	50
Boro	4
Cianuros	3
Sulfuros	5
Conductividad	5.000

2.4.1.2.2.- Acuerdos especiales:

- Esta normativa es compatible con cualquier acuerdo especial que pudiera establecerse entre el Ayuntamiento y cualquier usuario de la red de saneamiento, cuando las circunstancias que concurren lo aconsejen.

2.4.2.- Emisiones gaseosas:

La emisiones gaseosas de las actividades que se desarrollen en el ámbito del presente Plan Parcial, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26/12/72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22/4/75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso se ajustarán a la normativa específica de carácter autonómico o municipal.

2.4.3.- Ruidos:

Las emisiones sonoras se ajustarán a lo previsto en la Ordenanza Municipal sobre Ruidos recientemente aprobada por el Ayuntamiento.

2.4.4.- Otras condiciones:

Serán igualmente de aplicación las Condiciones Ambientales contenidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas, definidas en los Art. 222 a 223.

2.5.- Normativa Específica

2.5.1.- Normativa Básica de la Edificación:

Se justificará en todos los proyectos de obras, el cumplimiento de toda la normativa básica de la edificación y en concreto: el CTE y la NCSE-02 que deberán figurar en anexos específicos.

Será obligatoria la presentación junto con el proyecto de ejecución, del estudio geotécnico del terreno, redactado conforme a la normativa vigente para este tipo de documentos.

2.5.2.- Accesibilidad:

Se justificará específicamente el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y como mínimo de:

- Decreto 39/1987, de 4 de junio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios.

- Orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, sobre: Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

- Ley 5/1995 de 7 de abril de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sobre Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.

Como complemento a la normativa anterior, será obligatoria la previsión de un aseo para personas con minusvalía física, en todos los locales en los que sean exigibles aseos para uso público.

2.5.3.- Habitabilidad:

Será de aplicación:

- La normativa genérica contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Águilas, Revisión-Adaptación de 1.993, en sus art. 181 al 198 y 294 al 305 y del 353 al 370.

- Será igualmente de aplicación cualquier otra normativa que sobre el particular incluya en su ámbito a los usos y edificaciones que se proyecten, tanto de nivel nacional como autonómico.

#### 2.6.- Condiciones de la Edificación.

##### 2.6.1.- Generalidades.

##### 2.6.1.1.- DEFINICIONES Y CONCEPTOS GENERALES.

##### 2.6.1.1.1.- Alineaciones

a) Alineación exterior: Es la línea que separa el suelo destinado a viales y espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

b) Alineación interior: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada, del resto de la misma.

c) Alineaciones oficiales: Son las exteriores e interiores fijadas por el planeamiento.

##### 2.6.1.1.2.- Parcela Neta:

Es la definida por los linderos exteriores, considerando como tales: las alineaciones exteriores, los límites del Plan Parcial y los linderos de separación con terrenos de distinta zonificación o que no se incluyan dentro de la actuación concreta a que se refiera.

##### 2.6.1.1.3.- Ocupación:

a) Se denomina superficie de ocupación a la superficie ocupada por la proyección ortogonal de toda la edificación cubierta, existente en la parcela, con la única excepción de los sótanos y semisótanos (según se definen en la NU del PG).

Para su cálculo se considerarán al cien por cien las superficies cubiertas.

b) Coeficiente de ocupación es el que aplicado a la superficie de Parcela Neta da como resultado la máxima superficie de ocupación del edificio. El coeficiente de ocupación se expresará en porcentaje de superficie de suelo ocupado sobre total de la Parcela Neta.

##### 2.6.1.1.4.- Retranqueo:

Se considera como tal la separación de la edificación cubierta (tanto sobre como bajo rasante), a los linderos de la Parcela Neta.

No computarán para su medición, las piscinas ni terrazas descubiertas.

##### 2.6.1.1.5.- Edificabilidad:

a) Es la superficie construida (cubierta), para cualquier uso, dentro de las parcelas señaladas como edificables, en los planos de zonificación. No se considerarán para su cálculo, ni los sótanos o semisótanos, ni aquellas superficies con cubierta inclinada cuya altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.

b) Se denomina coeficiente de edificabilidad, el resultado de dividir la superficie construida por la superficie de la Parcela Neta.

##### 2.6.1.1.6.- Altura de edificación:

La altura de la edificación se evaluará mediante dos conceptos complementarios:

a) El máximo número de plantas que se establece en cada ordenanza y de cuyo cómputo se excluirán los sótanos o semisótanos cuando no se eleven sobre el terreno más de 1,00 m. de altura, lo que deberá quedar justificado gráficamente, tanto en planos de planta como de sección, en los que se defina la altimetría final completa de la parcela.

b) En metros, medida en el centro de cada fachada, desde la rasante final del terreno, hasta la cara inferior del último forjado.

c) Cuando existan pendientes en el terreno, se podrá escalonar, de forma que la altura máxima sea paralela a la rasante en cada punto.

d) Construcciones por encima de la altura máxima permitida:

d.1) Por encima de la altura máxima total de edificación, solo se permitirá la construcción de chimeneas de ventilación evacuación de humos y gases, de calefacción y aire acondicionado en las distancias verticales que sean necesarias para su buen funcionamiento.

d.2) Por encima de la altura máxima, además de las anteriores, sólo podrán sobresalir las vertientes de cubierta y, cuando no se prohíba por las Ordenanzas de zona, los remates de escaleras y ascensores de altura total máxima de 3,20 m; estas construcciones permitidas se adaptarán a las condiciones estéticas generales y a las de cada zona y no sobresaldrán de un plano trazado desde el borde en fachada de la cara superior del último forjado con inclinación máxima de 45º sexagesimales.

d.3) Por encima de la altura máxima, además de las anteriores, se permitirán antepechos de fábrica o barandillas con altura no superior a 1,10 m., excepto elementos puntuales ornamentales o de cerrajería.

2.6.1.1.7.- Entreplantas

1.- No se permiten entreplantas.

2.6.1.1.8.- Computo del no. de viviendas

Se seguirán los siguientes criterios:

1.- Las plazas hoteleras en cualquiera de sus clases no computan.

2.- Viviendas y apartamentos:

- menos de 60 m<sup>2</sup> de superficie útil como 0,50 viviendas.

- de 60 m<sup>2</sup> o más de superficie útil como 1,00 viviendas.

3.- Reserva para viviendas de protección pública.

Según Ley LSRMU 2005, en la disposición adicional primera, se ha de disponer una reserva para la construcción de viviendas de Protección Pública de al menos el 10% del aprovechamiento lucrativo residencial del sector. La localización de dicha reserva se hará en el futuro proyecto de urbanización. En todo caso, en la zona de cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo para el Ayuntamiento, sí será obligatorio destinar al menos una décima parte de su edificabilidad residencial a viviendas de este tipo. Asimismo, los propietarios de las parcelas en las que recaiga la obligación de construir viviendas de Protección Pública podrán, previo acuerdo del Consejo de Gobierno, transferir dicha obligación a otro lugar incluso fuera del sector en ubicaciones más apropiadas.

Esto es viable y se justifica por el carácter de residencial puramente turístico del Sector, que no es muy compatible con la construcción de viviendas de Protección Pública que tiene un carácter mas permanente de población.

2.6.1.2.- Normas generales:

2.6.1.2.1.- Vallado de parcelas:

Como elementos lineales solo se permitirán muros de separación con las siguientes alturas:

\* Todos los linderos:

1,20 m con elementos ciegos y 2,00 m. con elementos transparentes (verjas, celosías, etc.).

Hasta 1,00 m de la fachada se podrá llegar con muros de separación a la parte inferior del forjado techo de planta baja.

2.6.1.2.2.- Parcela edificable.

1.- Para que una parcela sea edificable, debe tener esta calificación dentro de los planos de zonificación del Plan Parcial, y disponer de los siguientes servicios:

a) Acceso rodado por medio de una vía pública.

b) Abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

c) La calle a la que dé frente debe tener pavimentada la calzada y encintadas las aceras.

d) Debe tener señaladas alineaciones y rasantes lo que se acreditará mediante el Acta de tira de líneas o cuerdas, expedida por el Servicio Municipal que corresponda.

2.- Podrán no obstante simultanearse las obras de edificación con las de implantación de los servicios, en los siguientes términos

- Habrán de estar aprobados los proyectos de compensación y urbanización.

- Garantizarse la ejecución de las obras de urbanización afianzando la totalidad de su coste mediante cualquiera de los mecanismos legalmente establecidos.

2.6.1.2.3.- Aparcamientos obligatorios.

Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento, dentro de los límites de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Los garajes se ubicarán preferentemente en la planta baja o en el sótano/s cuando los hubiere.

2.6.1.2.4.- Condiciones estéticas.

- Integración urbana y paisajística de las edificaciones

a) Las edificaciones deberán proyectarse procurando su mejor integración en el medio urbano y paisajístico, no sólo en sus entornos próximos sino lejanos, teniendo en cuenta su adecuación a los perfiles del terreno, relación con hitos, masas vegetales, señalamiento de bordes urbanos y cornisas, etc.

b) Se procurará la concordancia de las construcciones con las tipologías edificatorias, soluciones estilísticas y compositivas, invariantes constructivos, materiales, colores y texturas de la edificación tradicional, sin que ello signifique una mera imitación.

- Medianerías y elementos sobre cubierta.

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

- Depósitos elevados

Los depósitos aéreos de agua potable, cuando se autoricen por aplicación del Art. 199.5 de la Normativa Urbanística del Plan General, se dispondrán adosados al pretil de cubierta, de forma que quede garantizada la menor incidencia en las vistas desde los espacios públicos inmediatos.

- Vistas de patios y tendederos

Los patios de servicios (lavaderos, tendederos, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía, cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

- Condiciones particulares:

Regirán las condiciones estéticas generales de la edificación establecida en el Capítulo 4 del Título 5 de la NU del Plan General, no imponiéndose otras en orden a la composición, colores, texturas o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

- Obras en zonas libres, verdes, sendas peatonales, etc., de carácter privado y uso común:

Además de cualquier tratamiento superficial acorde a su uso específico, se permitirán sótanos siempre que se guarde un retranqueo mínimo de 4 m al límite de la parcela.

2.6.2.- Ordenanzas particulares.

(RP1- Y RP-2)... ORDENANZA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DENSIDA MEDIA EN VALLE Y LADERA respectivamente

TIPO EDIFICACIÓN: Residencial Plurifamiliar Adosada o Agrupada en parcelas grafiadas con RP-1(en valle) y RP-2 (en ladera).

USOS: El uso característico es el residencial Plurifamiliar y/o unifamiliar y comercial.

Usos compatibles los señalados en Art. 422.2 de PGOU.

OCUPACIÓN: Ocupación máxima 45% sobre rasante (Bajo rasante 65%).

RETRANQUEOS:

- LATERALES Y TRASEROS: 3m.

- CALLES INTERIORES: 3m.

- CALLE: 5m.

ALTURA MÁXIMA Y N.º PLANTAS 10.00m.-3PLANTAS

ALTURA MÁX. FORJADO DE PLANTA BAJA: 1m cara inferior de forjado.

PARCELA MÍNIMA: 20.000 m<sup>2</sup> en condiciones de segregación.

EDIFICABILIDAD: Variable según parcelas; ver cuadro

APARCAMIENTO: Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, dentro de los límites de la parcela.

N.º VIVIENDAS 2122 UD. (Para el cómputo de n.º viviendas es de aplicación el Art.508.1 de PGOU Águilas)

Le es de aplicación las limitaciones marcadas en los arts. 24 a 30 de la Ley 22/88 de la Ley de Costas en la parcela RP1-14, RP1-17 y RP1-18 por estar afectada por la zona de servidumbre de protección de 100 m

(RU)... ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

TIPO EDIFICACIÓN: Residencial Unifamiliar Aislada, en zona grafiada como RU.

USOS: El uso característico es el residencial unifamiliar. Usos compatibles los señalados en art. 432.2 de PGOU

OCUPACIÓN: El área comprendida dentro de los retranqueos (Bajo rasante 70% parcela).

RETRANQUEOS:

- LATERALES Y TRASEROS: 3m

- CALLES INTERIORES: 3m.

- CALLE: 5m.

ALTURA MÁXIMA Y N.º PLANTAS: 7.00m.-2 PLANTAS

ALTURA MÁX. FORJADO DE PLANTA BAJA: 1m cara inferior de forjado.

PARCELA MÍNIMA: 300 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD: variable según parcela; ver cuadro

APARCAMIENTO: Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, dentro de los límites de la parcela.

N.º VIVIENDAS 149 UD. (Para el cómputo de n.º viviendas es de aplicación el art.508.1 de PGOU Águilas)

La distribución del n.º viviendas por parcela se hará en el proyecto de reparcelación)

(RPU)... ORDENANZA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR UNIFAMILIAR "CASA DEL ESCRIBANO"

TIPO EDIFICACIÓN Residencial Plurifamiliar Adosada o Agrupada y unifamiliar aislada en parcelas grafiadas con RPU

USOS: El uso característico es el residencial Plurifamiliar y/o unifamiliar.

Usos compatibles los señalados en Art. 422.2 y 432.2 de PGOU

OCUPACIÓN: Ocupación máxima 45% sobre rasante (Bajo rasante 65%).

RETRANQUEOS:

- LATERALES Y TRASEROS: 3m.

- CALLES INTERIORES: 3m.

- CALLE: 5m.

ALTURA MÁXIMA Y N.º PLANTAS 7.00m.-2PLANTAS

ALTURA MÁX. FORJADO DE PLANTA BAJA: 1m cara inferior de forjado.

PARCELA MÍNIMA: 500 m<sup>2</sup> en condiciones de segregación

EDIFICABILIDAD: 0.30m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

APARCAMIENTO: Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, dentro de los límites de la parcela.

N.º VIVIENDAS 38 UD. (Para el cómputo de n.º viviendas es de aplicación el Art.508.1 de PGOU Águilas).

CASA DEL ESCRIBANO: Se preservará la edificación existente consumiendo su edificabilidad en el global de la parcela pudiéndose realizar reformas y/o

ampliaciones siempre que se cumplan las normas urbanísticas descritas anteriormente.

(C-A)---ORDENANZA ZONA USO COMERCIAL

TIPO EDIFICACIÓN: Edificación aislada

USOS: Uso Característico exclusivamente Comercial

OCUPACIÓN: Sobre rasante el 60%; Bajo rasante el área comprendida dentro de los retranqueos

RETRANQUEOS:

- CALLE Y LINDEROS 5m.

ALTURA MÁXIMA Y N.º PLANTAS 10.00m.-3PLANTAS

ALTURA MAX. FORJADO DE PLANTA BAJA: 1m cara inferior de forjado.

PARCELA MÍNIMA: 6000 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD: 0.55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

(EP)---ORDENANZA ZONA EQUIPAMIENTO PRIVADO

TIPO EDIFICACIÓN: Edificación aislada

USOS: Uso característico: Terciario, en todas sus clases s/ Art. 338 del PGOU y

Deportivo clase 8 s/ Art. 368 del PGOU; usos compatibles el uso comercial

OCUPACIÓN: Sobre rasante y Bajo rasante el área comprendida dentro de los retranqueos

RETRANQUEOS:

- CALLE: 5m.

- LATERALES Y TRASEROS: 3m.

ALTURA MÁXIMA Y N.º PLANTAS 7.00m.-2PLANTAS

ALTURA MAX. FORJADO DE PLANTA BAJA: 1m cara inferior de forjado.

PARCELA MÍNIMA: 10000 m<sup>2</sup> a efectos segregables

EDIFICABILIDAD: variable según parcela

Le es de aplicación las limitaciones marcadas en los arts. 24 a 30 de la Ley 22/88 de la Ley de Costas en las parcelas EP-A y EP-B por estar afectadas por la zona de servidumbre de protección de 100 m

(S.G.E.L.) Zonas Verdes (espacios libres públicos) de Sistemas Generales.

No se le asigna ninguna edificabilidad lucrativa. Se regirán por las condiciones establecidas por el Plan General para las zonas L – 1 (Art. 482 de la NU).

(S.L.E.L.) Zonas Verdes (libres públicas) Sectoriales.

No se le asigna ninguna edificabilidad lucrativa. Se regirán por las condiciones establecidas por el Plan General para las zonas L – 1 (Art. 482 de la NU).

Le es de aplicación las limitaciones marcadas en los arts. 24 a 30 de la Ley 22/88 de la Ley de Costas por estar afectadas por la zona de servidumbre de protección de 100 m.

(C.D.P.1) Zonas de Espacios Libres de Servidumbre de Protección y Zona de cesión al dominio público para el futuro desdoblamiento de la D-14 (carreteras D-14 y D-15 y fachada marítima banda de protección de 100 m).

Se regirán por las condiciones establecidas por el Plan General para las zonas L – 1 (Art. 482 de la NU), y según donde estén ubicados (afectos por carreteras o costas o ambos a la vez) por las de la Servidumbre de Protección de la Ley de

Costas y la normativa específica sobre las carreteras de competencia autonómica dependiendo de las zona donde se ubiquen.

Las áreas de afección se regirán por lo dispuesto en el Reglamento que desarrolla la Ley de Carreteras y la línea de separación de la edificación será como mínimo la grafiada en los planos.

En las zonas de separación de la edificación con la carretera podrán establecerse todos los usos compatibles con la legislación citada y, específicamente, aquellos más relacionados con la circulación rodada, vías de servicios, aparcamientos, etc., con la única condición de situar los accesos siempre en las rotondas de cruce ya establecidas producir los cruces a distinto nivel.

(C.D.P.2) Zona de cesión al dominio público para cauce de la rambla pública.

No se le asigna ninguna edificabilidad lucrativa. Se regirán por las condiciones establecidas por el Plan General para las zonas de protección de cauces de ramblas. Para el desarrollo del Plan Parcial se ha previsto un Estudio de inundabilidad del Cauce de ambas ramblas con el fin de determinar las zonas de afección y los usos permisibles en las zonas anexas. Dicho estudio de inundabilidad se ha realizado "...de acuerdo con la normativa que a tal efecto desarrolle la Comunidad Autónoma,..." Art. 24 de la Normativa de las Directrices y Plan de Ordenación del Territorial del Litoral de la Región de Murcia según lo determinado por la Confederación Hidrográfica del Segura.

(DOT) Zona dotacional pública.

La tipología edificatoria será aislada.

La Administración propondrá los usos concretos dotacionales al servicio del sector y su cuantificación en superficie construida, de entre los previstos en el art. 368 de la NU, debiéndose cumplir los mínimos establecidos en el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento con las puntualizaciones expresadas en el art. 540 de la NU del PG.

Los usos previstos para esta reserva son con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector según especifica el art. 106.f) de la LSRM.

Normas para las Redes de Infraestructura.

Se aplicarán con carácter general las normas del PGOU (capítulo 6.º del título 5.º de la NU).

Aplicación de la Ley de Costas 22/1988 (arts. 24 a 30) a parcelas afectadas por la servidumbre de protección marítima.

Art. 24 Ley de Costas:

1.- En todos los terrenos y parcelas comprendidos en la servidumbre de protección de los 100 m se podrán realizar sin necesidad de autorización expresa cultivos y plantaciones. Sin perjuicio de lo que se establece en el art. 27 de dicha Ley

2.- En los primeros 20 m de la servidumbre de protección y en las parcelas afectadas, se podrán depositar objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Art. 25 Ley de Costas:

Dentro la zona de servidumbre de protección, en las parcelas afectadas por ella está prohibido:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Dentro la zona de servidumbre de protección, en las parcelas afectadas por ella se permite con carácter ordinario:

- Obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas cubiertas.

- En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público

Art. 26 Ley de Costas:

Deberán contar con autorización previa de la Comunidad Autónoma los usos determinados en las parcelas afectadas por la servidumbre de protección.

Art. 27 Ley de Costas:

En todos los terrenos y parcelas comprendidos en la servidumbre de protección de los 100 m, se dejará libre y expedita una franja de 6 metros medidos tierra a dentro a partir del límite interior de la ribera del mar, para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento. En lugares de tránsito difícil se dejará hasta un máximo de 20 metros.

Puede ser ocupada esta franja por obras a realizar en el dominio público marítimo terrestre y se podrá ocupar para la ejecución de paseos marítimos. En tal caso se plantea un paseo marítimo peatonal con acceso restringido de tráfico rodado a vehículos de emergencia, salvamento y servicio, en parte de esta franja.

Art. 28 Ley de Costas:

Se plantean los accesos al mar como servidumbre de acceso como máximo 500 metros en tráfico rodado y peatonales de 200 metros.

Art. 29 Ley de Costas:

En los tramos finales de los cauces debe mantenerse la aportación de áridos a su desembocadura. Requerirá autorización previa de la Administración del Estado la extracción de dichos áridos

Art. 30 Ley de Costas:

Toda ordenación urbanística en terrenos y parcelas incluidos en una zona como mínimo 500 metros hacia el interior de la línea marítimo terrestre cumple los siguientes criterios:

- a) En tramos de playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

- b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación



pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

c) Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Águilas, 9 de noviembre de 2009.—El Alcalde, Juan Ramírez Soto.