

# P.G.M.O. Águilas

Noviembre 2016

## NORMAS URBANÍSTICAS

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

**INDICE**

---

<b>I. PRIMERA PARTE: NORMAS GENERALES.....</b>	<b>11</b>
TITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	12
<i>CAPÍTULO 1. ÁMBITO, VIGENCIA, INTERPRETACIÓN, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.....</i>	<i>12</i>
Artículo 1. Ámbito territorial y vigencia.....	12
Artículo 2. Sujetos y actuaciones vinculadas por la obligatoriedad del PGMO.....	12
Artículo 3. Publicidad del PGMO.....	12
Artículo 4. Interpretación de las Normas del PGMO.....	13
Artículo 5. Revisión del PGMO.....	13
Artículo 6. Modificación del PGMO.....	14
<i>CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....</i>	<i>15</i>
Sección 1ª. Determinaciones generales.....	15
Artículo 7. Condiciones generales para el desarrollo del PGMO.....	15
Artículo 8. Desarrollo de las diferentes clases y categorías de suelo previstas en el PGMO.....	15
Artículo 9. Instrumentos de desarrollo del PGMO.....	18
Sección 2ª. Instrumentos de ordenación.....	18
Artículo 10. Concepto y clases.....	18
Artículo 11. Planes Parciales.....	18
Artículo 12. Planes Especiales.....	18
Artículo 13. Estudios de Detalle.....	19
Artículo 14. Normas y ordenanzas complementarias del Plan General.....	19
Artículo 15. Normas especiales de protección.....	19
Artículo 16. Catálogos.....	19
Sección 3ª. Instrumentos de gestión.....	19
Artículo 17. Concepto y regímenes.....	19
Artículo 18. Ámbito de las actuaciones integradas: Unidades de Actuación.....	20
Artículo 19. Sistema de Concertación Directa.....	21
Artículo 20. Sistema de Concertación Indirecta.....	21
Artículo 21. Sistema de Compensación.....	21
Artículo 22. Sistema de Cooperación.....	21
Artículo 23. Sistema de Concurrencia.....	21
Artículo 24. Sistema de Expropiación.....	23
Artículo 25. Sistema de Ocupación Directa.....	23
Artículo 26. Instrumentos de gestión de actuaciones integradas.....	23
Sección 4ª. Instrumentos de ejecución.....	24
Artículo 27. Instrumentos de ejecución.....	24
Artículo 28. Contenido y forma de los proyectos.....	24
<i>CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN, USO Y RÉGIMEN DEL SUELO.-.....</i>	<i>25</i>
Sección 1ª. Disposiciones generales.....	25
Artículo 29. Facultades de la intervención municipal.....	25
Artículo 30. Licencias.....	25
Artículo 31. Modalidades de licencia.....	25
Artículo 32. Obras mayores y menores.....	26
Artículo 33. Tipos de obras.....	26
Artículo 34. Actos sujetos a licencia.....	27
Artículo 35. Competencia del otorgamiento de licencias.....	27
Artículo 36. Actos promovidos por Órganos del Estado.....	27
Artículo 37. Actos de contenido contrario al TRLSRM.....	27
Artículo 38. Alteraciones en los proyectos y actividades.....	27
Artículo 39. Condiciones generales de tramitación de licencias.....	27
Sección 2ª. Licencias urbanísticas.....	28
Artículo 40. Objeto.....	28
Artículo 41. Requisito previo a la tramitación de licencia.....	28
Artículo 42. Ejemplares de proyecto.....	28
Artículo 43. Condiciones y procedimiento.....	28
Artículo 44. Obras y proyectos de urbanización.....	29

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 45.	Obras de edificación.....	29
Artículo 46.	Cartel informativo.....	30
Artículo 47.	Obras de vaciado.....	30
Artículo 48.	Obras de derribo y apeo.....	30
Artículo 49.	Obras varias.....	30
Sección 3ª.	Licencias de actividad.....	30
Artículo 50.	Objeto.....	30
Artículo 51.	Solicitud y documentación.....	30
Artículo 52.	Inspección.....	31
Artículo 53.	Autorizaciones pertinentes.....	31
Sección 4ª.	Licencias de primera ocupación.-.....	31
Artículo 54.	Objeto.....	31
<b>TITULO 2.</b>	<b>RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....</b>	<b>31</b>
Artículo 55.	Derechos y deberes de la propiedad del suelo.....	31
Artículo 56.	Derechos de los propietarios de suelo urbano.....	31
Artículo 57.	Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.....	32
Artículo 58.	Deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar.....	32
Artículo 59.	Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural y de suelo urbano especial.....	32
Artículo 60.	Derechos de los propietarios de Suelo urbanizable.....	32
Artículo 61.	Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.....	33
Artículo 62.	Deberes vinculados a la transformación urbanística en Suelo Urbanizable.....	33
Artículo 63.	Derechos de los propietarios en suelo no urbanizable.....	33
Artículo 64.	Deberes de los propietarios en suelo no urbanizable.....	33
Artículo 65.	Suelo destinado a sistemas generales.....	34
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>RÉGIMEN DE DIVISIÓN DE FINCAS.....</b>	<b>34</b>
Artículo 66.	Suelo urbano consolidado.....	34
Artículo 67.	Suelo urbano no consolidado.....	34
Artículo 68.	Suelo urbanizable.....	34
Artículo 69.	Suelo no urbanizable.....	35
Artículo 70.	Indivisibilidad de las parcelas.....	35
Artículo 71.	Agregaciones y segregaciones de parcelas.....	35
Artículo 72.	Situación excepcional de segregaciones de parcelas.....	35
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>36</b>
Artículo 73.	Situaciones fuera de ordenación.....	36
Artículo 74.	Obras en edificios fuera de ordenación.....	36
<b>CAPÍTULO 4.</b>	<b>INSTALACIONES O USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.....</b>	<b>36</b>
Artículo 75.	Instalaciones provisionales.....	36
<b>CAPÍTULO 5.</b>	<b>DEBER DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....</b>	<b>37</b>
Artículo 76.	Deber de uso, conservación y rehabilitación.....	37
<b>CAPÍTULO 6.</b>	<b>RÉGIMEN INDEMNIZATORIO.....</b>	<b>37</b>
Artículo 77.	Régimen indemnizatorio.....	37
<b>CAPÍTULO 7.</b>	<b>RÉGIMEN DE FINCAS CON EDIFICACIONES COMPATIBLES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....</b>	<b>37</b>
Artículo 78.	Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo.....	37
<b>TITULO 3.</b>	<b>CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS.....</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>DETERMINACIONES BÁSICAS Y TIPOS DE USOS.....</b>	<b>38</b>
Artículo 79.	Determinaciones básicas.....	38
Artículo 80.	Uso global y uso pormenorizado.....	38
Artículo 81.	Uso complementario, uso accesorio y uso compatible.....	38
Artículo 82.	Uso prohibido.....	38
Artículo 83.	Tipos de Usos.....	39
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.....</b>	<b>41</b>
Artículo 84.	Condiciones de los Usos.....	41
Artículo 85.	Usos en los sótanos.....	41
Artículo 86.	Diferentes usos en un mismo edificio o local.....	42
Artículo 87.	Condiciones de los garajes-aparcamientos.....	42
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>USO RESIDENCIAL.....</b>	<b>45</b>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 88.	Definición y usos pormenorizados.....	45
Artículo 89.	Vivienda exterior.....	45
Artículo 90.	Dotación de aparcamiento.....	46
Artículo 91.	Usos prohibidos.....	47
<b>CAPÍTULO 4.</b>	<b>USO TERCARIO.</b> .....	<b>47</b>
Artículo 92.	Definición y usos pormenorizados.....	47
Artículo 93.	Condiciones particulares del Uso Comercial.....	48
Artículo 94.	Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios Profesionales.....	49
Artículo 95.	Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.....	49
Artículo 96.	Uso de Hospedaje.....	50
<b>CAPÍTULO 5.</b>	<b>USO DE ACTIVIDAD - ECONÓMICA.</b> .....	<b>50</b>
Artículo 97.	Definición y usos pormenorizados.....	50
Artículo 98.	Condiciones de los edificios.....	51
Artículo 99.	Dotación de aparcamientos.....	52
Artículo 100.	Residuos y vertidos industriales.....	52
Artículo 101.	Definición y condiciones particulares de los Establecimientos Industriales.....	52
Artículo 102.	Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general.....	53
Artículo 103.	Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta.....	53
Artículo 104.	Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos.....	53
Artículo 105.	Definición y condiciones particulares de los Talleres de vehículos.....	54
<b>CAPÍTULO 6.</b>	<b>USO DE EQUIPAMIENTOS.</b> .....	<b>54</b>
Artículo 106.	Definición y Usos Pormenorizados.....	54
Artículo 107.	Clasificación según su implantación territorial.....	55
Artículo 108.	Condiciones de edificación de los equipamientos.....	55
Artículo 109.	Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga.....	56
<b>CAPÍTULO 7.</b>	<b>USO DE ESPACIOS LIBRES.</b> .....	<b>56</b>
Artículo 110.	Definición y usos pormenorizados.....	56
Artículo 111.	Condiciones del uso de espacios libres.....	57
<b>CAPÍTULO 8.</b>	<b>USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.</b> .....	<b>58</b>
Artículo 112.	Definición y Usos Pormenorizados.....	58
<b>CAPÍTULO 9.</b>	<b>USOS DE VÍA PECUARIA.</b> .....	<b>60</b>
Artículo 113.	Regulación.....	60
<b>CAPÍTULO 10.</b>	<b>USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES.</b> .....	<b>61</b>
Artículo 114.	Definición y regulación.....	61
Artículo 115.	Usos Agropecuarios.....	61
Artículo 116.	Usos Forestales y Naturalistas.....	61
Artículo 117.	Usos extensivos del medio natural.....	62
<b>CAPÍTULO 11.</b>	<b>USO DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD</b> .....	<b>62</b>
Artículo 118.	Regulación.....	62
<b>TÍTULO 4.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN</b> .....	<b>62</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>62</b>
Artículo 119.	Objeto.....	62
Artículo 120.	Normativa aplicable.....	63
Artículo 121.	Control.....	63
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>CONDICIONES DE PARCELA.</b> .....	<b>63</b>
Artículo 122.	Parcela.....	63
Artículo 123.	Parcela edificable .....	63
Artículo 124.	Parcela mínima edificable.....	63
Artículo 125.	Solar.....	63
Artículo 126.	Linderos.....	64
Artículo 127.	Frente de parcela.....	64
Artículo 128.	Fondo de parcela.....	64
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	<b>64</b>
Artículo 129.	Alineaciones oficiales .....	64
Artículo 130.	Alineaciones existentes .....	64
Artículo 131.	Ancho de vial.....	65
Artículo 132.	Retranqueo.....	65

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

---

Artículo 133.	Separación a linderos .....	65
Artículo 134.	Separación entre edificaciones.....	65
Artículo 135.	Fondo máximo edificable .....	65
Artículo 136.	Posición de la edificación respecto de las alineaciones.....	65
Artículo 137.	Tipologías de edificación.....	66
Artículo 138.	Tira de Cuerdas.....	66
<b>CAPÍTULO 4.</b>	<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.....</b>	<b>66</b>
Artículo 139.	Ocupación.....	66
Artículo 140.	Edificabilidad.....	67
Artículo 141.	Coeficiente de edificabilidad.....	67
Artículo 142.	Superficie construida y superficie edificada.....	67
Artículo 143.	Superficie útil.....	68
<b>CAPÍTULO 5.</b>	<b>CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>68</b>
Artículo 144.	Rasante oficial.....	68
Artículo 145.	Altura de cornisa.....	68
Artículo 146.	Altura total.....	68
Artículo 147.	Altura de coronación.....	68
Artículo 148.	Número de plantas.....	68
Artículo 149.	Altura máxima.....	68
Artículo 150.	Altura mínima.....	69
Artículo 151.	Altura libre.....	69
Artículo 152.	Criterios para la medición de la altura de las edificaciones.....	70
Artículo 153.	Construcciones por encima de las alturas.....	72
Artículo 154.	Patios.....	72
Artículo 155.	Dimensiones de los patios.....	73
Artículo 156.	Cubrición de patios.....	74
Artículo 157.	Acceso a los patios.....	74
Artículo 158.	Chafalán.....	74
<b>CAPÍTULO 6.</b>	<b>CONDICIONES DE PLANTA.....</b>	<b>74</b>
Artículo 159.	Semisótano.....	74
Artículo 160.	Plantas sobre rasante.....	74
Artículo 161.	Planta baja.....	75
Artículo 162.	Planta piso.....	75
Artículo 163.	Entreplanta.....	75
Artículo 164.	Áticos.....	75
Artículo 165.	Espacios bajo cubierta.....	75
Artículo 166.	Trasteros.....	76
<b>CAPÍTULO 7.</b>	<b>CONDICIONES ESTÉTICAS.....</b>	<b>77</b>
Artículo 167.	Definición.....	77
Artículo 168.	Protección de la imagen urbana.....	77
Artículo 169.	Integración urbana y paisajística de las edificaciones.....	77
Artículo 170.	Elementos ocultos de interés.....	77
Artículo 171.	Edificios colindantes a elementos de interés.....	78
Artículo 172.	Plantas bajas.....	78
Artículo 173.	Modificaciones de fachadas.....	78
Artículo 174.	Medianerías y elementos sobre cubierta.....	78
Artículo 175.	Vistas de patios y tendaderos.....	78
Artículo 176.	Salientes y entrantes integrados en la edificación.....	78
Artículo 177.	Vuelos.....	79
Artículo 178.	Cornisas y Aleros.....	79
Artículo 179.	Marquesinas.....	79
Artículo 180.	Toldos.....	79
Artículo 181.	Anuncios en fachadas.....	80
Artículo 182.	Protección del arbolado existente en propiedades privadas.....	80
Artículo 183.	Arbolado y jardines públicos.....	80
Artículo 184.	Protección y cuidado de jardines existentes.....	81
Artículo 185.	Ajardinamiento y plantaciones nuevas.....	81

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 186.	Cerramientos y vallados .....	81
Artículo 187.	Aparatos de aire acondicionado.....	82
Artículo 188.	Depósitos elevados.....	82
<b>CAPÍTULO 8.</b>	<b>CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....</b>	<b>82</b>
Artículo 189.	Ámbito de aplicación.....	83
Artículo 190.	Tolerancias.....	83
Artículo 191.	Condiciones de la infraestructura de servicios.....	83
Artículo 192.	Condiciones de las escaleras.....	83
Artículo 193.	Condiciones de los accesos.....	83
Artículo 194.	Condiciones de las viviendas.....	84
Artículo 195.	Vivienda exterior.....	85
<b>II.</b>	<b>SEGUNDA PARTE: RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.....</b>	<b>86</b>
<b>TÍTULO 5.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>87</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>DETERMINACIONES PRELIMINARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.....</b>	<b>87</b>
Artículo 196.	Suelo Urbano.....	87
Artículo 197.	Régimen general de edificación en suelo urbano.....	87
Artículo 198.	Contenido.....	87
Artículo 199.	Aplicación.....	88
Artículo 200.	Zonificación.....	88
Artículo 201.	Remisión a las fichas particulares.....	89
Artículo 202.	Alcance de las determinaciones particulares.....	89
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL.....</b>	<b>90</b>
Artículo 203.	Suelo urbano de núcleo rural.....	90
Artículo 204.	Suelo urbano de núcleo rural. Régimen general.....	90
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>90</b>
Artículo 205.	Determinaciones generales.....	90
Artículo 206.	Áreas de planeamiento diferenciado (APD).....	90
<b>CAPÍTULO 4.</b>	<b>UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) Y ESTUDIOS DE DETALLE (ED) ESTABLECIDOS EXPRESAMENTE POR EL PGMO EN SUELO URBANO.....</b>	<b>91</b>
Artículo 207.	Unidades de Actuación expresamente establecidas por el Plan General.....	91
Artículo 208.	Estudios de Detalle expresamente establecidos por el Plan General.....	92
Artículo 209.	Remisión a las fichas particulares.....	92
Artículo 210.	Alcance de las determinaciones particulares.....	93
<b>CAPÍTULO 5.</b>	<b>PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO.....</b>	<b>93</b>
Artículo 211.	Planes especiales específicos.....	93
<b>TÍTULO 6.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>94</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>DEFINICIÓN, ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>94</b>
Artículo 212.	Definición.....	94
Artículo 213.	Clasificación.....	95
Artículo 214.	Núcleos de población.....	98
Artículo 215.	Suelo urbanizable sectorizado. Delimitación de sectores por el PGMO.....	98
Artículo 216.	Suelo urbanizable sectorizado. Determinaciones y régimen general.....	99
Artículo 217.	Suelo urbanizable sectorizado. Régimen transitorio de edificación y uso.....	100
Artículo 218.	Suelo urbanizable no sectorizado. Determinaciones y régimen general.....	100
Artículo 219.	Suelo urbanizable no sectorizado. Régimen transitorio de edificación y uso.....	101
Artículo 220.	Condiciones generales de la edificación en Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	102
Artículo 221.	Condiciones particulares de la edificación en explotación agropecuaria.....	102
Artículo 222.	Condiciones especiales de las explotaciones mineras.....	103
Artículo 223.	Condiciones específicas de edificabilidad de las instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras de servicios públicos.....	104
Artículo 224.	Condiciones particulares en instalaciones de servicio en carretera.....	104
Artículo 225.	Condiciones particulares de edificación para actividades deportivas, culturales y docentes.....	104
Artículo 226.	Condiciones particulares de edificación para áreas de acampada.....	105
Artículo 227.	Condiciones particulares de las edificaciones industriales.....	106
Artículo 228.	Condiciones especiales de los vertederos de residuos sólidos.....	107
Artículo 229.	Condiciones particulares de edificación vinculada a actividades de utilidad pública (excepto las industriales). 107	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 230.	Suelo urbanizable no sectorizado. Criterios de delimitación de nuevos sectores. ....	107
Artículo 231.	Régimen de urbanización en suelo urbanizable ya ordenado. ....	108
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE PARA USOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE USO GLOBAL. ....</b>	<b>109</b>
Artículo 232.	Definición. ....	109
Artículo 233.	Ordenación de los sectores residenciales. ....	109
Artículo 234.	Residencial de media densidad. ....	109
Artículo 235.	Residencial de baja densidad. ....	109
Artículo 236.	Residencial de mínima densidad. ....	110
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE PARA USOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA EN RÉGIMEN DE USO GLOBAL.</b>	
	<b>110</b>	
Artículo 237.	Definición. ....	110
Artículo 238.	Ordenación de los sectores de actividad económica. ....	110
<b>TITULO 7.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....</b>	<b>111</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO. ....</b>	<b>111</b>
Artículo 239.	Concepto. ....	111
Artículo 240.	Régimen urbanístico. ....	111
Artículo 241.	Categorías. ....	112
Artículo 242.	Régimen excepcional de edificación en Suelo No Urbanizable de Protección Específica. ....	112
Artículo 243.	Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo No Urbanizable de Protección Específica.	112
	<b>112</b>	
Artículo 244.	Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo No Urbanizable Inadecuado. ....	113
Artículo 245.	Régimen excepcional de edificación en Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbano.	114
	<b>114</b>	
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA AMBIENTAL, NUAM. ....</b>	<b>114</b>
Artículo 246.	Definición. ....	114
Artículo 247.	Régimen aplicable. ....	115
Artículo 248.	Representación gráfica. ....	115
Artículo 249.	Usos, actividades y aprovechamientos permitidos. ....	115
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA PAISAJÍSTICA, NUPA. ....</b>	<b>116</b>
Artículo 250.	Definición. ....	116
Artículo 251.	Usos, actividades y aprovechamientos permitidos. ....	116
<b>CAPÍTULO 4.</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE CAUCES, NUCA. ....</b>	<b>117</b>
Artículo 252.	Definición. ....	117
Artículo 253.	Delimitación. ....	117
Artículo 254.	Estudio Hidrológico. ....	117
Artículo 255.	Estudios de Inundabilidad. ....	118
Artículo 256.	Usos, actividades y aprovechamientos permitidos. ....	118
<b>CAPÍTULO 5.</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA GEOMORFOLÓGICA, NUGE. ....</b>	<b>118</b>
Artículo 257.	Definición. ....	118
Artículo 258.	Régimen aplicable. ....	119
Artículo 259.	Usos, actividades y aprovechamientos permitidos. ....	119
<b>CAPÍTULO 6.</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO, NUI. ....</b>	<b>119</b>
Artículo 260.	Definición. ....	119
Artículo 261.	Usos, actividades y aprovechamientos permitidos. ....	119
<b>TITULO 8.</b>	<b>RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES. ....</b>	<b>120</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO. ....</b>	<b>120</b>
Artículo 262.	Definición y delimitación. ....	120
Artículo 263.	Régimen de adquisición. ....	120
Artículo 264.	Titularidad y Régimen Urbanístico. ....	121
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>SISTEMAS GENERALES EN ESPACIOS NATURALES. ....</b>	<b>121</b>
Artículo 265.	Definición. ....	121
Artículo 266.	Régimen de usos. ....	121
<b>III.</b>	<b>TERCERA PARTE: NORMAS DE PROTECCION. ....</b>	<b>122</b>
<b>TITULO 9.</b>	<b>NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS DOMINIOS PÚBLICOS. ....</b>	<b>123</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>PROTECCIÓN DE CARRETERAS. ....</b>	<b>123</b>
Artículo 267.	Legislación y afecciones territoriales. ....	123
Artículo 268.	Accesos a sectores desde carreteras regionales. ....	124



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

---

<b>CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE COSTAS.</b> .....	124
Artículo 269. Legislación y afecciones territoriales.....	124
<b>CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.</b> .....	126
Artículo 270. Dominio Público de Vías Pecuarias.....	126
<b>CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE CAMINOS PÚBLICOS.</b> .....	127
Artículo 271. Dominio Público de los caminos de titularidad municipal.....	127
Artículo 272. Criterios de protección:.....	127
<b>CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS.</b> .....	128
Artículo 273. Concepto.....	128
Artículo 274. Régimen de protección.....	130
<b>CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE CAUCES.</b> .....	130
Artículo 275. Legislación y afecciones territoriales.....	130
Artículo 276. El Dominio Público Hidráulico.....	131
<b>CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE TENDIDOS ELÉCTRICOS.</b> .....	133
Artículo 277. Legislación y afecciones territoriales.....	133
<b>CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DE LA RED FERROVIARIA.</b> .....	134
Artículo 278. Legislación y afecciones territoriales.....	134
<b>CAPÍTULO 9. RED DE SANEAMIENTO. DEPURACIÓN.</b> .....	135
Artículo 279. Legislación y afecciones territoriales.....	135
<b>CAPÍTULO 10. VERTEDERO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.</b> .....	136
Artículo 280. Legislación y afecciones territoriales.....	136
<b>CAPÍTULO 11. YACIMIENTOS PALEONTOLÓGICOS Y ARQUEOLÓGICOS.</b> .....	136
Artículo 281. Legislación y afecciones territoriales.....	136
<b>TÍTULO 10. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL PATRIMONIO NATURAL</b> .....	137
<b>CAPÍTULO 1. ALCANCE Y RESPONSABILIDADES.</b> .....	137
Artículo 282. Normas Generales de Protección. Alcance.....	137
Artículo 283. Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.....	137
<b>CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO ABIÓTICO.</b> .....	137
Artículo 284. Preservación del Paisaje Tradicional.....	137
Artículo 285. Actividades extractivas.....	138
Artículo 286. Contaminación de suelos.....	138
Artículo 287. Contaminación atmosférica.....	138
Artículo 288. Contaminación lumínica.....	139
Artículo 289. Contaminación electromagnética.....	139
Artículo 290. Contaminación sonora.....	140
Artículo 291. Aislamiento acústico en nuevas edificaciones.....	141
Artículo 292. Cauces y aguas subterráneas.....	141
Artículo 293. Vertidos y saneamiento.....	142
Artículo 294. Abastecimiento.....	142
Artículo 295. Regulación de recursos.....	143
Artículo 296. Medidas de reducción de consumo de agua.....	143
Artículo 297. Residuos y vertidos.....	143
Artículo 298. Residuos de la construcción.....	143
Artículo 299. Vertido de residuos de construcción inertes.....	145
Artículo 300. Ejecuciones de rellenos.....	145
Artículo 301. Calificación ambiental de derribos y demoliciones.....	145
Artículo 302. Residuos en obras de nueva planta.....	146
Artículo 303. Medidas frente a riesgos de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.....	146
<b>CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO BIÓTICO.</b> .....	146
Artículo 304. Flora.....	146
Artículo 305. Microrreservas de flora.....	148
Artículo 306. Protección del arbolado.....	148
Artículo 307. Fauna.....	149
Artículo 308. Cerramientos de parcelas en suelo no urbanizable.....	151
Artículo 309. Tendidos eléctricos.....	151
<b>CAPÍTULO 4. ESPACIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PATRIMONIO NATURAL.</b> .....	152
Artículo 310. Espacios Naturales Protegidos. Red Natura 2000.....	152

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

---

Artículo 311.	Montes de Utilidad Pública.....	153
Artículo 312.	Bandas de amortiguación.....	153
Artículo 313.	Hábitats de interés comunitario.....	155
Artículo 314.	Restauración de hábitats y de especies de flora.....	157
Artículo 315.	Terrenos forestales.....	157
Artículo 316.	Defensa del borde forestal.....	159
Artículo 317.	Corredores ecológicos.....	162
Artículo 318.	Vías pecuarias.....	162
<b>CAPÍTULO 5.</b>	<b>NORMAS PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....</b>	<b>163</b>
Artículo 319.	Integración en la topografía y la vegetación.....	163
Artículo 320.	Visualización y acceso al paisaje.....	164
Artículo 321.	Estudios de Integración Paisajística.....	164
Artículo 322.	Contenido de los Estudios de Integración Paisajística.....	164
<b>CAPÍTULO 6.</b>	<b>EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN.....</b>	<b>166</b>
Artículo 323.	Contenido ambiental de las revisiones del Plan.....	166
Artículo 324.	Planeamiento de desarrollo.....	166
Artículo 325.	Contenidos del Estudio de Incidencia Ambiental.....	166
Artículo 326.	Procedimiento.....	167
<b>TÍTULO 11.</b>	<b>NORMAS PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....</b>	<b>167</b>
Artículo 327.	Integración en la topografía y la vegetación.....	167
Artículo 328.	Visualización y acceso al paisaje.....	168
Artículo 329.	Estudios de Integración Paisajística.....	168
Artículo 330.	Contenido de los Estudios de Integración Paisajística.....	168
<b>TÍTULO 12.</b>	<b>NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.....</b>	<b>170</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>PROTECCIÓN DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL.....</b>	<b>170</b>
Artículo 331.	Legislación y afecciones territoriales.....	170
Artículo 332.	Clasificación según la Ley 4/2007.....	170
Artículo 333.	Grados de Protección.....	171
Artículo 334.	Obras permitidas.....	172
Artículo 335.	Obras permitidas en el grado de protección integral: GRADO 1.....	173
Artículo 336.	Obras permitidas en el grado de protección estructural: GRADO 2.....	173
Artículo 337.	Obras permitidas en el grado de protección ambiental: GRADO 3.....	173
Artículo 338.	Usos.....	174
Artículo 339.	Otras condiciones urbanísticas.....	174
Artículo 340.	Condiciones estéticas.....	174
Artículo 341.	Documentación y tramitación de proyectos.....	175
Artículo 342.	Declaraciones de ruina y de fuera de ordenación.....	175
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS.....</b>	<b>176</b>
Artículo 343.	Legislación y afecciones territoriales.....	176
Artículo 344.	Clasificación según la Ley 4/2007.....	176
Artículo 345.	Grados de Protección.....	177
Artículo 346.	Obras permitidas.....	177
Artículo 347.	Obras permitidas en el grado de protección integral: GRADO 1.....	178
Artículo 348.	Obras permitidas en el grado de protección parcial: GRADO 2.....	178
Artículo 349.	Obras permitidas en el grado de protección GRADO 3.....	178
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO.....</b>	<b>178</b>
Artículo 350.	Legislación y afecciones territoriales.....	178
Artículo 351.	Definición del patrimonio arqueológico y paleontológico según la Ley 4/2007.....	179
Artículo 352.	Protección arqueológica.....	179
Artículo 353.	Áreas de protección arqueológica.....	180
Artículo 354.	Instrumentos de desarrollo de planeamiento.....	180
Artículo 355.	Grados de protección.....	181
Artículo 356.	Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.....	181
Artículo 357.	Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos.....	181
Artículo 358.	Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.....	182
Artículo 359.	Aparición de restos fuera de las áreas de protección.....	182
Artículo 360.	Formas de conservación de restos arqueológicos.....	182

<b>IV.</b>	<b>CUARTA PARTE: NORMAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>183</b>
	TITULO 13. NORMAS DE URBANIZACIÓN .....	184
	Artículo 361. Proyectos de Urbanización.....	184
	Artículo 362. Pavimentación de viales y aceras.....	185
	Artículo 363. Jardinería y ejecución de Zonas Verdes.....	187
	Artículo 364. Mobiliario Urbano.....	188
	Artículo 365. Acondicionamiento de Solares.....	190
	Artículo 366. Señalización de calles y Espacios Públicos.....	190
	Artículo 367. Tráfico.....	191
	Artículo 368. Alumbrado Público.....	191
	Artículo 369. Energía Eléctrica, Gas y Comunicaciones.....	194
	Artículo 370. Distribución de Agua Potable y red de Hidrantes.....	195
	Artículo 371. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.....	200
	Artículo 372. Recepción Provisional y Definitiva de las Obras de Urbanización.....	203
<b>V.</b>	<b>QUINTA PARTE: NORMAS Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS.....</b>	<b>205</b>
	CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	206
	CAPÍTULO 2. DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....	207
<b>VI.</b>	<b>ANEXO I: LISTADO DE ENSAYOS MÍNIMOS EXIGIBLES EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>208</b>
<b>VII.</b>	<b>ANEXO II: RÉGIMEN APLICABLE A LOS TERRENOS ADYACENTES AL FERROCARRIL.....</b>	<b>237</b>
<b>VIII.</b>	<b>ANEXO III: PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.....</b>	<b>241</b>
<b>IX.</b>	<b>ANEXO IV: FICHAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>243</b>

## I. PRIMERA PARTE: NORMAS GENERALES

## **TÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO 1. ÁMBITO, VIGENCIA, INTERPRETACIÓN, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

---

#### **Artículo 1. Ámbito territorial y vigencia.**

1. La normativa urbanística de este PGMO, regula la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del término municipal de Águilas, conjuntamente con los restantes documentos que integran este PGMO y los instrumentos de planeamiento que se aprueben en su desarrollo, siendo de aplicación a la totalidad del suelo comprendido en el término municipal y a ellas se sujetará su uso y todas las actuaciones urbanísticas y edificatorias que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.
2. El PGMO tiene una vigencia indefinida desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones a las que pueda estar sometido en virtud de esta misma normativa.

#### **Artículo 2. Sujetos y actuaciones vinculadas por la obligatoriedad del PGMO.**

1. El PGMO de Águilas obliga tanto a la Administración como a los administrados.
2. Las prescripciones de estas Normas y las que resulten de los planos del presente PGMO son vinculantes y deberán ser respetadas en la redacción de instrumentos de desarrollo del planeamiento general, a iniciativa pública o privada, así como en la de instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas en ejecución del planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización así como en el ejercicio de las facultades de edificar y de ejecutar cualesquiera actos que exigen previa licencia municipal, salvo que el propio PGMO determine expresamente el carácter orientativo de una determinada prescripción gráfica o normativa.
3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo del presente PGMO no podrán en ningún caso redistribuir los aprovechamientos de referencia asignados a cada uno de los sectores de suelo urbanizable o ámbitos de desarrollo en suelo urbano.

#### **Artículo 3. Publicidad del PGMO.**

1. Los planes y proyectos urbanísticos serán públicos y cualquier persona podrá en los periodos de información pública y tras su aprobación definitiva, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento de Águilas sin perjuicio del derecho que pueda asistir a los interesados a obtener información de los mismos ante otras Administraciones competentes.
2. Cualquier administrado podrá solicitar del Ayuntamiento de Águilas la expedición de una cédula urbanística en la que se le informe por escrito del régimen jurídico aplicable a una finca o sector. Dicha cédula deberá expedirse en el plazo máximo de un mes desde que se presente solicitud en la que consten los datos necesarios y suficientes para la identificación de la finca o sector.
3. Los particulares que acrediten interés suficiente podrán solicitar del Ayuntamiento de Águilas la expedición de una cédula de edificación para la determinación de las condiciones técnicas de edificación de un solar determinado. Dicha cédula deberá expedirse en el plazo máximo de un mes desde que se presente solicitud en la que se acredite la condición de interesado y en la que consten los datos necesarios y suficientes para la identificación del solar.

#### **Artículo 4. Interpretación de las Normas del PGM.**

1. La documentación de este PGM pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor división).
2. La interpretación de este PGM corresponde al Ayuntamiento de Águilas, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Urbanismo (o equivalente) y de otros órganos de la Comunidad Autónoma. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
3. La delimitación de los sectores, unidades de actuación, zonas y dotaciones de este PGM, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzado planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Programas y Estudios de Detalle) que se desarrollan en el PGM. En cualquier caso, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de suelo dotacional, ya se trate de la red de zonas verdes o de un Equipamiento Público, que suponga una disminución de su superficie.
4. Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:
  - a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, salvo que se justifique la existencia de un error en la medición, en más o menos un diez por ciento (10%) del total del ámbito.
  - b) No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:
    - c) Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
    - d) La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.
5. Los Proyectos de Reparcelación podrán redelimitar las Unidades de Actuación con la misma horquilla ( $\pm 10\%$ ) cuando tengan por finalidad extraer o introducir en la misma edificaciones existentes, que no se encuentren en alguno de los supuestos de "fuera de ordenación" que establece el artículo correspondiente del presente PGM y que dispongan de todos los servicios urbanísticos, por tanto para pasar al régimen de Actuaciones Aisladas.
6. El presente Plan General se ajustará a todas aquellas determinaciones y prescripciones establecidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, (en adelante TRLSRM) o precepto análogo que lo sustituya.

#### **Artículo 5. Revisión del PGM.**

1. Se entiende por Revisión del PGM la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio ordenado, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias, de carácter demográfico, administrativo-institucional, económico u otras que justifiquen variaciones en la clasificación del suelo previamente adoptada y que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
2. Además de lo establecido con carácter general en el Artículo 148 del TRLSRM, procederá la Revisión del PGM cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Cuando éste resulte sustancialmente afectado por determinaciones de una figura de planeamiento vinculante de ámbito nacional, supra provincial, provincial o comarcal, que hagan necesaria tal revisión.

- b) Cuando la evolución del desarrollo del municipio, relativa a los dos usos globales básicos, residencial y de actividad económica, difiera notablemente de las previsiones contenidas en el PGMO haciendo aconsejable, en consecuencia, la adopción de un modelo distinto al previsto para el término municipal de Águilas.
- c) Cuando lo demande alguna necesidad de tipo dotacional o infraestructural de tal envergadura que no pueda ser satisfecha dentro del presente Planeamiento ni pueda ser incorporada a la estructura general y orgánica del territorio mediante una modificación del mismo.
- d) Cuando se hayan formulado y aprobado las figuras de planeamiento que desarrollen el suelo clasificado como urbanizable sectorizado y sin sectorizar correspondientes a alguno de los usos principales residencial en el núcleo capital y se encuentren aquéllas ejecutadas en más de un 75% de su edificabilidad.
3. Cuando las circunstancias lo exigieren, y aun no estando en ninguno de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá solicitar el acuerdo de Revisión del PGMO de la Consejería competente en la materia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
4. El procedimiento de Revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del PGMO.

#### **Artículo 6. Modificación del PGMO**

1. La alteración de las determinaciones del PGMO cuando no queden incluidas dentro de los supuestos de Revisión, serán consideradas como modificaciones, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
2. No se considerarán modificaciones del Plan:
- a) Las alteraciones o modificaciones puntuales originadas por la simple concreción de la documentación gráfica o normativa del PGMO, y necesarias para el desarrollo del mismo a través de figuras de Planeamiento de rango menor.
- b) Estas alteraciones o modificaciones puntuales pueden deberse:
- A que se hayan detectado errores materiales o de hecho en la documentación del PGMO, en cuyo caso estos se subsanarán.
  - A disparidad de criterios en cuanto a la interpretación de las determinaciones de este; En todo caso las prescripciones de las Normas y del Plan se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico vigente.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales que desarrollen y detallen aspectos parciales de la presente Normativa.
- d) Las adiciones de elementos del listado de edificios protegidos.
- e) En los supuestos en que sea preceptiva la realización de un cartografiado de hábitats, si del resultado de la misma se considerase necesaria la reubicación de sistemas generales de espacios libres dentro de un sector de suelo urbanizable, ésta podrá realizarse sin considerarse una modificación de plan general. No obstante deberá justificarse en el planeamiento de desarrollo que no se altera la estructura general y orgánica del territorio.
3. Las modificaciones tendrán carácter estructural o no estructural según afecten o no a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio.

A estos efectos, se considerarán modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad o modificación de alguna de las directrices de evolución urbana y territorial que conforman el modelo territorial de este PGMO.

Dichas modificaciones se sujetarán en su tramitación al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del TRLSRM o normativa que la sustituya.

4. La modificación de cualquiera de los elementos del PGMO se sujetará a las mismas disposiciones que su formulación.

## **CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

---

### *SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES.*

#### **Artículo 7. Condiciones generales para el desarrollo del PGMO.**

1. Según establece el artículo 126 del TRLSRM corresponde al Ayuntamiento el desarrollo de este Plan, sin perjuicio del concurso de los particulares, regulado tanto en el citado texto legal y sus reglamentos como en la presente Normativa.
2. La aplicación del PGMO se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.
3. En desarrollo de lo establecido por el PGMO y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.
4. Los particulares, tal como prevé el artículo 128 del TRLSRM, podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del PGMO así como colaborar en la gestión o ejecución.

#### **Artículo 8. Desarrollo de las diferentes clases y categorías de suelo previstas en el PGMO.**

El PGMO, establece las siguientes clases y categorías de suelo, conforme a la legislación vigente, y que se desarrollarán de la siguiente forma:

- a) Suelo urbano consolidado. Corresponde a aquellos solares en los que las condiciones de edificación y uso del suelo se determinan mediante la aplicación directa de la regulación contenida en las presentes normas para la correspondiente zona.
- b) Suelo urbano no consolidado. Corresponde a los terrenos para los que el PGMO delimita ámbitos a fin de que en los mismos se lleve a cabo el proceso de equidistribución de cargas y beneficios y la cesión consiguiente de los suelos destinados a viales, dotaciones públicas de equipamiento y de espacios libres y zonas verdes de carácter local, así como aquellos destinados a sistemas generales vinculados al ámbito, así como el proceso de urbanización de los espacios que resulten de la aplicación de la ordenación prevista en el propio PGMO .

Los ámbitos que el PGMO define en suelo urbano no consolidado son de dos clases:

- Unidad de Actuación si no se establece la necesidad de la elaboración y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo previo a la fase de gestión.
  - Plan Especial si se precisa expresamente la elaboración y aprobación de este instrumento de planeamiento, para la realización de actuaciones urbanísticas específicas.
- c) Suelo urbanizable sectorizado. Corresponde a los terrenos para los que el PGMO delimita ámbitos en los que es necesaria la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial, de forma previa a los procesos de gestión, urbanización y edificación.



d) Suelo urbanizable sin sectorizar. De forma previa a la presentación del Plan Parcial, será necesaria la elaboración y presentación de la documentación para promover la transformación urbanística de los terrenos, en aplicación del artículo 131 del TRLSRM, formulando la oportuna "Solicitud de Cédula de Urbanización", acompañando a la misma un avance de planeamiento del sector a desarrollar.

Las fases de tramitación y desarrollo de esta clase de suelo serán como sigue:

- FASE 1ª Solicitud de Cédula de Urbanización:

El contenido mínimo del documento de "Solicitud de Cédula de Urbanización" y sus correspondientes anejos se corresponderá con lo descrito a continuación, sin perjuicio de lo determinado por el artículo 131 del TRLSRM:

- La justificación de la oportunidad y conveniencia de la actuación propuesta y de la adecuada implantación territorial del ámbito delimitado, que incluirá la justificación de la coherencia de la delimitación del ámbito total de la actuación y de su división en áreas, en su caso, así como la determinación de los sistemas generales de espacios libres y equipamiento y la justificación de los estándares mínimos requeridos por este PGMO para los mismos.
- Los objetivos y directrices básicas de la ordenación y los parámetros básicos y la justificación del cumplimiento de las condiciones derivadas de las normas del Plan General; incluyendo una propuesta de ficha del sector según el modelo establecido por el PGMO para el suelo urbanizable sectorizado.
- La justificación de la viabilidad y sostenibilidad del proyecto, incluyendo la previsión del trazado y características de las redes de servicios, de la conexión a infraestructuras existentes o previstas en el municipio, y la previsión de la necesidad de su refuerzo, en su caso, así como la forma de su gestión y ejecución, incluso fuera del ámbito de la actuación, mediante las figuras de Planes Especiales y Proyectos de Expropiación, en su caso.
- La evaluación del impacto de la actuación desde el punto de vista ambiental, socioeconómico e infraestructural, con previsión, en su caso, del refuerzo de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.
- La justificación de los criterios y los compromisos de gestión previstos para la ejecución de la actuación pretendida:
- ✓ Identificación de los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación que consten tanto en el Catastro, como en el Registro de la Propiedad. Este apartado se considera de especial trascendencia a efectos de analizar la mayor o menor dificultad en la gestión propuesta y, por tanto, su viabilidad.
- ✓ Sistema de Actuación.
- ✓ Gastos de Urbanización.
- ✓ Plazos de formulación de proyectos.
- ✓ Plazos de ejecución de obras de urbanización.
- ✓ Compromiso financiero e inversor.
- ✓ Garantías suficientes para asegurar la ejecución.
- ✓ Creación de la correspondiente Entidad Urbanística, haciendo constar expresamente que no se podrá cancelar la garantía prestada hasta tanto no se constituya dicha Entidad de Conservación ( art. 210.1 del TRLSRM)

- ✓ El promotor se ha de comprometer expresamente a no realizar publicidad hasta tanto no obtenga la aprobación definitiva del planeamiento.
- Como documento anejo deberá acompañar un avance de planeamiento del sector a desarrollar. El avance de ordenación del sector contendrá el esquema de la actuación prevista a efectos de permitir una inmediata comprensión por la administración actuante tanto de sus parámetros y características como de su viabilidad.
- Por último, a la solicitud de Cédula de Urbanización ha de acompañarse igualmente un Programa de Actuación con objeto de fijar las condiciones y parámetros de planeamiento de la sectorización que se propone, así como articular el trámite e identificar los instrumentos necesarios para su desarrollo, plazos de ejecución, compromisos y mejoras propuestas por el promotor. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 172 del TRLSRM, entre sus contenidos mínimos contará con:
  - ✓ Compromiso de ejecución del ámbito de sectorización.
  - ✓ Sistema de plazos que obliga al promotor para la formulación de proyectos y ejecución de obras.
  - ✓ Garantías de ejecución.
  - ✓ Mejoras y medidas compensatorias y/o complementarias.
  - ✓ Los mecanismos precisos para la obtención de los suelos necesarios para la ejecución de las conexiones.

La no presentación del Programa en estas condiciones y con el compromiso de su ejecución, impedirá la transformación del suelo urbanizable sin sectorizar en los términos propuestos, y la cédula expedida tendrá solo los efectos de contestación de consulta.

El Ayuntamiento solicitará informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo y expedirá la correspondiente cédula en la que se contendrán las condiciones o requisitos exigidos por este PGMO y por la ordenación territorial. Dicha cédula será expedida en el plazo máximo de tres meses contados desde el día siguiente a aquél en el que se hubiese aportado en el Ayuntamiento de Águilas la documentación completa que acredite la concurrencia de las condiciones exigidas para su expedición, y tendrá una vigencia máxima de dos años, salvo que en dicho periodo se produzca una modificación de planeamiento que afecte al contenido de la cédula.

En los casos en los que no se hubiesen acreditado las condiciones necesarias para la transformación de los terrenos descritas en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Águilas denegará expresamente la solicitud, con expresión de la motivación de tal denegación e indicación de aquellos aspectos que deben ser completados o resueltos de forma previa a la concesión de la cédula.

- FASE 2ª- Presentación del Plan Parcial:

Tras la expedición de la citada cédula, aprobación de los avances de planeamiento y programa presentados, se podrá presentar el correspondiente Plan Parcial.

Las determinaciones incluidas en la cédula expedida resultarán vinculantes para el desarrollo y ejecución de los terrenos sobre los que se pretende ejecutar la transformación urbanística, y deberán incluirse en el correspondiente Plan parcial de desarrollo del ámbito.

- e) Sistemas Generales. Corresponde a los terrenos para los que el PGMO establece su ejecución bien directamente mediante la aprobación del correspondiente proyecto de obras o bien, cuando sea preciso, mediante la elaboración y aprobación de un Plan Especial.

- f) Suelo no urbanizable. Corresponde a los terrenos que el PGMO preserva del proceso urbanizador, estableciendo una regulación específica del uso o destino de las fincas y, en su caso, las condiciones excepcionales de edificación y uso de las construcciones.

#### **Artículo 9. Instrumentos de desarrollo del PGMO**

Cualquier actuación en desarrollo de las determinaciones del PGMO queda regulada a través de alguna de las siguientes clases de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de ejecución

### **SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

#### **Artículo 10. Concepto y clases.**

1. Los instrumentos de ordenación desarrollan las determinaciones del PGMO en cada clase de suelo pudiendo tener el carácter de figuras de planeamiento o figuras de normativa, y son los que siguen.

#### **Artículo 11. Planes Parciales.**

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 106 del TRLSRM, y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La elaboración de Planes Parciales en el suelo urbanizable no sectorizado, deberá contar con la aprobación previa de un Avance de planeamiento que delimite el sector y los sistemas generales incluidos o adscritos en su gestión y determine el aprovechamiento de referencia del mismo, todo ello, cumpliendo con el régimen establecido en el art. 8.d de estas Normas.

Su documentación será la señalada en el artículo 123 del TRLSRM.

#### **Artículo 12. Planes Especiales.**

En desarrollo del PGMO se podrán redactar Planes Especiales con el siguiente objeto:

- a) Desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamientos comunitarios definidos en el Plan General.
- b) Protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.
- c) Saneamiento.
- d) Reforma interior y rehabilitación.
- e) Ordenación y protección del conjunto histórico, sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural.
- f) Ordenación de pedanías y núcleos rurales.
- g) Adecuación urbanística.
- h) Mejora y adecuación ambiental de cauces y riberas
- i) Protección del paisaje.
- j) Ordenación de complejos e instalaciones turísticas.

- k) Ordenación y protección de zonas que cuenten con valores naturales de interés en el ámbito del término municipal y que no estén recogidas en el ámbito de ningún área protegida.

Los Planes Especiales deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 107 y siguientes del TRLSRM, y preceptos supletorios del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 110 del TRLSRM.

#### **Artículo 13. Estudios de Detalle.**

Los Estudios de Detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 120 del TRLSRM. Su documentación será la señalada en el art. 125 del TRLSRM.

#### **Artículo 14. Normas y ordenanzas complementarias del Plan General.**

Tienen por objeto regular aspectos no previstos por el PGMO o insuficientemente desarrollados por éste o su modificación no sustancial, y su rango jerárquico será el mismo que el del Plan General.

Su contenido y determinaciones serán los señalados en el artículo 104 del TRLSRM.

#### **Artículo 15. Normas especiales de protección.**

1. Con los fines establecidos en el art. 78.3 del Reglamento de Planeamiento y cuando no sea necesaria la redacción de un Plan Especial, podrán dictarse Normas especiales de Protección en desarrollo de las determinaciones del PGMO o como complemento de estas, para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos, y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles en su carácter.

2. Su tramitación será la misma que la establecida en esta norma para los Planes Especiales.

#### **Artículo 16. Catálogos.**

Los catálogos de Bienes y Espacios Protegidos son aquellos documentos que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto de las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes. Los Catálogos se podrán aprobar como Planes independientes o como simples documentos de los Planes Parciales o Especiales.

### *SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.*

#### **Artículo 17. Concepto y regímenes.**

1. La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

2. La actividad urbanística de gestión del PGMO se realizará mediante uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

a) Las actuaciones aisladas tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado para que adquieran la condición de solar cuando aún no la tuvieran, ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo en cualquier clase de suelo y regularizar la configuración de los predios conforme a la ordenación urbanística. La gestión de estas actuaciones aisladas se llevará a cabo mediante edificación directa, cesión de viales o normalización de fincas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 166, 167 y 168 del TRLSRM.

b) Las actuaciones integradas. Se considera Actuación Integrada aquella que tiene por objeto la urbanización completa de un ámbito delimitado en suelo urbano o urbanizable, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos para cada clase y categoría de suelo, mediante la aprobación, en su caso, de un programa de actuación.

Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solares cuando, además de contar con los servicios expresados en el artículo 64 del TRLSRM, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

### **Artículo 18. Ámbito de las actuaciones integradas: Unidades de Actuación.**

1. Para la ejecución de las actuaciones integradas, el planeamiento general o de desarrollo, delimita en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, ámbitos determinados denominados Unidades de Actuación, que también pueden ser delimitados mediante procedimiento específico. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, con observación de las reglas establecidas en el art.170.3 del TRLSRM.

2. Las Unidades de Actuación en suelo urbano estarán delimitadas por el Plan General. Para la delimitación de otras nuevas o modificación de las existentes, se procederá de acuerdo con lo establecido en el art.164 del TRLSRM.

3. Conforme y siguiendo las determinaciones del artículo 167 del TRLSRM, los propietarios tendrán derecho a la delimitación de una Unidad de Actuación para la justa compensación de cargas o a su indemnización a cargo de la administración actuante, cuando la cesión de terrenos destinados a viales suponga más de un 20% de la parcela o quede ésta como inedificable.

4. Las Unidades de Actuación se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación:

a) De iniciativa privada:

- Concertación directa.
- Concertación indirecta.
- Compensación.

b) De iniciativa pública:

- Cooperación
- Concurrencia
- Expropiación
- Ocupación directa

5. Corresponde al Ayuntamiento establecer el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de iniciativa privada, salvo que razones de interés público demanden los sistemas de iniciativa pública.

6. No obstante, el sistema adoptado podrá ser objeto de modificación, de oficio o a solicitud de los interesados, mediante el procedimiento establecido para la aprobación de los Estudios de Detalle en el artículo 142 del TRLSRM.

**Artículo 19. Sistema de Concertación Directa.**

1. Este sistema de gestión podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad garanticen solidariamente la actuación, asumiendo el papel de urbanizador.
2. El sistema de Concertación Directa se rige por las determinaciones establecidas en el artículo 178 del TRLSRM.

**Artículo 20. Sistema de Concertación Indirecta.**

1. Podrá utilizarse este sistema de gestión a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el 25% de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara el acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema.
2. El sistema de Concertación Indirecta se rige por las determinaciones establecidas en el artículo 179 del TRLSRM.

**Artículo 21. Sistema de Compensación.**

1. El Sistema de Compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos los 50% de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

En el sistema de Compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones determinados por el planeamiento y se constituyen en Junta de Compensación.

2. El sistema de Compensación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 180 y siguientes del TRLSRM y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 22. Sistema de Cooperación.**

1. El Sistema de Cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 65% de la superficie de la Unidad de Actuación, exceptuando los terrenos de uso y dominio público existentes, en su caso.
2. En el Sistema de Cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.
3. El Sistema de Cooperación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 183 y siguientes del TRLSRM y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 23. Sistema de Concurrencia.**

1. Cuando el Ayuntamiento aprecie circunstancias de urgencia, demanda de suelo o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, podrá aplicar el Sistema de Concurrencia mediante la elaboración y aprobación inicial de un Programa de Actuación convocando un concurso para la selección del urbanizador.
2. El Sistema de Concurrencia se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 186 y siguientes del TRLSRM.
3. Los criterios orientativos en base a los cuales se otorgará prioridad a las propuestas de programación que sean presentadas por los particulares para el desarrollo mediante el Sistema de Concurrencia de las distintas Unidades de Actuación en que se dividan los diversos sectores de suelo urbanizable, serán los siguientes:
  - a) Criterios principales.

- Mayor brevedad en el plazo previsto para ejecutar la urbanización.
  - Ofrecimiento de mayores garantías y solvencia por el proponente, acreditadas por la presentación de garantías económicas por encima de las exigidas legalmente, mayor rigor de las penalizaciones a las que se someta el agente urbanizador en caso de incumplimiento; y antecedentes o trayectoria profesional de éste. Sólo se valorarán a estos efectos aquellas garantías que se ofrezcan en concepto de garantías de promoción, y no de mero anticipo de la garantía de retribución o de simultaneidad.
  - Ofrecimiento de contraprestaciones especiales a cargo del propietario cuando este mismo sea el aspirante a agente urbanizador, o bien a cargo del promotor, sin repercusión posterior a los propietarios. No se valorarán sin embargo, los meros compromisos de asumir cargas más gravosas cuando se prevé financiarlas repercutiéndolas al propietario del terreno, ya que ello no implica mayor rigor en el compromiso adquirido por el agente urbanizador.
  - El carácter más proporcionado de la retribución del urbanizador, ponderada en función del coste estimado de las obras de urbanización cuya realización asuma cada propuesta. Sólo son comparables ofertas que se refieran a obras similares y que preconicen una misma modalidad de retribución (suelo o dinero). Cuanto más moderada sea la retribución del Urbanizador, mejores serán las condiciones de participación que se derivan del Programa para los propietarios afectados. Este factor ha de ser objeto de valoración en la medida en que se prevea, justificadamente, para las mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin menguar su calidad.
- b) Criterios complementarios.
- Ajuste con las expectativas e intereses municipales sobre el Sector, expresadas por la Corporación por cualquier medio que garantice la seguridad jurídica y la igualdad de acceso a esta información por parte de los proponentes.
  - Criterio de materialización de las condiciones de conexión exigidas para el desarrollo del Sector y/o la Unidad de Actuación.
  - En este sentido, tendrá prevalencia en la adjudicación del Programa la propuesta que:
    - Articule una adecuada ejecución de dichas obras y posterior repercusión de los costes proporcionales en las Unidades de Actuación que se vean beneficiadas por ellas.
    - Si las obras ya estuvieran ejecutadas anteriormente, presente el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de ello de manera eficaz.
  - Ofrecimiento de mejores condiciones para el interés general. Alternativa técnica de perfiles más serios por atender mejor las necesidades de calidad de la obra pública o de conexión e integración territorial en su contexto territorial o, en definitiva, se traduzcan en mejoras apreciables para la calidad de vida de la población. Las propuestas que se valoren como más atractivas para el interés general, por sus aportaciones y mejoras sobre la ordenación mínima asumible. Es decir, que cuando se presente un ofrecimiento de mejoras por parte del proponente, a ejecutar a su costa, que supongan la asunción de la realización de actuaciones externas a las del Sector necesarias o convenientes para el municipio, se valorará como mejora computable en la adjudicación y selección.
  - En este sentido, se considerará como especialmente apreciable la manifestación más clara acerca de la asunción de los porcentajes de infraestructuras generales que han de soportar los sectores. Así, los ofrecimientos en este sentido que mayores ventajas ofrezcan para la Administración serán mejor valoradas que las que asuman menos compromisos en este tema.
  - Gozar de mayor respaldo de los propietarios de terrenos afectados. En los supuestos en los que se presente una oferta que plantee mejores condiciones para los particulares afectados y así se asuma y declare por estos, se considerará como ventaja adicional, frente a propuestas que no asuman ni impliquen colaboración con los propietarios afectados.

La presente relación se puede completar según criterio municipal, así como aplicarla con mayor o menor flexibilidad, dentro de las amplias competencias atribuidas por el TRLSRM a los Ayuntamientos en la selección del Urbanizador y aprobación de Programas.

#### **Artículo 24. Sistema de Expropiación.**

1. La Expropiación como sistema de actuación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas. Su utilización a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública con potestad expropiatoria se aplicará:

- a) Cuando se den especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística mediante los demás sistemas, a causa de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación de la propiedad o circunstancias análogas.
- b) Cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

2. El Sistema de Expropiación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 191 y siguientes del TRLSRM, artículos 28 y siguientes de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento, y artículos 194 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 25. Sistema de Ocupación Directa.**

1. La Ocupación Directa es un procedimiento de obtención de los terrenos reservados por el planeamiento para sistemas generales y dotaciones urbanísticas locales mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la Unidad de Actuación a la que se vinculan.

2. El Sistema de Ocupación Directa se rige por las determinaciones de los artículos 156, 194 y 195 del TRLSRM.

#### **Artículo 26. Instrumentos de gestión de actuaciones integradas.**

Los instrumentos de gestión de actuaciones integradas son de tres clases:

- a) Programas de Actuación.
- b) Son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones de los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia. Su contenido será como mínimo el señalado en el artículo 172 del TRLSRM.
- c) Asimismo, todos los aspectos relativos a su elaboración, aprobación y efectos, deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en los artículos 173 y 174 del TRLSRM.
- d) Proyectos de Reparcelación.
- e) El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, 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.
- f) Los Proyectos de Reparcelación se regirán por las determinaciones establecidas en los artículos 175, 176 y 176 del TRLSRM, y por la regulación contenida en el Reglamento de Gestión Urbanística, concretamente en sus artículos 71 a 130.
- g) Proyectos de Expropiación.



h) Los Proyectos de Expropiación se redactarán para la ejecución de los sistemas generales, actuaciones aisladas de gestión pública o para el desarrollo del sistema de actuación. Se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, artículos 191 y siguientes del TRLSRM y artículos 197 a 212 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **SECCIÓN 4ª. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

##### **Artículo 27. Instrumentos de ejecución.**

La definición de las obras de construcción o de cualquier otra actuación que lleve consigo la implantación, eliminación o transformación física de cualquier elemento en desarrollo o ejecución del PGMO, requerirá la redacción y presentación de un proyecto técnico, como requisito indispensable para la solicitud de la preceptiva licencia. Se establecen las siguientes clases de proyectos técnicos:

- a) Proyectos de Urbanización.
- b) Para la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, es necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado en el artículo 159 del TRLSRM y Reglamento de Planeamiento (art. 67 y 79)
- c) Proyectos de obras ordinarias.
- d) Los Proyectos de obras ordinarias de urbanización que no correspondan al supuesto anterior contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:
  - Determinación del PGMO y del Catálogo de bienes protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
  - Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
  - Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- e) Proyectos de Edificación. Definen las obras a realizar sobre edificios existentes o para las construcciones de nueva planta y pueden ser obras de demolición, obras sobre edificios existentes y obras de nueva edificación.

##### **Artículo 28. Contenido y forma de los proyectos.**

1. Los proyectos técnicos contendrán la documentación necesaria para la correcta definición de la actuación que se pretende realizar y constarán básicamente de:

- a) Memoria, que incluirá una descripción de la actuación, objeto, naturaleza, características y especificaciones técnicas de la misma, justificando la adecuación a la normativa que les sea de aplicación.
- b) Planos de situación y ejecución.
- c) Estado de Mediciones y presupuesto, con descripción suficiente de las unidades a ejecutar.

2. Los proyectos deberán ser suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado colegial o visto bueno de la oficina supervisora del organismo de la Administración que lo promueva.

### **CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN, USO Y RÉGIMEN DEL SUELO.-**

---

#### *SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.*

##### **Artículo 29. Facultades de la intervención municipal.**

La intervención municipal de la edificación y uso del suelo se ejerce a través de las siguientes actuaciones:

1. Tramitación y aprobaciones inicial y provisional de los instrumentos de ordenación del PGMO y de los Proyectos de Urbanización, así como la definitiva de estos últimos.
2. Tramitación y aprobación del resto de los instrumentos de ejecución del PGMO y de las licencias de los proyectos y los de usos y actividades que los desarrollan.
3. Control de la legalidad urbanística a través de la inspección y fiscalización de las actuaciones anteriores de los deberes de conservación de los propietarios sobre los inmuebles.
4. Información urbanística.

##### **Artículo 30. Licencias.**

Las licencias se entenderán concedidas a cada actuación en los términos que definan los respectivos proyectos que sirvieron para su tramitación, entendiéndose que las alteraciones referentes a las condiciones generales o particulares de la licencia que en el transcurso de las obras pudieran producirse, deberán someterse a autorización municipal, salvo que dichas alteraciones se refieran a especificaciones constructivas sobre las que no se haga advertencia expresa en las condiciones particulares de la licencia y no se encuentren contenidas en el propio proyecto o sin incidencia en las materias o condiciones reguladas en estas Normas.

No obstante, cuando se trate de cuestiones de detalle se podrá conceder licencia condicionada al ajuste de algún aspecto del proyecto, considerándose a los efectos anteriores que estas condiciones forman parte integrante de la actuación autorizada.

##### **Artículo 31. Modalidades de licencia.**

En cumplimiento del artículo 214 del TRLSRM se distinguen tres clases de licencias municipales:

- a) La Licencia urbanística, que se exigirá para todo acto de construcción, reforma, o demolición de edificios o instalaciones que se realicen en el subsuelo o en el suelo.
- b) La Licencia de actividad, que se exigirá para cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres, así como para cualquier modificación que se pretenda realizar de los usos existentes y para los usos de carácter provisional.
- c) La Licencia de primera ocupación, que se exigirá para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma.

### **Artículo 32. Obras mayores y menores.**

1. A los efectos de la aplicación de la normativa urbanística del presente Plan General y conforme a lo dispuesto en el artículo 215 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se conceptuarán como obras menores aquéllas de sencilla técnica y que no precisen elementos estructurales, excepto aquéllas que se encuentren tipificadas como invernaderos en la calificación del Registro Catastral, y aquéllas de reforma que no supongan una alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

Asimismo, en ningún caso se entenderán como obras menores las intervenciones en edificios declarados Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierra y la tala masiva de arbolado.

2. En otro caso, se considerarán obras mayores.

### **Artículo 33. Tipos de obras.**

#### a) Obras en edificios existentes.-

- Obras de conservación o mantenimiento: Aquellas obras que tienen por objeto mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene, seguridad y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, usos existentes...
- Obras de consolidación: Aquellas obras que tienen por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, pero sin alterar, características formales.
- Obras de restauración: Aquellas obras cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.
- Obras de rehabilitación: Aquellas cuya finalidad es la de mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.
- Obras de reestructuración: Se trata de aquellas obras de ordenación y transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates, es decir, a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos.
- Obras de reforma y/o ampliación: Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes, habitables o decorativos.
- Obras de adición de plantas: Suponen la edificación de nuevas plantas sobre la edificación existente que se conserva.
- Obras de demolición: Son aquellas que tienen por objeto derribar, total o parcialmente, construcciones existentes o elementos de las mismas.

#### b) Obras de edificación de nueva planta:

- Obras de reconstrucción: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar.
- Obras de nueva planta: Las que tienen por objeto la completa ejecución de una edificación.

**Artículo 34. Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos aquellos actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 221 del TRLSRM y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a su legislación específica.

**Artículo 35. Competencia del otorgamiento de licencias.**

1. La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos establecidos expresamente en el TRLSRM.
2. La concesión o denegación de licencias se realizará siempre mediante resolución motivada. En caso de denegación, incluirá explícita referencia a la norma o planeamiento con los que la solicitud está en contradicción.
3. El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

**Artículo 36. Actos promovidos por Órganos del Estado.**

Tales actos y los promovidos por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, cuando estén motivados por razones de urgencia, se someterán al procedimiento establecido en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 37. Actos de contenido contrario al TRLSRM.**

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, según lo establecido en los artículos 217.5 del TRLSRM y 5 del RDU, entendiéndose que, aunque las obras objeto de solicitud de licencia se ajusten al contenido del proyecto presentado, no habrá lugar a indemnización si se ordena posteriormente la suspensión de la actividad o la demolición de lo construido.

**Artículo 38. Alteraciones en los proyectos y actividades.**

Toda alteración respecto a las condiciones generales o particulares de la licencia que en el transcurso de las obras pudieran producirse, con excepción de los simples detalles constructivos, quedan igualmente sometidos a la previa autorización municipal desde el momento que se produzcan.

**Artículo 39. Condiciones generales de tramitación de licencias.**

En general, todas las actuaciones urbanísticas sujetas a licencias, tanto privadas como públicas, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal de Águilas, se ajustarán a lo estipulado en los artículos 214 a 221 del TRLSRM y sus Reglamentos, a las disposiciones municipales y a las normas generales de tramitación siguientes:

- a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Águilas y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.
- b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de documentación técnica, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser previamente presentada a visado del Colegio Profesional respectivo.
- c) El procedimiento de visado de proyectos técnicos para la obtención de licencias, se ajustará a lo establecido en los artículos 46 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- d) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del documento que sean exigibles en base a la Legislación del Régimen Local.
- e) Cuando haya de presentarse un plano de situación, éste lo será a escala mínima de 1:1000 para actuaciones en suelo urbano y 1: 5000 en el resto, sobre la cartografía que será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste.
- f) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y las tasas correspondientes.
- g) Conforme al artículo 4.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe de los organismos a que se refiere el citado artículo.
- h) En los casos que proceda según la legislación vigente, se solicitarán las autorizaciones de los distintos departamentos con competencia según su legislación sectorial.

## *SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS.*

### **Artículo 40. Objeto.**

Las licencias urbanísticas se exigirán para todo acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realicen en el suelo o en el subsuelo.

### **Artículo 41. Requisito previo a la tramitación de licencia.**

Los ciudadanos tendrán derecho a solicitar cédula urbanística del Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de licencia.

### **Artículo 42. Ejemplares de proyecto.**

La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos.

### **Artículo 43. Condiciones y procedimiento.**

- a) Obra mayor.
  - El otorgamiento de licencia debe ir precedido de los correspondientes informes técnicos y jurídicos, sobre la conformidad de la solicitud a la legalidad urbanística. La solicitud deberá acompañarse de un Proyecto suscrito por técnico competente visado por el correspondiente Colegio Profesional, cuando así lo exijan sus Estatutos, con expresión del técnico director de la obra.
- b) Obra menor.
  - Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de un proyecto técnico, la solicitud deberá expresar el alcance de las mismas y el correspondiente presupuesto de ejecución material.

**Artículo 44. Obras y proyectos de urbanización.**

1. El interesado, tras aprobarse el proyecto de urbanización, cuya tramitación se ajustará a lo establecido en el artículo 142 del TRLSRM, está obligado a notificar oficialmente, con ocho días de anticipación, el comienzo de las obras debiendo tener efectuados previamente sobre el terreno los replanteos necesarios pero sin haber iniciado los movimientos de tierras, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras.
2. Las modificaciones del proyecto se ajustarán a lo previsto para su tramitación, salvo en lo que se refiere al supuesto de excepción del artículo 38 y a las revisiones de precios.

**Artículo 45. Obras de edificación.**

1. Todas las obras de demolición, sobre edificios existentes y de nueva edificación, sea cual sea su importancia, están sometidas a la exigencia de solicitud de licencia.
  2. Es necesario que el terreno tenga la calificación de solar, conforme los requisitos exigidos establecidos en el artículo 64 del TRLSRM.
  3. La documentación que acompañará a esta solicitud se compondrá de los ejemplares de proyecto exigibles en base a la legislación de régimen local vigente.
  4. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura para alojar instalaciones específicas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961, o por cualquiera otra causa, deberá ajustarse, igualmente, a la legislación local que sea de aplicación.
  5. Una vez presentados los documentos citados y recabados los informes pertinentes, se formulará propuesta de concesión o denegación de la licencia. En este último caso, y en el supuesto de que las deficiencias sean subsanables, se le comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir en el proyecto original para que sea admisible, las cuales, suscritas, por el técnico competente, deberán presentarse en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado, se resolverá denegándola.
  6. No obstante, se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización pendientes cuando se garantice dicha ejecución mediante constitución de aval bancario previo a la licencia, garantía hipotecaria o caución en metálico depositada en la Caja Municipal del Ayuntamiento de Águilas. La garantía en cualquiera de sus modalidades, no será inferior al importe que determinen los Servicios Técnicos Municipales para el coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución e imputables al solicitante de la licencia incrementado en un 30%. En el acto de otorgamiento de la licencia se incluirán expresamente las obras de urbanización pendientes de ejecución.
- Para la devolución de la fianza será necesario informe favorable de los técnicos municipales certificando que las obras de urbanización se han llevado a cabo con arreglo al proyecto aprobado.
7. Si se solicita licencia para edificar una parte de la superficie de un solar consumiendo la total edificabilidad permitida en el mismo, se deberá inscribir la finca como parcela indivisible en el Registro de la Propiedad.

Si se solicita licencia para edificar una parte de la superficie de un solar consumiendo una parte de la edificabilidad total de la parcela, se deberá inscribir como indivisible la parte de parcela adscrita al edificio cuya licencia se solicitó.

En la solicitud de licencia será requisito imprescindible la asunción de la obligación de inscribir como parcela indivisible la parcela según lo dispuesto en los párrafos anteriores. Dicha inscripción de la cualidad de indivisible de la parcela en el Registro de la Propiedad deberá ser acreditada ante el Ayuntamiento como requisito imprescindible y previo a la concesión de la licencia.

**Artículo 46. Cartel informativo.**

Toda obra ya sea mayor o menor, que se ejecute en el término municipal deberá disponer un cartel de obligatoria instalación en un sitio visible de la obra, informativo de la licencia concedida.

**Artículo 47. Obras de vaciado.**

Será necesario para ejecutar obras de vaciado, que la parcela esté calificada como solar.

**Artículo 48. Obras de derribo y apeo.**

1. A la solicitud de licencia para obras de derribo y apeos se acompañará:

- Plano de situación del edificio sobre cartografía expedida por el Ayuntamiento.
- Compromiso de dirección facultativa de técnico competente.
- Proyecto de la obra a realizar, formado por un técnico competente y visado por el Colegio correspondiente.

2. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de dos días y abonar los derechos que procedan. El alcalde a requerimiento del técnico municipal, exigirá que se realicen los apeos y obras que se estimen necesarios.

**Artículo 49. Obras varias.**

Las licencias para marquesinas, anuncios, carteles luminosos, etc., tendrán carácter temporal con vigencia de dos años, considerándose renovadas por periodos anuales, salvo que el Ayuntamiento manifieste lo contrario.

**SECCIÓN 3ª. LICENCIAS DE ACTIVIDAD.**

**Artículo 50. Objeto.**

La licencia de actividad se exigirá para cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres. También se exigirá para cualquier modificación de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.

En caso de tratarse de actividad enumerada en la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, sometida al procedimiento o calificación ambiental será requisito previo a la licencia de obras la declaración o calificación ambiental favorable, según lo estipulado en dicha Ley.

**Artículo 51. Solicitud y documentación.**

Al solicitar licencia municipal, en el supuesto de que se trate de una actividad sometida a calificación ambiental, se presentará instancia dirigida al Alcalde u órgano municipal competente, a la que se adjuntará el correspondiente Proyecto Técnico y Memoria Ambiental.

La Memoria Ambiental comprenderá en todo caso, una descripción de la actividad, su incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras y preventivas, en su caso, y programa de vigilancia ambiental propuesto, debiendo justificarse expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

**Artículo 52. Inspección.**

El Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones a las actividades e instalaciones industriales para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

**Artículo 53. Autorizaciones pertinentes.**

El deber de solicitar y obtener licencia no es excluyente de la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los órganos del Estado o de la Comunidad Autónoma competentes.

Cuando se presenten solicitudes de licencia municipal en las que sean necesarias autorizaciones conforme a lo dispuesto en otra legislación específica o se trate de supuestos como el regulado en el artículo 216.4 del TRLSRM, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del citado artículo, según el cual, las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero, de acuerdo con las previsiones de la legislación, el planeamiento urbanístico vigente, y sin perjuicio de las autorizaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente.

Así pues, si la edificación de un inmueble se destina específicamente a establecimientos de características determinadas, será requisito previo a la concesión de licencia de obras la correspondiente autorización de apertura.

**SECCIÓN 4ª. LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.-**

**Artículo 54. Objeto.**

La licencia de primera ocupación se exigirá para el uso de las edificaciones una vez finalizada su construcción, rehabilitación o reforma. Habrá de acreditarse para su otorgamiento que la obra realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad que puede habilitarse para el uso a que destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

**TÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

**CAPÍTULO 1. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

---

**Artículo 55. Derechos y deberes de la propiedad del suelo.**

Los derechos y deberes de la propiedad del suelo estarán condicionados a la clasificación legal del suelo.

**Artículo 56. Derechos de los propietarios de suelo urbano.**

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones establecidas en el planeamiento, así como, en su caso, a promover el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y urbanización que resulten necesarios.



**Artículo 57. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.**

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para alcanzar la condición de solar y edificarlos de conformidad con las determinaciones y, en su caso, plazos establecidos en el planeamiento.
2. Cuando se trate de terrenos que se incluyan en Unidades de Actuación para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana, sus propietarios estarán sujetos a las cesiones de viales y dotaciones públicas previstas en el Plan.

**Artículo 58. Deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar.**

1. Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en Unidades de Actuación deberán:
  - a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Águilas los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidos o adscritos por el presente Plan General.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Águilas el suelo o su equivalente en metálico siempre a elección del Ayuntamiento, correspondiente al aprovechamiento que conforme al TRLSRM le pertenece.
  - c) Costear la urbanización de la Unidad de Actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestione por un sistema de iniciativa privada.
  - d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que determine.
2. En los sistemas de iniciativa privada los propietarios deberán promover los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y costearlos en la proporción que les corresponda.

**Artículo 59. Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural y de suelo urbano especial.**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías, están obligados a costear los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado, así como, ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así lo prevea el presente PGMO.
2. En su caso, deberán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio a partir del momento de la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, asumiendo los deberes señalados para el suelo urbano consolidado o sin consolidar, según el caso.

**Artículo 60. Derechos de los propietarios de Suelo urbanizable.**

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del Plan.
2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial de conformidad con las determinaciones del Plan.
3. En suelo urbanizable sin sectorizar, para promover la transformación urbanística de determinados terrenos, se podrá recabar del Ayuntamiento, de forma previa a la presentación del instrumento de desarrollo, cedula de urbanización sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cedula tendrá una vigencia máxima de dos años, salvo que durante este periodo se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula. Cumpliendo con el régimen establecido en el artículo correspondiente de estas Normas.

**Artículo 61. Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.**

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan.
2. En suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el PGMO por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

**Artículo 62. Deberes vinculados a la transformación urbanística en Suelo Urbanizable.**

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

- a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.
- b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.
- c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento del Ayuntamiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido legalmente. La Administración asumirá las cargas de urbanización que correspondan a dicho aprovechamiento, salvo en los planes de iniciativa particular, en que corresponde al urbanizador. No obstante, en los sistemas de actuación de concurrencia y concertación indirecta, la Administración podrá fijar como elemento de concurso el grado de participación en dichas cargas. Excepcionalmente, cuando resulten excesivas las cargas de urbanización para los propietarios afectados, en relación con el aprovechamiento previsto, podrán aumentarse la contribución de la Administración a dichas cargas, hasta el límite que represente el citado aprovechamiento.
- d) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en el TRLSRM y en el Reglamento de Planeamiento.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el presente PGMO, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.
- f) Costear, conforme a lo establecido en el TRLSRM y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.
- g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijan en este y en la preceptiva licencia municipal.

**Artículo 63. Derechos de los propietarios en suelo no urbanizable.**

Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos, siempre que no suponga la transformación de su estado o características esenciales.

**Artículo 64. Deberes de los propietarios en suelo no urbanizable.**

Constituyen deberes de los propietarios de suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Destinar el suelo y edificaciones a los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, mineros u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establezcan las normas sectoriales que les afecten y el planeamiento urbanístico.
- b) Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación medioambiental, restaurar los espacios naturales cuando venga exigido por la legislación y prevenir los riesgos naturales.

**Artículo 65. Suelo destinado a sistemas generales.**

1. Los propietarios de fincas destinadas por el PGMU a sistemas generales, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza, hasta tanto sean adquiridos por la Administración para la ejecución del sistema general.
2. En el supuesto de que los terrenos tengan reconocido aprovechamiento, tendrán derecho a la obtención de dicho aprovechamiento en el sector o ámbito correspondiente.
3. En el caso de que los terrenos no tengan reconocido aprovechamiento, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a obtener su justo valor en el proceso de expropiación o por cualquier otro título jurídico de adquisición de los terrenos por parte de la Administración.
4. En el supuesto de tener reconocido aprovechamiento procederá:
  - a) Poner los terrenos a disposición de la Administración, previa tramitación del correspondiente expediente de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos e indemnizaciones que procedan, en los términos que regule la legislación vigente del suelo, o
  - b) Cederlos obligatoria y gratuitamente cuando se apruebe el proyecto de gestión de la unidad donde se le reconozca de manera efectiva su aprovechamiento.

**CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE DIVISIÓN DE FINCAS.**

---

**Artículo 66. Suelo urbano consolidado.**

Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima prevista en cada caso por el planeamiento.

**Artículo 67. Suelo urbano no consolidado.**

La división de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano no será permitida hasta que no se apruebe el correspondiente instrumento de redistribución de cargas y beneficios, y tras ella requerirá que se cumpla la parcela mínima prevista por el planeamiento.

**Artículo 68. Suelo urbanizable.**

Antes de la aprobación del Plan Parcial y del correspondiente instrumento de gestión de sus Unidades de Actuación, se podrán dividir fincas cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes de la división tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> y den frente a vía pública preexistente con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos. Tras la aprobación del correspondiente instrumento de gestión la división de fincas requerirá el cumplimiento de la parcela mínima prevista por el Plan Parcial o Plan Especial.

**Artículo 69. Suelo no urbanizable.**

1. La división de fincas en esta clase de suelo requerirá que la superficie mínima de las fincas divididas alcancen lo dispuesto en la legislación agraria en cuanto a superficies requeridas para unidades mínimas de cultivo.
2. Se prohíbe expresamente la parcelación urbanística y aquellas otras que bajo la apariencia de parcelación agraria supongan una parcelación urbanística.
3. Se entenderá que se produce parcelación urbanística cuando mediante segregaciones simultáneas o sucesivas la finca original se subdivida en 3 o más de superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup> o se lleve a cabo la apertura de nuevo viario o se implanten servicios urbanísticos que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.

\*Según el Instituto Nacional de Estadística, se considera "Núcleo de población" a un conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas. Por excepción, el número de edificaciones podrá ser inferior a 10, siempre que la población que habita las mismas supere los 50 habitantes. Se incluyen en el núcleo aquellas edificaciones que, estando aisladas, distan menos de 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto, si bien en la determinación de dicha distancia han de excluirse los terrenos ocupados por instalaciones industriales o comerciales, parques, jardines, zonas deportivas, cementerios, aparcamientos y otros, así como los canales o ríos que puedan ser cruzados por puentes.

**Artículo 70. Indivisibilidad de las parcelas.**

1. A efectos urbanísticos serán indivisibles:

- a) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiriera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.
- b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias por el planeamiento.
- c) Las parcelas en suelo urbanizable cuando las resultantes no reúnan los requisitos del art. 90.1 del TRLSRM.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

2. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado 1.b) de este artículo, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

**Artículo 71. Agregaciones y segregaciones de parcelas.**

1. Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de parcelación sólo se concederá, en cuanto a la finca donde quede enclavada la edificación, si la misma, por su superficie o configuración, no determina que tal edificación resulte en régimen de fuera de ordenación.
2. Las agrupaciones de fincas con la misma calificación urbanística nunca podrán originar una edificabilidad resultante superior a la suma de las edificabilidades de las fincas agrupadas. Si las fincas disponen de distinta calificación sus condiciones de edificación y uso deben mantenerse.

**Artículo 72. Situación excepcional de segregaciones de parcelas.**

1. Podrán realizarse segregaciones inferiores a la parcela mínima establecida, en cada caso, cuando la causa de la segregación sea la cesión pública de bienes de interés arqueológico, etnográfico o paleontológico.

### **CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

---

#### **Artículo 73. Situaciones fuera de ordenación.**

1. Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación del presente PGM de Águilas que resulten disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación.
2. Se consideran especialmente fuera de ordenación las construcciones que estén ubicadas en las siguientes situaciones:
  - a) suelo de sistemas generales;
  - b) suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes;
  - c) suelo objeto de remodelación dentro de Planes Especiales ocupado por edificaciones que han de ser necesariamente demolidas.
3. No se consideran fuera de ordenación los edificios y elementos protegidos, cuyo nivel de protección implique la no eliminación de aquellos elementos. Aquellos edificios protegidos cuyo nivel de protección no impida su adecuación a la normativa vigente, quedan sometidos al régimen de las demás edificaciones.
4. En las áreas de Suelo Urbano identificadas con la ordenanza de Área de Planeamiento Diferenciado (APD), el incumplimiento de las presentes Normas Generales de Edificación en las edificaciones existentes al día de publicación de las presentes normas, en ningún caso implicará la situación de fuera de ordenación de las mismas. En dichas áreas, estas Normas Generales de Edificación serán aplicables en los casos de obra nueva o bien, reforma, ampliación o sustitución de las edificaciones existentes.

#### **Artículo 74. Obras en edificios fuera de ordenación.**

En todas las construcciones fuera de ordenación sólo se permiten las obras que vayan dirigidas a eliminar las causas que la sitúan fuera de ordenación, las de demolición y conservación. Asimismo, y excepto las comprendidas en el apartado 2 del artículo anterior, podrán ser además objeto de obras de restauración y rehabilitación, pero no de reestructuración.

### **CAPÍTULO 4. INSTALACIONES O USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL.**

---

#### **Artículo 75. Instalaciones provisionales.**

1. En Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable, no podrá iniciarse un proceso de edificación y urbanización sin estar aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión. No obstante, siempre que se entienda que no va a dificultar la ejecución del Plan, podrán permitirse, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, instalaciones, usos y obras de carácter provisional, siempre que se justifique su necesidad y su carácter no permanente, atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.
2. El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma, y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.
3. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, se exigirá depósito o aval en cuantía suficiente.

## **CAPÍTULO 5. DEBER DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.**

---

### **Artículo 76. Deber de uso, conservación y rehabilitación.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con PGMO y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. Para asegurar el cumplimiento de estas condiciones y normativa el Ayuntamiento podrá dictar las correspondientes órdenes de ejecución dirigidas a los propietarios de edificios y terrenos que no cumplan tales condiciones y normativa, concediendo plazo para su ejecución y advirtiendo que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, la Administración podrá utilizar el procedimiento de ejecución subsidiaria.
3. El incumplimiento del deber de conservación o las ordenes de ejecución dictadas para hacerlo efectivo determinará la exigencia de las responsabilidades correspondientes por infracción urbanística.

## **CAPÍTULO 6. RÉGIMEN INDEMNIZATORIO**

---

### **Artículo 77. Régimen indemnizatorio.**

La ordenación de las condiciones de edificación y uso de los terrenos y construcciones establecida en el presente PGMO no confiere a los propietarios afectados derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos específicos previstos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana.

## **CAPÍTULO 7. RÉGIMEN DE FINCAS CON EDIFICACIONES COMPATIBLES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

---

### **Artículo 78. Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo.**

Las fincas donde existan edificaciones compatibles con el planeamiento general o de desarrollo, en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado, podrán tener un régimen de contribución al proceso de equidistribución (cesiones de suelo y costes de urbanización), distinto al de las fincas libres de edificación, según determine justificadamente y en atención a las circunstancias fácticas y jurídicas concurrentes en el caso dicho planeamiento de desarrollo o, en caso de unidad de actuación, el propio proyecto de gestión de la misma.

### **TÍTULO 3. CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS.**

#### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES BÁSICAS Y TIPOS DE USOS.**

---

##### **Artículo 79. Determinaciones básicas.**

1. El PGMO regula de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano y, por ello, ordenados pormenorizadamente desde el PGMO.
2. En el suelo urbanizable se señala el uso global de cada sector o área y, en su caso, los usos compatibles.
3. En el suelo no urbanizable el PGMO regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.
4. Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los suelos calificados al efecto por el PGMO.

##### **Artículo 80. Uso global y uso pormenorizado.**

Los usos pueden ser globales o pormenorizados conforme determine el instrumento de planeamiento correspondiente.

1. Uso global es aquél que el PGMO asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PGMO o por alguna otra figura de planeamiento.
2. Uso pormenorizado es aquél que el PGMO o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento correspondiente.

##### **Artículo 81. Uso complementario, uso accesorio y uso compatible.**

La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, accesorios o compatibles.

1. Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del propio PGMO su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.
2. Es uso accesorio aquél que complementa funcionalmente al dominante pero cuya implantación no es obligatoria.
3. Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

##### **Artículo 82. Uso prohibido.**

Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el PGMO o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

**Artículo 83. Tipos de Usos.**

1. Los usos regulados en el presente PGMO y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.
2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.
4. Cuadro de tipos de usos:



- | <b>GLOBALES</b>                    | <b>PORMENORIZADOS</b>                             |
|------------------------------------|---|
| 1. Residencial:                    |   |
|                                    | 1.1 Vivienda en edificación unifamiliar.          |
|                                    | 1.2 Vivienda en edificación plurifamiliar.        |
| 2. Terciario:                      |   |
|                                    | 2.1 Comerciales:                                  |
|                                    | 2.1.1 Centros terciarios integrados.              |
|                                    | 2.1.2 Grandes establecimientos.                   |
|                                    | 2.1.3 Comercio local.                             |
|                                    | 2.2 Oficinas y Servicios profesionales.           |
|                                    | 2.3 Espectáculos y Ocio.                          |
|                                    | 2.4 Restauración                                  |
|                                    | 2.5 Hospedaje.                                    |
| 3. Actividad económica:            |   |
|                                    | 3.1 Grandes establecimientos industriales.        |
|                                    | 3.2 Almacenes e industrias en general.            |
|                                    | 3.3 Pequeños talleres y almacenes de venta.       |
|                                    | 3.4 Talleres domésticos.                          |
|                                    | 3.5 Talleres de vehículos.                        |
| 4. Equipamientos:                  |   |
|                                    | 4.1 Docente o educativo.                          |
|                                    | 4.2 Deportivo.                                    |
|                                    | 4.3 Servicios de Interés Público y Social (SIPS): |
|                                    | 4.3.1 Asistencial.                                |
|                                    | 4.3.2 Sanitario.                                  |
|                                    | 4.3.3 Administrativo Público.                     |
|                                    | 4.3.4 Cultural.                                   |
|                                    | 4.3.6 Religioso.                                  |
|                                    | 4.4 Cementerios.                                  |
| 5. Espacios Libres:                |   |
|                                    | 5.1 Parques                                       |
|                                    | 5.2. Áreas de juego.                              |
|                                    | 5.3. Jardines.                                    |
|                                    | 5.4. Áreas peatonales.                            |
| 6. Transportes e Infraestructuras: |   |

6.1 Transportes:

- 6.1.1 Aparcamiento-garaje.
- 6.1.2. Instalaciones destinadas al servicio de la carretera
- 6.1.3 Instalaciones de servicios:
  - 6.1.2.1 Estaciones de Servicio.
  - 6.1.2.2 Estaciones de transporte.
  - 6.1.2.3 Áreas logísticas
- 6.1.4 Transportes ferroviarios.

6.2 Infraestructuras Básicas:

- 6.2.1 Abastecimiento de aguas.
- 6.2.2 Saneamiento y depuración de aguas.
- 6.2.3 Energía eléctrica.
- 6.2.4 Gas.
- 6.2.5 Telecomunicaciones.
- 6.2.6 Residuos sólidos

6.4 Cauces hidráulicos y grandes balsas.

7. Vías Pecuarias

8. Agropecuarios y Forestales.

8.1 Agropecuarios.

8.2 Forestales y naturalistas.

8.3 Extensivos del medio natural.

9. Conservación del Patrimonio Natural y de la biodiversidad

---

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.**

---

### **Artículo 84. Condiciones de los Usos.**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

### **Artículo 85. Usos en los sótanos.**

1. En los sótanos sólo podrán establecerse:
  - a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
  - b) Aparcamientos y garajes.
  - c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja siempre que disponga de acceso desde dicha planta.
  - d) Locales de propiedad municipal destinados a uso comercial.
  - e) En espacios libres, se admite la ocupación del subsuelo con usos no residenciales permitidos por la Normativa General aplicable y compatibles con la zona donde se ubiquen.

**Artículo 86. Diferentes usos en un mismo edificio o local.**

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.
2. Cuando en un mismo edificio concurren varios usos, que deberán ser compatibles, los elementos del edificio comunes a todos ellos deberán cumplir las condiciones aplicables al que ocupe la mayor superficie útil, si no puede aplicarse lo establecido en el punto siguiente.
3. Cuando la condición a cumplir se establezca en función de la superficie o capacidad de los locales, se computará la suma de los parámetros correspondientes a todos los locales.
4. Cuando la explotación de los diferentes usos que concurren en un mismo edificio no lo impida, podrán concentrarse los servicios y aparcamientos comunes que deberán cumplir los estándares dotacionales resultantes de aplicar lo establecido en el número anterior.

**Artículo 87. Condiciones de los garajes-aparcamientos.**

1. DEFINICIÓN

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos no ubicados en la vía pública.

Se entiende como garaje el aparcamiento ubicado en espacio edificado.

2. LOCALIZACIÓN

a) El garaje-aparcamiento privado se implantará en los espacios siguientes:

- En los espacios libres no edificados en el interior de la parcela. En este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos. Se tendrá que respetar un recorrido de pasos peatonales de anchura mínima de 1,50 m.
- En edificios exclusivos.
- En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a ésta.

b) El garaje-aparcamiento público se implantará en los siguientes espacios:

- En los emplazamientos previstos al efecto por el PGMO.
- En edificios exclusivos.
- En los espacios edificados bajo suelos calificados como viales o espacios libres, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

3. TIPOLOGÍA

El garaje se clasifica según su tipología en los siguientes casos:

- a) Garaje en vivienda unifamiliar.
- b) Garaje colectivo en cualquier tipo de edificio.
- c) Garaje en edificio exclusivo.

4. DIMENSIONES MÍNIMAS Y SUPERFICIE

- a) En todos los garajes, la plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m. entre ejes de marcas delimitadoras, con acceso libre mínimo de 2,20 metros. En casos puntuales, será posible una reducción de esta dimensión, siempre que se justifique su inviabilidad en el proyecto, hasta un mínimo de 2,20 x 4,50 m. por plaza, y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes. Si la plaza estuviera cerrada en ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m. Las plazas especiales reservadas a minusválidos tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 5,00 m. y se situarán próximas a los accesos. Los accesos peatonales a dichas plazas deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa vigente de accesibilidad.
- b) En aparcamientos privados, si la edificación estuviera afectada por la reducción o exención parcial del estándar según las circunstancias extraordinarias recogidas en estas Normas para el caso, y si lo estiman oportuno los servicios técnicos municipales competentes, prevalecerá la disposición de plazas sobre las dimensiones de las mismas, pudiendo reducirse éstas hasta un mínimo de 2,20 x 4,50 m., a excepción de las plazas para minusválidos que mantendrán su dimensión.
- c) La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 25 m<sup>2</sup> (incluida la parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)
- d) Las plazas de aparcamiento serán señalizadas sobre el pavimento y numeradas.

#### 5. ALTURA LIBRE MÍNIMA

- a) En garajes privados, la altura libre mínima de piso será de 2,50 m., pudiendo reducirse puntualmente hasta 2,10 m en zonas de uso restringido y 2,20 m en el resto de zonas (conforme a lo dispuesto en el CTE DB-SUA2 o normativa que lo modifique) por descuelgues de elementos constructivos o de instalaciones propias del garaje o del edificio, cuyas zonas deberán estar debidamente señalizadas. La altura libre mínima de los accesos de vehículos en todos sus puntos (gálibo) será de 2,00 m.
- b) En garajes públicos, la altura libre mínima de piso será de 2,50 m., pudiendo reducirse puntualmente por descuelgues de elementos constructivos o de instalaciones propias del garaje o del edificio, a los siguientes valores: 2,10 m en zonas de uso restringido y 2,20 m en el resto de zonas (conforme a lo dispuesto en el CTE DB-SUA2 o normativa que lo modifique) en zonas de circulación de vehículos y 1,90 m. en zonas que no sean de circulación de vehículos y peatones y siempre que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas. Dichas zonas deberán estar debidamente señalizadas. La altura libre mínima de los accesos de vehículos en todos sus puntos (gálibo) será de 2,10 m.

#### 6. ACCESOS DE VEHÍCULOS

Se entiende por acceso el espacio de espera existente entre la vía pública y la rampa. La situación de los accesos estará condicionada por los Servicios Técnicos municipales, al efecto de no producir perturbaciones en el tráfico, peatonal o rodado, de la vía pública, pudiendo llegar a denegarse cuando aquellas sean manifiestas e importantes.

En los garajes colectivos se dispondrá de un espacio de acceso dentro de la parcela, de 3,00 metros de ancho, de fondo adecuado a la longitud del tipo de vehículo y de 4,50 metros como mínimo permitiendo-se computar el ancho de acera existente como parte del fondo mínimo y una pendiente del 5% como máximo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales.

En los garajes colectivos, el acceso a los aparcamientos permitirá la entrada y salida frontal de los vehículos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores monta coches. En este caso, el acceso al monta coches tendrá las mismas dimensiones, permitiéndose computar el ancho de acera existente como parte del fondo mínimo.

La puerta del garaje no sobrepasará, en ningún punto, la alineación oficial. Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de algún obstáculo.

Si la puerta del garaje está colocada en el acceso su ancho mínimo de paso será de 3,00 m.

Se someterán a las siguientes exigencias:

- a) Los garajes y aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados podrán utilizar el portal de acceso al inmueble cuando sea para uso exclusivo de los usuarios del mismo, como acceso a garaje con las dimensiones mínimas establecidas anteriormente.
- b) Los garajes y aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso de doble dirección, es decir en el que la entrada y salida se efectúa por el mismo carril.
- c) Los garajes y aparcamientos de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán realizarse mediante accesos independientes o diferenciados y deberán tener además, una salida directa peatonal de ataque y salvamento.
- d) Los garajes y aparcamientos superiores a 6.000 metros cuadrados deberán tener accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas.

#### 7. RAMPAS. RECORRIDOS

Para los accesos independientes y los de doble dirección la anchura mínima de rampa será de 3,00 m. Para el caso de accesos diferenciados, es decir, cuando en una misma rampa exista un carril de entrada y otro de salida, la anchura mínima de rampa será de 5,40 m. (2,70 m. cada carril).

Los tramos curvos de las rampas tendrán un radio de curvatura, medido en el eje del carril, no inferior a 5,50 m.

La pendiente máxima de las rampas, medida en el eje, será en garajes de vivienda unifamiliar del 20 % en tramos rectos y del 14 % en tramos curvos y en garajes colectivos del 18 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos.

La distribución interior del aparcamiento o garaje cumplirá las siguientes determinaciones:

- a) Ancho libre de calle mínimo para un sentido, 4,50 m. Se admitirá la reducción del ancho mínimo hasta los 3 m. siempre que en el vial no se prevean maniobras de vehículos para entrada y salida de plazas de garaje.
- b) Ancho libre de calle mínimo para dos sentidos, 5,50 m. Se admitirá la reducción puntual del ancho mínimo hasta los 3,00 m. en tramos de longitud inferior a 10 m. y siempre que en el vial no se prevean maniobras de vehículos para entrada y salida de plazas de garaje.
- c) Radio de giro mínimo en el eje, 4,50 m.

#### 8. VENTILACIÓN

Todos los garajes-aparcamientos deberán disponer de un sistema de ventilación que según los casos, podrá ser natural o mecánica y que cumplirá lo dispuesto en el Documento Básico HS-3 del Código Técnico de la Edificación y en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, o normas que los sustituyan.

#### 9. SANEAMIENTO

Todos los garajes colectivos dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo formada por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y pendientes en el pavimento.

#### 10. SEGURIDAD DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Los garajes en materia de protección contra incendios cumplirán las prescripciones que establecen el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

#### 11. RESERVA DE PLAZAS PARA MINUSVÁLIDOS

La reserva de plazas para minusválidos se realizará según disponga la legislación y normativa aplicable. Se ubicarán preferentemente próximas a las salidas de planta si el aparcamiento está en sótano, o a los edificios si está ubicado en superficie.

### **CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL.**

---

#### **Artículo 88. Definición y usos pormenorizados.**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda. Distinguiéndose a efectos de aplicación de las determinaciones contenidas en este PGMO entre:

a) Vivienda: todo espacio cerrado compuesto, como mínimo, de los recintos o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, destinada al resto de las funciones propias del uso residencial de vivienda.

b) Vivienda-apartamento: todo espacio cerrado compuesto como mínimo de un cuarto de baño y una habitación para las restantes funciones propias de usos residenciales y como máximo por un cuarto de baño, dos dormitorios y una habitación, destinada al resto de las funciones; la superficie útil máxima será de 70 m<sup>2</sup>.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

c) Vivienda en edificación unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

d) Vivienda en edificación plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

#### **Artículo 89. Vivienda exterior.**

1. Sólo se autorizarán viviendas que sean exteriores.

2. Se considera vivienda exterior aquella que, además de la normativa vigente aplicable, satisface las siguientes condiciones:

a) Todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o patio en los términos que éstos se describen en estas Normas. Se entiende por pieza habitable todas las estancias que componen la vivienda excepto los espacios de circulación, el baño, el aseo, el lavadero y espacios de similares características.

b) En viviendas de una o dos piezas habitables, al menos una de ellas ocupará como mínimo 3,50 m. de longitud de fachada donde presente hueco de luz y ventilación recayente a uno o más de los espacios que se describen a continuación. En viviendas de tres o más piezas habitables, al menos dos de ellas ocuparán como mínimo 5,50 m. de longitud de fachada donde presenten huecos de luz y ventilación recayentes a uno o más de los espacios siguientes:

- Vía o espacio libre público, o
- Espacio libre privado situado a cota de rasante abierto a espacio público, resultante de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación en la parcela en tipología de edificación aislada, agrupada o pareada, o
- Espacio libre privado en tipología de edificación entre medianeras o manzana cerrada situado a cota de rasante abierto a espacio público en una longitud superior a 1/3 de la longitud total de su perímetro, o

- Patio de manzana en tipología de edificación entre medianeras o manzana cerrada con superficie superior a 200 m<sup>2</sup> en el que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro libre de edificaciones. Este espacio tendrá acceso directo desde vía pública con un paso de ancho mínimo de 3,50 m. y altura libre mínima de 4,50 m., sin perjuicio de las indicaciones de la normativa sectorial aplicable.
- c) En cualquier caso la longitud mínima de las fachadas no será inferior a:
- Vivienda unifamiliar: 5,00 m.
  - Vivienda colectiva: 6,00 m.
  - Vivienda apartamento: 3,00 m.
3. Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.
4. No se permiten apartamentos, viviendas o cualquier otro uso residencial en sótano y semisótano, excepto anexos en vivienda unifamiliar en semisótano.

#### **Artículo 90. Dotación de aparcamiento.**

1. Para uso residencial se establece como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, si la vivienda tuviera más de 150 m<sup>2</sup> construidos deberán preverse dos plazas. Para usos distintos del residencial se establece una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.
2. En todos los aparcamientos de uso público o privado se hará una reserva de plazas para minusválidos con un mínimo de una por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto. Se ubicarán preferentemente próximas a las salidas de planta si el aparcamiento está en sótano, o a los edificios si está ubicado en superficie.
3. En suelo urbano se aceptará la exención de la dotación de aparcamiento cuando concurren alguna de las circunstancias siguientes:
- a) Cuando el solar presente una geometría tal que no permita inscribir dentro del mismo un círculo de 15,00 metros de diámetro.
  - b) Cuando el solar cuente con una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.
  - c) En bloque de viviendas colectivas de hasta cuatro (4) viviendas.
  - d) En el caso de solares pequeños o de forma muy irregular, cuando no sea posible la construcción de rampa, así como aquellos en los que aun instalando monta coches el número de plazas posibles en planta sótano sea igual o inferior a cuatro (4).
  - e) Cuando se den condiciones particulares del viario que da acceso a la parcela y que impida la entrada a la misma.
4. En suelo urbano se aceptará la reducción de hasta un 20% del número mínimo de plazas exigible, cuando la disposición de éstas se realice en una sola planta destinada exclusivamente a aparcamiento y con las dimensiones mínimas establecidas en estas Normas.
5. En caso de ser necesaria y justificada una reducción mayor al 20% de dicho número mínimo de plazas, según el apartado anterior, se podrá aceptar alguna de las soluciones siguientes para alcanzar el 100%.
- a) acreditar la disponibilidad de plazas de aparcamiento en otros edificios o aparcamientos públicos, situados a una distancia máxima de 300 m. En este supuesto, las plazas de aparcamiento se deberán vincular registralmente.
  - b) construir una segunda planta de sótano.
  - c) reducir las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, con carácter excepcional, a 2,20 x 4,50 m.

En todo caso, los edificios residenciales construidos en calles peatonales deberán cumplir esta ordenanza, salvo que por problemas de accesibilidad u otros el Ayuntamiento de Águilas decidiera eximirles de su cumplimiento.

6. Cualquier reducción del estándar o exención del mismo requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes donde se valoren y confirmen las circunstancias concurrentes.

7. El planeamiento de desarrollo decidirá el espacio de ocupación en sótano que corresponde a cada edificación, con destino a garaje, disponiendo, en su caso, la necesidad de construcción de una segunda o más plantas de sótano.

8. A los efectos de lo dispuesto anteriormente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a las establecidas al respecto por las presentes Normas.

#### **Artículo 91. Usos prohibidos.**

En edificios de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

- a) Lavadero de vehículos
- b) Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña
- c) Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura
- d) Talleres de carpintería metálica
- e) Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco)
- f) Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)
- g) Discotecas
- h) Imprentas
- i) Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables

### **CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO.**

---

#### **Artículo 92. Definición y usos pormenorizados.**

1. Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercio: es correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de estas. Comprende también los servicios personales. No se consideran dentro de este uso los mercados de abastos y de mayoristas.
- b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.



- c) Espectáculos y Ocio: corresponde a este uso los edificios, locales o recintos destinados a la exhibición de espectáculos públicos, tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, etc.
- d) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.
- e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

**Artículo 93. Condiciones particulares del Uso Comercial.**

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Centros Terciarios Integrados: Constituyen grandes conjuntos terciarios, con una superficie superior a los 30.000 m<sup>2</sup> que suelen integrar una importante oferta comercial (en grandes superficies y comercio de detalle); recreativa (salas de fiesta, atracciones diversas) y de restauración, configurando por tanto espacios integrados y abiertos de carácter urbano de altísima intensidad y diversidad de relaciones, configuradoras de muy importantes niveles de centralidad.
- b) Grandes establecimientos: Son aquellos de gran dimensión dedicados al abastecimiento general o especializado a las familias y hogares, que operan bajo una misma firma comercial. La organización y articulación interna de su espacio tiene carácter privado. Tienen una superficie de venta de más de 2.500 m<sup>2</sup>.
- c) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

2. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitables por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en estas normas,

Se podrán localizar en sótano o semi-sótano cuando cumplan las condiciones de evacuación y restricciones de la ocupación y usos establecidos en la normativa básica general, especialmente en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya o modifique.

Los que se establezcan en planta primera y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle.

3. En los supuestos de los apartados a) y b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie. En todos ellos En los establecimientos comerciales con superficie superior a 1.500 m<sup>2</sup>, se dispondrán de espacio privado para carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión, más bandas perimetrales libres de 0,80 cm. En los del apartado c), una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie en nuevos edificios.

4. Dotación de aseos.- Los locales tendrán los siguientes servicios mínimos:

- a) Hasta 50 personas de aforo, dispondrán de un retrete y un lavabo.
- b) Por cada 100 personas de aforo o fracción superior a 50, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo. Para locales de grandes dimensiones podrá realizarse un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y de la simultaneidad de utilización, con el fin de establecer las dotaciones que, en todo caso, no serán inferiores a lo determinado en este apartado.
- c) En locales de uso público los retretes no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá proyectarse un vestíbulo o espacio de separación.

- d) En locales de uso público existirá, al menos, un módulo de retrete y lavabo adaptado para su utilización por personas de movilidad reducida.
- e) En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios

**Artículo 94. Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios Profesionales.**

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

- a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.
- b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m<sup>2</sup>. Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.
- c) Dotación de aseos.- Por cada 100 personas de aforo o fracción superior a 50, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo. Las oficinas con aforo inferior o igual a 20 personas dispondrán de un retrete y un lavabo. En locales de uso público existirá, al menos, un módulo de retrete y lavabo adaptado para su utilización por personas de movilidad reducida. En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios

**Artículo 95. Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.**

1. Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...).
2. Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en estas normas.
3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos. No obstante se admitirá excepcionalmente la exención parcial o total de este estándar siempre que se justifique adecuadamente y se emita informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes donde se valoren y confirmen las circunstancias concurrentes.
4. Para establecer la altura mínima libre exigida para este uso y sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en vigor o normativa que lo sustituya, se atenderá al aforo de los locales, así:
  - a) Aforo superior a 50 personas: altura mínima de 3 m.
  - b) Aforo igual o inferior a 50 personas: altura mínima de 2,80 m.

Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la zona de uso público propiamente dicha del local (salones de público, comedores, vestíbulos generales, etc.), su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m. o 2,50 m. respectivamente para los casos a) y b) en una superficie máxima del 30% de dicha zona, admitiéndose igualmente alturas libres inferiores en el resto de recintos tales como aseos, cocinas, almacenes y zonas de servicios en general, conforme a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

No obstante, el ayuntamiento deberá evaluar la posibilidad de autorización de alturas libres mínimas inferiores a las indicadas en apartados anteriores con carácter excepcional, previa justificación y sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la normativa supramunicipal en lo referente a alturas libres mínimas y condiciones de ventilación, cuando concurren y justifiquen al menos una de las siguientes causas, además de la condición a):

- a) Edificaciones ubicadas en Casco Antiguo con fecha de construcción anterior al año 1993, definiéndose como tal la zona comprendida dentro del entorno que configuran las calles: avenida de Juan Carlos I, calle Doctor Luis Prieto, calle Robles, calle San Vicente, calle del Aire y calle Santa María, además de aquellos edificios catalogados o monumentos históricos.
- b) Problemas estructurales pre-existentes que pudiera conllevar la imposibilidad de alcanzar la altura mínima requerida.
- c) Que la adecuación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados.
- d) Cualquier otro motivo, debidamente justificado.

5. Aseos: Por cada 80 personas de aforo o fracción superior a 40, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo, siendo al menos, uno de ellos accesible para su utilización por personas de movilidad reducida. En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

#### **Artículo 96. Uso de Hospedaje.**

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en establecimientos hoteleros, campings, apartamentos turísticos, alojamientos rurales, albergues turísticos, o alojamientos en régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles. Comprende igualmente los servicios asociados a dichos establecimientos, anexos a la actividad principal (restaurante, salas de conferencia, y similares).
2. En nuevos edificios con este uso se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada habitación.
3. Cuando la edificación esté destinada a establecimientos hoteleros, con categoría igual o superior a cuatro estrellas, o equivalente, según legislación específica aplicable, se permitirá una planta más con la misma ocupación que las restantes. En caso de manzana cerrada solo podrá elevarse esta planta cuando el hotel ocupe una manzana completa.
4. No se permiten zonas de dormitorios en sótano o semi-sótanos, excepto dependencias anexas (cuartos de instalaciones, almacenes, aseos, zonas administrativas, etc.).

### **CAPÍTULO 5. USO DE ACTIVIDAD - ECONÓMICA.**

---

#### **Artículo 97. Definición y usos pormenorizados.**

1. Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de estas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución al por mayor de dichos productos. Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.
2. En aquellas zonas cuyo uso global sea el de actividad económica, será incompatible en todo caso con el uso residencial y podrá ser compatible con el uso terciario en nuevos sectores si así lo recoge la normativa del planeamiento de desarrollo de los mismos.
3. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados, según sus características y condiciones de implantación:
  - a) Establecimientos industriales.

- b) Almacenes e industrias en general.
- c) Pequeños talleres y almacenes de venta.
- d) Talleres domésticos
- e) Talleres de vehículos.
- f) Estaciones de suministro de combustible (\*).

(\*) Su localización se admite en toda clase de suelos, conforme a los usos compatibles establecidos y de acuerdo a la regulación específica que en su caso se establezca.

En suelo urbano no se implantarán nuevas estaciones de servicio en zonas de uso global residencial y de equipamientos.

En suelo urbano (en parcelas y edificaciones exentas) las construcciones principales de las estaciones de servicio, excluyendo marquesinas, deberán distar, al menos, 20 metros de edificaciones de uso residencial, o partes de éstas ocupadas por dicho uso, y su edificabilidad no superará 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En todo caso, para la inclusión de estaciones de servicio en grandes superficies comerciales se estará a lo dispuesto por el Real Decreto Ley 6/2000 de 23 de junio, de medidas urgentes de intensificación de la competencia en mercados de bienes y servicios, en lo referente a los hidrocarburos líquidos, o normativa que la sustituya.

#### **Artículo 98. Condiciones de los edificios.**

1. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un mínimo de veinte (20) centímetros libres, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

2. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

3. Dotación de aseos.- Por cada 100 personas de aforo o fracción superior a 50, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo. Las oficinas con aforo inferior o igual a 20 personas dispondrán de un retrete y un lavabo. En locales de uso público existirá, al menos, un módulo de retrete y lavabo adaptado para su utilización por personas de movilidad reducida. En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

4. En industrias con superficie construida superior a 500 m<sup>2</sup>, se dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión, más bandas perimetrales libres de 0,80 cm. En industrias con superficie construida mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, se dispondrá de otra plaza de descarga por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

5. Condiciones de seguridad:

- a) De acuerdo con el artículo 52 de las Directrices de Suelo Industrial, los establecimientos contemplados en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que estén presentes sustancias peligrosas (entendiendo como tales las sustancias, mezclas o preparados enumerados en la parte 1 del anexo I o que cumplan los criterios establecidos en la parte 2 del anexo I, y que estén presentes en forma de materia prima, productos, subproductos, residuos o productos intermedios, incluidos aquellos de los que se pueda pensar justificadamente que podrían generarse en caso de accidente), deberán ubicarse en zonas o parcelas situadas a una distancia adecuada de las zonas de vivienda, los edificios y las zonas frecuentadas por el público, los ejes importantes de transporte, las zonas recreativas y las zonas que presenten un interés natural particular (artículo 12 del Real Decreto 1.254/1999, modificado por Real Decreto 985/2005).

b) La autorización para este tipo de establecimientos o actividades exigirá la elaboración de un estudio de seguridad o dictamen técnico sobre los riesgos vinculados a estos establecimientos con relación al resto de usos y actividades colindantes de modo que establezcan su zona de influencia, su grado de compatibilidad con los usos y actividades, así como medidas frente al riesgo de accidentes; todo ello en los términos expuestos en el artículo 5 del Decreto 97/2000, de 14 de julio, sobre determinación orgánica de las actuaciones y aplicación de las medidas previstas en el RD 1.254/1999, o normativa que las modifiquen.

c) En materia de seguridad en caso de incendio, las actividades o establecimientos industriales se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, Código Técnico de la Edificación, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación, o normativa que las modifiquen.

#### **Artículo 99. Dotación de aparcamientos.**

1. Se establecerá como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m<sup>2</sup>. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubieran además en el edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumarán a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, existirá una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

#### **Artículo 100. Residuos y vertidos industriales.**

1. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de basuras, deberán ser retirados por empresa o gestor autorizado directamente al vertedero por cuenta del titular.

2. Las industrias que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/99, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado y las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.

#### **Artículo 101. Definición y condiciones particulares de los Establecimientos Industriales.**

1. Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias, técnicas, económicas y especialmente ligadas a la principal.

2. Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que supongan una superficie construida superior a 15.000 m<sup>2</sup>, que requieran superficie de parcela de más de 50.000 m<sup>2</sup>, o que tengan una plantilla de más de 250 trabajadores.

3. En ningún caso se admitirá la localización de grandes establecimientos en zonas calificadas para uso residencial dominante, ni contiguas a las mismas, excepto en zonas calificadas y ordenadas al efecto.

4. La localización de nuevas implantaciones de Grandes Establecimientos Industriales se resolverá normalmente en zonas de Uso Económico-Dotacional en Grandes Sectores. Cuando así no fuera posible o conveniente se deberá justificar explícitamente la necesidad de emplazamiento alternativo, sin que a estos efectos el precio del suelo haya de entenderse como justificación determinante.

5. Cuando la implantación se resuelva por vía de interés público y social, en el proyecto se deberán contemplar como zonas verdes arboladas una proporción no menor de la exigida con carácter de sistema local de espacios libres en la ordenación de los usos económico-dotacionales en grandes sectores. De esta masa arbolada al menos el 50% se ordenará perimetralmente buscando favorecer la integración paisajística y ambiental del proyecto en cuestión.

**Artículo 102. Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general.**

1. Comprende aquellas edificaciones y construcciones diseñadas para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas, de dimensiones variables, ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto. Así como, los talleres de vehículos destinados a chapa y pintura.
2. Se han de ubicar en parcelas independientes, de uso económico exclusivo, en sectores de suelo calificado y ordenado al efecto.
3. No se admitirá su localización en el suelo No Urbanizable, ni, con carácter general, en el Suelo Urbanizable sin sectorizar.

**Artículo 103. Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta.**

1. Comprende actividades de producción, reparación y venta, realizadas a pequeña escala, en general ligadas al abastecimiento a familias y hogares, altamente intensivas en trabajo, poco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en materia de bienes de equipo, consumos energéticos y de materias primas, así como de almacenamiento de productos. Incluye, asimismo, las instalaciones y usos característicos de la industria escarapate y excluye los talleres de vehículos. Tienen alta flexibilidad ambiental, tecnológica y dotacional, lo que les facilita tanto su integración en tejidos urbanos residenciales como su inserción en polígonos.
2. En zonas de uso característico y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso de Pequeños Talleres y Almacenes de Venta deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
  - b) Estar ubicado en planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 1.500 m<sup>2</sup> o una superficie máxima de taller de 1.000 m<sup>2</sup>, salvo que las ordenanzas de zona establezcan parámetros distintos.
  - c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
3. Los talleres de mantenimiento y reparación de toda clase de vehículos con superficie construida superior a 100 m<sup>2</sup> de taller propiamente dicho y/o superior a 100 m<sup>2</sup> de exposición, servicios administrativos o higiénicos, se consideran a estos efectos Almacenes e Industrias en general.

**Artículo 104. Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos.**

1. Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Estos establecimientos son compatibles con la vivienda familiar, con la que pueden compartir el acceso principal, siempre que dispongan en su interior de espacio específico para el desarrollo de la actividad, y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico.
2. No se admitirán talleres domésticos en edificios de viviendas colectivas, excepto en las plantas bajas de las edificaciones.
3. La superficie destinada a taller no será superior a 100 m<sup>2</sup>.

**Artículo 105. Definición y condiciones particulares de los Talleres de vehículos.**

1. Talleres de vehículos, son aquellos dedicados a la reparación en todas sus modalidades: mecánica y electricidad, excepto los dedicados a chapa y pintura y a su mantenimiento: lavado y engrase, con una superficie construida máxima de 100 m<sup>2</sup> de taller propiamente dicho y/o superficie construida máxima de 100 m<sup>2</sup> de exposición, servicios administrativos o higiénicos.
2. Se indica en la documentación gráfica del presente Plan, las zonas del casco urbano donde se considera compatible este uso en las plantas bajas de las edificaciones, quedando expresamente prohibidos en locales con fachada a avenida Juan Carlos I y Paseo de la Constitución.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellos fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas o ambientales singulares así lo aconsejen, salvo que se adapten las medidas correctoras que cada caso requiera.

---

**CAPÍTULO 6. USO DE EQUIPAMIENTOS.**

---

**Artículo 106. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Este uso comprende el conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesaria para el desarrollo individual y colectivo.
2. Los equipamientos privados identificados como tales por el presente PGMO tendrán como usos globales y compatibles los mismos que los descritos para los equipamientos públicos, salvo los incluidos en áreas de suelo urbano de planeamiento diferenciado, que se regirán por su correspondiente ordenanza APD. En cualquier caso esto no supondrá impedirá el desarrollo de las actividades que legalmente se vengán desarrollando en dichas parcelas.
3. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Docente o educativo, comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.
  - b) Deportivo, comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
  - c) Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:
    - Asistencial, comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos.
    - Sanitario, comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos y quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup> construidos.
    - Administrativo público, aquellos mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
    - Cultural, comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, etc.).
    - Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
    - Religioso, dedicado a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.
  - d) Cementerios.

- e) Albergue Turístico Municipal.

#### **Artículo 107. Clasificación según su implantación territorial.**

El uso de equipamiento, en todas sus clases, se clasifica de acuerdo a una jerarquía establecida en función a la naturaleza y ámbito de los servicios colectivos que sobre su base se prestan. Así se distinguen:

- a) Equipamientos de ámbito municipal o supramunicipal: destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito funcional municipal o supramunicipal. Disponen de una localización óptima en relación a la red viaria.
- b) Equipamientos de ámbito local: soportan el primer nivel de prestación de servicios de ámbito local. Disponen de una localización óptima en relación a la trama urbana circundante.

#### **Artículo 108. Condiciones de edificación de los equipamientos.**

Las condiciones de edificación de los equipamientos, con carácter general y salvo que cuenten con ordenanza específica contenida como tal en las presentes normas, serán las siguientes según los distintos supuestos:

- a) Equipamiento directamente establecido en el Plan General.
- Zonas donde la edificación debe alinearse a vial y entre medianeras:
    - El número de plantas no excederá del que le corresponda a la calle de su emplazamiento, con arreglo a la regulación de altura de la zona contigua.
    - La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
    - Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
    - Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
    - Se acondicionará por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
  - Si la edificación se ubicara en cualquier otra situación deberá cumplir las condiciones:
    - De retranqueo mínimo de 3 m. al lindero frontal, y de  $\frac{1}{2}$  la altura de la edificación al resto de linderos.
    - El índice de edificabilidad máximo será de  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- b) Equipamiento establecido y ordenado por el planeamiento de desarrollo:
- El índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , tanto para los derivados de la gestión del PGMO anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.
- c) Equipamiento en suelo no urbanizable:
- El índice máximo de edificabilidad será de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- d) Equipamiento que aún sin tener calificación expresa de equipamientos, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren:



- Las condiciones de edificación se ajustarán a las del precedente apartado a) siempre que la altura no supere en más de una planta, ni la edificabilidad en más de un 30%, las magnitudes respectivas que resulten de la aplicación de las ordenanzas de la zona correspondiente.

El Ayuntamiento, se reserva la posibilidad de modificar estas condiciones en función de las necesidades que estime oportunas, siguiendo el procedimiento que corresponda en cada caso.

#### **Artículo 109. Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga.**

1. Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos.
- b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes de nueva construcción que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los mercados de abastos de nueva construcción dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres metros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

### **CAPÍTULO 7. USO DE ESPACIOS LIBRES.**

---

#### **Artículo 110. Definición y usos pormenorizados.**

1. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfono, paradas de autobús, etc.)

2. El uso global de zonas verdes y espacios libres comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Parques: son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 metros cuadrados en que sea inscribible un círculo de 30 metros de diámetro, con las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
- b) Áreas de juego: no podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Jardines: son aquellos cuya superficie mínima sea de 1.000 metros cuadrados en la que sea inscribible un círculo de 30 metros cuadrados de diámetro, con las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

d) Áreas peatonales: deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

3. Se incluyen los parques y jardines urbanos, las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con éste destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

4. En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup> se admiten edificaciones e instalaciones al servicio del espacio libre como casetas de jardinería o kioscos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ocupación inferior al 10% de la superficie de la zona verde.

b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m<sup>2</sup> de techo/ m<sup>2</sup> de suelo a la superficie ocupable.

c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros salvo que se requiriese mayor altura adecuada a su funcionalidad.

d) La edificación se configurará y localizará de modo que se produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.

5. Se admite la ocupación del subsuelo con usos no residenciales permitidos por la Normativa General aplicable y compatibles con la zona donde se ubiquen.

Se cumplirán en todo caso las condiciones de evacuación y restricciones de ocupación y usos establecidos por dicha normativa general.

Cuando los locales resultantes tengan condición de exteriores y cumplan con las condiciones generales derivadas de su normativa específica aplicable, estatal, autonómica... se admitirán todos los usos compatibles con la zona donde se ubiquen, siempre y cuando no se generen impactos negativos o bien se prevean las medidas correctoras oportunas.

6. En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos, siempre que su ocupación no supere el 30% de la superficie total del espacio libre.

7. Excepcionalmente y previa justificación, se permitirá la ubicación de Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales o Centros de Transformación, siempre y cuando no se puedan ubicar en parcelas resultantes de la ordenación y no generen impactos negativos o bien se prevean las medidas correctoras oportunas.

#### **Artículo 111. Condiciones del uso de espacios libres.**

1. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituyen modificación del PGMO, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.

2. Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y de juego.

3. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4. Aquellos espacios libres colindantes con manzana edificable deberán resolver adecuadamente el acceso de vehículos a la misma. Para ello, el diseño y urbanización de la zona verde respetará un paso paralelo a dicha alineación de anchura no inferior a 5 m. y cuya pavimentación y acabado soporte el paso de tráfico rodado.

## **CAPÍTULO 8. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.**

---

### **Artículo 112. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio de parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable, suministro eléctrico, etc.

2. Se consideran elementos integrantes de las vías de comunicación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección, y las reservas para ampliación de viales existentes.

3. Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en la red viaria de protección y servidumbres, por causa de su tamaño, y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

4. El uso global de transportes e infraestructuras comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vías Públicas:

- Vías de comunicación, diferenciando las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte.
- Zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales o interurbanas.
- Aquellas zonas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como Espacios Libres y Zonas Verdes según las presentes Normas Urbanísticas.

b) Transportes:

- Aparcamiento-garaje:
  - Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
  - La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en sótanos, con la superficie necesaria para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Los aparcamientos en superficie donde se permitan, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno.
  - Cuando las condiciones particulares de zona no lo prohíban, los garajes podrán emplazarse en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificaciones de uso mixto.
  - La dotación de aparcamientos y sus características serán según lo dispuesto al efecto en las presentes Normas.
- Instalaciones destinadas al servicio de la carretera:

Se consideran como tales las siguientes:

- Al conjunto de edificaciones e instalaciones, vinculadas a la red arterial de comunicaciones, destinadas a usos tales como centros operativos de conservación y explotación de la carretera.
  - Construcciones o instalaciones necesarias en el diseño de áreas de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada de autobuses e instalaciones complementarias.
- Instalaciones de servicios:

Se consideran como tales al conjunto de edificaciones e instalaciones, vinculadas a la red arterial de comunicaciones, destinadas a satisfacer las necesidades de los usuarios de las carreteras, pudiendo contar con usos tales como hoteles, restaurantes, cafeterías, talleres mecánicos, talleres de neumáticos, lavaderos, estaciones de servicio, tiendas de accesorios de vehículos, y en general cualquier establecimiento o industria relacionada con el sector del automóvil, de acuerdo con el artículo 1 de la Orden 16/12/1997.

- Estaciones de Servicio.
  - ✓ Son todas aquellas instalaciones que contengan dispositivos para el suministro de carburantes y lubricantes.
  - ✓ Se podrá establecer una pequeña superficie aneja destinada a la venta minorista de productos de abastecimiento personal de carácter general, así como los usos accesorios del principal.
  - ✓ Si se pretende ubicar este uso en emplazamientos no previstos por el planeamiento, se tendrá en cuenta que su localización será preferentemente en la periferia de la población y en relación con usos de actividad económica. En cualquier caso será necesaria la oportuna licencia municipal en base al correspondiente proyecto en el que se justifique la ubicación, la incidencia del uso en el ámbito próximo y que contenga los informes y autorizaciones sectoriales que procedan en función de las características del proyecto.
  - ✓ Para nuevas instalaciones se disponen los siguientes parámetros urbanísticos:
    - Retranqueos mínimos a linderos: Los determinados por la legislación sectorial aplicable. Deberán distar en cualquier caso al menos 20 metros de cualquier edificación de uso residencial o la parte de la misma que se destine a dicho uso.
    - Altura máxima: 2 plantas. No se admitirán áticos o espacios bajo cubierta.
- Estaciones de transporte:
  - ✓ Corresponde a los espacios reservados para el desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivo y de mercancías, incluido el necesario para el acceso de las personas o para efectuar las operaciones de carga y descarga y demás labores auxiliares.
- Áreas logísticas.
  - ✓ Constituyen grandes desarrollos especializados para la optimización de las funciones de distribución de las empresas, y en general de los flujos de productos y de información orientados al servicio al cliente. Suelen disponer de áreas de servicio a los vehículos (aparcamiento, talleres, alquiler y venta); de áreas de servicio a las personas (hostelería, restauración, recreo); de áreas de servicios logísticos (instalaciones para distintos tipos de empresas y cargas, servicio de aduana) y de instalaciones para actividades intermodales.
- Transportes ferroviarios:
  - Se incluyen en este uso los terrenos, infraestructuras, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.
  - Comprende áreas de vías e instalaciones ferroviarias y áreas de servicios públicos ferroviarios. En su extensión actual, todas ellas se contemplan por el PGMO agrupadas dentro del Sistema General de Equipamientos.

- En todo caso en la regulación urbanística del uso de transportes ferroviarios se estará a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, o legislación específica equivalente.
- En las áreas urbanas contiguas al uso de transportes ferroviarios se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición por parte del titular de la infraestructura de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino, resolviendo los pasos mediante el proyecto ferroviario correspondiente de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
- Los promotores de actuaciones urbanísticas colindantes con el uso de transportes ferroviarios deberán vallar las lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El diseño del espacio colindante facilitará el mantenimiento del mismo en buenas condiciones ambientales.
- El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias requerirá la previa adaptación del Plan General.

c) Infraestructuras Básicas:

- Se identifican en planos como Sistemas Generales de Infraestructuras (SGI) o como Infraestructuras básicas locales (IBL), en función de su relevancia y alcance territorial.
- Tienen la consideración de tales aquellos suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos.
- Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas en lo que respecta a las normas de protección y a la regulación específica de usos en las distintas clases de suelo y zonas dentro de las mismas. Su forma y volumen serán libres, siempre que estén debidamente justificadas.
- Estos usos de Infraestructuras Básicas se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías públicas o discurren por el suelo no urbanizable. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas.
- En las zonas afectadas por servidumbres de instalaciones de conducción de Gas será de aplicación la normativa sectorial vigente, repercutiendo en prohibiciones de efectuar ciertos trabajos, obras, construcciones o cualesquiera actos que pudieran dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas a una distancia determinada del eje del trazado de la conducción. Con arreglo a dicha normativa sectorial se garantizará el libre acceso del personal y equipos necesarios para efectuar el mantenimiento, reparación o renovación de las instalaciones, y la existencia apropiada de hitos de señalización y tubos de ventilación.

---

## **CAPÍTULO 9. USOS DE VÍA PECUARIA.**

---

### **Artículo 113. Regulación.**

El artículo 1.2 de la Ley 3/1995 estatal define a las vías pecuarias como las rutas e itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Se incluyen las Vías Pecuarias así clasificadas por el "Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de la Región de Murcia" de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua.

## CAPÍTULO 10. USOS AGROPECUARIOS Y FORESTALES

---

### Artículo 114. Definición y regulación.

1. Tienen uso agropecuario los terrenos cuyo destino consolidado es el cultivo agrícola y la cría de ganado.
2. A los efectos de la ordenación de usos, se asignan al uso forestal los terrenos cubiertos por vegetación arbórea y arbustiva, matorral o en general vegetación natural o naturalizada, no expresamente orientados al uso y disfrute del público visitante; incluyendo enclaves de cultivos en pendiente que a efectos del régimen de protección del presente Plan General se estima oportuno no diferenciar de los anteriores.
3. Se asignan asimismo al uso forestal aquellas superficies de cultivos o aprovechamientos ganaderos abandonados o marginales de características ambientales degradadas o con escasa vegetación natural cuyas circunstancias orográficas especiales o de riesgo hacen posible y aconsejable su transformación hacia condiciones análogas a las definidas en el párrafo anterior.
4. Dentro del uso forestal se diferencian como usos pomenorizados los "Usos Forestales y Naturalistas" y los "Usos Extensivos del Medio Natural".

### Artículo 115. Usos Agropecuarios.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agropecuaria entendiéndose como tales la agricultura en regadíos y en secano, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícola, la caza y la pesca.
2. Obras e instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria:
  - a) Obras e instalaciones anejas a la explotación: se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de aperos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías o similares.
  - b) Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento,...) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.
  - c) Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfo topográficas.
  - d) Están sujetos a licencia urbanística sea cual sea la superficie y volumen de tierras afectado.
  - e) Captación de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas y los embalses.
3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Comunidad de Murcia y a su legislación específica.

### Artículo 116. Usos Forestales y Naturalistas.

1. Se entiende por tales, el conjunto de actividades relacionadas con el cuidado y explotación de los bosques, y sus usos complementarios (caza, recolección, y similares).

2. Para el uso y disfrute de las condiciones naturales de los terrenos del suelo no urbanizable pueden establecerse obras e instalaciones que no supongan edificación significativa. Éstas se agrupan en las siguientes categorías:

- a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, o similares.
- b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basuras, o similares. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
- c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.

#### **Artículo 117. Usos extensivos del medio natural.**

Comprende aquellas utilizaciones extensivas del medio natural (recolección, caza, pastoreo, aprovechamientos agrarios en régimen de baja intensidad y escasa presencia) característicos de medios semidesérticos con limitaciones edáficas y sobre todo hídricas. Se desarrollan sobre espacios que suelen requerir tratamientos culturales de los suelos y la vegetación, y que presentan valores ecológicos en ocasiones notables ligados a sus rasgos geomorfológicos, faunísticos o botánicos, o a una determinada combinación de los mismos.

### **CAPÍTULO 11. USO DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD**

---

#### **Artículo 118. Regulación.**

En el artículo 2 de la Ley 42/2007 define el Patrimonio Natural como el conjunto de bienes y recursos de la naturaleza, fuente de diversidad biológica y geológica, que tienen un valor relevante medioambiental, paisajístico, científico o cultural. Asimismo define como biodiversidad o diversidad biológica como la variabilidad de los organismos vivos de cualquier fuente, incluidos entre otras cosas, los ecosistemas terrestres y marinos y otros ecosistemas acuáticos y los complejos ecológicos de los que forman parte, comprendiendo la diversidad dentro de cada especie, entre las especies y de los ecosistemas.

Se incluyen bajo este uso cualquier actuación cuyo objetivo principal sea la conservación del patrimonio natural y de la biodiversidad (establecimiento de zonas protegidas, planes de gestión y de recuperación de especies...).

## **TÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

---

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

---

#### **Artículo 119. Objeto.**

1. Las presentes Normas tienen por objeto regular y definir el contenido básico de las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el municipio de Águilas.

2. En desarrollo del presente PGMO y como Normas Complementarias del mismo, se elaborarán Ordenanzas Municipales de construcción y edificación, que tendrán por objeto regular aspectos no previstos por el PGMO o insuficientemente desarrollados por éste.

**Artículo 120. Normativa aplicable.**

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.
2. En supuestos de diversas determinaciones o interpretaciones en relación a requisitos mínimos, será de aplicación la normativa más restrictiva o ambientalmente protectora.
3. En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará a lo regulado por las Ordenanzas Municipales, que se elaborarán en desarrollo del presente PGMO.

**Artículo 121. Control.**

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.
2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.
3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA.**

---

**Artículo 122. Parcela.**

Es cada una de las porciones de terreno con un mismo título registral.

**Artículo 123. Parcela edificable**

1. Es la parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
2. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este Plan General, o se garantice la implantación de los servicios urbanísticos definitorios de las condiciones de solar mediante aval bancario.

**Artículo 124. Parcela mínima edificable.**

Es aquella parcela que cumple las condiciones de forma, superficie y ubicación que en su caso hubiere dispuesto el PGMO para autorizar en ella la edificación según cada una de las zonas de ordenación.

**Artículo 125. Solar**

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:



- a) Que tengan fijada por el planeamiento urbanístico su ordenación, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que afronten o, si se trata de suelo urbano de núcleo rural o urbano especial, que estén consolidados de hecho, conforme a lo que se establece en el artículo 63.4 y 5, respectivamente, del TRLSRM.
- b) Que estén urbanizados con arreglo a los requisitos que se establezcan por el presente PGMO o, en su defecto, que, además de los señalados anteriormente para su consideración como urbanos, dispongan de pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público y otros servicios legalmente exigibles.
- c) Tendrán también la consideración legal de solares las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen.

#### **Artículo 126. Linderos.**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o viales públicos que le dan acceso o que la separan de los espacios libres públicos colindantes.
3. Cuando la parcela presente un único lindero frontal, se denominará lindero trasero al opuesto al frontal, y linderos laterales a los restantes.
4. Cuando se trate de parcelas con varios lindes frontales, se considerarán linderos laterales todos los demás.

#### **Artículo 127. Frente de parcela**

Es la longitud total del linde frontal expresado en metros.

#### **Artículo 128. Fondo de parcela**

Es la longitud existente entre el linde frontal y el trasero, medida desde el punto medio del linde frontal y perpendicularmente a éste.

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

---

#### **Artículo 129. Alineaciones oficiales**

Son aquellas alineaciones fijadas por el planeamiento, ya sea general o de desarrollo, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Dentro de éstas se distinguen dos:

- 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.

#### **Artículo 130. Alineaciones existentes**

Son las exteriores e interiores preexistentes a la aprobación del PGMO y que pueden o no coincidir con las oficiales.

### **Artículo 131. Ancho de vial**

Se denomina ancho de vial a la mínima distancia existente entre las dos alineaciones opuestas que definen dicho vial, en cualquier punto del mismo.

### **Artículo 132. Retranqueo**

1. Se entiende por retranqueo de la edificación la distancia existente desde la línea de fachada de la edificación hasta la alineación de referencia (ya sean las alineaciones oficiales o los linderos de la parcela), salvo que esta normativa establezca expresamente alguna excepción.

2. Se medirá sobre la perpendicular a la alineación en cada tramo recto de esta. En parcelas de forma irregular en las que no sea asimilable la regla anterior, se medirá con el criterio que redunde en una mayor distancia o superficie libre de la parcela.

3. En aquellos casos en los que justificadamente se acredite la imposibilidad de materializar la edificabilidad atribuida como consecuencia de la imposición de afecciones por costas, se podrán limitar los retranqueos, reduciéndolos hasta un máximo de 2,00 m a la parcela colindante y de 1,00 m a las calles de dos metros de anchura perpendiculares a la costas, a efectos de mantener los retranqueos a colindantes, o al menos, a uno de ellos, de forma que la separación entre edificios sea como mínimo de 4,00 m.

### **Artículo 133. Separación a linderos**

Es la distancia existente entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación medida sobre la perpendicular a la alineación en cada tramo recto de esta.

### **Artículo 134. Separación entre edificaciones**

Se denomina así a la distancia existente entre las edificaciones, medida entre sus puntos más próximos en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

### **Artículo 135. Fondo máximo edificable**

1. Es la distancia existente entre el plano vertical situado sobre la alineación oficial o sobre el retranqueo mínimo en caso de que éste se determine, y otro paralelo al mismo situado hacia el interior de la parcela, entre los que deberá ejecutarse la edificación.

2. El fondo máximo edificable, salvo para casos específicos, será de 15 m. En planta baja se podrá ocupar la totalidad del fondo edificable siempre que su uso no sea residencial.

3. Para viviendas con Licencia de obra anterior a la aprobación inicial del PGMO y que se hayan proyectado con libre ordenación del fondo, se permitirán ampliaciones siempre que los nuevos espacios cumplan lo regulado en el párrafo anterior.

### **Artículo 136. Posición de la edificación respecto de las alineaciones.**

1. Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

- a) Edificación fuera de alineación, cuando la línea de edificación queda fuera de la alineación oficial.
- b) Edificación alineada, cuando la línea de edificación coincide con la alineación oficial.
- c) Edificación retranqueada, si la línea de edificación es interior a la alineación oficial.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen en estas Normas, ninguna parte o elemento de edificación podrá quedar "fuera de línea" respecto a la alineación de parcela o pública.

### **Artículo 137. Tipologías de edificación.**

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

- a) Edificación aislada o en bloques abiertos: es la que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, teniendo todos sus frentes la condición de fachada.
- b) Edificación entre medianeras o en manzana cerrada: es la que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
- c) Edificación agrupada, en hilera o adosada: es la variante de edificación entre medianeras destinada a uso de vivienda unifamiliar.
- d) Edificación pareada: es aquella en la que las edificaciones son medianeras en un único lindero, siendo aisladas en los restantes, teniendo estos últimos la condición de fachada.

### **Artículo 138. Tira de Cuerdas.**

1. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno será obligatorio, como requisito previo al comienzo de ejecución de las obras, en caso de licencias de movimientos de tierras, urbanización y edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación, a menos que tal operación no fuera precisa a juicio de los Servicios competentes del Ayuntamiento.

2. La Administración señalará fecha y hora para efectuar la tira de cuerdas, con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.

3. El acto de tira de cuerdas se realizará con intervención del titular de la licencia, el técnico-director de las obras y el empresario constructor de las mismas, así como por el representante municipal; levantándose de dicho acto la correspondiente acta de tira de cuerdas.

## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.**

---

### **Artículo 139. Ocupación.**

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

- a) Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada. Puede ser establecida de dos formas: por asignación de un coeficiente de ocupación o, a falta de determinación de éste, será ocupable toda la superficie de parcela que quede delimitada por los retranqueos obligatorios y la separación a linderos.
- b) Coeficiente de ocupación es el que aplicado a la superficie de parcela edificable da como resultado la máxima superficie ocupable. El coeficiente de ocupación se expresará en porcentaje de superficie de suelo ocupado sobre total de la parcela.
- c) Superficie ocupada por la edificación: es la comprendida por la proyección horizontal de las líneas de fachada de la edificación.

No se contabilizará como superficie ocupada la de los patios de parcela que cumplan con las condiciones exigidas para los patios centrales o de manzana en las zonas en que éstos se admitan, y siempre que no estén contruidos sobre rasante.

Si por aplicación de las condiciones de ubicación no se llegara a la máxima superficie ocupable serán aquellas las que determinen ésta.

**Artículo 140. Edificabilidad.**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.
2. Dicho valor puede establecerse mediante una de las tres formas siguientes:
  - a) Por medio del coeficiente de edificabilidad.
  - b) Por medio de una cantidad concreta de superficie.
  - c) Por medio de la aplicación de los condicionantes de posición, forma y altura del edificio sobre la parcela.

Cuando para una determinada zona se explicita más de un valor, la edificabilidad que se aplique será la menor, en caso de no ser coincidentes.

**Artículo 141. Coeficiente de edificabilidad.**

1. Es la relación existente entre la superficie edificada y la superficie neta de la parcela.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
  - a) Edificabilidad bruta, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificada y la superficie total de un ámbito de ordenación.
  - b) Edificabilidad neta, cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela edificable.

**Artículo 142. Superficie construida y superficie edificada.**

1. Superficie construida: Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la fachada, exteriores e interiores y los ejes de medianerías compartidas, en su caso.

Los cuerpos volados, balcones, porches, terrazas, etc. que estén cubiertos, se computarán al 100% de su superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por más de dos cerramientos. En caso contrario se computarán el 50% de su superficie, medida en igual forma que anterior definición de superficie construida.

Los espacios bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen, se incluirán en el cómputo cuando su altura libre sea superior a 1,50 m.

2. Superficie edificada: Es la superficie construida señalada anteriormente una vez afectada de las siguientes exclusiones:
  - a) Los soportales de uso público previstos por el planeamiento.
  - b) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos previstos por el planeamiento.
  - c) Las plantas bajas diáfanos, porticadas, excepto las zonas cerradas que se proyectaran en ellas.
  - d) Los sótanos y semisótanos cuando estén destinados a aparcamiento, instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, trasteros vinculados a viviendas en la división horizontal del edificio y almacenes vinculados igualmente a locales de planta baja; siempre y cuando no sobresalgan en ningún caso más de 1 metro en el centro de la fachada y 1,50 m. en el punto más desfavorable, medidos desde la rasante de acera hasta la cara inferior del correspondiente forjado.

**Artículo 143. Superficie útil.**

1. Superficie útil de un local es aquella comprendida en su interior, encontrándose delimitada por los elementos constructivos acabados tales como tabiquería, estructura, etc. y que admite su directa utilización para el uso al que se destina el local.
2. No computará como superficie útil aquella cuya altura libre mínima sea inferior a 1,50 m.

**CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

---

**Artículo 144. Rasante oficial.**

1. Rasante es la línea de perfil longitudinal de la vía pública que señala la documentación gráfica del planeamiento o, en viales ya ejecutados, el perfil existente, tomado en el eje de la vía salvo que se indique lo contrario.
2. No obstante, como cota de referencia para la medición de alturas de la edificación se tomará con carácter general, salvo que se indique lo contrario, la rasante oficial de la acera.
3. En los viales de suelo urbano no ejecutados donde se solicite licencia, la rasante se fijará en atención a la natural del terreno mediante la formulación, si fuere preciso, del correspondiente Estudio de Detalle.

**Artículo 145. Altura de cornisa.**

Es la distancia vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera o desde el terreno en contacto con la edificación, en su caso, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, sin incluir áticos o espacios bajo cubierta.

**Artículo 146. Altura total**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto más alto de la edificación.

**Artículo 147. Altura de coronación**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o desde el terreno en contacto con la edificación hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.

**Artículo 148. Número de plantas**

Está constituido por el número de plantas completas que componen un edificio excluyendo los sótanos, semisótanos, áticos y espacios bajo cubierta.

**Artículo 149. Altura máxima**

1. Es la altura, expresada en metros o número de plantas, que establece el plan como límite máximo para cada manzana, con las limitaciones establecidas en la correspondiente norma de cada zona. Con carácter general y en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo de "Criterios para la medición de la altura de las edificaciones" de las presentes Normas.
2. En el caso de viviendas alineadas a vial, la altura máxima se mide como distancia vertical comprendida entre la rasante oficial de la acera hasta la cara inferior del último forjado.

3. En el caso de edificaciones retranqueadas respecto de las alineaciones exteriores, la altura máxima se medirá desde la rasante natural del terreno referida al baricentro de la proyección horizontal de la planta de la edificación, incluidos los vuelos. Cualquier modificación de la rasante natural del terreno deberá aparecer en el correspondiente proyecto de urbanización o de edificación y se ejecutará según los criterios de los servicios técnicos municipales.

4. Cuando la altura máxima se determine según el número de plantas, y salvo que la ordenanza de zona especifique lo contrario, su equivalente en metros se obtendrá según la siguiente tabla:

<b>Nº DE PLANTAS</b>	<b>ALTURA REGULADORA (m.)</b>
1	4,50
2	8,00
3	11,50
4	15,00
5	18,50
6	22,00
7	25,50

Como fórmula general para el cálculo de la altura reguladora se aplicará la siguiente:

$$\text{ALTURA REGULADORA} = 3,50 \times \text{N}^\circ \text{ plantas} + 1,00 \text{ m.}$$

#### **Artículo 150. Altura mínima**

1. Ha de entenderse que es posible edificar con una planta menos de la indicada como altura máxima en los planos para cada caso. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

2. En aquellos casos en que las edificaciones existentes queden fuera de ordenación por tener menos altura que la mínima, se admitirán en las mismas la solicitud de licencias de cambio de uso, así como las de apertura y/o actividad.

3. Cuando, por diferencias de altura entre edificaciones colindantes, hayan resultado o resulten en un futuro medianeras al descubierto, éstas se admitirán si se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas.

#### **Artículo 151. Altura libre.**

1. Es la distancia vertical que existe entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma, o si lo hubiere, del falso techo.

2. La altura mínima libre, en los distintos tipos de plantas, será la siguiente:

- a) Planta sótano, semisótano: 2,50 metros.
- b) Planta baja de viviendas: 3,00 metros.
- c) Plantas de piso: 2,50 metros.

3. Los torreones no podrán superar la altura máxima de 2,50 metros.

4. El número de plantas y las alturas máximas de un edificio en ningún caso podrán superar las permitidas para la finca correspondiente, en aplicación de la normativa de zona que le corresponda.

**Artículo 152. Criterios para la medición de la altura de las edificaciones.**

Como norma general, y que deberá justificarse en todos los casos, se establece que la superficie máxima edificable será la correspondiente a un solar que recayera a una calle horizontal, teniendo en cuenta la equivalencia de uso de la planta baja y que, en ningún caso, se excederá el número de plantas autorizado.

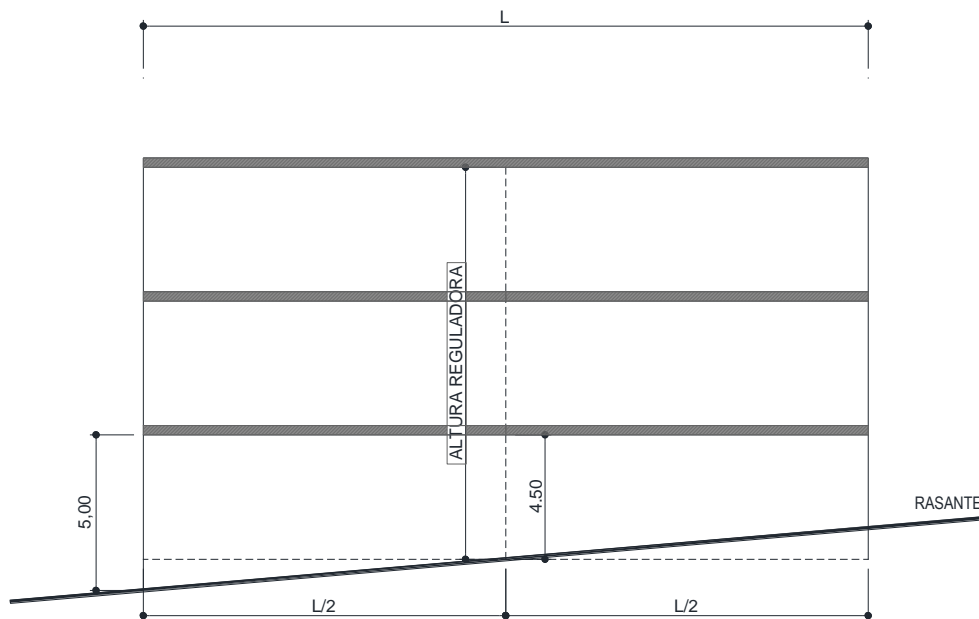
Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

1. Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente.

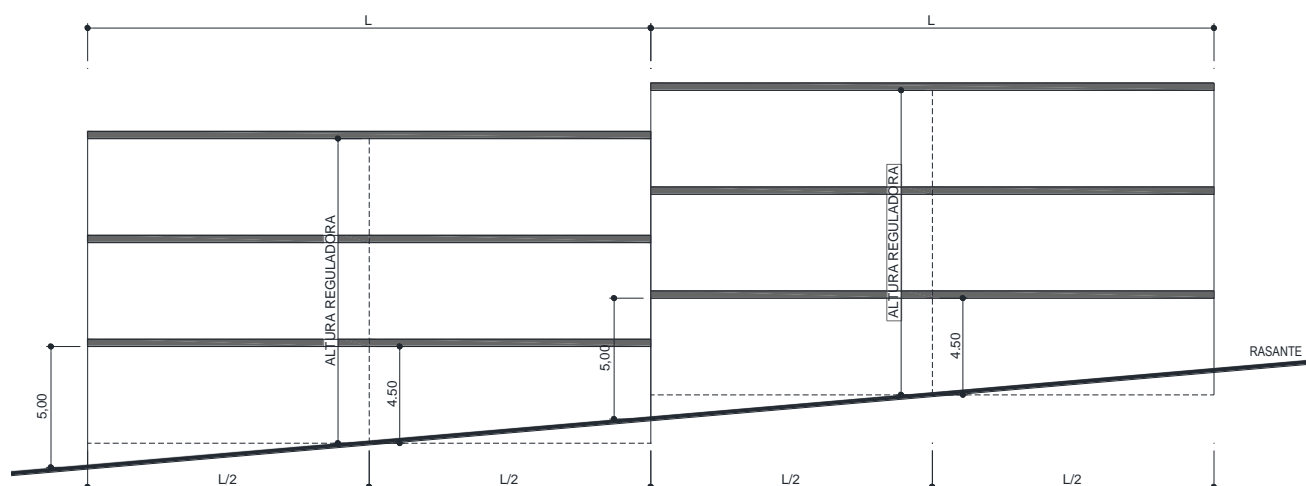
a) La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada que genere el número de plantas siempre que se cumpla:

- En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) será como máximo, de 4,50 metros.
- En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado se ajuste al cuadro definido en el presente PGMU.

b) La altura desde el punto de rasante más bajo hasta la cara inferior del citado primer forjado, será como máximo de 5 metros.



c) Si, debido a la pendiente de la rasante de la calzada o a la longitud de la fachada, no se cumplieran los límites citados, la edificación se fraccionará en tramos de manera que en el punto medio de cada tramo o escalón se cumplan los parámetros citados.



## 2. Edificio en esquina a calles con diferente altura autorizada.

a) En solares en esquina con edificación cerrada, cuando la altura autorizada sea distinta para las edificaciones que dan fachada a las dos calles, se podrá mantener la mayor de ellas en el fondo autorizado para ésta, sin exceder de 15,00 m.

b) No obstante, cuando la diferencia de alturas autorizada sea de dos o más plantas entre las edificaciones, podrán escalonarse según las condiciones siguientes:

- La edificación de mayor altura no superará un fondo máximo de 15 metros.
- La edificación de menor altura podrá aumentar su número de plantas en una, sin que dicho incremento supere un fondo máximo de edificación superior en 7 metros al fondo máximo estipulado para la edificación de mayor altura en el punto anterior.
- En todo caso, el tratamiento de los paramentos visibles desde la vía pública será igual al de la fachada del edificio.

## 3. Edificación abierta.

Como criterio general la altura se medirá en el punto medio de cada fachada. En el caso en que concurren los supuestos expresados en los casos 1 y 2 de este artículo también serán de aplicación los criterios en ellos contenidos.

## 4. Parcelas con pendiente descendente en el sentido de su fondo.

En solares con pendiente descendente en el sentido de su fondo, la edificación se escalonará en alturas de tal forma que, en cualquier punto de aquellas la altura sobre rasante no sea superior a 2,50 m. al máximo permitido en la correspondiente fachada.

## 5. Parcelas que den a dos calles opuestas con distinta altura.

a) Cuando, en parcelas que den a dos calles opuestas, se superpongan los fondos edificables de cada una de ellas, las alturas correspondientes a cada fachada se mantendrán hasta la línea media de superficie de superposición de los fondos.

b) Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes fuera de 3 plantas o superior, la edificación de mayor altura presentará en su última planta un retranqueo de 3,00 metros respecto del plano vertical de colindancia con la edificación de menor altura.



**Artículo 153. Construcciones por encima de las alturas.**

1. Por encima de la altura máxima total de edificación, sólo se permitirá la construcción e instalación de equipos y chimeneas de ventilación o evacuación de humos y gases, de calefacción y aire acondicionado, de captación solar, antenas en las distancias verticales que sean necesarias para el buen funcionamiento.
2. Por encima de la altura máxima de cornisa, además de los anteriores, sólo podrán sobresalir las vertientes de cubierta y, cuando no se prohíba por las ordenanzas de la zona, los castilletes de escalera y ascensores de altura total de 3,20 m.; Estas construcciones o instalaciones 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.
3. Por encima de la altura máxima de cornisa, además de las anteriores se permitirán antepechos de fábrica o barandillas con altura no superior a 1,50 m., excepto elementos puntuales ornamentales o de cerrajería.

**Artículo 154. Patios.**

1. Patio es todo espacio libre no edificado que queda delimitado por fachadas de la edificación en una longitud superior a 2/3 de la longitud total de su perímetro.
2. Se distinguen los siguientes tipos de patio:
  - a) Patio de parcela o manzana
    - Es el espacio interior de una manzana, no edificable a partir de planta primera según el caso, definido por las líneas del fondo máximo edificable o por las alineaciones oficiales interiores.
    - A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.
  - b) Patio de luces
    - Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.
    - Los patios de luces pueden ser interiores o abiertos a fachada:
      - Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.
      - Son patios de luces abiertos a fachada los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.
    - Los patios de luces pueden mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
      - La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
      - No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsiste alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
      - El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite y siempre por debajo de la línea de vierteaguas de los huecos de ventilación e iluminación.

- o En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

c) Patio inglés

- Son patios situados en la fachada exterior del edificio cuyo suelo está por debajo de la rasante de la acera.

3. Con carácter general, se permite la separación de los patios entre sí con elementos de 3,00 m. de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más alto.

**Artículo 155. Dimensiones de los patios.**

1. En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados será tal que en su planta pueda situarse un círculo cuyo diámetro sea igual a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimitan y no menor que 3,00 m., de tal modo que ningún punto de dicho cerramiento resulte interior al círculo y que cuando las aberturas estén situadas en un retranqueo, el ancho de éste cumpla las siguientes condiciones:

- a) sea igual o mayor que 3 m. cuando la profundidad del retranqueo esté comprendida entre 1,5 y 3 m.;
- b) sea igual o mayor que la profundidad cuando ésta sea mayor o igual que 3 m.

2. Las dimensiones de los patios se obtendrá de la siguiente tabla en función de la altura y el destino de las piezas que abren huecos a ellos, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

Uso del local	Diámetros mínimos	Superficie mínima
Dormitorios y estancias	1/3H	H <sup>2</sup> /8
Cocinas	1/3H	H <sup>2</sup> /10
Otros	1/7H	H <sup>2</sup> /20

- c) Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetros, y de 9 m<sup>2</sup> para la superficie, salvo en el caso de dormitorios que el mínimo será de 12 m<sup>2</sup>, si la edificación supera una planta.

3. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3,00 metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será siempre inferior al ancho del frente abierto a fachada.
- c) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior o igual a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

4. En obras de elevación de planta, en aquellos edificios construidos al amparo de las normativas anteriores y construidos conforme a las mismas, los patios tendrán forma y dimensiones tales que se podrá inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro será igual o mayor que las dimensiones que se especifican en la tabla adjunta:

Plantas	Dimensiones mínimas (m.)	Superficies (m <sup>2</sup> )
I y II	3,00	9,00
III	3,30	13,00
IV	3,60	15,00

5. Los patios adosados a linderos de edificaciones contiguas cumplirán igualmente las anteriores condiciones, considerando el lindero como paramento ciego aunque no estuviera construido, salvo que se establezca la mancomunidad del patio con la edificación colindante según lo dispuesto en las presentes Normas.

**Artículo 156. Cubrición de patios**

No se permiten los patios cubiertos.

**Artículo 157. Acceso a los patios**

1. Todos los patios o partes de los mismos con uso comunitario tendrán al menos un acceso directo desde espacio comunitario, excepción hecha de los patios de viviendas unifamiliares.

2. En aquellos patios o partes de los mismos que tengan un uso privativo vinculado con la vivienda o viviendas que recaigan sobre ellos, no será necesario el acceso exigido en el punto anterior, pudiéndose subdividir el patio con paramentos de altura no superior a 2,20 m. medida desde el pavimento del patio más alto.

**Artículo 158. Chaflán.**

Chaflán es la cara estrecha y larga que resulta de cortar la esquina que forman 2 superficies planas en ángulo. El PGMO establece que su dimensión debe ser de 3 metros.

---

**CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE PLANTA.**

---

**Artículo 159. Semisótano.**

1. Se entiende por semisótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra a una altura menor o igual a un metro de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación medido en el punto medio de la fachada.

2. En el caso de que la pendiente natural del terreno provoque diferencias de cota entre extremos de la edificación, será semisótano la planta que cumpla la condición anterior no superando además en el punto más desfavorable de la fachada la distancia de 1,50 metros entre la cara inferior del forjado de techo y la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

3. No se permiten en semisótano los usos de vivienda, hotelero ni sanitario-asistencial.

**Artículo 160. Plantas sobre rasante.**

1. Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán aquellas (o la parte de ellas) que sobresalgan más de un metro; Las plantas bajas (porticadas o no); las entreplantas o entrepisos (salvo los autorizados dentro de las plantas bajas); las plantas de piso (diáfanas o no).

2. En aquellas edificaciones en las que los áticos estén permitidos, en ningún caso los mismos computarán en el número total de plantas.

#### Artículo 161. Planta baja.

Será planta baja aquella cuya cara inferior de forjado que conforma su suelo se encuentra a una altura menor o igual a un metro medida desde la rasante de la acera, y la cara inferior del forjado de techo se encuentra por encima de dicha cota.

#### Artículo 162. Planta piso.

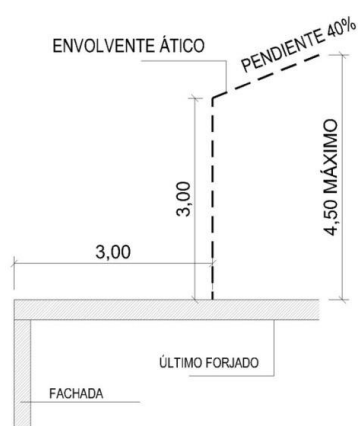
Las que se encuentran por encima de la planta baja

#### Artículo 163. Entreplanta.

1. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.
2. Con carácter general se prohíben las entreplantas.

#### Artículo 164. Áticos.

1. Ático es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de la fachada exterior del edificio, un mínimo de 3 metros. Su aprovechamiento deberá quedar contenido en el volumen virtual definido por un plano inclinado con una pendiente del 40% trazado desde una cota de 3,00 metros medida sobre la fachada retranqueada del ático, cuya altura de cumbrera máxima será de 4,50 metros desde la cara superior del último forjado.
2. El espacio comprendido entre el último forjado y la línea de cubierta del ático constituirán un solo volumen útil.
3. Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada, como ampliación del espacio habitable, o a la totalidad del edificio, como trasteros.
4. La normativa urbanística permitirá el establecimiento de áticos en todo el ámbito objeto del presente PGMO, siempre que no se disponga lo contrario y se dé cumplimiento a las exigencias anteriormente previstas.



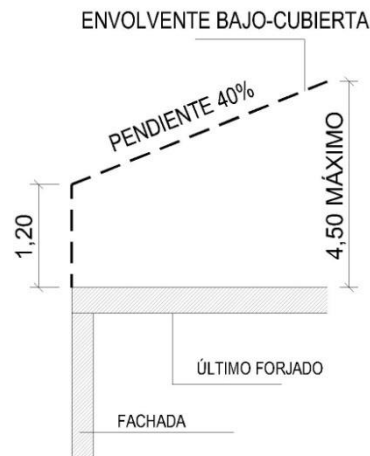
#### Artículo 165. Espacios bajo cubierta.

1. Espacio bajo cubierta es el espacio interior resultante sobre la última planta del edificio entre el forjado de techo de la misma y la cubierta inclinada. Su aprovechamiento deberá quedar contenido en el volumen virtual definido según dos alternativas:

a) El definido por un plano inclinado con una pendiente del 40% trazado desde el borde exterior de la cara superior del forjado de última planta considerando para éste el vuelo máximo de 1,00 metro más 0,30 metros de vuelo de cornisa, y cuya altura de cumbrera máxima será de 4,50 metros desde la cara superior del último forjado.



b) El definido por un plano inclinado con una pendiente del 40% trazado desde una cota de 1,20 metros medida sobre el borde exterior de la cara superior del forjado de última planta sin considerar para éste ningún tipo de vuelo y cuya altura de cumbrera máxima será de 4,50 metros desde la cara superior del último forjado. En este caso, para el forjado de cubierta se admitirán los vuelos según lo dispuesto en las presentes normas.



2. Se autorizarán siempre que estén destinados a depósitos, trasteros o instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a una vivienda o local de la planta inferior como local adicional o como doble altura. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

3. Los espacios bajo cubierta no se permitirán si se ejecutan sobre áticos de la edificación.

4. Cuando la edificabilidad de la finca se obtenga por aplicación de índices de edificabilidad o parámetros de los que resulte una superficie máxima edificable, si se proyectan espacios bajo cubierta, toda superficie de altura libre superior a 1,50 metros computará dentro de la edificabilidad máxima permitida en la finca.

5. La normativa urbanística permitirá el establecimiento de espacios bajo cubierta en todo el ámbito objeto del presente PGMU, siempre que no se disponga lo contrario y se dé cumplimiento a las exigencias anteriormente previstas.

#### Artículo 166. Trasteros.

1. Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos o semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- a) No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- b) La superficie construida máxima de trastero será de 10 m<sup>2</sup>.
- c) Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirva.
- d) Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o la comunidad, vinculándolo registralmente con el uso de trastero.

2. Se permitirán bajo cubierta siempre y cuando no existan áticos.
3. En viviendas unifamiliares se permitirán los trasteros en las plantas destinadas al uso residencial, cumpliendo las condiciones dispuestas.

## **CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

---

### **Artículo 167. Definición.**

Son las que han de cumplir la edificación y su entorno exterior con el fin de conseguir una adecuada preservación y mejora de la imagen urbana y de evitar impactos visuales negativos.

### **Artículo 168. Protección de la imagen urbana.**

1. El fomento y defensa del conjunto estético del municipio, corresponden al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a sus criterios. Por consiguiente, los Servicios Técnicos competentes podrán denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticos.
2. La Corporación Municipal y el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transporte, podrán acordar la aplicación de las presentes normas a cualquier edificio ya existente que está en contraposición notoria con las condiciones impuestas en estas disposiciones estéticas.

### **Artículo 169. Integración urbana y paisajística de las edificaciones.**

1. Las nuevas edificaciones deberán proyectarse procurando su mejor integración en el medio urbano y paisajístico, no solo en sus entornos próximos sino lejanos, teniendo en cuenta su adecuación a los perfiles de la ciudad, relación con hitos, masas vegetales, señalamiento de bordes urbanos y cornisa, etc.
2. Se cuidará el impacto visual que pueda generar actuaciones urbanísticas de gran envergadura, especialmente en desarrollo de Planes Parciales y Especiales. El Ayuntamiento someterá a información pública las propuestas.
3. Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento podrán exigir documentación gráfica adicional-alzados o perspectiva generales de la edificación en su entorno, montajes fotográficos, etc. O cualquier otro tipo de estudio o memoria que justifique la adecuación de la intervención a los objetivos que persigue este artículo.

### **Artículo 170. Elementos ocultos de interés.**

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser aquellos comunicados al Ayuntamiento u Organismo de Bellas Artes competente e interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios de interés.
2. En los casos a que hace referencia el punto anterior será precisa para la reanudación de las obras, autorización previa de Bellas Artes y licencia especial del Ayuntamiento. Si la naturaleza de los hallazgos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento o la Administración Central o Autónoma proceder a la expropiación.
3. Será objeto de atención especial a estos efectos las obras de reforma interior, demolición, recalce o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés, pudiendo el Ayuntamiento en tales casos obligar al promotor a la realización previa de catas o movimientos de tierras controlados e inspeccionados, antes de la iniciación normal de las obras de edificación.

**Artículo 171. Edificios colindantes a elementos de interés.**

Las fachadas de los edificios colindantes con elementos de interés y aquellos que se encuentren en su mismo plano de fachada hasta la ruptura de este ya sea por calle, plaza o quiebro pronunciado de la calle, se atenderá en su diseño a las pautas compositivas en cuanto a cornisas y remate de coronación y basamentos.

**Artículo 172. Plantas bajas.**

1. Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.
2. Cuando dichas plantas bajas se destinen al uso comercial en dicho proyecto quedarán delimitados los huecos que podrán ser tratados libremente en los proyectos de acondicionamiento de los locales.

**Artículo 173. Modificaciones de fachadas.**

No se autorizaran modificaciones parciales en fachadas que afecten a cerramiento de terrazas, colocación de capialzados exteriores o toldos, instalaciones de unidades autónomas de climatización, etc. Tales actuaciones solo serán permitidas si afectan a todo el edificio y se presenta el preceptivo proyecto de modificación del conjunto.

**Artículo 174. Medianerías y elementos sobre cubierta.**

1. 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.
2. Las plantas bajas sin distribuir destinadas a los locales comerciales estarán igualmente dotadas de, al menos, una salida de evacuación de humos con diámetro mínimo de 30 cm, una salida interior de ventilación y una salida para previsión de instalación de climatización por cada local, si puede preverse la distribución final de la planta; o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en caso contrario. En caso de subdivisión posterior de los locales se deberá prever el equipamiento de chimeneas necesarias, salvo que no sea necesaria por el tipo de actividad a implantar.

**Artículo 175. 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.

**Artículo 176. Salientes y entrantes integrados en la edificación.**

1. No se permite adelantar de la alineación oficial con cuerpos salientes que formen parte integral del edificio, o con molduras hasta después de haber salvado la altura del bajo y primera planta. Desde la altura de 2,50 metros hasta la que debe tener la segunda planta no podrán los cuerpos salientes o molduras avanzar más de 0,20 metros en las calles de ancho mayor a 12 m., y 0,10 m. en el resto.
2. Hasta después de haber salvado la altura de 1,50 metros sobre el punto más alto de la rasante de la acera, no se permitirá retirarse de la alineación oficial más de 0,25 metros en las calles de ancho mayor a 12m., y 0,15 m. en el resto, siempre que esto solo afecte como máximo a la tercera parte de la longitud de la fachada.
3. Las portadas no podrán salir de la alineación de la calle más de 0,20 metros en las calles de ancho mayor de 14 metros; 0,15 en las de ancho mayor de 12 metros, y 0,10 m. en el resto.

### **Artículo 177. Vuelos.**

1. Se denomina "vuelo" a los elementos salientes con respecto a las líneas de fachada por encima del techo de la planta baja. Los vuelos pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Vuelo abierto: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la pieza a la que sirve, cubierto o descubierto, de frente abierto y protegido por una barandilla o antepecho.
- b) Vuelo cerrado: Saliente de fachada cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

2. La longitud máxima de los vuelos para cada fachada de la edificación será del 75% de la longitud de dicha fachada, medida en una línea paralela a la misma. Sin sobrepasar dicho porcentaje y hasta un valor máximo igual al 50% de la longitud de cada fachada podrán ser vuelos cerrados.

3. El vuelo máximo permitido será el 10% del ancho de la calle correspondiente, no superando el 80% del ancho de la acera. El vuelo máximo será en cualquier caso de 1,00 metro.

4. No se permitirán vuelos en calles cuyo ancho mínimo sea inferior a 7,00 metros, medido en cualquier punto de la fachada de la edificación.

5. No podrán situarse vuelos abiertos a menos de 0,60 metros de la línea de medianería, mientras que los vuelos cerrados deberán situarse a no menos de 1,20 metros de la misma. En ambos casos, deberán quedar dentro del plano a 45° trazado desde la línea de medianería.

6. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que, en cada ordenanza o zona, se autorice.

7. La altura mínima sobre rasante de cualquier vuelo no será inferior a 3,60 metros.

8. Los vuelos no podrán sobrepasar los retranqueos mínimos a testeros y linderos laterales.

### **Artículo 178. Cornisas y Aleros.**

1. El vuelo máximo de los aleros o cornisas desde la vertical de la alineación (o del voladizo, en su caso) no será superior a 0,30 metros.

2. En edificación aislada o abierta, el alero de cubierta podrá invadir el espacio de retranqueo en una distancia no superior a 0,80 m.

### **Artículo 179. Marquesinas.**

1. Solo se autorizará la construcción de marquesinas, cuando éstas formen parte de las soluciones de diseño del edificio de nueva planta o cuando, en otro tipo de obra, respondan a un proyecto unitario que abarque toda la planta baja del edificio.

2. Su vuelo máximo será igual al de la anchura de la acera menos 60 cm., respetando en todo caso el arbolado existente, y su altura libre con respecto a la rasante no inferior a 3,60 m. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor no podrá ser superior al 15% de su menor altura sobre la rasante de la acera.

### **Artículo 180. Toldos.**

Las cortinas o toldos de los establecimientos que salgan de la línea de fachada, serán de los llamados máquinas. Su saliente no excederá del ancho de las aceras y en ningún caso pasará de 3 metros. Los toldos se pondrán embebidos en el grueso de la portada y las varillas y demás elementos no bajaran a menor altura de 2,50 metros de la rasante de la acera. Cuando no exista portada, los toldos irán embebidos en la pared, y de no poder adaptar esta disposición, se colocaran a una altura de la rasante tal que la altura mínima de todos los elementos no sea inferior a 2,50 metros.



### **Artículo 181. Anuncios en fachadas.**

La instalación de anuncios, letreros luminosos que sean visibles desde la vía pública tienen carácter provisional y el Ayuntamiento, en cualquier momento por razones de ornato, seguridad u otros puede revocar su licencia.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachadas se autorizaran solo en la parte de estas que corresponde a la planta baja del edificio o al canto de las marquesinas y limitados a los huecos de escaparate, siendo su vuelo máximo de 20 cm.
2. En plantas superiores de edificios de vivienda, solo se permiten anuncios de longitud máxima igual a la del ancho de cada hueco y altura de 70 cm.
3. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada de edificios de vivienda, se autorizaran solo en la planta baja. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros y su saliente máximo igual a 1,50 m. en calles de más de 16,00 m. y de 1,00 m. en las restantes.
4. En cualquier caso, en los supuestos anteriores los anuncios no podrán distar menos de 30 cm. del bordillo de la acera sobre la que vuelen.
5. La instalación de anuncios luminosos requerirá la autorización expresa de los inquilinos de las viviendas que disten menos de 10 metros en la línea de fachada o de 20 metros en edificios frontales, debiendo cumplir igualmente con las determinaciones establecidas en el resto de normativa sectorial aplicable (Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, etc.), o normativa que la modifique. En ningún caso se autorizará la instalación de anuncios o iluminación complementaria de éstos en fachadas de establecimientos cuando el nivel lumínico y la orientación pudiesen tener incidencia en la seguridad vial.
6. Se prohíben:
  - a) Los anuncios en tela o similares que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética o desmerezcan del lugar en que pretendan colocarse.
  - b) Los que puedan producir deslumbramientos, fatigas o molestias visuales.
  - c) Los anuncios en las medianeras de edificios.
7. Los anuncios en plantas superiores, sólo serán autorizados cuando el edificio se dedique con carácter exclusivo a uso comercial con las condiciones anteriores.

### **Artículo 182. Protección del arbolado existente en propiedades privadas.**

1. Los propietarios de recintos ajardinados tienen la obligación de mantener las plantaciones en buen estado, quedando prohibida la eliminación, sin previa autorización, de especies arbóreas de cualquier parte.
2. En la solicitud de licencias de edificación en entornos con áreas arboladas, se señalaran aquellas especies que necesariamente hayan de ser taladas y las que deban permanecer.
3. En el primer caso, podrá exigirse la replantación de tantas unidades de envergadura estimable como vayan a ser eliminadas, con especies y portes adecuados, o una distinta ubicación del edificio si ello es posible y la importancia del elemento vegetal lo justifica. En el segundo caso, se asegurara la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra.

### **Artículo 183. Arbolado y jardines públicos.**

1. Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan árboles de las vías públicas, deberán ser sustituidos inmediatamente, debiendo cargar con los costes de la replantación el responsable si lo hubiera.
2. El arbolado y jardines de recintos públicos quedarán protegidos en la misma forma que se establece en el artículo correspondiente para los ubicados en propiedades privadas.

**Artículo 184. Protección y cuidado de jardines existentes.**

Las áreas ajardinadas, tanto en zonas exteriores como en patios de manzanas o recintos exteriores con vegetación, deberán mantenerse en todo momento en buen estado.

**Artículo 185. Ajardinamiento y plantaciones nuevas.**

1. Los espacios libres deberán ajardinarse y arbolarse en la proporción que se indica para cada ordenanza o zona.
2. Deberán ajardinarse y, si es posible, arbolarse los espacios retranqueados que no vayan a ser utilizados como zonas de circulación peatonal o rodada.

**Artículo 186. Cerramientos y vallados**

1. Cerramientos de solares:

a) Los propietarios de solares y parcelas no edificadas en suelo urbano deberán cercarlos con vallados de rejas/mallas, de forma general, de altura de 2,20 m. medidos desde la vía pública para permitir la inspección visual de los mismos, sin perjuicio de que los servicios técnicos de urbanismo justificadamente informen lo contrario, para proteger la imagen urbana de alguna zona concreta del municipio.

En todos los casos, con el cierre del solar deberán quedar solucionados el desagüe del mismo que en ningún caso deberá afectar a terceros y el acceso para asegurar su conservación y sus condiciones de salubridad e higiene, que deberá ser practicable y con cierre.

b) En terrenos con pendiente, se admitirá el escalonado de la pared de cierre de forma que la altura máxima sea de 2,60 metros.

c) Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la vía pública o en su caso, en el límite de la parcela.

d) El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación anterior a aquellos solares cuyas características o emplazamiento así lo aconsejen, debiendo en todo caso mantenerse en condiciones adecuadas de limpieza y salubridad.

e) En caso de derribo, si no se edifica el solar inmediatamente, será obligatorio retirar la valla provisional de obra y cercar el solar resultante conforme lo indicado anteriormente.

2. Cerramientos de locales en planta baja:

a) Los locales diáfanos o sin uso en planta baja de edificios, hasta tanto no se produzca el acondicionamiento de los mismos, se cerrarán con muro de fábrica en toda su altura y con tratamiento mínimo de fachada de enfoscado y pintado.

b) Dicho cerramiento y su tratamiento de fachada deberá venir definido en proyecto.

3. Cerramiento de parcela y terrenos sin edificar:

a) En edificación aislada el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos, se resolverá:

- Con elementos ciegos de 1,00 metros de altura máxima, completados con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales, verjas o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros, adecuándose en todo caso a las características de la zona.
- Por medio de cerramientos que no formen frentes opacos de longitud superior a 15,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.

b) En ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

c) En edificación aislada, los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán cercarse con cerramientos ciegos de hasta 3,00 metros de altura sobre la rasante natural del terreno, con independencia de su longitud.

d) En las zonas industriales, y aquellas otras que con arreglo a usos tolerados se requieran cercas de mayor elevación, el Ayuntamiento podrá autorizarlas previa justificación de tal necesidad.

4. Vallados de terrenos en suelo no urbanizable:

a) En suelo no urbanizable y en especial las zonas tradicionales de campo y huerta de Águilas e inmediaciones de carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá la construcción de muros y cierres de obra que limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

b) La altura máxima de los vallados será de 2,00 metros.

c) Los vallados deberán realizarse con postes anclados en el terreno y alambrada metálica, pudiendo también llevar un zócalo de fábrica de altura máxima 0,50 metros y el resto alambrada metálica.

d) Quedan prohibidos los cerramientos de fincas con alambres de espino u otros materiales que atenten contra la seguridad de las personas o animales.

**Artículo 187. Aparatos de aire acondicionado.**

En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de fachada.

En edificios de nueva construcción los compresores se situarán en las azoteas, debiendo quedar retranqueados de la línea de fachada un mínimo de 3,00 metros y ocultos a la vista desde la vía pública. También se permitirá integrarlos en el diseño de la fachada siempre que queden ocultos a la vista desde la vía pública.

**Artículo 188. Depósitos elevados.**

1. Los depósitos de agua potable sobre cubierta solo se permitirán en aquellos edificios en los que el número de viviendas no sea superior a 10, previéndose en tal caso una capacidad máxima de almacenamiento de 500 litros/vivienda. Para más de 10 viviendas, será preceptivo la construcción de aljibe, debiéndose prever en tal caso una capacidad mínima de almacenamiento de 500 litros por vivienda, siempre que a su vez sea preceptiva la dotación de aparcamiento en subsuelo, debiendo en caso contrario justificar en base a las condiciones del subsuelo que sea notoriamente antieconómico la construcción de aljibe.

2. Los depósitos aéreos de agua potable, se dispondrán adosados al pretil de cubierta, de forma que quede garantizada la menor incidencia en las vistas desde los espacios públicos inmediatos.

**CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.**

---

La presente normativa tiene por objeto establecer las condiciones que determinen la habitabilidad de las viviendas en edificios de nueva construcción y el nivel mínimo admisible para que estas se consideren dignas y adecuadas.

Las condiciones de habitabilidad que se exponen a continuación cumplirán las disposiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 189. Ámbito de aplicación.**

1. Toda vivienda que se construya en el término municipal, deberá cumplir o superar las condiciones mínimas establecidas en el presente PGMO, tanto si va a tener carácter de vivienda permanente como si va a destinarse a uso temporal o turístico.
2. Quedan excluidas de la presente normativa las residencias con servicios comunitarios, como son los hoteles, residencias colectivas, aparta hoteles u otros análogos.
3. En cada localidad podrán adecuarse las condiciones exigibles de habitabilidad a sus peculiaridades locales, sin que esta adecuación suponga menoscabo del nivel mínimo de habitabilidad establecido y definido por la presente normativa.

**Artículo 190. Tolerancias.**

1. Los límites establecidos en la presente normativa serán aplicados a la edificación terminada, la que debe tenerse en cuenta en los proyectos, al prever las tolerancias constructivas.
2. Con carácter excepcional, en actuaciones singulares o experimentales, previa consulta y autorización da la Dirección General competente en la materia, se podrán admitir variaciones a los límites establecidos por esta normativa.

**Artículo 191. Condiciones de la infraestructura de servicios.**

1. No se reconocerá como habitable la vivienda que no disponga de las instalaciones y servicios mínimos establecidos por esta normativa.
2. Para la concesión de licencias de construcción de edificios de viviendas, como mínimo, será condición previa disponer de las dotaciones suficientes para el abastecimiento de agua, energía eléctrica, sistema de evacuación de aguas residuales y depuración de vertidos, ya sea porque dichos servicios existen o porque el proyecto incluye su construcción para dotar a la edificación y servicios urbanos, vinculados a ésta, da la infraestructura mínima necesaria.

**Artículo 192. Condiciones de las escaleras.**

1. La altura libre de las escaleras (cabezada) será en todo caso superior a 2,10 m.
2. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de 16 peldaños (17 tabicas), ni menos de 3.
3. No se admitirán escaleras de uso público sin luz natural. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o patio de parcela dispondrá, como mínimo, de un hueco por planta con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup>.
4. En edificios de hasta 4 plantas totales se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:
  - a) La superficie de iluminación del lucernario será, como mínimo, las dos terceras partes de la superficie en planta de la caja de escalera.
  - b) El hueco central libre de la escalera tendrá un lado mínimo de 50 cm y una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

**Artículo 193. Condiciones de los accesos.**

1. Los edificios tendrán una puerta de acceso desde el espacio exterior cuya anchura libre, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,40 m., con una altura mayor o igual a 2,20 m.
2. Deberá diferenciarse claramente de cualquier otro hueco practicable situado en la misma planta.

3. Los portales tendrán una anchura mínima de 1,50 metros hasta el arranque de la escalera principal y de los aparatos elevadores, sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones.

#### **Artículo 194. Condiciones de las viviendas.**

##### 1. Vivienda exterior.

Toda vivienda deberá ser exterior, en las condiciones descritas en las presentes Normas.

##### 2. Superficies mínimas de las habitaciones.

- a) Los dormitorios sencillos no tendrán menos de 6,00 metros cuadrados. Los dormitorios dobles no tendrán menos de 9,00 metros cuadrados. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio mayor de 10,00 metros cuadrados, debiéndose poder inscribir en la pieza un círculo de 2,60 metros de diámetro. .
- b) El estar-comedor tendrá un mínimo de 14,00 metros cuadrados y su lado mínimo no será menor de 2,60 metros debiéndose poder inscribir en la pieza un círculo de 3,00 metros de diámetro.
- c) La cocina tendrá al menos 5,00 metros cuadrados y su lado mínimo no será menor de 1,80 metros.
- d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituye una sola pieza, esta no será menor de 18,00 metros cuadrados.
- e) El cuarto de aseo, que contará al menos con inodoro, lavabo y ducha o bañera, tendrá una superficie igual o mayor de 2,15 metros cuadrados, y su lado mínimo no será menor de 1,20 metros. Cuando el retrete esté en pieza independiente, esta no tendrá una superficie inferior a 1,20 metros cuadrados.
- f) Tendenederos: toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, de al menos 2 m<sup>2</sup> de superficie, para tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se impida la visión de la ropa tendida. No será obligatorio en caso de existir tendadero común no cubierto en planta de cubierta.
- g) En el vestíbulo o espacio de entrada a la vivienda se podrá inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro.

##### 3. Condiciones de iluminación y ventilación

- a) En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.
- b) No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada sea de 1/4 e la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.
- c) La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

##### 4. Condiciones espaciales

- a) Las cocinas han de ser independientes de los aseos y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios; dispondrán de una salida de humos o gases, independiente del hueco de luz y ventilación.
- b) Los dormitorios no abrirán directamente a las cocinas.
- c) El acceso a los aseos no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

##### 5. Dimensiones lineales

- a) El acceso a la vivienda será a través de una puerta cuyo hueco libre será como mínimo de 0,90 x 2,00 metros.
- b) La anchura mínima libre de pasillos será de 0,90 m. Esta anchura se podrá reducir puntualmente por la existencia de elementos estructurales hasta un mínimo de 0,80 m.
- c) El hueco libre de la puerta de paso a las piezas habitables tendrá un ancho igual o mayor a 0,70 m.

**Artículo 195. Vivienda exterior.**

Todas las viviendas han de cumplir la condición de vivienda exterior, para lo cual se exigirán las siguientes condiciones:

1. Ocupar parte de una fachada del edificio en una longitud igual o superior a 3,50 m. en la que, al menos, exista un hueco de una pieza habitable. Se entiende por pieza habitable todas las estancias que componen la vivienda excepto los espacios de circulación, baños, aseos, lavaderos y espacios de similares características.
2. Dicha pieza habitable tendrá una superficie útil no inferior a 16 m<sup>2</sup> y en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 3 m., tangente interiormente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.
3. El hueco de luz y ventilación tendrá una superficie igual o superior a 3 m<sup>2</sup> y habrá de recaer, necesariamente, a:
  - a) Vía pública o espacio libre público.
  - b) Patio interior que tenga una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y en el que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a 10 m. tangente exteriormente al paramento donde esté el hueco.
  - c) Espacios libres privados en tipología de edificación abierta.
4. Cumplir las condiciones de accesibilidad y seguridad que, en materia de prevención de incendios, determine la normativa sectorial aplicable.

Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior a la rasante definida para la fijación de la altura.

No se permiten apartamentos, viviendas o cualquier otro uso residencial en sótano y semisótano, excepto anexos en vivienda unifamiliar en semisótano.

## II. SEGUNDA PARTE: RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

## **TÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES PRELIMINARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.**

---

#### **Artículo 196. Suelo Urbano.**

1. Constituyen el suelo urbano las áreas ya transformadas que el Plan clasifica como tal por:
  - a) Disponer de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista en el Plan.
  - b) Estar consolidadas por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes de la superficie apta para la misma, según la ordenación establecida en el Plan.
2. También tendrán la consideración de suelo urbano los sectores que, en ejecución del planeamiento, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.
3. En el suelo urbano se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos en que no resulta necesario el desarrollo de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas.
  - b) Tiene la consideración de suelo urbano sin consolidar, algunos de los terrenos que el planeamiento delimita como Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiéndose como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.
  - c) Tiene la consideración de suelo urbano de núcleo rural, los terrenos que por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.

#### **Artículo 197. Régimen general de edificación en suelo urbano.**

1. El suelo urbano podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en los artículos 162 y 211 del TRLSRM.
2. Podrán implantarse, en las áreas donde el uso este permitido, actividades económicas o dotaciones con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que se respeten la ordenación señalada en el planeamiento, con las condiciones y garantías señaladas en el art. 162 del TRLSRM.

#### **Artículo 198. Contenido.**

Las presentes Normas Particulares de Ordenanza regulan, junto con las restantes Normas, las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos del Plan.



### **Artículo 199. Aplicación.**

Las Normas contenidas en el presente Título son de aplicación al Suelo Urbano. Al suelo urbanizable, sólo se aplicarán de conformidad con las previsiones establecidas en el Título correspondiente y su desarrollo y determinaciones a través de los Planes Parciales correspondientes.

### **Artículo 200. Zonificación.**

En el presente PGMO, se puede distinguir dentro del Suelo Urbano:

1. Suelo urbano de uso global Residencial (U\_rs), dentro del mismo se comprenden:

- a) Núcleo urbano de Águilas.
- b) Núcleos urbanos de Los Arejos y Cine de Cope
- c) Áreas de Planeamiento Diferenciado.
  - Barrio de la Pescadería (E1 – C3).
  - Fransena (E2 - APD1).
  - Costas del Hornillo (E3 - APD2).
  - El Hornillo 2 (E4 – Sector 13).
  - Rubiales I, II, III. (E5 - APD3).
  - Terrenos de RENFE (E6 - APD4).
  - Calabardina (E7 - APD 5).
  - Las Molinetas II (E8 – Sector 1).
  - Los Jardines (E9 – Sector 4).
  - Los Geranios (E10 - APD 7)
  - Fases 1 y 2 de los Collados Zieschang (E11 - APD 6).
- d) Desde el Plan General se ha delimitado 1 **Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación** (P.E.R.I.), tienen como finalidad principal reordenar las citadas zonas residenciales, que por su especial relevancia dentro de la trama urbana, el PGMO estima conveniente y necesario considerarlas como ámbito de reforma.
- e) También se han delimitado dos Planes Especiales de Protección Paisajística en Suelo Urbano Consolidado cuya finalidad es la protección de determinados elementos paisajísticos dentro de la trama urbana de Águilas.
- f) Se ha delimitado también un Plan Especial de Complejos e Instalaciones Turísticas (P.E.T.).
- g) Desde el Plan General se han delimitado 10 **Unidades de Actuación** en Suelo urbano no consolidado. Dentro del suelo urbano no consolidado, el PGMO establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de gestionar el proceso de redistribución de cargas y beneficios y la cesión consiguiente de los suelos destinados a uso público. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado donde el PGMO concreta totalmente la ordenación de modo que no resulta necesaria, previamente a dicho proceso de gestión, la elaboración y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, constituyen las Unidades de Actuación directamente definidas por el Plan General.

2. Suelo Urbano de Actividad Económica (U\_ae), está integrado por el actual suelo industrial de Águilas, por los polígonos industriales ya existentes:

- Polígono Industrial "Las Majadas".
- Polígono Industrial situado al Oeste del núcleo urbano de Águilas.

- Zona industrial sita dentro del núcleo urbano de Águilas.

3. El PGMO prevé como Suelo Urbano de Núcleo Rural (NR), los núcleos de Los Gallegos y Cuesta de Gos

#### **Artículo 201. Remisión a las fichas particulares**

Cada una de las zonas en que se divide el suelo urbano se identifica respectivamente mediante un código individualizado de localización, y tienen sus condiciones particulares reflejadas en su ficha urbanística correspondiente, incluida en volumen anexo a estas Normas.

#### **Artículo 202. Alcance de las determinaciones particulares.**

##### **1. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.**

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación:

- Ordenación por alineación de calle: Se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales.
  - Los parámetros urbanísticos definitorios de esta ordenación son: la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.
  - El elemento característico que resulta de esta ordenación es la "manzana".
- Ordenación por edificación aislada: Se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela.
  - Los parámetros urbanísticos fundamentales de esta ordenación: son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.
  - El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina "bloque".
- Ordenación por definición volumétrica: Se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos.
  - Los parámetros urbanísticos relevantes en esta ordenación son: el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones de volumen.
  - El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina "volumen".

##### **2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

Tipologías edificatorias: Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela. Para una mayor concreción se distinguen las siguientes:

- Manzana compacta: Es aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.
- Manzana cerrada: Es aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central – que puede estar ocupado en la planta baja – en el interior de la manzana.

- Bloque exento: Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
- Bloque adosado: Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
- Volumen específico: Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.
- Volumen contenedor: Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

## **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL.**

---

### **Artículo 203. Suelo urbano de núcleo rural.**

Son aquellos terrenos en los que por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.

### **Artículo 204. Suelo urbano de núcleo rural. Régimen general.**

1. El suelo urbano de núcleo rural podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en los artículos 162 y 211 del TRLSRM. Las construcciones deberán ser adecuadas a las condiciones y parámetros que se señalan en la ordenanza de Núcleo Rural (UR), conforme a las tipologías tradicionales características del núcleo.

2. No obstante, sobre estos espacios se podrán proponer acciones de rehabilitación a través de Planes Especiales de Ordenación del Núcleo Rural, de Planes Especiales de Rehabilitación Integral, o equivalentes. Estos Planes incluirán un estudio de las posibilidades de crecimiento de dichos núcleos.

## **CAPÍTULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.**

---

### **Artículo 205. Determinaciones generales.**

1. Las diferentes determinaciones y parámetros para las distintas zonas de suelo urbano ordenadas por el PGMO se encuentran en el correspondiente Anejo de las presentes normas.

2. Estas determinaciones particulares (altura, aparcamientos, chaflanes, vallados, condiciones estéticas, etc.) prevalecerán, en lo que se contradigan, sobre las determinaciones generales de las presentes normas.

### **Artículo 206. Áreas de planeamiento diferenciado (APD)**

1. Las Áreas de Planeamiento Diferenciado integran los Planes Parciales que han alcanzado un grado de urbanización suficiente y las áreas de suelo urbano con características urbanas homogéneas.

2. Las condiciones de edificación y uso establecido por el presente PGMO serán de aplicación en las Áreas de Planeamiento Diferenciado con carácter prioritario sobre las determinaciones de carácter general de zona.

3. La documentación que integra las fichas de cada una de las Áreas de Planeamiento Diferenciado y las condiciones generales que las afectan conforma a los números precedentes, sustituyen plenamente, al planeamiento vigente con anterioridad para cada una de ellas.

4. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Diferenciado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedaran suficientemente explicitados, el Ayuntamiento de Águilas dictará las Normas Complementarias que estime oportunas, sin que ello suponga modificación del Plan General.

Dentro del término municipal de Águilas se distinguen las siguientes Áreas de Planeamiento Diferenciado:

- Barrio de la Pescadería (E1 – C3).
- Fransena (E2 - APD1).
- Costas del Hornillo (E3 - APD2).
- El Hornillo 2 (E4 – Sector 13).
- Rubiales I, II, III. (E5 - APD3).
- Terrenos de RENFE (E6 - APD4).
- Calabardina (E7 - APD 5).
- Las Molinetas II (E8 – Sector 1).
- Los Jardines (E9 – Sector 4).
- Los Geranios (E10 - APD 7)
- Fases 1 y 2 de los Collados Zieschang (E11 - APD 6).

---

#### **CAPÍTULO 4. UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) Y ESTUDIOS DE DETALLE (ED) ESTABLECIDOS EXPRESAMENTE POR EL PGM O EN SUELO URBANO.**

---

##### **Artículo 207. Unidades de Actuación expresamente establecidas por el Plan General.**

1. Dentro del suelo urbano, en determinadas áreas, el PGM O establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de gestionar el proceso de redistribución de cargas y beneficios y la cesión consiguiente de los suelos destinados a uso público. Dichos ámbitos constituyen las , Unidades de Actuación directamente definidas por el Plan General, donde éste concreta totalmente la ordenación de modo que no resulta necesaria, previamente a dicho proceso de gestión, la elaboración y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

2. Sobre las Unidades de Actuación delimitadas por este Plan General, tanto en Suelo urbano consolidado como no consolidado, caben las siguientes aclaraciones:

- a) Las Unidades de Actuación delimitadas sobre Suelo Urbano consolidado, en su mayor parte, pretenden posibilitar la obtención de suelo público, ya identificado como tal en Normas Subsidiarias, y que no se había podido obtener hasta ahora con otros mecanismos. Estas Unidades de Actuación no estarán sujetas a la cesión del 10 % del aprovechamiento.
- b) Las Unidades de Actuación delimitadas sobre Suelo Urbano no consolidado, en su mayor parte, no reordenan ámbitos sino que consolidan ordenaciones de las Normas Subsidiarias y posibilitan la obtención de suelo público ya identificado como tal en Normas Subsidiarias y que no se había podido obtener hasta ahora.

3. Las distintas Unidades de Actuación se han agrupado a los efectos de su cuantificación comparativa en áreas homogéneas. Se consideran áreas homogéneas aquellas que comparten parámetros comunes de localización, uso, tipología o finalidad urbanística.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
NORMAS URBANÍSTICAS

4. En cuanto a su denominación en el presente Plan General, matizar que su nomenclatura se ha constituido, estableciendo en primer lugar la referencia al instrumento de planeamiento reseñado, mediante las siglas "UA", y a continuación, la ubicación del ámbito donde el citado instrumento se desarrollará.

5. Sin perjuicio de otras Unidades de Actuación que puedan formularse de acuerdo con lo establecido en el TRLSRM, el PGMO prevé las siguientes:

CODIGO	SUPERFICIE TOTAL	APROV. REF. (BRUTO)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
Actuación residencial de reconstrucción trama urbana Águilas. Ordenanza C2			
UA – 2 res	2.954 m <sup>2</sup> s	1,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	5.317 m <sup>2</sup> t
UA – 4 res	5.086 m <sup>2</sup> s	2,55 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	12.985 m <sup>2</sup> t
UA – 6 res	9.100 m <sup>2</sup> s	1,88 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	17.152 m <sup>2</sup> t
UA – 6.1 res	10.276 m <sup>2</sup> s	1,88 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	19.368 m <sup>2</sup> t
UA – 7 res	5.367 m <sup>2</sup> s	2,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	11.003 m <sup>2</sup> t
Actuación residencial de reconstrucción trama urbana Águilas. Ordenanza C3			
UA – 1 res	4.631 m <sup>2</sup> s	1,04 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	4.811 m <sup>2</sup> t
Actuación residencial de reconstrucción trama urbana Águilas. Ordenanza A			
UA – 9.1 res	1.300 m <sup>2</sup> s	1,97 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2.558 m <sup>2</sup> t
UA – 9.2 res	1.367 m <sup>2</sup> s	1,97 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2.689 m <sup>2</sup> t
UA – 9.3 res	1.498 m <sup>2</sup> s	1,97 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2.948 m <sup>2</sup> t
Actuación de actividad económica			
UA – 3 AE	188.118 m <sup>2</sup> s	0,53 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	99.703 m <sup>2</sup> t
UA – 5 AE	34.650 m <sup>2</sup> s	0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	22.505 m <sup>2</sup> t

**Artículo 208. Estudios de Detalle expresamente establecidos por el Plan General.**

1. En el presente PGMO no se ha previsto ningún Estudio de Detalle.
2. Con carácter general, los Estudios de Detalle pueden ordenar volúmenes de edificación, concretar rasantes y definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de las cesiones mínimas para dotaciones públicas de equipamiento y espacios libres y zonas verdes establecidas en la ficha correspondiente.
3. Se estará a lo dispuesto en el artículo 120 del TRLSRM.

**Artículo 209. Remisión a las fichas particulares.**

1. Cada uno de los casos de Unidades de Actuación expresamente establecidos desde el PGMO se identifican respectivamente mediante un código individualizado de localización, y tienen sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, incluida en volumen anexo a estas Normas.
2. En cuanto al sistema de actuación asignado a las Unidades de Actuación se aplicará lo dispuesto en los artículos 170 y siguientes del TRLSRM.

**Artículo 210. Alcance de las determinaciones particulares.**

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Actuación tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie total: la cifra definitoria de la misma puede alterarse en la elaboración del instrumento de gestión o planeamiento, en más o menos, en una cuantía no mayor del 10% de la establecida en la ficha para poder adaptarse a los límites de las parcelas catastrales, siempre que ello no suponga cambios en la clasificación del suelo. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento y servicios públicos y a espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figura en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más precisa. Es sobre esta última sobre la que se estimarían, en su caso, los coeficientes a aplicar.

b) Las cesiones de suelo para vías públicas, zonas verdes y equipamientos públicos señaladas en los planos y en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito. Los nuevos equipamientos serán de titularidad pública, salvo que la ficha indique expresamente lo contrario.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, se tramitará como modificación de Plan General.

**CAPÍTULO 5. PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO.**

**Artículo 211. Planes especiales específicos.**

1. El PGMO establece ámbitos a desarrollar por Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación que tienen como finalidad principal, bien desplazar los usos industriales ubicados dentro del núcleo urbano residencial, determinando una nueva localización para las industrias, en ámbitos más idóneos para el desarrollo de sus actividades, bien reordenar las citadas zonas residenciales, que por su especial relevancia dentro de la trama urbana, el PGMO estima conveniente y necesario considerarlas como ámbito de reforma.

2. En cuanto a su denominación en el presente Plan General, matizar que su nomenclatura se ha constituido, estableciendo en primer lugar la referencia al instrumento de desarrollo reseñado, mediante las siglas "PE", y a continuación, la indicación del número de instrumento, por ejemplo (PE – 1)).

3. Sin perjuicio de otros Planes Especiales que puedan formularse de acuerdo con lo establecido en el TRLSRM, el PGMO prevé los siguientes:

CÓDIGO	SUPERFICIE TOTAL	APROV. REF. (BRUTO)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE			
PE – 1	68.592 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	00 m <sup>2</sup> t
PE – 2	88.854 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	00 m <sup>2</sup> t
PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR			
PE – 3	3.426 m <sup>2</sup> s	1,50	5.139 m <sup>2</sup> t
PLANES ESPECIALES DE COMPLEJOS E INSTALACIONES TURÍSTICAS			
P.E.T.	40.616 m <sup>2</sup> s		

4. En los Planes Especiales residenciales en suelo urbano se señalará una reserva mínima de superficie del 10% de la superficie del ámbito, excepto Sistemas Generales, destinada a Espacios Libres públicos, así como una reserva mínima de superficie del 5% de la superficie del ámbito, excepto Sistemas Generales, destinada a Equipamientos públicos.

Dicha reserva mínima será obligatoria, salvo que por las condiciones especiales del ámbito (escasa superficie, cargas importantes de Sistemas Generales vinculados,...) y siempre de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se justifique la inviabilidad de dicha reserva así como la cuantía de disminución de la misma.

5. Se establece como requisito necesario y obligatorio, que cada uno de los ámbitos delimitados como Plan Especial, deben acompañar un preceptivo Estudio de Tráfico y accesos, que garanticen la viabilidad de su adecuada inserción en la trama urbana existente.

6. Se admitirá justificadamente la disminución de la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.

## **TÍTULO 6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN, ZONIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

---

#### **Artículo 212. Definición.**

1. Está constituido por los terrenos que no tienen reconocida la condición de urbano o de no urbanizable.

2. En esta clase de suelo tiene la condición de suelo urbanizable sectorizado el integrado por los terrenos así delimitados para su urbanización, según el modelo y estrategia de desarrollo del propio Plan. El resto de suelo urbanizable tiene la condición de suelo urbanizable sin sectorizar.

3. En el suelo urbanizable se han atendido todas las determinaciones establecidas para esta clase de suelo por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, aprobado por Decreto nº 102/2066, de 8 de junio.

4. En el PGMO de Águilas se distinguen las siguientes Áreas urbanísticas:

a) Áreas urbanísticas de uso global de actividad económica:

- Área urbanística 7: Constituye la ampliación del suelo urbano industrial ya consolidado, creando la zona industrial de Águilas. Aprovechamiento de referencia: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Suelo Urbanizable Sectorizado).

b) Áreas urbanísticas de uso global Residencial:

- Área urbanística 2: está comprendida entre el norte de la Autopista Cartagena-Vera (AP-7) y el Suelo No Urbanizable protegido por las Directrices de Ordenación Territorial del Litoral. Su aprovechamiento de referencia es 0,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Suelo Urbanizable No Sectorizado).
- Área urbanística 3: situada entre el sur de la Autopista Cartagena-Vera (AP-7) y el futuro Vial Norte, su aprovechamiento de referencia es 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Suelo Urbanizable No Sectorizado).
- Área urbanística 4: Se sitúa entre el futuro Vial Norte y el Suelo Urbanizable Sectorizado, excepto en su parte media, que es ocupada por el Área de Reparto 6. Su aprovechamiento de referencia: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Área urbanística 5: está integrado por todos los sectores de costa en el entorno de la carretera a Calabardina, al Este del núcleo urbano. Aprovechamiento de referencia: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Suelo Urbanizable Sectorizado).

- Área urbanística 6: Situada entre el futuro Vial Norte y la circunvalación del núcleo urbano de Águilas. Aprovechamiento de referencia: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Suelo Urbanizable Sectorizado).

5. Según las determinaciones de las presentes Normas, en suelo urbanizable, son considerados por el PGMO como Áreas de Planeamiento Diferenciado los siguientes ámbitos:

- Barrio de la Pescadería (E1 – C3).
- Fransena (E2 - APD1).
- Costas del Hornillo (E3 - APD2).
- El Hornillo 2 (E4 – Sector 13).
- Rubiales I, II, III. (E5 - APD3).
- Terrenos de RENFE (E6 - APD4).
- Calabardina (E7 - APD 5).
- Las Molinetas II (E8 – Sector 1).
- Los Jardines (E9 – Sector 4).
- Los Geranios (E10 - APD 7)
- Fases 1 y 2 de los Collados Zieschang (E11 - APD 6).

#### **Artículo 213. Clasificación.**

Dentro del suelo urbanizable el PGMO de Águilas distingue:

1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (UZs), en el que se delimitan los siguientes Sectores:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Global Residencial:

- Sectores 2 al 12: Suelo urbanizable sectorizado de Baja densidad. Su aprovechamiento de referencia es:
  - Sector 2 (Las Molinetas III): Se trata de un Sector con Programa de Actuación Urbánística (PAU) aprobado inicialmente. Su aprovechamiento de referencia es de 0,51m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 3 (La Estación): 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 5 (Rambla de Las Culebras I): 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 8 (La Florida I): 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 9 (La Florida II): 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 10 (Casa Grande): 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 11 (Rambla del Charco): 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 12: 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Sectores 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, y del 29 al 35: Suelo urbanizable sectorizado de Baja densidad (uso global residencial compatible con el turístico-hoteler). Su aprovechamiento de referencia es de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Sectores 15, 23, 24 y 28 : Se trata de Sectores con Planes Parciales aprobados definitivamente. Su aprovechamiento de referencia es:



- Sector 15 "Isla del Fraile" que es de 0,4669 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 23 "Los Collados Weiss" que es de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 24 "Los Collados Zieschang" que es de 0,521 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Sector 28 "Todosol" que es de 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 
- Sectores 39 al 45: Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial: constituye una franja residencial que linda, al oeste con el vial de comunicación que va del Sector 46 "URCI" al Vial Norte; al este con los sectores 13 al 36 y la rambla de "Quiñoneros"; al sur con la circunvalación del núcleo urbano de Águilas y por último al norte con, con el vial Norte. Su aprovechamiento de referencia es:
    - Para el sector 39 "Fortuna Golf" y 45: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - Para los sectores 40 al 44: de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 
- Sectores 46 "URCI" y 47 "FADESA": Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial: los cuales lindan por el oeste con la rambla del "Cañarete", y por el sur con la carretera D-18. Su aprovechamiento de referencia es de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para el sector 46 y para el 47: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según convenios.
- 
- Sector 48 "Calarreona": Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial: Se trata de un sector con Plan Parcial aprobado definitivamente y en ejecución, el cual se encuentra cercano al límite con Almería, limita al sur con la playa y al oeste con el LIC "Cuatro Calas". Asimismo, se encuentra atravesado por la carretera nacional N-322. Su aprovechamiento de referencia es de 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 
- Sector 49 " La Fuente" Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial es el sector situado más al oeste del núcleo urbano de Águilas, el cual limita al sur con el Vial Norte, y al norte con el suelo No Urbanizable de protección Ambiental y el suelo No Urbanizable de protección paisajística. Dicho sector se encuentra atravesado a su vez por, la línea de ferrocarril y la futura autovía Cartagena-Vera. Su aprovechamiento de referencia es de 0,215 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según convenio.
- 
- Sector 50 "MICROBEL": Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial: este sector se encuentra situado al oeste del término municipal de Águilas y lindando con la rambla del "Cañarete" y limita por el oeste con el Suelo No Urbanizable de protección Ambiental y con el Suelo No Urbanizable de protección Paisajística. Dicho sector se encuentra a su vez, atravesado por la carretera D-19. Su aprovechamiento de referencia es de 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 
- Sector 51 "San Felipe": Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial: este sector se encuentra ubicado en el ángulo formado por la carretera D-13 y la autovía Lorca-Águilas. Su aprovechamiento de referencia es de 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 
- Sector 52 "Villa Sol": Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial: este sector se encuentra rodeado por el Suelo Urbanizable No Sectorizado. Su aprovechamiento de referencia es de 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Sector 53 "Matalentisco": Suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial: situado al este de Calarreona, con un aprovechamiento de referencia de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

De ellos, son considerados por el PGMU como Áreas de Planeamiento Diferenciado, los siguientes Sectores:

- Barrio de la Pescadería (E1 – C3).
- Fransena (E2 - APD1).
- Costas del Hornillo (E3 - APD2).
- El Hornillo 2 (E4 – Sector 13).
- Rubiales I, II, III. (E5 - APD3).
- Terrenos de RENFE (E6 - APD4).
- Calabardina (E7 - APD 5).
- Las Molinetas II (E8 – Sector 1).
- Los Jardines (E9 – Sector 4).
- Los Geranios (E10 - APD 7)
- Fases 1 y 2 de los Collados Zieschang (E11 - APD 6).

b) Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Global de Actividad Económica (UZs\_ae):

Constituye la ampliación del suelo urbano industrial ya consolidado, creando la zona industrial de Águilas. Se constituye un nuevo sector de actividad económica compatible con usos terciarios junto al área de suelo urbano donde se localizan diversos equipamientos y dotaciones de carácter municipal: cementerio, parque móvil, bomberos, etc.

Asimismo, el suelo industrial responde a la actuación recomendada en las Directrices de Suelo Industrial de la Región de Murcia, en las que se señala como actuación estratégica-regional municipal en la zona industrial de Águilas, a saber, "completar el desarrollo de Las Majadas como polígono multifuncional – industria local y de servicios – para adaptarse a la demanda, localizando en él las centrales hortofrutícolas."

Está formado por dos sectores:

- Sector UZS-ae 1: Suelo urbanizable sectorizado de uso global de actividad económica. Comprende la zona de ampliación del polígono industrial existente. Su aprovechamiento de referencia es de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Sector UZS-ae 2: Suelo urbanizable sectorizado de uso global de actividad económica. Comprende la zona junto al área de suelo urbano donde se localizan diversos equipamientos y dotaciones de carácter municipal: cementerio, parque móvil, bomberos, etc. Será compatible con el uso terciario. Su aprovechamiento de referencia es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c) Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Global Terciario (UZs\_ter):

Este Suelo Urbanizable Sectorizado está situado a la entrada de Águilas por la Autovía de Lorca, teniendo acceso directo desde el Vial Norte y la circunvalación del núcleo urbano de Águilas y como límite natural en su lado este la rambla del "Charcón". Su aprovechamiento de referencia es de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se han calificado como tales los sectores apropiados para la implantación de servicios privados, dotaciones y servicios públicos, en entornos que por su localización, configuración y accesibilidad han de adquirir las peculiares características de espacios urbanos de servicios, de alta centralidad, con actividades diferenciadas de los comercios y servicios de carácter local.

Los usos globales son los comerciales; oficinas y servicios profesionales; restauración; espectáculos y ocio; hospedaje; e instalaciones dotacionales y de servicios públicos. Se admiten como uso compatible las estaciones de servicio.

## 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (UZns):

En el PGM de Águilas, conforme a la regulación establecida en el artículo 66 del TRLSRM, ha delimitado el Suelo Urbanizable, por vía residual, por vía negativa, es decir, todo el suelo del término municipal que no haya sido expresamente clasificado como Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable quedará automáticamente delimitado como suelo urbanizable.

El PGM de Águilas distingue dentro del Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Área de Reparto 2: está comprendida entre la Autopista Cartagena-Vera (AP-7) y el Suelo No Urbanizable protegido por las Directrices de Ordenación Territorial del Litoral. Su aprovechamiento de referencia es 0,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Suelo Urbanizable No Sectorizado).

Área de Reparto 3: situada entre la Autopista AP-7 y el futuro Vial Norte, su aprovechamiento de referencia es 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Suelo Urbanizable No Sectorizado).

Área de Reparto 4: Se sitúa entre el futuro Vial Norte y el Suelo Urbanizable Sectorizado, excepto en su parte media, que es ocupada por el Área de Reparto 6. Su aprovechamiento de referencia: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Artículo 214. Núcleos de población.**

Se considera que una agrupación de edificaciones destinadas a vivienda forma núcleo de población, cuando en ella, se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando estén relacionadas con alguna de las siguientes redes de infraestructura, de carácter privado.
  - Red viaria con calzada pavimentada (aún sin estar dotada de encintado de aceras) de ancho igual o mayor de 2,50 m
  - Red de agua subterránea.
    - Red de saneamiento subterránea, cualquiera que sea el procedimiento de depuración.
- b) Cuando cuenten con algún tipo de servicio comunitario, deportivo o recreativo.
- c) Cuando la distancia entre edificaciones de vivienda sea inferior a 30 m.
- d) Cuando en un círculo con centro en la edificación que se proyecte y con el radio de 75 m haya más de tres viviendas preexistentes.
- e) Cuando su tipología sea netamente disconforme con las que son habituales en las edificaciones de uso agrario.

### **Artículo 215. Suelo urbanizable sectorizado. Delimitación de sectores por el PGM.**

1. Dentro de la clasificación urbanística de suelo urbanizable el Plan General delimita sectores o ámbitos para los que el planeamiento ha establecido las condiciones necesarias para su desarrollo urbanístico.

2. La delimitación de sectores responde a los siguientes criterios:

- a) A previsibles necesidades urbanísticas a corto y medio plazo,
- b) A razones de conveniencia, en la ordenación de espacios cuya configuración el Plan avanza como piezas importantes del modelo de usos del suelo a largo plazo.

**Artículo 216. Suelo urbanizable sectorizado. Determinaciones y régimen general.**

1. En el suelo urbanizable sectorizado el Plan establece el ámbito de cada sector; sus usos globales, compatibles y prohibidos; su edificabilidad; y los sistemas generales adscritos a su desarrollo, en sus correspondientes fichas de gestión.
2. La edificabilidad resultante de la aplicación de las Normas Urbanísticas del presente Plan no podrá superar la densidad o índice establecidos como máximos en la legislación vigente.
3. Las condiciones de urbanización de los sectores de suelo urbanizable cumplirán la totalidad de los requisitos establecidos por la legislación urbanística vigente y por las Ordenanzas Municipales.
4. Los propietarios incluidos en el suelo urbanizable sectorizado tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos mediante la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo. Hasta tanto no se apruebe el mismo, los propietarios podrán usar, disfrutar y disponer de sus predios conforme a su naturaleza rústica.
5. Respecto al deber preceptuado en el artículo 80.e) del TRLSRM, conforme al cual, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado deben "(...) costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales (...)", resulta importante en este punto, matizar que los Sistemas Generales de Comunicaciones planteados desde el Plan General, por su propia naturaleza deben ser considerados como una conexión exterior, que da sentido al propio Sector, permitiendo el acceso al mismo y su conexión con la red viaria existente.  
  
No obstante, su constitución como un "Sistema General de Comunicaciones", permite a los propietarios del ámbito en cuestión, la ocupación directa y global del Sector, así como, su ejecución mediante la Actuación Integrada que se determine, lo que sin duda, otorga mayor viabilidad y rapidez de gestión. De este modo, se posibilita la "ejecución por tramos" del Sistema General, con la vocación de constituir un impulso o fomento a su desarrollo urbanístico, así como un beneficio a los propietarios afectados del ámbito.
6. Asimismo, en el suelo urbanizable sectorizado el PGMO establece la distribución de usos del suelo de forma que no se superen los niveles establecidos en el anexo 1 del Decreto 48/98, de Protección del Medio Ambiente frente al Ruido, sin perjuicio de que dicha distribución pueda alterarse en el momento de redacción del planeamiento parcial que incorpore medidas correctoras que supongan el cumplimiento de dichos niveles.
7. En los sectores colindantes a ramblas o siempre que su ficha urbanística así lo indique, se deberá redactar el Estudio Hidrológico del cauce correspondiente, que se someterá a informe previo de la Confederación Hidrográfica, respetando lo dispuesto en el artículo 278 y ss. de las Normas del PGMO. En estos sectores, el trazado de los Sistemas Generales de Espacios Libres situados junto al límite de protección de cauces tendrá carácter orientativo, por lo que tras el pertinente estudio hidrológico podrá ser modificado sin que esto suponga modificación de Plan General. En todo caso, se deberá respetar la superficie y el ancho que deba tener, procurando que el Sistema General presente una morfología similar a la prevista en el PGMO.
8. En aquellos sectores en que su ficha urbanística así lo indique se establece la necesidad de establecer y formular el oportuno "Cartografiado de Hábitats", así como las correspondientes normas de conservación y/o restauración para dichos elementos, que serán informadas por el órgano ambiental competente.
9. Los sectores definidos por el presente PGMO podrán ser objeto de división, siempre que los subsectores resultantes tengan una superficie mínima de 10 hectáreas.
10. Se permite que, mediante la modificación puntual del PGMO o mediante Convenio, los nuevos sectores urbanizables colindantes con espacios naturales (incluidos o no dentro de LIC o ZEPA) incluyan una parte de ellas como Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos con el objetivo de su incorporación al patrimonio público, en virtud de lo establecido en el artículo 98.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, por lo que no computará a efectos de los estándares correspondientes.

11. Los suelos urbanizables sectorizados que no tuviesen dicha consideración, u otra equivalente según el TRLSRM a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, deberán destinar un 25% como mínimo de su aprovechamiento a usos turísticos, pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos, sin perjuicio de los porcentajes superiores establecidos mediante convenio.

**Artículo 217. Suelo urbanizable sectorizado. Régimen transitorio de edificación y uso.**

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en este PGMO y en el TRLSRM.

2. En suelo urbanizable sectorizado, antes de la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, se podrá admitir y conceder licencias a proyectos de construcciones aisladas de uso industrial, terciario o dotacional, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Existencia de una preordenación básica del sector por parte del Plan General, comprobando que el proyecto presentado no contraría tal pre ordenación. A los efectos del presente artículo se entiende por "pre ordenación básica" la existencia en el PGMO de previsiones, con carácter orientativo, relativas a reservas sobre esquema viario de carácter primario en el interior del sector y, en su caso, sobre espacios libres y equipamientos.
- b) La edificación proyectada debe ser inferior a la generada por la finca, con arreglo al aprovechamiento que le corresponda de acuerdo con las previsiones del PGMO para el sector.
- c) El destino de la construcción será industrial, terciario o dotacional y conforme con el uso global establecido por el PGMO para el sector.
- d) Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca, y posición de la edificación proyectada en su interior que razonablemente la propiedad podrá cumplir las cesiones de suelo, en el proceso de gestión posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, que se estimen, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.
- e) La finca debe de estar dotada de adecuado acceso viario, red de agua potable y saneamiento y electrificación.
- f) Se deberá aportar garantía por el importe que se estime de los costes de urbanización que deba soportar la finca, en el proceso de gestión tras la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- g) Se aportará documento notarial inscrito de indivisibilidad de la finca.

3. El régimen transitorio de edificación, antes regulado, quedará suspendido cuando se levanten construcciones cuya edificabilidad alcance el 25 % de la total permitida por el PGMO para el sector, conforme al aprovechamiento característico o de referencia del mismo, o alcancen ocupación del 10 % de la superficie total del sector.

4. De acuerdo a lo establecido en el artículo 93 del TRLSRM o precepto análogo que lo sustituya, se podrán permitir usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no dificulten la ejecución posterior del planeamiento previsto, siempre y cuando se justifique su necesidad y carácter no permanente, estando el titular obligado a comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones en los supuestos contemplados en el citado artículo del TRLSRM, y en general lo dispuesto en el mismo.

**Artículo 218. Suelo urbanizable no sectorizado. Determinaciones y régimen general.**

1. En suelo urbanizable sin sectorizar el Plan establece para cada área, los usos globales, compatibles y prohibidos, así como las condiciones para su transformación y desarrollo urbanístico, a concretar en la documentación de transformación del suelo.

2. Los propietarios de los terrenos incluidos en suelo urbanizable sin sectorizar tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos, para lo cual han de presentar la documentación precisa al efecto. Las condiciones necesarias para la transformación y desarrollo urbanístico del suelo urbanizable no sectorizado, se establecen detalladamente en el siguiente artículo de estas Normas.

**Artículo 219. Suelo urbanizable no sectorizado. Régimen transitorio de edificación y uso.**

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sin sectorizar los propietarios podrán usar, disfrutar y disponer de los mismos conforme a su naturaleza rústica y podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el TRLSRM, así como aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de este artículo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83 y siguientes del TRLSRM.

2. Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas en este PGM establecidas, en su caso, para cada una de las zonas así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en el presente artículo, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario, con las siguientes condiciones.
- b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.
- c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.
- d) Instalaciones ligadas al ocio, al deporte, las actividades culturales y la docencia, como parques recreativos, granjas-escuela, etc.
- e) Campamentos y sus instalaciones asociadas.
- f) Vivienda ligada a la explotación y las actividades anteriores.

4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Para la autorización por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de los usos, y construcciones excepcionales, previstos en los artículos anteriores se seguirá el procedimiento de autorización excepcional dispuesto en el art. 86 TRLSRM o norma que lo sustituya.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Actividades industriales cuando se refiera a actividades peligrosas que no puedan situarse próximas a los núcleos urbanos o incompatibles con otros usos industriales; y las agropecuarias siempre que no se trate de industrias de transformación y productivas, así como vertederos de residuos sólidos.
- b) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos
- c) Establecimientos turísticos.
- d) Establecimientos comerciales.
- e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

5. Este régimen transitorio sólo será aplicable mientras el nivel de colmatación del suelo no comprometa la elaboración y desarrollo del área, por lo que quedará suspendido cuando se levanten construcciones que alcancen una ocupación superior al 30 % de la superficie total del ámbito.

6. De acuerdo a lo establecido en el artículo 93 del TRLSRM o precepto análogo que lo sustituya, se podrán permitir usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no dificulten la ejecución posterior del planeamiento previsto, siempre y cuando se justifique su necesidad y carácter no permanente, estando el titular obligado a comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones en los supuestos contemplados en el citado artículo del TRLSRM, y en general lo dispuesto en el mismo.

#### **Artículo 220. Condiciones generales de la edificación en Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. Solo se autoriza la construcción de edificaciones asociadas a los usos permitidos que señala el artículo anterior en las condiciones que específicamente se determinan en los artículos siguientes. Cuando se ubiquen en el interior de bandas de amortiguación respecto a Espacios Protegidos, serán de aplicación las condiciones establecidas en los artículos correspondientes.

2. No podrá edificarse en todas aquellas zonas en que existan servidumbres establecidas por la legislación sectorial o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, servidumbres de paso, etc.

3. En cualquier caso, las edificaciones no podrán disponerse de forma tal que puedan constituir núcleo de población, según lo dispuesto en estas normas.

4. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, adaptándose en lo posible las formas, composición y volúmenes, materiales de fachada y cubiertas al medio natural en el que se ubican, en su caso.

5. Toda explotación deberá disponer dentro de su recinto del espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos.

6. En los cerramientos de las parcelas predominará el tratamiento vegetal excepto en los casos en los que por razones de seguridad, se justifique otro tipo de solución que, no obstante, no podrá suponer impactos visuales negativos.

La separación de los vallados al eje de los caminos será de 3 m, salvo que su anchura sea mayor a 6 m en cuyo caso se instalarán en su borde.

#### **Artículo 221. Condiciones particulares de la edificación en explotación agropecuaria**

1. Parcela mínima: No se autorizará ningún tipo de edificación, con excepción de lo estipulado en el apartado siguiente, en parcelas de superficie menor a la que el Ministerio de Agricultura o Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma señalen como unidad mínima de cultivo y, en cualquier caso, inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo otras limitaciones contenidas en esta normativa.

2. No obstante, se permiten en fincas no menores de 5.000 m<sup>2</sup>, construcciones para el almacenamiento de aperos de labranza y otras auxiliares cuya superficie construida guarde relación con la naturaleza y destino de la finca, lo que tendrá que venir acreditado por el correspondiente informe de la Consejería de Agricultura.

3. Densidad de viviendas: Se autoriza una vivienda ligada a la explotación agropecuaria por cada 10.000 m<sup>2</sup>.

4. Edificabilidad y superficie máxima edificable:

a) Superficie máxima edificable:

- Vivienda: 300 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Otros usos: Hasta agotar la edificabilidad.

b) Edificabilidad:

- Vivienda:  $300/10.000 = 0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Otros usos:  $0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Total:  $0,06 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Se podrá acumular la edificabilidad de vivienda a los otros usos. En todo caso no podrá superarse la ocupación máxima permitida.

Los invernaderos contruidos con estructuras portantes ligeras y cerramientos y cubiertas translúcidas, no se consideran superficie construida, por lo que podrán ocupar cualquier extensión en la parcela, respetando los retranqueos.

5. Ocupacion maxima: 6 %

6. Altura maxima: (Medidas a las cornisa)

- a) Viviendas: 7,00 m, 2 plantas.
- b) Otras edificaciones (Establos, almacenes, residencia de trabajadores, etc..): 5,00 m, 1 planta

Excepto en aquellas construcciones singulares como depósitos, silos, etc., en que se justifique una altura mayor.

7. Retranqueos: La separación de cualquier edificación a linderos de parcela será igual a la altura de la edificación con un mínimo de 5,00 m. Para invernaderos la separación será igual a su altura de coronación con un mínimo de 2,50 m. Estos se aplicarán a todos los linderos.

8. Las instalaciones ganaderas deberán distar 500 metros del suelo urbano y del urbanizable sectorizado, y cumplir la reglamentación ambiental correspondiente.

#### **Artículo 222. Condiciones especiales de las explotaciones mineras.**

A la solicitud de actividad para las explotaciones mineras se acompañará una memoria con el siguiente contenido:

- a) Justificación garantizada de la existencia y potencia del material a extraer.
- b) Descripción del estado actual de los terrenos.
- c) Procedimiento de explotación en los que se justifique igualmente que no se crearán impactos ambientales negativos y que los residuos mineros, de existir, se ubicarán en sitios adecuados que no representen peligro para las personas, animales y fauna y no supongan riesgo de contaminación de acuíferos.

Para las edificaciones se establecen las siguientes limitaciones:

- d) Parcela mínima:  $20.000 \text{ m}^2$ .
- e) Densidad de viviendas: 1 vivienda cada  $20.000 \text{ m}^2$ .
- f) Edificabilidad:
  - Superficie máxima edificable:
    - Vivienda:  $200 \text{ m}^2$  por vivienda.
    - Otros usos: Hasta agotar la edificabilidad.
  - Edificabilidad:
    - Vivienda:  $200/20.000 = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
    - Otros Usos:  $0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
    - Total:  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Se podrá acumular la edificabilidad de vivienda a los otros usos. En todo caso no podrá superarse la ocupación máxima permitida.



g) Ocupación: 10 %

a) Altura máxima: (Medidas a las cornisa):

- Viviendas: 7,00 m, 2 plantas.
- Otras edificaciones: 4,50 m, 1 planta.

Excepto en aquellas construcciones singulares en que se justifique una altura mayor.

b) Retranqueos: 10 m a todos los linderos.

**Artículo 223. Condiciones específicas de edificabilidad de las instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras de servicios públicos.**

1. Parcela mínima: No se limita.

2. Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Ocupación máxima: 10%.

4. Altura máxima: 4 m, 1 planta.

5. Retranqueos y ubicación:

a) Retranqueos: 10 m a todos los linderos.

b) Ubicación: Las edificaciones no podrán situarse a menos de 100 m de cualquier edificación residencial preexistente.

**Artículo 224. Condiciones particulares en instalaciones de servicio en carretera.**

Son instalaciones de servicio en carretera las gasolineras, talleres y comercio de artículos para el automóvil, cafeterías y restaurantes, hoteles y moteles de carretera u otras en las que se justifique su utilidad para el automovilista.

1. Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>, que linden con carreteras nacionales o comarcales.

A menor distancia de 2 Km del suelo urbano del núcleo principal, la parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>, y se garantizará la no interferencia con vías urbanas principales y con el resto de los sistemas generales considerando sus posibilidades de ampliación o crecimiento.

2. Densidad de viviendas: No se permiten viviendas.

3. Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Ocupación máxima: 10 %.

5. Altura máxima: (A cornisa):

a) Edificación: 7m, 2 plantas.

b) Gasolineras: 12 m.

6. Retranqueos:

a) A linderos con otras fincas: 10 m.

b) A Carreteras: cumplirán en todo caso lo establecido en la Ley de Carreteras.

7. Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**Artículo 225. Condiciones particulares de edificación para actividades deportivas, culturales y docentes.**

1 parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.

2. Densidad de viviendas: 1 vivienda por parcela, independientemente de las dimensiones de la parcela, y solo en el caso de que se destine a personal de guardería, o esté claramente vinculada al uso docente, cultural o deportivo de las instalaciones.

3. Edificabilidad:

a) Superficie máxima edificable:

- Vivienda: 200 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Otros usos: Hasta agotar la edificabilidad.

b) Edificabilidad:

- Total: 0.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se podrá acumular la edificabilidad de vivienda a los otros usos. En todo caso no podrá superarse la ocupación máxima permitida.

4. Ocupación máxima: 10 %.

5. Altura máxima: 9 m, 2 plantas. (Medidas a la cornisa).

6. Retranqueos: 10 m a todos los linderos.

7. Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Esta relación podrá ser aumentada a juicio de los técnicos municipales cuando por el destino de la finca se prevea un número de visitantes que lo justifique. La disposición de las plazas de aparcamiento será tal que se evite el impacto negativo que pueda producir la excesiva extensión de superficies pavimentadas en el terreno natural, pudiéndose exigir el fraccionamiento en varias zonas de aparcamiento, con tratamientos perimetrales e interiores adecuados y ubicadas en el contorno de la finca.

#### **Artículo 226. Condiciones particulares de edificación para áreas de acampada.**

1. Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.

2. Densidad de viviendas: 1 vivienda por parcela, independientemente de las dimensiones de la parcela, y solo en el caso de que se destine a personal de guardería.

Independientemente de lo anterior, se permitirá la instalación de bungalows, con un máximo de 10 bungalows/20.000 m<sup>2</sup>, y cumpliendo las siguientes características:

a) Máxima superficie construida: 25 m<sup>2</sup>/bungalow.

b) Estructura prefabricada o de madera, carente de cimentación.

No podrán venderse ni segregarse, estando vinculados mediante escritura pública al uso de acampada.

3. Edificabilidad:

a) Superficie máxima edificable:

- Vivienda: 200 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Otros usos: Hasta agotar la edificabilidad.

b) Edificabilidad:

- Total: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se podrá acumular la edificabilidad de vivienda a los otros usos. En todo caso no podrá superarse la ocupación máxima permitida.

4. Ocupación máxima: 10 %.

El área no reservada a acampada no será mayor del 50 % de la parcela.

5. Altura máxima: (A cornisa): 4 m, 1 planta.

6. Retranqueos:

a) Edificaciones: 10 m a todos los linderos.

7. Aparcamientos:

a) 1 plaza/100 m<sup>2</sup> superficie construida. (Sin contar la de los bungalows).

b) 1 plaza/bungalow.

c) 1 plaza de aparcamiento/2 plazas de acampada.

Estos tres conceptos se sumarán.

La disposición de las plazas de aparcamiento será tal que se evite el impacto negativo que pueda producir la excesiva extensión de superficies pavimentadas en el terreno natural, pudiéndose exigir el fraccionamiento en varias zonas de aparcamiento, con tratamientos perimetrales e interiores adecuados y ubicadas en el contorno de la finca.

8. Tanto la disposición de las edificaciones como de las áreas de acampada, se atenderán a criterios que procuren una adecuada integración paisajística.

9. Aquellas áreas en las que se pretenda la instalación fija de tiendas de campaña y caravanas con puntos de servicio por cada módulo de acampada y su venta por cualquier modalidad, serán objeto de un Plan Especial previo, que estará sujeto a las anteriores determinaciones y a las que para este tipo de instalaciones sean de aplicación legal. En cualquier caso, su autorización por parte del Ayuntamiento es discrecional y no se permitirá la segregación de módulos, fijándose los derechos sobre cada uno en partes alícuotas proindiviso.

#### **Artículo 227. Condiciones particulares de las edificaciones industriales.**

1. Los establecimientos industriales pueden ser permitidos en suelo no urbanizable por las circunstancias siguientes:

a) Ser peligrosas, nocivas o insalubres.

b) Ser extractivas.

c) Utilizar productos del campo como materia prima.

d) Ser de utilidad manifiesta y urgente para el municipio.

2. Se autorizarán siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 86 del TRLSRM, previa justificación de la imposibilidad de radicarse en áreas urbanas, y las del apartado a) deberán adjuntar además en su tramitación un informe del organismo sanitario competente.

3. En cualquier caso, la concesión de la preceptiva licencia queda condicionada a la presentación de un estudio en el que se justifique la ausencia de impactos ambientales negativos.

4. Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup>, excepto en las de utilidad manifiesta y urgente para el municipio, que no se limita la parcela mínima.

2. Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Ocupación máxima: 10 %.

4. Altura máxima: 9 m, 2 plantas.

Excepto para aquellos elementos que por su naturaleza deban sobresalir de esta altura.

5. Condiciones de ubicación y retranqueos:

e) Las Peligrosas, nocivas o insalubres no podrán emplazarse a menos de 2.000 m de ningún núcleo habitado, y se retranquearán 200 m. de cualquier lindero.

f) Las que utilizan productos del campo como materia prima, no podrán emplazarse a menos de 200 m de edificaciones en las que se produzca la presencia habitual de personas, y se retranquearán 20 m de cualquier lindero.

g) Las Extractivas cumplirán las determinaciones del apartado a) de este artículo si su explotación entraña riesgo y, en caso contrario, las del apartado b).

6. Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

7. Impactos visuales: Se evitarán en todo momento los impactos visuales negativos, debiéndose arbolar el perímetro de las parcelas.

#### **Artículo 228. Condiciones especiales de los vertederos de residuos sólidos.**

1. Los residuos sólidos pueden ser de la siguiente naturaleza:

a) Residuos de tierras, procedentes de vaciados y movimientos de tierra, que no contenga otro tipo de materias.

b) Residuos de escombros, procedentes de obras de derribo.

c) Residuos industriales.

2. La acción de vertido, cualquiera que sea su naturaleza, queda sometida a la autorización expresa municipal.

3. Los vertederos para residuos tipos a) y b) se ubicarán en los emplazamientos señalados al efecto por el Ayuntamiento, respetándose las condiciones de vertido que éste determine.

4. Los vertederos para vertidos tipos c) estarán sujetos a la autorización señalada en el punto anterior y no podrán ubicarse en ningún caso a menos de 2.000 m del suelo urbano o urbanizable programado.

5. La concesión de la licencia quedará condicionada a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.

6. Se estará a lo dispuesto por el organismo competente en materia de medio ambiente.

#### **Artículo 229. Condiciones particulares de edificación vinculada a actividades de utilidad pública (excepto las industriales).**

1. Parcela mínima: No se limita

2. Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Ocupación máxima: 10 %.

4. Altura máxima: 13 m, y 4 plantas.

5. Retranqueos: 10 m a todos los linderos.

6. Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### **Artículo 230. Suelo urbanizable no sectorizado. Criterios de delimitación de nuevos sectores.**

1. La delimitación de sectores, en las zonas que ostenten la calificación jurídica de Suelo Urbanizable sin sectorizar, se encuentra supeditada a la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) El sector deberá ajustarse en todo su trazado a los elementos físicos notoriamente reconocibles del territorio, sean éstos, de carácter natural o infraestructural.

Asimismo, se considerará aceptable la conexión sobre terrenos sin referencias en un porcentaje inferior al 10% sobre la totalidad de la longitud de la delimitación, en aquellos supuestos en los que existan interrupciones de los citados elementos físicos en el perímetro.

- b) La superficie del sector no podrá ser inferior de 10 hectáreas.
- c) Se establece la obligación de establecer y formular la oportuna "Cartografía de Hábitats" existente sobre el ámbito, como condición constitutiva de un criterio de delimitación sectorial. De tal modo, que los Sistemas Generales existentes en el citado ámbito, se ubiquen coincidentes con las zonas ocupadas por los posibles hábitats existentes, y ello, con la finalidad fundamental de garantizar la conservación y defensa de las especies objeto de protección. Dichos Sistemas Generales podrán ser computados con el fin de cumplir el estándar mínimo establecido en estas normas siempre que se cumpla lo establecido al efecto en el artículo referente a hábitats de las Normas de protección del medio natural.
- d) En la ordenación del ámbito concreto de transformación de suelos urbanizables no sectorizados para usos total o parcialmente residenciales, se establecerá la dedicación de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial para el Sistema General de Espacios Libres y de 8 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial para el Sistema General de Equipamientos. La localización de los sistemas generales se establecerá según propuesta fundamentada contenida en la documentación de transformación.
- e) En lo referente a la ubicación de los Sistemas Generales:
- En zonas o ámbitos sobre los que no se planteen por el Plan vinculaciones específicas, la localización de los sistemas generales se establecerá según propuesta fundamentada contenida en la documentación de sectorización.
  - En zonas o ámbitos sobre los que se planteen por el Plan vinculaciones específicas, los sistemas generales se desarrollarán preferentemente en los suelos vinculados a tal efecto, la documentación de transformación justificará en estos casos la coherencia y funcionalidad de los sistemas generales que se proponen en relación con la estructura territorial y urbanística del entorno, con la propuesta de suelos para sistemas generales que se formula desde el Plan General, y con la naturaleza del proyecto a partir del cual se obtienen los sistemas en cuestión.
- f) En los nuevos sectores delimitados, deberán garantizarse las siguientes magnitudes mínimas de servicios urbanísticos:
- Se requerirá informe de suministro de agua potable de la correspondiente compañía abastecedora para la totalidad de la población prevista por el instrumento de planeamiento de desarrollo, con una previsión de consumo en litros/ vivienda/ día de 600.
  - Deberá garantizarse el suministro de energía eléctrica a través de compromiso expreso de la compañía suministradora.
  - Se deberá garantizar la adecuada conexión con la red regional de carreteras, incorporando si fuera necesario un acceso, cuyas características se ajustarán como mínimo a las condiciones propias de las fijadas para el tercer nivel de la red regional.
  - Deberá quedar plenamente garantizada la oportuna aprobación de conexión con la red regional de carreteras en las condiciones que fije el departamento de carreteras.
  - Las redes de saneamiento y pluviales se programarán y ejecutarán de modo separativa, garantizando el adecuado tratamiento de depuración de las residuales mediante sistemas terciarios para su reutilización como aguas de riego.
  - La conexión de la red de recogida de pluviales con los cauces públicos deberá recibir autorización expresa de la Confederación Hidrográfica.

**Artículo 231. Régimen de urbanización en suelo urbanizable ya ordenado.**

Aprobada su ordenación pormenorizada el suelo urbanizable podrá edificarse una vez se haya urbanizado con arreglo a las prescripciones del Plan, con las condiciones y excepciones establecidas en el TRLSRM para suelo urbano.

## **CAPÍTULO 2. ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE PARA USOS RESIDENCIALES EN RÉGIMEN DE USO GLOBAL.**

---

### **Artículo 232. Definición.**

Se han calificado como tales las zonas del suelo urbanizable que por sus características y localización con relación a la trama urbana presentan adecuada aptitud para su transformación urbanística integral a fines de acoger el uso residencial como global, con densidad variable, la cual se establece por el Plan en función a su posición con relación a la trama urbana, de las características de la misma, y de las circunstancias ambientales y paisajísticas que concurren.

### **Artículo 233. Ordenación de los sectores residenciales.**

1. Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de usos y de la edificación de las presentes normas.
2. En la regulación de tipologías residenciales similares a las establecidas para la ordenación del suelo urbano, el planeamiento parcial procurará la utilización de las ordenanzas del mismo.
3. Los planes parciales desarrollarán la ordenación de acuerdo con las determinaciones vinculantes asignadas a su sector en la ficha correspondiente al mismo. Además, en la ficha y en los planos se expresan determinaciones orientativas, entre ellas una zonificación interna de usos y tipologías genéricas de crecimiento residencial estimados oportunos para el sector desde la perspectiva del Plan General.
4. En atención a sus intensidades, las zonas del suelo urbanizable residencial son las siguientes:
  - a) Residencial de media densidad: más de 0,50 a 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Residencial de baja densidad: más de 0,25 a 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> inclusive.
  - c) Residencial de mínima densidad: hasta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> inclusive.

### **Artículo 234. Residencial de media densidad.**

Este concepto se aplica a sectores que tienen por objetivo la generación de nuevas tramas residenciales de alta calidad ambiental, con predominio de edificaciones plurifamiliares, constituyendo las extensiones básicas de los cascos urbanos de la mayor parte de las pedanías. El índice de edificabilidad sobre la superficie bruta del sector será la determinada en las correspondientes fichas de ordenación.

### **Artículo 235. Residencial de baja densidad.**

Este concepto se aplica a sectores que tienen por objetivo la generación de espacios urbanos con carácter intermedio entre los de media y muy baja densidad, plenamente integrados con los tejidos residenciales de mayor densidad y centralidad, concebidos como extensiones complementarias de los cascos urbanos de algunas pedanías. Se localizan en entornos territoriales y ambientales que facilitan y hacen atractiva la oferta de viviendas mayoritariamente unifamiliares alternadas con cierta presencia de edificaciones plurifamiliares, en sintonía con las demandas actuales y previsibles de un sector crecientemente importante de la población. El índice de edificabilidad sobre la superficie bruta del sector será la determinada en las correspondientes fichas de ordenación.

**Artículo 236. Residencial de mínima densidad.**

Este concepto se aplica a sectores y zonas de suelo urbanizable sin sectorizar que tienen por objetivo la generación de espacios residenciales ocupados principalmente por viviendas unifamiliares aisladas de primera o segunda residencia, configurando urbanizaciones con carácter relativamente autónomo, en general de muy alta calidad ambiental y urbanística. El índice de edificabilidad sobre la superficie bruta del sector será la determinada en las correspondientes fichas de ordenación.

**CAPÍTULO 3. ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE PARA USOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA EN RÉGIMEN DE USO GLOBAL.**

---

**Artículo 237. Definición.**

Se han calificado como tales las zonas del suelo urbanizable que por sus características y localización con relación a la trama urbana presentan adecuada aptitud para su transformación urbanística integral a fines de acoger el uso de actividad económica como global.

**Artículo 238. Ordenación de los sectores de actividad económica**

1. Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de usos y de la edificación de las presentes normas.

2. Cada uno de los ámbitos sobre los que se ha establecido expresamente desde el PGMU un sector de actividad económica, se identifican respectivamente mediante un código individualizado y tienen sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, incluida en volumen anexo a estas Normas.

3. Los planes parciales desarrollarán la ordenación de acuerdo con las determinaciones vinculantes asignadas a su sector en la ficha correspondiente al mismo. Además, en la ficha y en los planos se expresan determinaciones de carácter orientativo, entre ellas una zonificación interna de viales y usos, estimados oportunos para el sector desde la perspectiva del Plan General.

4. Los suelos urbanizables de uso global de actividad económica deberán cumplir con las determinaciones señaladas en las *"Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, aprobadas por Decreto n.º. 102/2006, de 8 de junio"*.

5. Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar de uso industrial, deberán destinar en todo caso un 20% de la superficie del ámbito a usos de protección y mejora ambiental. Computarán como tales todos los espacios libres, tanto de los de carácter local como Sistemas Generales, computables o no, e independientemente de su titularidad, siempre que así se reconozcan calificados en los instrumentos de desarrollo que los delimiten o que resulten de la aplicación de las normas de los mismos, como pudieran ser espacios de retranqueo en manzanas privadas con mínimas dotaciones de ajardinamiento y/o arbolado.

6. En emplazamientos y polígonos se deben prever las siguientes reservas:

- Reserva de terreno para gestión diferenciada de residuos, como la instalación de puntos limpios o ecoparques para facilitar la recogida selectiva de residuos en aplicación de la normativa y planificación vigente en materia de residuos.
- Reserva de terreno para la instalación de dispositivos de vigilancia y control de la contaminación del aire y de las aguas, potencialmente producida en las actividades en ellos ubicadas.
- Reserva de terreno para sistemas de gestión de aguas residuales y establecer las condiciones de conexión a los sistemas municipales de saneamiento y depuración de modo que en todo momento se garantice el correcto funcionamiento de tales sistemas.

7. Los parques de acopio y almacenamiento de materiales contaminantes en general serán considerados, en su caso, como actividades potencialmente contaminantes del aire, agua y suelo, debiendo adoptar medidas de prevención y control de la contaminación, establecidas en la normativa vigente.

8. Los parques de acopio y almacenamiento de residuos, se considerarán actividades de gestión de los mismos. Los plazos de almacenamiento no superarán los establecidos para operaciones de almacenamiento en la normativa reguladora en materia de residuos, en caso contrario tales instalaciones tendrán la consideración de instalaciones de eliminación de residuos, en concreto, vertederos.

9. Las condiciones de localización de operaciones de eliminación de residuos (vertederos, incineración, etc.) serán las definidas en la normativa y planificación vigente en materia de residuos.

En los emplazamientos industriales en los que existan o hayan existido actividades potencialmente contaminantes del suelo se impulsará la redacción de planes zonales de recuperación de suelos contaminados, que permitan la adopción de medidas comunes entre actividades con análoga incidencia sobre el suelo.

10. Se impulsará la redacción de programas de prevención y control de la contaminación asociados a las figuras en las que se articula la jerarquía y agrupamiento de los emplazamientos y polígonos industriales de la ordenación territorial del suelo industrial de la Región de Murcia. Tales programas permitirán la adopción de medidas comunes entre actividades contaminantes de análoga naturaleza.

## **TÍTULO 7. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **CAPÍTULO 1. CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO.**

---

#### **Artículo 239. Concepto.**

1. Constituyen el suelo no urbanizable, con la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Específica, los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

3. Tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable, con la categoría de Inadecuado para el desarrollo urbano, aquellos terrenos que este Plan considere justificadamente como tales en virtud del Principio de utilización racional de los recursos naturales o por las necesidades de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido.

4. Recibirán esta clasificación también los suelos que constituyan reserva de espacio para la futura ejecución de infraestructuras y servicios previstos por el propio planeamiento.

#### **Artículo 240. Régimen urbanístico.**

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable en este PGMO se recogen en los artículos 74 y 75 del TRLSRM, que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo no urbanizable serán las establecidas en los artículos 76 y 77 del TRLSRM y en su desarrollo en la normativa específica de cada zona de ordenación de suelo no urbanizable que se establece en el presente Plan General.



### **Artículo 241. Categorías.**

A los efectos de la aplicación de la normativa, se establece la siguiente clasificación del suelo No Urbanizable, en función de las características específicas del territorio:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Específica (NUPE); deriva de la inclusión de los suelos con valores suficientes para aconsejar su protección y que además se encuentran reconocidos como tales en los Directrices de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

- Ambiental (NUam).
- Paisajística (NUpa).
- Cauces (NUca).
- Geomorfológica por pendientes (NUge).

b) Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbano (NUI).

La justificación de la propuesta de clasificación contenida en el PGM de Águilas se fundamenta en el artículo 65.3 del TRLSRM, en virtud del cual, se considera Suelo No Urbanizable Inadecuado "aquellos terrenos que el Plan General considere justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el Planeamiento."

De este modo, y adoptando los criterios determinados para esta clasificación legal de suelo en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, desde el PGM se propone la exclusión del proceso urbanizador de dicho ámbito en virtud del principio de utilización racional de los recursos naturales, se consideran como tales aquellos suelos que se encuentran en su mayoría en el entorno de suelos de protección geomorfológica, que por sus características físicas aconsejan su no transformación urbanística, y que además, se preserva del proceso urbanizador garantizando su funcionalidad como corredor natural del área y de conexión entre espacios naturales.

### **Artículo 242. Régimen excepcional de edificación en Suelo No Urbanizable de Protección Específica.**

1. En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

2. En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrá autorizar por la Administración regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en esta Ley, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

3. Los espacios ordenados o protegidos por Planes Especiales, Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores de Uso y Gestión u otros planes de gestión de áreas protegidas, se regirán por lo dispuesto en los mismos, salvo en aquellas materias que no constituyan el objeto específico de estos planes, que al igual que el resto del suelo que disponga de esta calificación, se regularán por lo previsto en las presentes Normas.

### **Artículo 243. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo No Urbanizable de Protección Específica.**

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes de Gestión de las zonas incluidas en esta categoría de suelo, el PGM determina estas normas como específicas de protección de estas áreas frente a la instalación de construcciones y usos, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

Se podrán autorizar, con carácter excepcional, previa concesión de licencia municipal y previo informe favorable del órgano competente de la Administración regional:

- a) Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental.
- b) Las construcciones destinadas a usos y obras provisionales conforme establece el art. 93 del TRLSRM.
- c) Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
- d) Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales o cinegéticas.
- e) Actuaciones específicas de interés público. Se consideran actividades específicas de interés público las actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

En cualquier caso, la implantación de la construcción y uso se realizará mediante resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua, el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que puedan producir la actuación. En este sentido, para la concesión de la licencia de primera ocupación o actividad será necesaria la resolución favorable del vertido de aguas fecales por el organismo de cuenca.

**Artículo 244. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo No Urbanizable Inadecuado.**

En el Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbanístico podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1. Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental.
2. Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
3. Una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:
  - a) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, forestales o cinegéticas.
  - b) Instalaciones necesarias para las explotaciones ganaderas.
  - c) Usos y obras provisionales conforme establecen en el art. 93 del TRLSRM o norma que lo sustituya.
  - d) Vivienda unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación.
  - e) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.
4. Actuaciones específicas de interés público, previa obtención de la preceptiva autorización de la Administración regional y una vez concedida la licencia municipal. A estos efectos, la superficie mínima, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 m<sup>2</sup> o de 5.000 m<sup>2</sup> si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

En cualquier caso, para cualquier edificación o aprovechamiento que se pretenda realizar, se exigirá un estudio anexo de integración paisajística y de no afección a hábitats de interés comunitario o especies protegidas.

**Artículo 245. Régimen excepcional de edificación en Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbano.**

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

a) Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por estas categorías de suelo no urbanizable, con las características resultantes de su función propia y de la legislación específicamente reguladora.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.

b) Las obras o instalaciones requeridas para la ejecución de los Sistemas Generales de Planeamiento que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

c) Excepcionalmente y con las limitaciones determinadas en el presente PGMO podrán autorizarse, mediante la preceptiva licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a los usos siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario, y vivienda unifamiliar, ligada a la actividad productiva de la explotación, con las condiciones señaladas en los artículos correspondientes a las condiciones generales de la edificación en Suelo No Urbanizable No Sectorizado y condiciones particulares de la edificación en explotaciones agropecuarias en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas fundamentalmente a carreteras, con las condiciones del artículo correspondiente a las condiciones particulares de las instalaciones de servicio en carretera.

d) Excepcionalmente, la Administración regional podrá autorizar actuaciones específicas de interés público, conforme a lo establecido en el Art. 77.3 del TRLSRM y según las condiciones de los artículos correspondientes a las condiciones particulares de las edificaciones industriales y edificaciones vinculadas a actividades de utilidad pública en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

2. Con carácter previo a la autorización de los usos, actividades y aprovechamientos mencionados en el punto anterior, deberá realizarse un estudio detallado de hábitats en los términos indicados en la presente normativa.

---

**CAPÍTULO 2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA AMBIENTAL, NUAM.**

---

**Artículo 246. Definición.**

El Suelo de Protección Ambiental, está formado por los suelos englobados en alguna de las siguientes categorías:

1. Las zonas propuestas por la Administración Regional a la administración comunitaria como LIC. En el momento en el que éstos se transformen en Zonas de Especial Conservación (ZEC), estos espacios serán integrados en esta categoría de suelo, sustituyendo a las propuestas de LIC.

- a) LIC ES6200007 "Islas e islotes del litoral mediterráneo".
- b) LIC ES6200010 "Cuatro Calas".
- c) LIC ES6200031 "Cabo Cope".

- d) LIC ES6200035 "Sierra de Almenara".
- e) LIC ES6200029 "Franja litoral sumergida de la Región de Murcia".
- f) LIC ES6200048 "Medio Marino".

2. El suelo clasificado en base al derecho comunitario como ZEPA.

- a) ZEPA ES0000261 "Sierra de Almenara, Moreras y Cabo Cope" y Plan de Gestión y Área de Protección de Fauna Silvestre.

3. Espacios Naturales Protegidos, Humedales de Importancia Internacional y Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo.

- a) Parque Regional "Calnegre y Cabo Cope".
- b) Paisaje Protegido "Cuatro Calas".
- c) "Islas e islotes del litoral mediterráneo".

#### **Artículo 247. Régimen aplicable.**

Será gestionado por la administración competente en materia medioambiental a través del correspondiente planeamiento específico (Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, Planes de Gestión...). Dicho planeamiento hará compatibles el respeto a los valores ambientales de la zona, con su adecuada puesta en valor y el desarrollo social del área afectada, coordinándose con los instrumentos de ordenación del territorio y prevaleciendo sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 248. Representación gráfica.**

La representación gráfica que se recoge en el Plan General en esta categoría de suelo lo será a efectos indicativos, prevaleciendo sobre la misma lo que se indique por parte de la normativa sectorial correspondiente, tanto si se produjesen modificaciones de su ámbito que implicasen ampliación como disminución del ámbito en cualquier zona.

#### **Artículo 249. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

1. En el Suelo No Urbanizable de Protección Específica Ambiental podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

- a) Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental.
- b) Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
- c) Con las limitaciones que señala este PGMO, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:
  - i. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, forestales o cinegéticas.
  - ii. Instalaciones necesarias para las explotaciones ganaderas.
  - iii. Usos y obras provisionales conforme a lo establecido en el art. 93 del TRLSRM.
  - iv. Vivienda unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación.
  - v. Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

d) Previa obtención de la preceptiva autorización de la Administración regional, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación de las actuaciones específicas de interés público. A estos efectos, la superficie mínima, entendida como unidad funcional, será al menos de 20.000 m<sup>2</sup>. Se consideran actividades específicas de interés público las actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

2. En cualquier caso, para cualquier edificación o aprovechamiento que se pretenda realizar a una distancia inferior a 100 m de un suelo de protección específica, se exigirá un estudio anexo de integración paisajística y de no afección a hábitats de interés comunitario.

### **CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA PAISAJÍSTICA, NUPA.**

---

#### **Artículo 250. Definición.**

Es el que combina calidad visual con fragilidad paisajística a unos niveles lo suficientemente significativos como para ser protegido del proceso urbanizador, incluyendo áreas extensas del territorio que tienen una aptitud paisajística de alta o muy alta calidad y elevada fragilidad. Se incluyen también algunas pequeñas áreas con elementos de singular relevancia paisajística.

#### **Artículo 251. Representación gráfica.**

La representación gráfica que se recoge en el Plan General en esta categoría de suelo lo será a efectos indicativos, prevaleciendo sobre la misma lo que se indique por parte de la normativa sectorial correspondiente, tanto si se produjesen modificaciones de su ámbito que implicasen ampliación como disminución del ámbito en cualquier zona.

#### **Artículo 252. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

En el Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística, una vez concedida la licencia municipal, podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

a) Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurren por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental.

b) Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.

c) Las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

i. Usos y obras provisionales conforme establece el art. 93 del TRLSRM o norma que lo sustituya.

ii. Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a la carretera.

iii. Previa obtención de la preceptiva autorización de la Administración regional, actuaciones específicas de interés público. A estos efectos, la superficie mínima, entendida como unidad funcional, será al menos de 20.000 m<sup>2</sup>. A los efectos de esta PGMO y esta categoría de suelo, se consideran actividades específicas de interés público las dotaciones públicas, uso turístico aislado, industria extractiva subterránea e infraestructura.

d) Conservación de la naturaleza y actividades de esparcimiento y senderismo (sin implicar transformación de características iniciales, actividades de ocio y tiempo libre de distinta clase, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, parques públicos, embarcaderos, varaderos, actividades de temporada ligadas a la playa, etc., así como actividades de esparcimiento, senderismo, recreo, ecoturismo y educación ambiental entre otras, incluyendo las actuaciones de adecuación necesarias para llevarlas a cabo, como caminos y accesos, instalaciones de observación, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores y similares).

2. En cualquier caso, para cualquier edificación o aprovechamiento que se pretenda realizar a una distancia inferior a 100 m de un suelo de protección específica, se exigirá un estudio anexo de integración paisajística y de no afección a hábitats de interés comunitario.

#### **CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE CAUCES, NUCA.**

---

##### **Artículo 253. Definición.**

Comprende áreas cautelares delimitadas de manera provisional como zonas de protección de los cauces. La concreción de los límites de esta clase de suelo se producirá mediante la redacción del correspondiente Estudio Hidrológico del cauce y el deslinde probable del Dominio Público Hidráulico del mismo.

Otro de los objetivos de protección de este tipo de suelos es la de protección de los valores naturales y funcionalidad de corredores ecológicos con el condicionante de que será sólo así en aquellos cauces y tramos cuyas condiciones permitan efectivamente la protección de los valores naturales y la funcionalidad como corredores ecológicos, quedando por tanto excluidos aquellos cauces más transformados y cuya función como corredor no sea clara.

##### **Artículo 254. Delimitación.**

El Suelo de Protección de Cauces del presente PGMÓ está definido de forma provisional por una banda de 100 metros a ambos lados del eje de los cauces recogidos como tales en la Cartografía Regional 1:5000.

##### **Artículo 255. Estudio Hidrológico.**

1. Los instrumentos urbanísticos que desarrollen ámbitos afectados por esta clase de suelo deberán redactar el correspondiente Estudio Hidrológico del cauce correspondiente, que se deberá someter a informe previo de la Confederación Hidrográfica.

2. La realización del Estudio Hidrológico del cauce y su informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Segura, conllevará, en su caso, el deslinde del Dominio Público Hidráulico que pasará a sustituir como límite de esta clase de suelo al dispuesto provisionalmente como área cautelar por el presente PGMÓ.

3. Las conclusiones de dicho Estudio Hidrológico deberán ser recogidas por el planeamiento de desarrollo, si éste se viera afectado, junto con el posible deslinde del Dominio Público Hidráulico. En cualquier caso, los instrumentos urbanísticos de desarrollo se ajustarán a las limitaciones y condiciones resultantes de la normativa vigente en cuanto a protección del dominio público hidráulico y de su régimen de corrientes.

4. El suelo que como resultado del Estudio Hidrológico quede excluido de esta clasificación, pasará a tener la misma clasificación que el suelo inmediato exterior, redelimitando cuando sea necesario el ámbito del planeamiento de desarrollo afectado, sin que esto suponga tramitación alguna de modificación del PGMÓ.

5. Cualquier obra o instrumento de desarrollo del Plan General que afecte al dominio público hidráulico y/o su zona de policía deberá obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca, según se establece en la Ley de Aguas (Texto Refundido). Para su información, cuando se solicite el informe reglamentario previsto en el artículo 25 de la Ley de Aguas, la documentación técnica de los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberá considerar e incorporar los aspectos detallados y plasmados en el Capítulo de las presentes Normas Urbanísticas dedicadas a la Ley de Aguas, y concretamente en el apartado denominado "El Dominio Público Hidráulico y su relación con los instrumentos de desarrollo con el Plan General".

6. En tanto en cuanto se trata de ámbitos en los que es relevante la protección y potenciación de sus valores naturales y funciones ambientales, cualquier transformación que se proponga deberá ser sometida a las consideraciones ambientales correspondientes según la legislación sectorial vigente.

#### **Artículo 256. Estudios de Inundabilidad.**

1. La realización de un estudio de inundabilidad y su aprobación por la administración competente en materia de ordenación del territorio, permitirá la modificación de los 100 m de protección a aquellos nuevos límites que marque dicho estudio. Si se modificase la banda de protección, el suelo que quedase fuera de la misma quedará automáticamente con la misma clasificación que el inmediato colindante exterior, sin que esto suponga tramitación alguna de modificación del PGM.

2. El contenido mínimo del Estudio de Inundabilidad se encuentra fijado en el Decreto 258/2004, de 13 de julio, por el que se establece el contenido y procedimiento de los estudios de inundabilidad en el ámbito del Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

#### **Artículo 257. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

El régimen de usos en Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces se regirá por lo establecido en el Anexo V de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

### **CAPÍTULO 5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA GEOMORFOLÓGICA, NUGE.**

---

#### **Artículo 258. Definición.**

Es el que está situado en pendientes iguales o superiores al 50%, reuniendo valores geomorfológicos y paisajísticos que resultarían dañados por la actividad urbanizadora y edificatoria.

La situación física de estos suelos hace su transformación urbanística incompatible con el modelo de utilización racional del territorio y con el desarrollo sostenible, originando un sobrecoste en los servicios públicos de transporte, abastecimiento de agua y saneamiento, una utilización irracional de los recursos energéticos y un relevante impacto ambiental asociado a los desmontes de tierras y demás actuaciones.

#### **Artículo 259. Representación gráfica.**

La representación gráfica que se recoge en el Plan General en esta categoría de suelo lo será a efectos indicativos, prevaleciendo sobre la misma lo que se indique por parte de la normativa sectorial correspondiente, tanto si se produjesen modificaciones de su ámbito que implicasen ampliación como disminución del ámbito en cualquier zona.

**Artículo 260. Régimen aplicable.**

Tal y como indican las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, será posible realizar construcciones aisladas de uso turístico, siempre que en el expediente en el que se autorice la actuación cuente con un estudio de los valores de la zona y del impacto que vaya a suponer la actuación, así como de su repercusión en los servicios públicos y en los sistemas generales.

**Artículo 261. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

Adicionalmente a lo recogido en el artículo anterior, el régimen de usos en Suelo No Urbanizable de Protección Geomorfológica se regirá por lo establecido en el Anexo V de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

---

**CAPÍTULO 6. SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO, NUI**

---

**Artículo 262. Definición.**

Se considera Suelo No Urbanizable Inadecuado a aquellos terrenos que el Plan General considere justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el Planeamiento. Además en esta categoría de suelo se incluyen aquellos suelos necesarios para el cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental.

**Artículo 263. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.**

1. Podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes, siempre contando con la autorización municipal:

- a) Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurren por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental.
- b) Obras e instalaciones para la ejecución de Sistemas Generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales.
- c) Una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:
  - i. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, forestales o cinegéticas.
  - ii. Instalaciones necesarias para las explotaciones ganaderas.
  - iii. Usos y obras provisionales conforme establecen en el art. 93 del TRLSRM o norma que lo sustituya.
  - iv. Vivienda unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación.
  - v. Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.
- d) Actuaciones específicas de interés público, previa obtención de la preceptiva autorización de la Administración regional y una vez concedida la licencia municipal. A estos efectos, la superficie mínima, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 m<sup>2</sup> o de 5.000 m<sup>2</sup> si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.



2. En cualquier caso, para cualquier edificación o aprovechamiento que se pretenda realizar a una distancia inferior a 100 m de un suelo de protección específica, se exigirá un estudio anexo de integración paisajística y de no afección a hábitats de interés comunitario.

3. Sin perjuicio de lo indicado en el punto anterior, con carácter previo a la autorización de los usos mencionados anteriormente, deberá realizarse un estudio detallado de los hábitats en los términos indicados en la presente normativa.

## **TÍTULO 8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

---

#### **Artículo 264. Definición y delimitación.**

El suelo de los Sistemas Generales comprende los terrenos sobre los que se asientan o proyectan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal de Águilas, que prestan servicios tanto a nivel del municipio como a subsistemas del mismo o ámbitos territoriales más amplios.

Dentro del concepto genérico de Sistema General se distinguen:

- a) El Sistema General de Comunicaciones: que comprende las infraestructuras viarias, ferroviarias, y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades.
- b) El Sistema General de Infraestructuras y Servicios, que incluye las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de aguas, saneamiento y evacuación, y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones.
- c) El Sistema General de Espacios Libres, constituido por los parques y jardines públicos. Cumpliendo con la dotación mínima que establece el art. 98.b) del TRLSRM.
- d) El Sistema General de Equipamiento Comunitario, constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiéndose las de titularidad pública y privada, tales como las enunciadas en el citado artículo del TRLSRM.

#### **Artículo 265. Régimen de adquisición.**

1. Teniendo en cuenta su localización en la estructura territorial y urbanística configurada por el PGMO de Águilas, el suelo para la localización de elementos de los sistemas generales se podrán obtener por:

- a) Compra, expropiación, o título semejante con cargo a los presupuestos de la Administración.
- b) O a través del reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos a sus titulares en ámbitos de desarrollo en suelo urbano o urbanizable.

En estos últimos, el suelo de sistemas generales estaría adscrito al desarrollo de dichos ámbitos y en los primeros "no adscrito".

2. Como criterio residual, hay que establecer que todos aquellos sistemas generales que no estén adscritos o vinculados a un determinado sector, se entenderá que será obtenido por el sistema de expropiación.

4. Asimismo, se distingue en el PGMO de Águilas, entre los sistemas generales existentes y previstos, así como dentro de estos últimos entre los de carácter preferente o diferido: son preferentes los necesarios para lograr los objetivos del plan y diferidos los que se delimitan como reserva de suelo para su futura obtención.

**Artículo 266. Titularidad y Régimen Urbanístico.**

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, salvo los de equipamiento y servicio público que deban permanecer de titularidad privada.
2. Estarán afectados al uso o servicio que determina el presente PGMO y deberán transmitirse a la entidad pública actuante mediante el correspondiente título jurídico de adquisición.
3. En el presente PGMO se respetarán los Sistemas Generales establecidos por Planes Parciales aprobados inicialmente a la fecha de aprobación inicial del presente PGMO , debiéndose cumplir en el resto de casos con los estándares legales exigidos en el TRLSRM.
4. Los Sistemas Generales de Espacios Libres grafiados en los planos de ordenación podrán ser atravesados excepcionalmente por viales rodados con el fin de mejorar las comunicaciones de los sectores o ámbitos, siempre que se justifique adecuadamente. Dichos viales formarán parte del Sistema General de Espacios Libres y, como tales, deberán tener un diseño y tratamiento específicos. En ellos, se emplearán medidas para limitar la velocidad de los vehículos, se dará prioridad a la circulación peatonal frente a la rodada, se emplearán materiales en sintonía con el diseño de la zona verde circundante tales como adoquines, o celosías de hormigón, etc. con el fin de alcanzar una máxima integración y no supongan detrimento alguno del disfrute de las áreas de esparcimiento.

**CAPÍTULO 2. SISTEMAS GENERALES EN ESPACIOS NATURALES.**

---

**Artículo 267. Definición.**

Tal y como establece el artículo 98 del TRLSRM, se podrán incluir dentro de Sistemas Generales de Espacios Libres los Espacios Naturales que así se califiquen, aunque no computen en el estándar correspondiente.

**Artículo 268. Régimen de usos.**

En estos suelos no se permitirán actuaciones distintas a las relacionadas con la conservación de la biodiversidad, prohibiéndose su urbanización y limitándose el empleo de especies de plantas a las estrictamente autóctonas.

- a) En cualquier caso, cualquier actuación en estos suelos requerirá la correspondiente Evaluación Ambiental, según establezca la normativa vigente en su momento..

### **III. TERCERA PARTE: NORMAS DE PROTECCION.**

## TÍTULO 9. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS DOMINIOS PÚBLICOS

### CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE CARRETERAS.

#### Artículo 269. Legislación y afecciones territoriales.

1. En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de 29 de julio), el Reglamento General de Carreteras y la Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, o norma que las sustituya.

Las afecciones territoriales que resultan de la legislación estatal de carreteras y que resultan de aplicación en el presente PGMÓ, están recogidas en el Capítulo III, Sección 1ª de la Ley 25/1998.

Se establecen las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección:

a) Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de:

- Ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas.
- Y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía.
- Medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) La zona de servidumbre consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de:

- 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas
- Y de ocho metros en el resto de carreteras.
- Medidas desde citadas aristas exteriores.

c) La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de:

- 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas.
- Y de 50 metros en el resto de las carreteras.
- Medidas desde las citadas aristas.

d) La línea límite de edificación se establece a ambos lados de las carreteras estatales y se sitúa a:

- 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas
- Y a 25 metros en el resto de carreteras.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

2. Asimismo, se estará también a lo dispuesto en la Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, o norma que las sustituya, para todas las vías de tránsito rodado que, formando parte del sistema viario, transcurran por el territorio del Término Municipal de Águilas.

Las afecciones impuestas por esta Ley, en su Capítulo IV, y que serán de obligado cumplimiento en todos los instrumentos de desarrollo de este PGM son las siguientes:

- e) La zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas y autovías, y de tres (3) metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- f) La zona de servidumbre: La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas y autovías, y de ocho (8) metros en las demás carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde las citadas aristas.
- g) La zona de afección: La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas y autovías, de cincuenta (50) metros en las carreteras de primer nivel y de treinta (30) metros en las de segundo y tercer nivel, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde las citadas aristas.
- h) La línea límite de edificación: La línea límite de edificación en la Red Regional de carreteras se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas y autovías, a veinticinco (25) metros en las carreteras de primer y segundo nivel y a dieciocho (18) metros en las de tercer nivel, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Con carácter general, en las carreteras que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, la Consejería competente en materia de carreteras, a propuesta del Ayuntamiento respectivo, podrá fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida en el apartado anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico respectivo.

#### **Artículo 270. Accesos a sectores desde carreteras regionales**

Los accesos de los diferentes sectores a las carreteras regionales deberá realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la Orden de 16/12/1997.

## **CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE COSTAS.**

---

#### **Artículo 271. Legislación y afecciones territoriales.**

En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en las siguientes leyes o normas que las sustituyan:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y su Reglamento promulgado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.
- Ley de Puertos del Estado y de la Marina mercante: Ley 27/1992, de 24 de noviembre.
- Real Decreto 2486/1980, de 26 de septiembre, sobre Puertos Deportivos, si bien esta última normativa será objeto de examen especial en el apartado correspondiente al Puerto deportivo.
- Ley 3/1996, de 16 de mayo, de Puertos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

En el artículo 3 de la Ley de Costas se establecen los bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre Estatal, mencionados anteriormente.

En el título III de la Ley de Costas se establece el régimen específico de utilización del Dominio Público Marítimo Terrestre.

En la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas se establece la regulación de las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre o de Servidumbre.

Por último, en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y en los artículos concordantes del Reglamento se establecen las condiciones que deben cumplir las instalaciones de saneamiento.

Una vez delimitado el Dominio Público Marítimo Terrestre Estatal, no ocuparemos de las servidumbres de protección que afectan al presente PGM. Así:

- La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 m medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, excepto para el suelo urbano que será de 20 m.
- La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 m, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

La ampliación del apartado anterior será determinada por las normas de protección o por el planeamiento territorial o urbanístico.

En el artículo 25 de la Ley de Costas y en los artículos 45 y 46 del Reglamento se regulan los usos prohibidos y permitidos en la zona de servidumbre de protección.

Por lo que respecta a la servidumbre de tránsito:

- La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 m medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.
- Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en los espacios especialmente protegidos.
- En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 m.

Por su parte, la Servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que determina por la Ley de Costas, sobre los terrenos colindantes o contiguos al Dominio Público Marítimo Terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

Finalmente, el Capítulo IV de la Ley se ocupa de la Zona de Influencia:

- La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar respetará las exigencias de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre a través de los siguientes criterios:
  - En tramos con playa y con acceso al tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
  - 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 o apto para urbanizar del término respectivo.

### CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

---

#### Artículo 272. Dominio Público de Vías Pecuarias.

1. Legislación. Está constituida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
2. Se entiende por vía pecuaria las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.
3. Asimismo las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.
4. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. En concreto, las vías pecuarias presentes en el término municipal de Águilas son:
  - Cañada de la Costa, con un ancho legal de 75 m, adaptándose a los obstáculos naturales del terreno, excepto en el tramo urbano en el que se ajusta al ancho de las calles. En el municipio tiene una longitud de 6.050 m.
  - Vereda de la Culebrina al Charcón, con un ancho legal de 20 m y una longitud total en el interior del municipio de 15.500 m.
  - Vereda de Ramonete, con un ancho legal de 20 m y una longitud total en el interior del municipio de 16.500 m.
  - Vereda del Cocón, con un ancho legal de 15 m y una longitud en el interior del municipio de 6.550 m.
5. Afecciones territoriales.
  - a) Cañadas: anchura máxima de 75 metros.
  - b) Cordeles: anchura máxima de 37,5 metros.
  - c) Veredas: anchura máxima de 20 metros.
  - d) Coladas: tendrán la anchura que determine el acto administrativo de deslinde.
  - e) Abrevaderos: tendrán la superficie que determine el acto administrativo de deslinde.
6. Cualquier actuación que se pretenda ejecutar y que pueda afectar al dominio público pecuario, deberá adecuarse a la Ley de Vías Pecuarias y contar con la autorización correspondiente.
7. En caso de indeterminación o duda sobre el trazado de la vía, se establecen con carácter general unas bandas de protección de 20 m a ambos lados del ancho máximo determinado por la clasificación de la vía pecuaria para que el Ayuntamiento pueda solicitar, con carácter previo a cualquier actuación, informe favorable previo de la Dirección General actuante para proceder, en su caso, a su deslinde puntual.
8. Donde concurran los trazados de las vías pecuarias y el de carreteras así determinadas como sistemas generales de comunicaciones por el PGMU, se establece un incremento de 10 m sobre la banda establecida.
9. En las zonas colindantes con las vías pecuarias que discurren en suelos urbanos sin desarrollar o urbanizables, se realizarán actuaciones de bajo impacto que garanticen su funcionalidad como corredor ecológico.
10. Una vez se haya realizado el deslinde, si en la banda de protección de los 20 m adicionales al ancho legal se localizan hábitats de interés comunitario o valores naturales de interés, ésta deberá destinarse a usos compatibles con la preservación de los citados valores y con la función conectora de la vía pecuaria.

11. El deslinde corresponde a la Comunidad Autónoma, lo que conlleva su afectación al dominio público.
12. Para cualquier actuación sobre una vía pecuaria como obras, instalaciones, construcciones, edificaciones... se deberá asegurar la continuidad de la vía pecuaria, así como el tránsito ganadero y solicitar la correspondiente autorización específica a la Administración Ambiental, según lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias.

#### **CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE CAMINOS PÚBLICOS.**

---

##### **Artículo 273. Dominio Público de los caminos de titularidad municipal.**

1. Los caminos o carreteras de titularidad municipal son bienes de dominio público del Ayuntamiento.
2. El deslinde corresponderá al Ayuntamiento, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.
3. Las razones de protección de los caminos tradicionales responde a los siguientes criterios:
  - a) Cultural: al ser muchos de ellos (caso de las vías pecuarias) elementos de la historia pecuaria de Águilas, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.
  - b) Ambiental: al estar integrados muchos de estos caminos en el medio natural del municipio y atravesar parajes de interés agrario y de interés para la conservación, incluso al conservar algunos de ellos (caso de las vías pecuarias) vegetación natural, al servir de vivares de fauna, etc.
  - c) Económico: al servir de soporte para actividades económicas tradicionales: movimiento de ganado local, movimiento de maquinaria agrícola, acceso a predios y casas rurales, etc.
  - d) Recreativo: al servir de base para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo que demanda la sociedad murciana (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo y cabalgada).
  - e) Suelo Público: al ser suelo público o, en el caso de las vías pecuarias dominio público, lo que implica la necesidad de preservar este patrimonio impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.
4. Su medida y replanteo se realizará desde el eje de la capa de rodadura existente, asignándole las siguientes categorías:
  - a) Caminos de primera categoría:
    - Anchura: 10 m.
    - Retranqueo al eje del camino: 5 m.
  - b) Caminos de segunda categoría:
    - Anchura: 8 m.
    - Retranqueo al eje del camino: 4 m.
  - c) Caminos de tercera categoría:
    - Anchura: 6 m.
    - Retranqueo al eje del camino: 3 m.

##### **Artículo 274. Criterios de protección:**

1. Para todos los caminos públicos y de dominio público en general, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.



2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Para la expedición de licencia deberá contarse previamente con el informe favorable del organismo competente en la materia.

## **CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS.**

---

### **Artículo 275. Concepto.**

1. De acuerdo con la Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, se considera Monte a todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas. Asimismo, establece que tendrán consideración de Monte:

- a) Terrenos yermos, roquedos y arenales.
- b) Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.
- c) Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la Comunidad Autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal. En este sentido, se consideran terrenos forestales:
  - i. Terrenos agrícolas abandonados sobre los que no se hayan desarrollado siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas en un plazo superior a 10 años.
  - ii. Los enclaves forestales en terrenos agrícolas, entendiéndose por tales superficies cubiertas de vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea, y que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas. A estos efectos se considerarán como monte en todo caso aquellos enclaves que tengan:
    - una superficie mínima de 1 ha,
    - los de cualquier superficie que presenten al menos una de las siguientes características:
      1. Que posean una pendiente superior al 20%.
      2. Que se encuentren situados en un Espacio Natural Protegido o de la Red Natura 2000, o presenten hábitats de interés comunitario o especies de flora silvestre protegida.
      3. Las riberas y sotos en los márgenes de los cauces fluviales, ramblas, humedales, embalses de agua y lagunas litorales.
      4. Que provengan de trabajos subvencionados de reforestación de terrenos agrícolas.

2. De acuerdo con el artículo 13 de la Ley 43/2003, se considera Monte de Utilidad Pública, los montes de titularidad pública incluidos en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Los que se declaren montes protectores, de acuerdo con los artículos 24 y 24 bis de la Ley 43/2003.
  - iii. Podrán ser declarados protectores aquellos montes o terrenos forestales de titularidad pública o privada que se hallen comprendidos en alguno de los siguientes casos:

- Los situados en cabeceras de cuencas hidrográficas y aquellos otros que contribuyan decisivamente a la regulación del régimen hidrológico, evitando o reduciendo aludes, riadas e inundaciones y defendiendo poblaciones, cultivos o infraestructuras.
- Que se encuentren en las áreas de actuación prioritaria para los trabajos de conservación de suelos frente a procesos de erosión y de corrección hidrológico-forestal y, en especial, las dunas continentales.
- Que eviten o reduzcan los desprendimientos de tierras o rocas y el aterramiento de embalses y aquellos que protejan cultivos e infraestructuras contra el viento.
- Que se encuentren en los perímetros de protección de las captaciones superficiales y subterráneas de agua.
- Que se encuentren formando parte de aquellos tramos fluviales de interés ambiental incluidos en los planes hidrológicos de cuencas.
- Aquellos otros que se determinen por la legislación autonómica.
- Que estén situados en áreas forestales declaradas de protección dentro de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales o de un Plan de Ordenación de Recursos Forestales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de esta Ley 43/2003.

iv. Las comunidades autónomas podrán establecer otras figuras de especial protección de los montes de titularidad pública o privada que presenten, entre otras, algunas de las siguientes características:

- Que contribuyan a la conservación de la diversidad biológica, a través del mantenimiento de los sistemas ecológicos, la protección de la flora y la fauna o la preservación de la diversidad genética.
- Que constituyan o formen parte de espacios naturales protegidos, áreas de la Red Natura 2000, reservas de la biosfera u otras figuras legales de protección, o se encuentren en sus zonas de influencia, así como los que constituyan elementos relevantes del paisaje.
- Que estén incluidos dentro de las zonas de alto riesgo de incendio conforme a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 43/2003.
- Por la especial significación de sus valores forestales.
- Aquellos otros que se determinen por la legislación autonómica.

b) Los que, sin reunir plenamente en su estado actual las características de los montes protectores o con otras figuras de especial protección, sean destinados a la restauración, repoblación o mejora forestal con los fines de protección de aquéllos.

c) Aquellos otros que establezcan la Comunidad Autónoma en su legislación.

3. Si bien en el municipio no hay en la actualidad Montes Catalogados declarados de Utilidad Pública, en el caso de que se declaren, estos quedarán registrados en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, que está regulado en el artículo 16 de la Ley 43/2003, por el Órgano Forestal de la Comunidad Autónoma de Murcia.

4. En el municipio se localizan los siguientes Montes Particulares Consorciados:

- a) M0551 – Nacimiento, Cueva y Jovita.
- b) M0553 – Pinilla.
- c) M0561 – Villa Rosita.
- d) M0567 – Barranco del Baladre.
- e) M0568 – Los Mayorales.

- f) M0575 – La Mojonera.
- g) M0576 – Barranco del Pozo.
- h) M0577 – Cabezo del Trigo.
- i) M0588 – Los Tinajeros.

#### **Artículo 276. Régimen de protección.**

1. Los Montes Catalogados forman parte del Dominio Público Forestal según indica el artículo 12 de la Ley 43/2003, y quedan sujetos al régimen jurídico propio de los montes demaniales, en el que se regula el régimen de usos y actividades que pueden desarrollarse en el Dominio Público Forestal, y por ende, en los Montes de Utilidad Pública.

2. Según el artículo 15 de la Ley 43/2003:

- a) La Administración gestora de los montes demaniales podrá dar carácter público a aquellos usos respetuosos con el medio natural, siempre que se realicen sin ánimo de lucro y de acuerdo con la normativa vigente, en particular con lo previsto en los instrumentos de planificación y gestión aplicables, y cuando sean compatibles con los aprovechamientos, autorizaciones o concesiones legalmente establecidos.
- b) La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de autorizaciones aquellas actividades que, de acuerdo con la normativa autonómica, las requieran por su intensidad, peligrosidad o rentabilidad. En los montes catalogados será preceptivo el informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma.
- c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los aprovechamientos forestales en el dominio público forestal se regirán por lo que se establece en los artículos 36 y 37 de la Ley 43/2003.
- d) La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de concesión todas aquellas actividades que impliquen una utilización privativa del dominio público forestal. En los montes catalogados, esta concesión requerirá el informe favorable de compatibilidad con la persistencia de los valores naturales del monte por parte del órgano forestal de la comunidad autónoma.

## **CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE CAUCES.**

---

#### **Artículo 277. Legislación y afecciones territoriales.**

1. En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa, o normas que la sustituyan:

- a) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (que deroga la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y la Ley 46/1999, de 13 de Diciembre). En adelante, LA.
- b) Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado parcialmente por el Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, Real Decreto 419/1993, de 26 de Mayo, y Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto.
- c) El Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, que aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, objeto de algunas modificaciones en virtud del Real Decreto 117/1992, de 14 de febrero, y RD 1541/1994, de 8 de julio.
- d) Real Decreto 2473/1986, de 27 de diciembre, que aprueba la tabla de vigencias a que se refiere el apartado 3 de la Disposición derogatoria de la LA.

- e) Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, que define los ámbitos territoriales de los organismos de cuenca y de los planes hidrológicos.
- f) RD 1664/1998, de 24 de Julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca.
- g) Real Decreto 931/1989 que constituye la Confederación Hidrográfica del Segura.
- h) Real Decreto 594/2014, de 11 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Segura.

2. En aplicación de la citada normativa, este PGMO recoge las siguientes zonas de servidumbre en relación a los cauces, riberas y márgenes:

- Una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Una zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas.

3. Quedan sujetas a las afecciones anteriormente mencionadas:

- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición, o de afección de los recursos hidráulicos (art. 2. apartados a),b),c) y d) de la LA).

#### **Artículo 278. El Dominio Público Hidráulico.**

1. En materia de Dominio Público Hidráulico, el PGMO grafía los cauces existentes en el término municipal; así como otros cauces menores, con la correspondiente zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, pero no incluye, por exceder su competencia, la delimitación del dominio público hidráulico.

Por tanto, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de este PGMO deberán incluir la delimitación del DPH de los cauces afectados en cada caso. Si no se dispusiera de esta, por no haberse efectuado el deslinde correspondiente, ni tampoco se dispusiera de la delimitación provisional del LINDE, por no estar incluidos los tramos afectados en el Proyecto LINDE, se formulará la correspondiente propuesta justificada de la línea probable de deslinde, ajustada a lo previsto en los artículos 4 y 240.2 del Reglamento del dominio Público Hidráulico.

2. En cuanto a los usos permitidos en el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, la documentación que debe acompañar a la solicitud del informe previsto en el artículo 25 del TRLA, deberá contemplar los extremos siguientes:

- a) Identificación de todos los cauces que atraviesan o lindan con el ámbito de la actuación urbanística y de aquellos exteriores al mismo cuya zona de policía se vea afectada por dicha actuación.
- b) Delimitación del DPH de los cauces que atraviesan o lindan con el ámbito de la actuación urbanística. Si el tramo afectado no ha sido deslindado o no se dispone de la delimitación provisional del linde, se formulará una propuesta justificada de la línea probable de deslinde.

c) Delimitación de las líneas de avenidas de 100 y 500 años de período estadístico de retorno. Como alternativa a la línea de 100 años se podrá delimitar la "Vía de intenso desagüe", que se determinará de forma que pase por ella la avenida de 100 años sin producir una sobre elevación mayor que 0,30 m. respecto a la elevación que se produciría con esa misma avenida considerando toda la zona de inundación existente.

d) Identificación de la zona de inundación peligrosa.

e) En los planos de ordenación se dibujarán la línea de deslinde o delimitación provisional, las líneas de inundación de 100 y 500 años, en su caso la zona inundación peligrosa, así como las delimitaciones de la zona de servidumbre y policía.

3. Respecto al contenido de la documentación, señalar:

a) Memoria descriptiva.

b) Planos de situación (escala máxima 1:25.000) y emplazamiento (escala máxima 1: 5.000). En ambos casos la información cartográfica estará georreferenciada en coordenadas UTM, y se proporcionará en formato digital.

c) En el caso de que el DPH no haya sido deslindado o no se haya efectuado la delimitación provisional del linde, se presentará propuesta de delimitación del dominio público hidráulico en los tramos coincidentes con el suelo que se pretende calificar como urbano o urbanizable.

d) Estudio hidrológico e hidráulico justificativo de las líneas de inundación. Dicho estudio deberá ser realizado por Técnico competente en la materia.

e) Planos de Ordenación, que incluirán las delimitaciones del DPH y de sus zonas de servidumbre y policía, así como las líneas de avenidas de 100 y 500 años y, en su caso, la zona de inundación peligrosa.

4. Respecto a las prohibiciones y limitaciones de los usos en la zona de policía en los cauces públicos, señalar:

a) En las franjas de las márgenes delimitadas por la "Vía de Intenso Desagüe" o por la línea de avenidas de 100 años de período de retorno, se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

b) En la zona inundable que se caracterice como "zona de inundación peligrosa" también se prohibirán los usos residenciales.

c) En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime pertinentes.

5. Por último, y respecto a la afección al régimen y aprovechamiento de los recursos:

a) Declaración expresa, a criterio del solicitante, de la existencia o no de nuevas demandas de recursos hídricos a atender.

b) En este sentido, se cuantificará justificadamente el incremento previsto de la demanda, indicando la manera de satisfacerla.

6. Así pues, la ordenación propuesta por los instrumentos de desarrollo deberá ser coherente con las conclusiones de los documentos referidos, recogiendo y grafiando en los planos correspondientes las delimitaciones del dominio público y de sus zonas de afección.

7. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

8. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto-Ley 52/1962, de 29 de noviembre, y aquellas que ya estén sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por la legislación vigente, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de incidencia ambiental (EInA) en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

9. Los cauces, riberas y márgenes públicas de ramblas y barrancos se dedicarán prioritariamente a la conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies apropiadas. En ningún caso tales repoblaciones dificultarán el discurrir normal de las aguas.

## **CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE TENDIDOS ELÉCTRICOS.**

---

### **Artículo 279. Legislación y afecciones territoriales.**

1. En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa, o normas que la sustituyan:

- a) Ley 54/1997 del Sector Eléctrico
- b) Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- c) Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- d) Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de baja tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.
- e) Ley 10/1966, de 18 de marzo, de Expropiación Forzosa (EF) y servidumbre de paso para instalaciones eléctricas.
- f) Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprobó el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- g) Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada.

2. Se declararán de utilidad pública las instalaciones eléctricas comprendidas en el art. 1 de la Ley 10/1966, de 18 de marzo, a los efectos de expropiaciones e imposición de servidumbres de energía eléctrica. Esta declaración lleva implícita la necesidad de ocupación de los bienes o de adquisición de los derechos afectados.

En aplicación de dicha normativa, este Plan recoge las siguientes servidumbres:

- La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica que comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía.
- Y la servidumbre de paso subterráneo, que comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señalen los Reglamentos así como las Ordenanzas Municipales.

3. El paso de energía eléctrica se realizará mediante la constitución de una servidumbre de paso aéreo, que, comprenderá, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables portadores de energía, y en las subterráneas, la ocupación del subsuelo. Una y otra forma de servidumbre comprenderá también el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de la misma.
4. Cuando la servidumbre haga antieconómica la explotación del predio sirviente el propietario podrá solicitar la expropiación de la finca. También cabe la expropiación fundada en motivos de interés público o de orden técnico.
5. No podrán imponerse servidumbres de paso para líneas de alta tensión:
  - a) Sobre edificios, sus patios, corrales, campos deportivos cerrados y jardines y huertos, también cerrados, anejos a viviendas que ya existan el tiempo de decretarse la servidumbre, siempre que la extensión de los huertos y jardines sea inferior a media hectárea.
  - b) Sobre cualquier género de propiedades particulares, si la línea puede técnicamente instalarse, sin variación de trazado superior a la que reglamentariamente se determine, sobre terrenos de dominio público, uso o servicio público o patrimoniales del Estado, o de las Provincias y de los Municipios, o siguiendo linderos de fincas de propiedad privada.
6. En el suelo urbano y urbanizable serán las ordenanzas municipales las que, en su caso, determinarán las condiciones en que deben llevarse a cabo las instalaciones eléctricas.

## **CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DE LA RED FERROVIARIA.**

---

### **Artículo 280. Legislación y afecciones territoriales.**

1. En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa, o normas que las sustituyan:

- a) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- b) Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- c) Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- d) Reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por R. O. 1211/00 de 28 de septiembre.
- e) Real Decreto 780/2001, de 6 de Julio, por el que se modifica el Reglamento anterior.
- f) Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

A tal efecto se incorpora como ANEXO III del presente PGM las disposiciones establecidas en los artículos 280 a 291 del Reglamento de la Ley 16/1987.

2. En dicha legislación se establecen diversas zonas y limitaciones a la propiedad. A continuación se enumeran y resumen las mismas:

- g) Zona de dominio público. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

h) Zona de protección. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

i) Límite de edificación. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la correspondiente ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

## **CAPÍTULO 9. RED DE SANEAMIENTO. DEPURACIÓN.**

---

### **Artículo 281. Legislación y afecciones territoriales.**

1. Legislación. Fundamentalmente, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, así como el RDL 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.
2. Hay que tener en cuenta la Ley 4/2009, de Protección Ambiental Integrada.
3. Afecciones territoriales.
  - a) Se entiende por Evaluación de Impacto Ambiental el conjunto de estudios y sistemas técnicos que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado plan, programa, proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.
  - b) Se entiende por declaración de impacto ambiental el pronunciamiento que pone fin al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
  - c) Estarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental las siguientes instalaciones:
    - i. Vertederos, almacenamiento y plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
    - ii. Instalaciones dedicadas al almacenamiento y tratamiento de residuos radioactivos.
    - iii. Estaciones depuradoras de aguas residuales.
    - iv. Depósitos de lodos.
5. La declaración o calificación ambiental favorable será preceptiva para la concesión de licencia de obras por parte del Ayuntamiento.
6. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo garantizarán la efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento incorporarán las medidas necesarias para no afectar a las aguas subterráneas.
7. Las redes de recogida de aguas pluviales y residuales serán de carácter separativo.



## **CAPÍTULO 10. VERTEDERO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.**

---

### **Artículo 282. Legislación y afecciones territoriales.**

1. Legislación. Constituida por la Ley 42/1975, de 19 de noviembre de recogida y tratamiento de los desechos, y RSU, modificada por el RD 1163/1986, de 13 de junio, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y el Decreto 2183/1968, de 16 de agosto, que regula la aplicación del Reglamento anterior en zonas de dominio público.
2. Tienen incidencia en esta materia la Ley 4/2009, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.
3. Afecciones territoriales. Por prescripción legal, el Ayuntamiento queda obligado por Ley a hacerse cargo de todos los Residuos Sólidos Urbanos (RSU) que se produzcan en el término municipal, con las excepciones señaladas en la Ley.
4. Se admite la constitución de depósitos o vertederos particulares, previa obtención de licencia municipal, de acuerdo con un proyecto autorizado por el Ayuntamiento, o autorizado por la Comunidad Autónoma cuando se trate de vertederos municipales (depósito de rechazos).
5. Cuando el Ayuntamiento pretenda instalar un depósito o vertedero municipal, su elección se realizará mediante concurso público.
6. Según lo establecido en el Plan Regional de Residuos, se dispondrá de un punto limpio por cada 15.000 habitantes.

## **CAPÍTULO 11. YACIMIENTOS PALEONTOLÓGICOS Y ARQUEOLÓGICOS.**

---

### **Artículo 283. Legislación y afecciones territoriales.**

1. Legislación. Destacar en esta materia la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley anterior, y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, así como la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
2. Afecciones territoriales. Los Bienes Inmuebles de Interés Cultural (BIC) se dividen en cinco categorías: Monumentos, Jardines, Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas.
3. La línea límite de declaración de un Bien de Interés Cultural (BIC), en cualquiera de sus categorías, será la que se determine en el expediente de declaración de BIC por la Consejería de Cultura de la Comunidad Autónoma.
4. La declaración de un "Conjunto Histórico", "Sitio Histórico" o "Zona Arqueológica" como Bien de Interés Cultural, BIC, determinará la obligación para el Ayuntamiento de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración.
5. Hasta la aprobación definitiva del citado Plan Especial, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente precisará resolución favorable de la Administración competente y no permitirá alineaciones nuevas, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.
6. Dicho Plan Especial tendrá las siguientes finalidades:
  - a) Establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de instalación en los edificios y espacios aptos para ellos.

b) Contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.

c) Establecerá los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

7. En el caso de "Monumentos" o "Jardines Históricos" no se realizará Plan Especial, pero cualquier actuación precisará resolución favorable de la Consejería de Cultura, con carácter previo a la licencia municipal..

## **TÍTULO 10. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y EL PATRIMONIO NATURAL**

### **CAPÍTULO 1. ALCANCE Y RESPONSABILIDADES.**

---

#### **Artículo 284. Normas Generales de Protección. Alcance.**

1. Las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente regulan de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio natural y la calidad ambiental, para lograr un desarrollo sostenible.

#### **Artículo 285. Responsabilidades en la protección del Medio Ambiente.**

1. En materia de responsabilidad ambiental, habrá de estarse tanto a la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, así como a la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

2. La responsabilidad en la protección y conservación del medio ambiente corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

3. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

4. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza.

### **CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO ABIÓTICO.**

---

#### **Artículo 286. Preservación del Paisaje Tradicional.**

1. Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

a) Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b) Se protegen los Espacios Naturales y los Puntos o Lugares de Interés Geocultural, impidiendo actuaciones que alteren sus características.

- c) Se mantendrán los cauces naturales y su vegetación asociada, así como las acequias y canales de riego.
- d) Se protegen las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales.
- e) Se protegen los caminos tradicionales de uso público: caminos públicos, vías pecuarias, etc.
- f) Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.
- g) El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.
- h) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.
- i) La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.
- j) Protección de especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio.
- k) A los efectos de la preservación de la flora del paisaje tradicional, en la plantación o siembra de nuevas especies en parques, jardines y zonas verdes del término municipal, se prohíbe el empleo de especies alóctonas invasoras.

#### **Artículo 287. Actividades extractivas.**

1. Las Normas para la Protección del Medio Ambiente y el Patrimonio Natural, y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente, será de aplicación a las áreas de extracción de materiales una vez finalizada la vida útil de las mismas.

#### **Artículo 288. Contaminación de suelos.**

1. Los instrumentos de desarrollo, cuando se ubiquen en emplazamientos afectados y/o declarados como contaminados según el Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán presentar un informe de situación cuando supongan un cambio de uso de suelo.

#### **Artículo 289. Contaminación atmosférica.**

1. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las disposiciones reguladas por la siguiente normativa:

- a) Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- b) Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- c) Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

2. En cualquier caso, para las Actividades Potencialmente Contaminantes de la Atmósfera (APCA) a implantar en el Término Municipal, incluidas en el Anexo del Real Decreto 100/2011, será necesario:

- a) Para las APCA del grupo A y B, el conjunto de la instalación estará sometida a autorización por parte del órgano ambiental competente.
- b) Si es del grupo C, estará sometida a notificación.

c) Si la APCA no se encuentra en ningún grupo, no estará sujeta a intervención administrativa desde el punto de vista de la Ley 34/2007.

3. No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles establecidas en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

4. En todo caso, se estará a lo dispuesto sobre Actividades Potencialmente Contaminantes de la Atmósfera (APCA) en la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada.

#### **Artículo 290. Contaminación lumínica.**

1. El sistema de iluminación pública estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica, en todos los nuevos desarrollos urbanos previstos, y se irá implantando en las zonas urbanas ya existentes en la medida en que sea necesaria una reparación de las actuales luminarias.

2. En general, para el conjunto de las nuevas actuaciones y asentamientos poblacionales previstos, en el diseño de la luminotecnia de los espacios públicos se recurrirá preferentemente a iluminación mediante báculos de reducida altura con el fin de mitigar la contaminación lumínica sobre el entorno, y que incorporen sistemas reflectores para la eliminación del suelo, evitando la difusión lumínica hacia el cielo.

#### **Artículo 291. Contaminación electromagnética.**

1. En materia de contaminación electromagnética las normas urbanísticas, con carácter general, y en especial en lo que pudiese contradecir a lo establecido en el PGMO para esa materia, se remitirán a la regulación recogida en la legislación sectorial y supramunicipal de aplicación en materia de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas tanto vigente como futura, en caso de modificación o actualización de la misma.

2. Las infraestructuras o estaciones base correspondientes a redes de telecomunicación inalámbricas o radioeléctricas se instalarán preferentemente a una distancia mínima de 100 metros de centros o espacios sensibles, considerando como tales los siguientes: centros de atención a la infancia o guarderías, escuelas de educación infantil y primaria, centros de educación secundaria, bachilleratos y de formación profesional, centros sanitarios, hospitales geriátricos y residencias de ancianos. Todo ello sin perjuicio de lo que se determine por la legislación supramunicipal sectorial de aplicación y/o informe sectorial correspondiente.

3. Con carácter general, las estaciones radioeléctricas deberán utilizar la solución constructiva técnica y económicamente viable que mejor contribuya a la minimización del impacto visual y ambiental. Así mismo deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada, adoptando las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano o rural, con las debidas condiciones de seguridad.

4. En la instalación de las estaciones radioeléctricas o de comunicaciones inalámbricas, instalaciones solares térmicas o fotovoltaicas, equipos de climatización y similares, se adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo los impactos ambiental y visual. Se cumplirán, en todo caso, las reglas siguientes:

a) Se prohíbe la colocación de antenas sobre soporte apoyado en el pretil de remate de fachada de un edificio. b) Cuando se instalen mástiles sobre azoteas, la altura de dichos mástiles será la mínima necesaria que permita salvar los obstáculos del entorno inmediato para la adecuada propagación de la señal radioeléctrica y para garantizar la suficiente distancia a las zonas de tránsito de público. c) Los mástiles o elementos soporte de antenas apoyados en cubierta plana o en los paramentos laterales de torreones o cualquier otro elemento prominente de dicha cubierta, cumplirán las siguientes reglas:

- o El retranqueo mínimo de cualquier elemento integrante de estas instalaciones respecto al plano de cualquier fachada exterior del edificio sobre el que se ubica será de 2 metros.

- o La altura máxima sobre la cubierta o terraza plana del conjunto formado por el mástil o elemento soporte y las antenas, será del vértice de un cono recto cuyo eje coincida con el del mástil o soporte y su generatriz forme un ángulo de 45 grados con dicho eje e interceda con la vertical del pretil o borde de fachada exterior sin que dicha intersección se eleve por encima de 1 metro respecto del borde.
- o Excepcionalmente, las antenas podrán apoyarse sobre las cubreras de las cubiertas y sobre los vértices superiores o puntos de coronación de torreones o cualquier otro elemento prominente de la cubierta, siempre que la instalación pretendida se integre satisfactoriamente en el conjunto y las antenas resulten armónicas con el remate de la edificación.

5. La altura máxima del apoyo sobre el suelo, en suelo no urbanizable será de 30 metros, a excepción de emplazamientos compartidos o por razones técnicas, en los que se podrá ampliar a 40 metros de altura. Los apoyos sobre suelo urbano no excederán de 25 metros de altura, a excepción de emplazamientos compartidos o por razones técnicas, en los que se podrá ampliar a los 30 metros.

6. Se promoverá la compartición de infraestructuras, sobre todo en suelo no urbanizable y bienes de titularidad municipal, siempre y cuando sea técnica, contractual y económicamente viable y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos materiales y procedimentales prevenidos por la normativa sectorial supra-municipal en materia de telecomunicaciones para el uso compartido de instalaciones. En los bienes de titularidad municipal, podrá ser obligatoria la compartición de emplazamientos salvo que la operadora pueda justificar que la misma no es técnicamente viable.

La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas deberán observar la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y en particular, el establecimiento de nuevas instalaciones radioeléctricas o modificación de las existentes cuando de su funcionamiento conjunto pudiera suponer la superación de los límites de exposición establecidos en la normativa aplicable.

#### **Artículo 292. Contaminación sonora.**

1. La regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido, así como a lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 y que establece los objetivos de calidad acústica o aquellas que las sustituyan o modifiquen; así como en las ordenanzas municipales de aplicación.

2. Los niveles sonoros a tener en cuenta, como valores límite, son los especificados en la Tabla A (objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizables) del Anexo II correspondiente al Real Decreto 1367/2007, disminuidos en 5 decibelios (niveles sonoros límite para áreas clasificadas como "urbanizables"). Sin perjuicio de las disposiciones de dicha legislación, para la regulación de los niveles sonoros ambientales se estará a lo dispuesto en la Ordenanza para la protección del Medio Ambiente contra las perturbaciones por ruido y vibraciones del Ayuntamiento.

3. Los sectores del territorio pertenecientes al tipo de área acústica "F" de la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003.

4. De acuerdo al artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, se llevará a cabo la delimitación correspondiente a la zonificación acústica del municipio. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo establezcan los usos pormenorizados del suelo.

5. Los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo para los suelos urbano y urbanizable situados junto a autopistas y autovías deberán ser informados, con carácter previo a su aprobación definitiva, por el organismo competente en Calidad Ambiental, conforme a lo establecido en el artículo 13 del Decreto 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido.

6. En el caso de que se considere necesario, el Ayuntamiento de Águilas, con la colaboración del "órgano ambiental correspondiente", delimitará, caracterizará y corregirá la degradación ambiental de las zonas con niveles más elevados de contaminación acústica, mediante la redacción de planes de rehabilitación sonora.

#### **Artículo 293. Aislamiento acústico en nuevas edificaciones.**

1. En todos los edificios de nueva construcción los cerramientos deberán contemplar, respecto a aislamiento acústico, lo preceptuado por la Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación en la Región de Murcia, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y el por Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico DB-HR de Protección frente al Ruido.

2. En cualquier caso el aislamiento acústico en las nuevas construcciones será aquél que permita que no se superen los niveles del Anexo II del Decreto 48/1998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente frente al Ruido.

3. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico (dormitorios), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, en particular el tráfico rodado, de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles establecidos en el Anexo II del citado Decreto.

4. Las terminaciones de las fachadas de las edificaciones se harán con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes basados en cristales o materiales rígidos y pulimentados.

#### **Artículo 294. Cauces y aguas subterráneas.**

1. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal, se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Reglamento del dominio Público Hidráulico.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto-Ley 52/1962, de 29 de noviembre, y aquellas que ya estén sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por la legislación vigente, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de incidencia ambiental (EInA) en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

3. Queda prohibido a las industrias y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

4. El saneamiento de viviendas aisladas o situadas en lugares donde no exista red de alcantarillado, se hará según lo dispuesto en la Reglamentación municipal aplicable.

**Artículo 295. Vertidos y saneamiento.**

1. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda contaminar las aguas con efectos adversos para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.
2. La licencia de actividad podrá facultar a su titular para realizar, en las condiciones que se establezcan, vertidos de aguas residuales industriales a la red de saneamiento, integrando a estos efectos la autorización prevista en la legislación de aguas para realizar vertidos indirectos a aguas superficiales.
3. Cuando tales vertidos tengan especial incidencia para la calidad de las aguas pertenecientes al dominio público hidráulico, han de ser informados favorablemente por el organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la licencia de actividad, de acuerdo con lo establecido en la legislación de aguas.
4. La licencia de actividad comprenderá las condiciones relativas a las instalaciones de pretratamiento o depuración del vertido y demás medidas atinentes al vertido a la red de saneamiento.
5. Las determinaciones que reglamentariamente se fijen sobre los vertidos prohibidos y las concentraciones máximas admisibles, así como cualquier otra condición necesaria para garantizar la calidad ambiental de los vertidos industriales a la red de saneamiento, serán requisitos mínimos que deberán incorporarse a las correspondientes ordenanzas municipales, y se tendrán en cuenta en el otorgamiento de la licencia de actividad.
6. Las industrias y actividades relacionadas en el Anexo I del Decreto 16/1999, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, no podrán realizar vertidos a esta red que contengan los componentes y las características que de forma enumerativa quedan agrupadas por similitud de efectos en el Anexo II de dicho Decreto.
7. Los vertidos tolerados a la red de alcantarillado deberán cumplir los requerimientos del citado Decreto 16/1999 de 22 de abril, sin poder superar los límites señalados en el Anexo III del mismo.
8. Las autorizaciones de vertido al alcantarillado habrán de recoger los pronunciamientos que sobre vertidos de aguas residuales determinen las evaluaciones o calificaciones ambientales. Previamente a su concesión, el Ayuntamiento recabará informe de la Consejería competente en materia de Agua en el caso de actividades sometidas a calificación ambiental de competencia municipal. Dicho informe se remitirá en el plazo máximo de un mes.
9. El Ayuntamiento revisará las autorizaciones de vertido cada cuatro años, pudiendo en todo momento modificar sus condiciones cuando las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubieran alterado o sobrevinieran otras que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o el otorgamiento en términos distintos.
10. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la correspondiente "ordenanza sobre aguas, saneamiento y vertidos", a redactar por el Ayuntamiento.
11. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán garantizar la efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, roturas, etc.) a las aguas subterráneas. Las redes de recogida para las aguas pluviales y las aguas residuales serán de carácter separativo.

**Artículo 296. Abastecimiento.**

1. Los distintos sectores del suelo urbanizable por este PGMU que no hayan incoado el procedimiento de transformación urbanística con anterioridad a la aprobación definitiva de la revisión del planeamiento deberán tener en consideración, con carácter previo a su incoación, la necesidad de informe favorable sobre la disponibilidad de los recursos hídricos demandado, a los efectos de la provisión de estos caudales por el Organismo de cuenca.

2. En este sentido, los nuevos desarrollos urbanísticos deberán ser dotados de las infraestructuras necesarias para satisfacer dichas demandas hídricas y de suministro eléctrico, gas y telecomunicaciones.

**Artículo 297. Regulación de recursos.**

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 140/2003, 7 de febrero, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de Calidad del Agua de Consumo Humano, será necesario las autorizaciones establecidas.

**Artículo 298. Medidas de reducción de consumo de agua.**

1. Como medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable, en todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua, sustituyéndose por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

2. En todas las zonas públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e instalación de detectores de humedad en el suelo.

3. Será obligatoria la instalación de mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas,...Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

4. Se instalará una red de riego de agua reciclada procedente de la EDAR de modo que los parques y jardines tanto públicos como privados puedan regarse con este aguay prohibiéndose el uso de agua potable para estos fines.

**Artículo 299. Residuos y vertidos.**

1. Se consideran deshechos y residuos sólidos, conforme a lo establecido en la Ley de Régimen Local, los producidos por actividades y situaciones domiciliarias, comerciales y de servicios, sanitarias, de limpieza urbana, industriales, obras en edificios, abandono de animales muertos, muebles, enseres y vehículos y, en general, todos aquellos cuya recogida, transporte y almacenamiento o eliminación corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de la Gestión de residuos Urbanos y Limpieza Viaria.

2. Las industrias y actividades relacionadas en el anexo 1 del Decreto 16/1999, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, no podrán realizar vertidos a la red de alcantarillado que contengan los componentes y las características que de forma enumerativa quedan agrupadas por similitud de efectos en el anexo 2 de dicho Decreto. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento Municipal del Servicio de Alcantarillado y Desagüe de Aguas residuales.

3. Los vertidos tolerados a la red de alcantarillado deberán cumplir los requerimientos del citado Decreto 16/1999 de 22 de abril, sin poder superar los límites señalados en el anexo III del mismo.

**Artículo 300. Residuos de la construcción.**

1. Se consideran residuos de la construcción aquellos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación o movimientos de tierra:



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
NORMAS URBANÍSTICAS

a) Son residuos de la construcción inertes aquellos que originados en las actividades citadas en la definición anterior presentan las características de inertización descritas en la Directiva 1999/31/CE relativa al vertido de residuos (artículo 2, punto e). En concreto son los residuos siguientes relacionados de acuerdo con el lista europea de residuos (LER) según la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o aquella que la sustituya:

CÓDIGO	RESIDUO
17 01 01	Hormigón
17 01 02	Ladrillos
17 01 03	Tejas y materiales cerámicos
17 08 02	Materiales de la construcción a base de yeso distintos de los especificados en el código 17 08 01
17 06 05	Materiales de la construcción que contienen
17 02 01	Madera
17 02 02	Vidrio
17 02 03	Plástico
17 03 02	Mezclas bituminosas distintas de las especificadas en el código 17 03 01
17 03 03*	Alquitrán y productos alquitranados
17 04 01	Cobre, bronce, latón
17 04 02	Aluminio
17 04 03	Plomo
17 04 04	Zinc
17 04 05	Hierro y acero
17 04 06	Estaño
17 04 07	Metales mezclados
17 04 10	Cables distintos de los especificados en el código 17 04 10
17 05 04	Suelos y piedras
17 05 06	Lodos de drenaje
17 06 04	Otros materiales de aislamiento
17 09 04	Residuos mezclados de construcción y demolición distintos de los especificados en los códigos 17 09 01, 17 09 02 y 17 09 03

Además deben considerarse incluidos en esta categoría los siguientes materiales:

- i. Tierras procedentes de excavaciones, desmontes movimientos de tierra, etc.
- ii. Rocas procedentes de los procesos anteriores y áridos.

b) Son residuos de la construcción peligrosos aquellos que originados en las actividades citadas en la primera definición figuran en la lista de residuos peligrosos, así como recipientes y envases que los hayan contenido.

CÓDIGO	RESIDUO
08 00 00	Residuos de la fabricación, formulación, distribución y utilización de revestimientos (pinturas, barnices y esmaltes vítreos), adhesivos, sellantes y tintas de impresión.

13 00 00	Residuos de aceites y de combustibles líquidos (excepto los aceites comestibles de los capítulos 05, 12 y 19).
14 00 00	Residuos de disolventes, refrigerantes y propelentes orgánicos (excepto los de los capítulos 07 y 08).
16 00 00	Residuos no especificados en otro capítulo de la lista
17 06 01	Materiales de aislamiento que contienen amianto.

Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un estudio de gestión de residuos de la construcción y demolición.

#### **Artículo 301. Vertido de residuos de construcción inertes.**

1. Los promotores que generen residuos de la construcción deberán entregarlos para su depósito o valoración a gestor autorizado quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado.

#### **Artículo 302. Ejecuciones de rellenos.**

1. La ejecución de un relleno requerirá licencia municipal, previa presentación de la documentación que seguidamente se indica:

- a) El promotor de un relleno deberá presentar la siguiente documentación:
  - i. Plano de situación, a escala 1:10.000 y de emplazamiento concreto a escala 1:1.000.
  - ii. Memoria. Relación de los residuos que se admitirán en el relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso de vertido y relleno, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos, destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuestos y planos.
- b) La autorización del relleno fijará las condiciones y requisitos en que el relleno deba efectuarse y la relación de residuos que puedan verse, así como el tiempo de vigencia de la autorización y las causas de caducidad. En todo caso, las labores relacionadas con la ejecución de un acondicionamiento de terreno no podrán superar el tiempo máximo de tres meses.
- c) Los residuos admisibles en rellenos y acondicionamientos de terreno serán tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc, rocas procedentes de los procesos anteriores y áridos. Para utilizar otro residuo inerte de la construcción en el relleno deberá garantizarse que la permeabilidad del vaso a rellenar (base y lados) cumpla con los requisitos dados en la Directiva 1999/31/CE para vertederos de este tipo residuos ( $K < 1,0 * 10^{-7}$  m/s; espesor  $\geq 1$  m.) Ese requisito podrá conseguirse de forma artificial.

#### **Artículo 303. Calificación ambiental de derribos y demoliciones.**

1. Tal y como establece el artículo 16 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, la licencia urbanística establecerá las condiciones y medidas de vigilancia que sean necesarias en relación con los ruidos procedentes de las obras, de conformidad con la legislación aplicable en materia de ruidos, y con los residuos generados en los derribos, demoliciones y todo tipo de obras, de acuerdo con la normativa de residuos.

**Artículo 304. Residuos en obras de nueva planta.**

1. Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.

**Artículo 305. Medidas frente a riesgos de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.**

1. La implantación de nuevos establecimientos o actividades, así como las modificaciones de los existentes, que se encuentren recogidos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, deberán estar a lo dispuesto en la misma, elaborando el correspondiente estudio de seguridad y adoptando, en su caso, las medidas técnicas complementarias necesarias.

2. En lo que respecta a aquellos sectores de actividad económica situados en las proximidades del casco urbano, de sistemas generales de comunicaciones, de cauces y Espacios Naturales Protegidos, si bien es el Ayuntamiento de Águilas en última instancia el encargado de conceder la licencia de apertura a cualquier actividad, se limitará la instalación en ellos de industrias en las que se manejen sustancias peligrosas susceptibles de producir accidentes graves.

3. Se tendrá en cuenta la necesidad de mantener las distancias adecuadas entre, por una parte, los establecimientos previstos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio y, por otra, las zonas de vivienda, los edificios y las zonas frecuentadas por el público, los ejes importantes de transporte tanto como sea posible, las zonas recreativas y las zonas que presenten un interés natural particular de carácter especialmente sensible, así como la necesidad, en lo que respecta a los establecimientos existentes, de adoptar las medidas técnicas complementarias de conformidad con el artículo 5 del Real Decreto mencionado, con el fin de no aumentar los riesgos para las personas.

---

**CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO BIÓTICO.**

---

**Artículo 306. Flora.**

1. La protección de la flora silvestre está regulada por el Decreto Regional 50/2003, de 30 de mayo (Catalogo Regional de Flora Silvestre Protegida). El aprovechamiento de las especies incluidas en el Anexo II del citado Decreto presentes en el término municipal requiere la obtención de autorización administrativa previa. Se tendrá en consideración asimismo la normativa derivada del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitats Naturales y de Fauna y Flora Silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, así como la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2. Las especies protegidas de la flora por el Decreto 50/2003 o normativa que la sustituya o complemente, presentes en el término municipal, deberán ser tenidas en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura, evaluando las posibles alteraciones a las que pueden estar expuestas, junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas para evitarlas. Si el grado de alteración resultante no fuera compatible con su adecuada conservación o existieran dudas al respecto, se informará al organismo ambiental competente con el fin de que valore la conveniencia de la actuación, pudiéndose, en su caso, denegar la correspondiente licencia.

3. En consecuencia con lo anterior, en las solicitudes de licencias de obras y actividades, cuando puedan afectar a las especies o hábitats señalados en estas normas deberá justificarse la ausencia de daños a ellas o bien aportar autorización expresa del organismo ambiental competente

4. Según el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia (Decreto nº 50/2003, de 30 de mayo) dentro del término municipal podemos encontrar las siguientes especies en alguna de las siguientes categorías:

- a) Especies "en peligro de extinción" (Especies cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando). En el término municipal no se encuentran especies incluidas dentro de este apartado.
- b) Especies "vulnerables" (especies que corren el riesgo de pasar a las categorías anterior en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos).
- c) Especies "de interés general" (Especies que sin estar contempladas en las categorías anteriores sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico o ecológico por su singularidad).
- d) Otra de las categorías donde podemos encontrar especies presentes en la zona es en la de "especies cuyo aprovechamiento requiere autorización administrativa previa".

<i>Eneapogon persicus</i>	EPE
<i>Erica arborea</i>	EPE
<i>Scrophularia arguta</i>	EPE
<i>Allium melananthum</i>	VUL
<i>Asplenium billotii</i>	VUL
<i>Caralluma europea subsp. europea</i>	VUL
<i>Centaurea saxicola</i>	VUL
<i>Commicarpus africanus</i>	VUL
<i>Halocnemum strobilaceum</i>	VUL
<i>Lafuentea rotundifolia</i>	VUL
<i>Periploca angustifolia</i>	VUL
<i>Salsola papillosa</i>	VUL
<i>Senecio flavus</i>	VUL
<i>Sideritis lasiantha</i>	VUL
<i>Succowia baleárica</i>	VUL
<i>Tamarix boveana</i>	VUL
<i>Ziziphus lotus</i>	VUL
<i>Anabasis hispanica</i>	IE
<i>Cistus ladanifer</i>	IE
<i>Clematis cirrhosa</i>	IE
<i>Coriaria myrtifolia</i>	IE
<i>Cynomorium coccineum</i>	IE
<i>Eragrostis papposa</i>	IE
<i>Frankenia thymifolia</i>	IE
<i>Juniperus oxycedrus subsp. oxycedrus</i>	IE
<i>Juniperus phoenicea subsp. phoenicea</i>	IE
<i>Launaea lanífera</i>	IE
<i>Leucanthemum decipiens</i>	IE

<i>Limonium insigne</i>	IE
<i>Lycium intricatum</i>	IE
<i>Myrtus communis</i>	IE
<i>Ononis speciosa</i>	IE
<i>Osyris lanceolata</i>	IE
<i>Rhamnus alaternus</i> subsp. <i>alaternus</i>	IE
<i>Santolina viscosa</i>	IE
<i>Serratula mucronata</i>	IE
<i>Tamarix africana</i>	IE
<i>Tamarix canariensis</i>	IE
<i>Tamarix gallica</i>	IE
<i>Teucrium freynii</i>	IE
<i>Teucrium lanigerum</i>	IE

**Artículo 307. Microrreservas de flora.**

1. En el municipio se encuentran las siguientes microrreservas de flora:

- a) Roquedos del Castillo de Águilas (*Scrophularia arguta*).
- b) Sabinar de Cabo Cope (*Juniperus phoenicea*, *Cheirolophus mansanetianus*, *Periploca angustifolia*).
- c) Matorral de Gusanera (*Sideritis lasiantha*).
- d) Saladar de Calarreona (*Halocnemum strobilaceum*).
- e) Jaral de Jara pringosa (*Cistus ladanifer*).

2. En estas zonas se tendrá especial cuidado de las especies objetivo de cada uno de ellos, de tal forma que cualquier actuación que pudiera afectar a las especies objetivo, deberá ser informada por el Organismo Autónomo competente en la materia.

**Artículo 308. Protección del arbolado.**

1. En cuanto a las arboledas, se incluye un catálogo de árboles monumentales, muchos ellos presentes en suelo con categoría de protección específica.

2. La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras protegerá con pantallas aquellos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. Se completarán las medidas de preservación a estos efectos, rodeando con fuertes maderos los troncos de todos los árboles, sean cuales fueran su edad y tamaño.

3. Al concederse licencia para la ejecución de alguna obra, se hará constar en ella que no podrá comenzarse si antes no queda protegido el arbolado con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior. La inobservancia de este precepto será motivo para la suspensión de la obra.

4. La tala de árboles situados en masas o alineaciones arbóreas o arbustivas sujetas a las determinaciones de este Plan quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

5. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

b) El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

### **Artículo 309. Fauna.**

1. Los ecosistemas presentes en el término municipal albergan un importante número de especies animales silvestres, las cuales se encuentran protegidas por las disposiciones del Título III de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por el Título II de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de "La Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial" de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; así como por las Directivas comunitarias 2009/147/CE y 92/43/CEE y los Convenios Internacionales suscritos por el Estado español.

2. La aplicación y desarrollo de la normativa corresponde en todo momento a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de las competencias que tiene transferidas por el Estatuto de Autonomía y la Ley Orgánica 4/1994 que lo reforma. No obstante, es responsabilidad del Ayuntamiento colaborar en las labores de protección de especies de fauna y sus hábitats con objeto de preservar el patrimonio natural del municipio.

3. Cualquier obra susceptible de generar daños de especies protegidas por la legislación vigente (derridos, obras de rehabilitación de fachadas, cubiertas o exteriores, etc.), susceptible de destruir nidos o afectar desfavorablemente en la reproducción de colonias importantes de especies protegidas, deberá obtenerse la autorización de la órgano ambiental competente.

4. En las zonas no urbanizadas del término municipal, deberá obtenerse asimismo previa autorización del Ayuntamiento para cualquier tipo de obras, instalaciones, edificaciones, movimientos de tierra, actividades o usos de suelo que puedan afectar negativamente la reproducción de las especies de fauna silvestre amenazada incluidas en alguna de las categorías (vulnerable o en peligro de extinción) del Catálogo Español de Especies Amenazadas (Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas) o del Catálogo Regional creado por Ley 7/1995, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

5. Las especies protegidas de la fauna incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas o del Catálogo de Especies Amenazadas de la Fauna Silvestre de la Región de Murcia, presentes en el término municipal deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura, evaluando los posibles efectos a las que pueden estar expuestos, junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas.

6. En cuanto a fauna, en el término municipal se presentan las siguientes especies protegidas:

a) Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y Catálogo Español de Especies Amenazadas (Real Decreto 139/2011):

- i. En peligro de extinción. Taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- ii. Vulnerables. Taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a en peligro de extinción en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellos no son corregidos.
- iii. Incluidas en el listado. La inclusión de especies en el Listado conlleva prohibiciones específicas suplementarias al régimen de protección general, principalmente dirigidas a su recolección o captura del medio silvestre, así como transporte y comercialización, tanto de los individuos como de sus restos o partes.

b) Según la Ley 7/1995, de 21 de abril de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, modificada por la Ley 10/2002, de 12 de noviembre:

- i. EX: En peligro de extinción (aquellas cuya supervivencia es poco probable de si los factores causales de su actual situación siguen actuando).
- ii. V: Especies vulnerables (aquellas que corren el riesgo de pasar a las categorías En peligro de extinción o Sensibles a la alteración de su hábitat en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidas).

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
NORMAS URBANÍSTICAS

iii. IE: Especies de interés especial (especies merecedoras de una atención particular por su raza, valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad).

iv. CA: Especies susceptibles de pesca, caza o captura.

v. CO: Especies susceptibles de comercialización, en vivo o en muerto.

Aves	
Nombre científico	Nombre común
<i>Hieraaetus fasciatus</i>	Águila-azor perdicera
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino
<i>Bubo bubo</i>	Búho real
<i>Aquila chrysaetos</i>	Águila real
<i>Pyrhocorax pyrrhocorax</i>	Chova piquirroja
<i>Bucanetes githagineus</i>	Camachuelo trompetero
<i>Oenanthe leucura</i>	Collalba negra
<i>Galerida theklae</i>	Cogujada montesina
<i>Sylvia undata</i>	Curruca rabilarga
<i>Circaetus gallicus</i>	Culebrera europea
<i>Phalacrocorax aristotelis</i>	Cormorán moñudo
<i>Burhinus oedicephalus</i>	Alcaraván común
<i>Cercotrichas galactotes</i>	Alzacola
<i>Coracias garrulus</i>	Carraca
<i>Corvus corax</i>	Cuervo
<i>Hieraaetus pennatus</i>	Aguiluilla calzada
<i>Sterna sandvicensis</i>	Charrán patinegro

Anfibios	
Nombre científico	Nombre común
<i>Bufo bufo</i>	Sapo común
<i>Bufo calamita</i>	Sapo corredor
<i>Pelodytes punctatus</i>	Sapillo moteado común

Reptiles	
Nombre científico	Nombre común
<i>Mauremys leprosa</i>	Galápago leproso
<i>Chalcides bedriagai</i>	Eslizón ibérico
<i>Testudo graeca</i>	Tortuga mora

Mamíferos	
Nombre científico	Nombre común
<i>Meles meles</i>	Tejón

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

<i>Felis sylvestris</i>	Gato montés
<i>Miniopterus schreibersii</i>	Murciélago de cueva
<i>Myotis capaccinii</i>	Murciélago patudo
<i>Myotis myotis</i>	Murciélago ratonero grande
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Murciélago grande de herradura
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Murciélago pequeño de herradura

**Artículo 310. Cerramientos de parcelas en suelo no urbanizable.**

1. Las solicitudes de licencia de cerramiento de parcela frente a caminos de uso público deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) La línea de cerramiento de parcela se situará a 5,5 metros del eje del camino, salvo en las agrupaciones lineales donde se situará a 7 metros.
- b) En ningún caso podrán invadir o cerrar el dominio público (vía pecuaria, caminos públicos, etc).

2. Frente a caminos de uso privado la línea de cerramiento de parcela se podrá situar en el mismo lindero de la finca.

3. en el resto de las fincas de suelo no urbanizable el cercado metálico responderá a las características del cinegético, con el fin de permitir el flujo de la fauna. Se entenderá por cercado cinegético el que posea las siguientes características: el área mínima de retículos que la deberán conformar será de 300 cm<sup>2</sup> al menos, con una dimensión mínima de los lados de 10 cm, y en la hilera situada a 60 cm. del borde inferior de la malla, los retículos deberán tener por lo menos un área de 600 cm<sup>2</sup>, con una dimensión mínima para sus lados de 20 cm.

**Artículo 311. Tendidos eléctricos.**

1. Será de aplicación el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, que establece medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

2. Los tendidos eléctricos de nueva implantación en el suelo no urbanizable y en terrenos del sistema general de infraestructuras eléctricas deberán cumplir la normativa técnica y de seguridad que afecten en cada momento a las mismas, así como los siguientes criterios de diseño:

- a) Los aisladores rígidos están prohibidos, siendo obligatorio el diseño de cadenas de aisladores en suspensión.
- b) No está permitida la instalación de puentes flojos no aislados por encima de travesaños y cabeceiras de postes, así como instalar seccionadores e interruptores con corte al aire colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.
- c) En aquellos transformadores que deban estar a la intemperie, el puente que sirva de unión entre el transformador y el conductor deberá estar aislado.
- d) En relación a los apoyos:
  - i. Los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro.
  - ii. Se deberán priorizar la instalación de apoyos "al tresbolillo" o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45 kV.
- e) En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 kV será obligatoria la instalación de sistemas de señalización salvapájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.



3. Al mismo tiempo, y a fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurren total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos aludidos, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Incidencia Ambiental.

#### **CAPÍTULO 4. ESPACIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PATRIMONIO NATURAL.**

---

##### **Artículo 312. Espacios Naturales Protegidos. Red Natura 2000**

1. Para los Espacios Naturales Protegidos con Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobados, la normativa específica de aplicación será la del correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) o normativa de gestión correspondiente, así como será de aplicación la siguiente normativa:

- a) Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y la fauna silvestre,
- b) Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre,
- c) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad,
- d) Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada,
- e) Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, y
- f) Ley 7/1995, de 21 de abril, de fauna silvestre, caza y pesca fluvial.

2. Para los Espacios de la Red Natura 2000 presentes en el término municipal, la normativa específica de aplicación será la del Plan de Gestión correspondiente, a elaborar por el órgano ambiental competente en su momento, así como será de aplicación la siguiente normativa:

- a) Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de fauna y flora silvestres.
- b) Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre, relativa a la conservación de las aves silvestres.

3. Los instrumentos de desarrollo colindantes con espacios de la Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) deberán someterse a una evaluación de repercusiones conforme a lo establecido en el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

4. En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000, cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a dichos lugares, se deberá someter a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mismo, conforme al artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, y según el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el RD 1193/1998 y la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

5. Siguiendo lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General Municipal de Ordenación de Águilas, a los efectos directos o indirectos significativos sobre un lugar de la Red Natura, se establece una zona de influencia que cumple con los siguientes criterios:

- a) El territorio dentro de los límites del lugar protegido, así como la franja de terreno limítrofe que tenga una anchura de 500 m.
- b) Quedarán también incluidas dentro de la zona de influencia aquellas zonas limítrofes a cada lugar o espacio protegido situadas entre los 500 y 1.000 m cuando:

- i. Formen parte de áreas de campeo de especies de fauna por las cuales se ha declarado el espacio como lugar de la Red Natura 2000.
  - ii. Contengan en su interior especies de fauna o de flora ligadas al espacio protegido y que estén catalogadas como "en peligro de extinción", "sensibles a la alteración de su hábitat" o "vulnerable".
  - iii. Supongan la fragmentación clara de hábitats de interés comunitario o sean un obstáculo para el desarrollo de proyectos de gestión forestal aprobados con anterioridad.
6. Para cualquier proyecto situado en la zona de influencia de la Red Natura 2000 se deberá redactar un "informe ambiental municipal".
- a) Estarán exentos de la realización de Informe Ambiental Municipal los proyectos sujetos a:
    - i. Licencia urbanística de obra menor en edificaciones existentes.
    - ii. Licencia de actividad sujeta a autorización ambiental autonómica, con o sin evaluación de impacto ambiental.
    - iii. Proyectos de estado final de obra.
  - b) Se remitirán al órgano ambiental competente con el fin de que valore la conveniencia de requerir la correspondiente evaluación de repercusiones a la Red Natura 2000, si así lo determina el Informe Ambiental Municipal, cuando se prevé afección a valores naturales y no permitan la adopción de medidas para evitar dichos efectos:
    - i. Licencia urbanística de obra menor en Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable sin Sectorizar que supongan:
      - Vallados de fincas.
      - Talas de masas arbóreas o arbustivas.
      - Movimientos de tierra y desbroces que se encuentran en la banda de amortiguación o zona de influencia de espacios incluidos en la Red Natura 2000.
    - ii. Licencia urbanística de obra mayor en Suelo Urbano, Suelo Urbano de Núcleo Rural, Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado, Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable sin Sectorizar, cuando se prevea afección a valores naturales.
    - iii. Licencias de actividades exentas o sujetas a Calificación Ambiental, en Suelo Urbano, en Suelo Urbano de Núcleo Rural o en Suelo Urbanizable con Plan Parcial cuando se prevea afección a valores naturales.

### **Artículo 313. Montes de Utilidad Pública.**

1. Los terrenos catalogados como Monte Público quedan regulados en su uso y gestión por la ley Ley 10/2006, de 28 de abril, que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

### **Artículo 314. Bandas de amortiguación.**

1. Se delimita una zona, como banda de amortiguación perimetral suficiente, de 100 metros para los Espacios Naturales Protegidos y Espacios de la Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) y otra de 50 metros para los Montes del Catálogo de Utilidad Pública (cuando estos sean declarados), al objeto de salvaguardar los valores naturales de los impactos indirectos que pudieran producirse por la presencia de actuaciones colindantes al espacio protegido.
2. Se ha prestado especial atención al grafiado de las bandas cuando afectan a suelos urbanizables. Por claridad expositiva de la documentación, en ocasiones se ha obviado el grafismo de la banda de amortiguación cuando afectaba a enclaves aislados de suelos no urbanizables que, por su geometría, podrían inducir a equívoco. No obstante, lo dispuesto en este artículo rige para los suelos afectados según la anchura de bandas expuesta anteriormente, independientemente de que éstas estén o no grafiadas.

3. En estas bandas, con carácter general, serán compatibles las actividades de carácter temporal y que no supongan roturación y movimientos de tierra irreversibles, así como los usos compatibles con los suelos no urbanizables o sistemas generales. En función de la superficie a ocupar se aplicarán los siguientes criterios:

- a) Ocupación puntual de elementos necesarios para una actividad principal que se sitúa fuera de esta banda. Se entenderá como ocupación puntual cuando la superficie a ocupar sea inferior a 150 m<sup>2</sup> en cada punto. En ningún caso la superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación por el total de puntos podrá superar el 20% de la superficie total del proyecto o actividad.
- b) Ocupación lineal, cuando de las dimensiones de la superficie ocupada por una actividad o proyecto la longitud es la dimensión principal, siendo la anchura un valor que como máximo puede llegar a los 10 metros. En ningún caso la superficie dentro de la banda de amortiguación podrá superar el 25% de la superficie total del proyecto o actividad.
- c) Ocupación por área, cuando la ocupación de la actividad en el terreno sea sobre una superficie, teniendo ésta una longitud y anchura variables. En ningún caso la superficie ocupada dentro de la banda de amortiguación podrá superar el valor del 30% de la superficie total del proyecto o actividad.

4. No obstante, en aquellos instrumentos de desarrollo afectados por bandas de amortiguación se estará a lo dispuesto anteriormente y, en cualquier caso, la ordenación propuesta dejará libre de edificación, al menos, una banda de 25 m medida desde el límite del Espacio Protegido o Monte de Interés Público. Se establece la excepción a lo dispuesto, cuando dichos instrumentos de planeamiento cuenten con aprobación inicial anterior a la publicación de estas normas. Las edificaciones existentes actualmente en dicha banda de 25 m, quedarán fuera de ordenación admitiéndose únicamente intervenciones de mantenimiento y conservación, en tanto en cuanto no se desarrolle el correspondiente instrumento de planeamiento.

5. En cualquier caso, también para nuevos desarrollos o edificaciones se aplicarán los siguientes criterios complementarios:

- a) Cualquier actividad deberá alejarse lo máximo posible de los límites del lugar protegido o monte de utilidad pública.
- b) Se deberá respetar la vegetación natural presente o, en su caso, en el desarrollo del proyecto incluir la recuperación, restauración o mejora de la cubierta vegetal existente.

6. La delimitación de la banda amortiguación así como de la metodología correspondiente dependerá de las características del límite del espacio a proteger a partir del que se configuraría esta banda, no siendo aplicable cuando las características físicas de ese límite sean infraestructuras lineales tales como carreteras, ferrocarriles, canales; o las características de la zona colindante no permitan consolidar una banda de amortiguación con la funcionalidad pretendida (suelos urbanos, etc.).

7. En todo caso, todas estas especificaciones quedarán recogidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo colindantes con los espacios de la Red Natura 2000 y montes catalogados.

8. En zonas colindantes con espacios naturales con alguna figura de protección, las zonas verdes y jardines adyacentes a dichos espacios, deberán proyectarse, en su composición y estructura, lo más semejante posible al paisaje natural de la zona; manteniendo las características y topografía con el fin de reducir la excesiva artificialización de estos entornos. En el ajardinamiento de estos espacios se emplearán especies autóctonas o con baja exigencia hídrica.

9. La Administración podrá establecer anchuras superiores a las citadas por razón del elevado impacto de la actividad sobre los valores botánicos, faunísticos, de amortiguación de suelos, de amortiguación frente a incendios, de calidad del paisaje... porque así venga determinado en un Plan de Gestión.

**Artículo 315. Hábitats de interés comunitario.**

1. Como requisito previo a la redacción de instrumentos de desarrollo, sectorizaciones y modificaciones del Plan, así como proyectos de urbanización, actividad, construcción o infraestructuras en suelo urbanizable o no urbanizable, se establece la necesidad de realizar el oportuno "Cartografiado de Hábitats" para determinar la posible existencia de los mismos sobre el ámbito, para que, en su caso, la ordenación pueda establecerse de forma que sobre las manchas de hábitats se ubiquen usos que sean compatibles con su preservación. Junto a dicho cartografiado se incluirán asimismo las correspondientes normas y medidas de conservación y/o restauración para dichos elementos.

2. Estos cartografiados deberán ser informados por el Organismo competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

3. Las prescripciones metodológicas aplicables a los trabajos de cartografiado de hábitats de interés comunitario son las siguientes:

a) Como referencia deberá tomarse la metodología utilizada por el Estado Español en la elaboración del Inventario Nacional de tipos de hábitats y sus posteriores revisiones, así como el "Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España", elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente. Además, para la identificación y caracterización de los tipos de hábitats a cartografiar, se tendrán en cuenta los siguientes trabajos:

i. "Interpretation Manual of European Union Habitats" publicado por la Comisión Europea.

ii. "Bases ecológicas para la gestión de los tipos de hábitats de interés comunitario en España (Directiva 92/43/CEE)", elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente.

iii. "Manual de interpretación de los Hábitats Naturales y Seminaturales de la Región de Murcia", elaborado por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

b) Mediante trabajos de campo detallados se llevarán a cabo muestreos representativos de los tipos de vegetación presentes en la zona, anotando los tipos de hábitats del Anexo I de la Directiva Hábitats presentes en cada mancha de vegetación o unidad de inventariación (UI), así como otros tipos de vegetación, realizando estimas de su cobertura y grado de naturalidad, entendida esta última como la mayor o menor alteración de su estado de conservación. Se intentarán delimitar las UI de manera que el número de hábitats incluidos en cada una de ellas sea lo más reducido posible, procurando asignar un tipo de hábitat por cada UI. No obstante, dada la complejidad del territorio y las mezclas existentes entre los distintos tipos de hábitats se podrá incluir más de uno en caso de ser necesario.

4. La escala de trabajo será, preferentemente, 1:1.000, y en su defecto, aquella que mejor se ajuste a las características del plan o proyecto. A partir de las UI identificadas en el trabajo de campo se procederá a la elaboración de cartografía vectorial mediante la digitalización e integración en SIG (Sistema de Información Geográfica) que delimite gráficamente las diferentes UI, entendidas como elementos poligonales sobre el territorio que contengan uno o varios tipos de hábitats. Estas UI deberán tener forma lineal o puntual para aquellos hábitats de ambientes especiales (roquedos, cuevas...).

5. Cada UI se identificará mediante un código numérico correlativo, no pudiendo existir, por tanto dos elementos con idéntico código. Para cada tipo de hábitat en cada UI se evaluarán, al menos, los siguientes parámetros:

a) Código de hábitat conforme al Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.

b) Índice de naturalidad: proporciona la información del estado de conservación del hábitat, indicándose tres posibles valores:

i. I. Hábitats mal conservados y con alta influencia antrópica.

ii. II. Hábitats relativamente bien conservados y con una influencia antrópica baja.

iii. III. Hábitats bien conservados y sin influencia antrópica o difícilmente apreciable.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
NORMAS URBANÍSTICAS

c) Cobertura: Refleja el porcentaje de la superficie que ocupa individualmente cada tipo de hábitat dentro de la UI. La distribución natural de la vegetación en diferentes estratos superpuestos permite que una misma UI se pueda superar el 100% de la superficie de la misma.

6. La cartografía final se presentará en formato shape o similar. Los polígonos UI de la cartografía tendrán un código que permitirá ligarlos a la tabla de contenidos de cada polígono.

7. En concreto los estudios de hábitats se centrarán especialmente en los siguientes hábitats:

Código	Descripción	Prioridad	Rareza
1110	Bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda	No	Raro
1120	Praderas de <i>Posidonia</i> ( <i>Posidonion oceanicae</i> )	Sí	No Raro
1170	Arrecifes	No	-
1210	Vegetación anual sobre desechos marinos acumulados	No	Muy Raro
1240	Acantilados con vegetación de las costas mediterráneas con <i>Limonium</i> spp. Endémicos	No	Muy Raro
1410	Pastizales salinos mediterráneos ( <i>Juncetalia maritimi</i> )	No	Raro
1420	Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos ( <i>Sarcocornetea fruticosi</i> )	No	Raro
1430	Matorrales halo-nitrófilos ( <i>Pegano-Salsoletea</i> )	No	Raro
1510	Estepas salinas mediterráneas ( <i>Limonietalia</i> )	Sí	Raro
2110	Dunas móviles embrionarias	No	Muy Raro
2230	Dunas con céspedes de <i>Malcomietalia</i>	No	Muy Raro
3250	Ríos mediterráneos de caudal permanente con <i>Glaucium flavum</i>	No	Muy Raro
3280	Ríos mediterráneos de caudal permanente del <i>Paspalo-Agrostidion</i> con cortinas vegetales ribereñas de <i>Salix</i> y <i>Populus</i>	No	Muy Raro
3290	Ríos mediterráneos de caudal intermitente del <i>Paspalo-Agrostidion</i>	No	-
4090	Brezales oromediterráneos con aliaga	No	No Raro
5210	Matorrales arborescentes de <i>Juniperus</i> spp.	No	No Raro
5220	Matorrales arborescentes de <i>Ziziphus</i>	Sí	Muy Raro
5330	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	No	No Raro
6110	Prados calcáreos cársticos o basófilos de <i>Alyso-Sedion albi</i>	Sí	Raro
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del <i>Thero-Brachypodietea</i>	Sí	No Raro
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion-Holoschoenion</i>	No	Raro
7220	Manantiales petrificantes con formación de tuf ( <i>Cratoneurion</i> )	Sí	Muy Raro
8130	Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos	No	Raro
8210	Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica	No	Raro
92D0	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos ( <i>Nerio-Tamaricetea</i> y <i>Securinegion tinctoriae</i> )	No	Raro
9340	Encinares de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>		

8. Se admitirá la compatibilidad de dichos hábitats con su inclusión en Sistemas Generales de Espacios Libres. Éstos podrán ser computados con el fin de cumplir el estándar mínimo establecido en estas normas siempre que se cumpla lo siguiente:

- a) En dichas zonas con carácter general se realizará una mínima transformación enfocada al uso y disfrute público y compatible con la conservación de los valores naturales que poseen (creación de pequeños senderos, colocación de paneles informativos, etc.).
- b) Estas zonas tendrán, por tanto, la funcionalidad de xerojardines (debido a la vegetación natural que ya albergan) y zonas naturales a conservar.
- c) Dentro de estos SGEL, en aquellas áreas intersticiales con menores valores naturales, se podrá proponer una transformación más intensa, encaminada a un tipo de jardinería de transición con las zonas antes mencionadas.
- d) Será necesario estudiar la disposición de las zonas verdes locales de modo que se generen corredores verdes uniendo las distintas áreas de hábitats con el fin de que éstas no queden como zonas aisladas.
- e) Todas estas actuaciones serán tenidas en cuenta en los respectivos proyectos de urbanización.

9. Cuando se determine que un proyecto de urbanización, actividad, construcción o infraestructura pudiera causar perjuicio a la integridad de los hábitats naturales de interés comunitario del anexo I de la Directiva 92/43/CEE presentes en el término municipal, de conformidad a lo establecido en el Artículo 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se informará al organismo ambiental competente con el fin de que valore la compatibilidad de la actuación, pudiéndose, en su caso, denegar la correspondiente licencia.

#### **Artículo 316. Restauración de hábitats y de especies de flora.**

1. En aquellos casos en los que por necesidades imperiosas sea necesario un trasplante y posterior plantación de alguna de las especies vegetales de flora protegida, o sea necesaria una restauración de la vegetación (hábitats), se deberán tener en cuenta las siguientes prescripciones técnicas:

- a) Restitución edáfica y geomorfológica. Se extenderá tierra vegetal en aquellas zonas donde se vayan a efectuar plantaciones y/o siembras a fin de devolver al terreno parte de la capacidad nutritiva y favorecer la evolución edáfica hacia un verdadero suelo. Si la pérdida de nutrientes lo aconseja, el extendido de tierra podría complementarse con un abonado.
- b) Apertura de hoyos. El tamaño de hoyo recomendado (m) será de 0,4 x 0,4 x 0,4 (matorral) y 0,6 x 0,6 x 0,6 (arbustos). Y el marco de plantación de las especies arbustivas y arbóreas será de 2,5 x 2,5 m. Los hoyos deberán abrirse con antelación (al menos una semana). Se recomienda que la tierra extraída de los 30 primeros cm se disponga en el borde del hoyo, y la restante en el otro borde, de modo que al rellenar vuelva a ocupar su posición primitiva y no se inviertan horizontes.
- c) En cada proyecto de restauración se justificará la procedencia del material a emplear (vivero) así como su origen idóneo (procedencia geográfica) según el lugar de actuación.
- d) Se realizará un seguimiento y control de la plantación durante todos los años que dure la ejecución del proyecto, desde la primera plantación hasta como mínimo los dos años siguientes, con reposición de marras y dando los riegos necesarios hasta que la plantación se consolide.
- e) Cada proyecto de restauración y trasplante deberá incluir las medidas de cultivo necesarias que aseguren el arraigo de la plantación (protectores, riegos de socorro, etc.) y establecer los compromisos que deberá contraer el promotor con la restauración (cuidados posteriores, reposición de marras, etc.).
- f) Los ejemplares de porte arbóreo a preservar, se protegerán con tabloncillos de madera durante la ejecución de las obras cuando exista situación de riesgo para su integridad.

#### **Artículo 317. Terrenos forestales.**

1. Por norma general, se considerarán terrenos forestales:

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
NORMAS URBANÍSTICAS

- a) Los descritos como tales en el artículo 5 de la Ley 43/2003 de Montes y en el artículo 26 de la Ley 10/2006 por la que se modifica la Ley 43/2003 de Montes.
- b) Los montes consorciados privados o comunales.
- c) Los terrenos dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas sobre los que no se hayan desarrollados estas actividades en un plazo superior a 30 años.
- d) Los terrenos dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas sobre los que no se haya desarrollado estas actividades en un plazo superior a 10 años, siempre que se cumplan las siguientes características:
- i. Que presenten especies de flora catalogadas en peligro de extinción o vulnerable, según el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida,
  - ii. Que presenten hábitats de interés comunitario prioritarios cuyo estado de conservación sea tipo A "excelente" y
  - iii. Que el terreno haya adquirido signos inequívocos de su estado forestal, por la presencia de especies forestales que posean al menos una fracción de cabida cubierta del 20% para cualquiera de ellas.

Árboles	Arbustos		
Nombre científico	Nombre vulgar	Nombre científico	Nombre vulgar
<i>Acer granatense</i>	Acer	<i>Arbutus unedo</i>	Madroño
<i>Cedrus sp.</i>	Cedro	<i>Arctostaphylos uva-ursi</i>	Gayuba
<i>Celtis australis</i>	Almez	<i>Buxus sp.</i>	Boj
<i>Ceratonia siliqua</i>	Algarrobo	<i>Cistus sp.</i>	Jaras y jaguarzos
<i>Cupressus sp.</i>	Cipreses	<i>Chamaerops humilis</i>	Palmito
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Fresno	<i>Erica sp.</i>	Brezos
<i>Juniperus sp.</i>	Enebro y sabinas	<i>Lavandula sp.</i>	Espliegos y lavandas
<i>Olea europaea</i>	Acebuches	<i>Limonium sp.</i>	Siemprevivas
<i>Pinus sp.</i>	Pinos	<i>Nerium oleander</i>	Adelfa
<i>Populus sp.</i>	Chopos y álamos	<i>Pistacia sp.</i>	Lentiscos y cornicabras
<i>Quercus ilex</i>	Encina	<i>Periploca angustifolia</i>	Cornical
<i>Quercus rotundifolia</i>	Encina	<i>Quercus coccifera</i>	Coscoja
<i>Quercus suber</i>	Alcornoque	<i>Rhamnus sp.</i>	Espinos
<i>Quercus faginea</i>	Quejigo	<i>Retama sp.</i>	Retamas
<i>Salix sp.</i>	Sauces	<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romero
<i>Sorbus sp.</i>	Serbales y mostajos	<i>Rubus sp.</i>	Zarzas
<i>Tetraclinis articulata</i>	Ciprés de Cartagena	<i>Salvia sp.</i>	Salvias
<i>Ulmus sp.</i>	Olmos	<i>Sambucus nigra</i>	Sauco
		<i>Santolina sp.</i>	Manzanillas
		<i>Satureja obovata</i>	Ajedrea
		<i>Sideritis sp.</i>	Rabogatos y zahareñas
		<i>Stipa tenacissima</i>	Esparto
		<i>Tamarix sp.</i>	Tarays

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
NORMAS URBANÍSTICAS

		<i>Thymus sp.</i>	Tomillos
		<i>Vitex agnus-castus</i>	Sauzgatillos
		<i>Viburnum tinus</i>	Durillo

2. En este sentido, en los terrenos así considerados como forestales incluidos en hábitats, será de cumplimiento lo dispuesto en el artículo anterior.

3. En aquellos instrumentos de desarrollo colindantes o afectados por terrenos forestales, en cualquier caso, la ordenación propuesta dejará libre de edificación, al menos, una banda de 50 m. medida desde el límite de dichos terrenos. Las edificaciones existentes actualmente en dicha banda de 25 m, quedarán fuera de ordenación admitiéndose únicamente intervenciones de mantenimiento y conservación, en tanto en cuanto no se desarrolle el correspondiente instrumento de planeamiento.

4. En ejecución del planeamiento de desarrollo de aquellas zonas colindantes con terrenos forestales, éste evaluará y establecerá el correspondiente plan de prevención y defensa contra incendios, así como las condiciones básicas en materia de prevención de incendios forestales.

**Artículo 318. Defensa del borde forestal.**

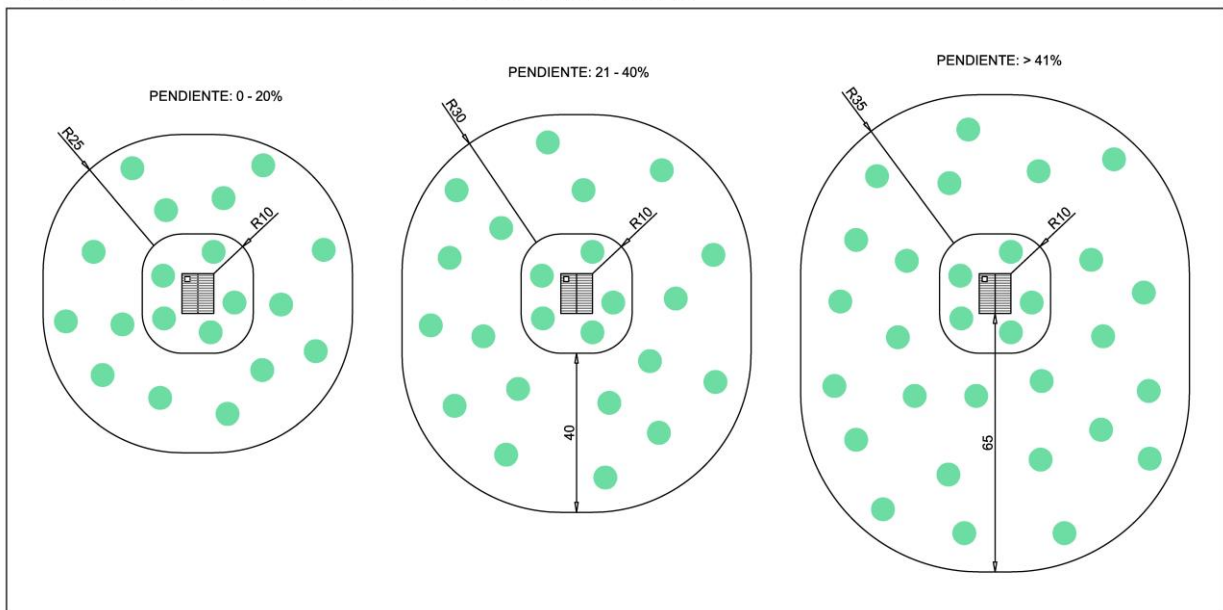
1. En la defensa del borde forestal se tienen en cuenta los siguientes supuestos:

a) Casas aisladas en el interior de áreas forestales o en el borde de las mismas.

i. Tratamientos de la vegetación.

- Se debe reducir el combustible forestal alrededor de las edificaciones, dejando unas densidades de 200-300 pies/ha, y eliminando el 70% del matorral presente, dejando las especies arbustivas nobles o protegidas.
- La reducción del combustible se realizará en una zona a partir de los 10 m de la vivienda, en una franja cuya anchura será función de la pendiente y de la ladera, de tal modo, que en las laderas descendentes se ampliará la superficie de tratamiento. Las anchuras de los tratamientos serán como mínimo los indicados en la Figura 1.

**TRATAMIENTOS SELVÍCOLAS EN CASAS AISLADAS**

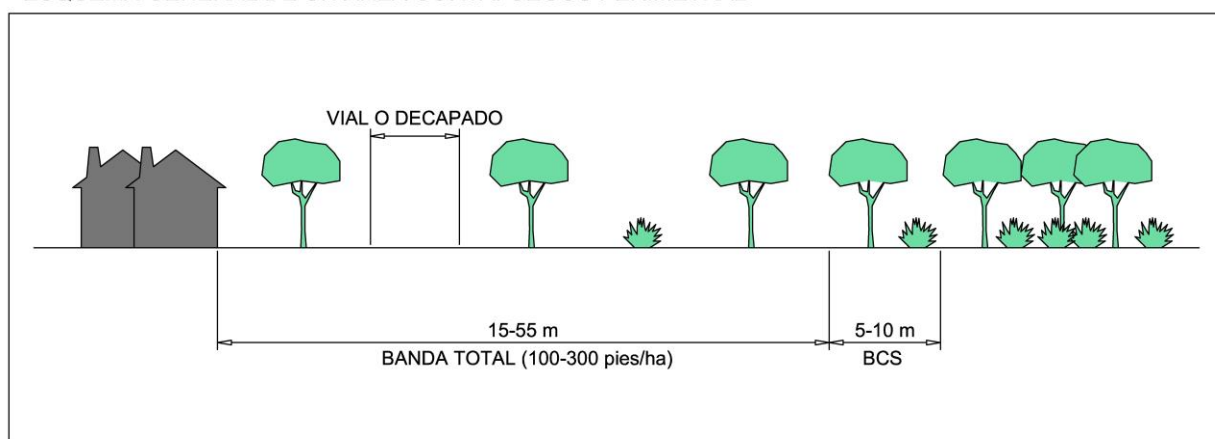




- El arbolado que permanezca en pie en las zonas tratadas, incluido en los 10 m inmediatos a la vivienda, se podarán hasta 2/3 de su altura, y se eliminarán las ramas que se encuentren a menos de 3 m de las salidas de humos de la vivienda.
- ii. Salidas de humo. Las salidas de humo estarán cubiertas por una red matachispas de material no inflamable con abertura de 0,5 cm de lado como máximo. El caso de que las salidas de humo sean chimeneas debe tener una caperuza matachispas de acero forjado además de una red matachispas.
- iii. Tejados. Los tejados se deben mantener limpios de vegetación. Deberán primar los tejados de materiales resistentes al fuego o con tratamientos ignífugos.
- b) Infraestructuras aisladas en el interior de áreas forestales o en el borde de las mismas.
- i. Tratamientos de la vegetación perimetral.
- Se debe reducir el combustible forestal alrededor de las edificaciones, dejando unas densidades de 200-300 pies/ha, y eliminando el 70% del matorral presente, dejando las especies arbustivas nobles o protegidas.
  - La reducción del combustible se realizará en una franja de terrenos de 25 m de ancho alrededor de la infraestructura.
- ii. Salidas de humo. Las salidas de humo estarán cubiertas por una red matachispas de material no inflamable con abertura de 0,5 m de lado como máximo. En caso de que las salidas de humo sean chimeneas debe tener una caperuza matachispas de acero forjado además de una red matachispas.
- iii. Tejados. Los tejados se deben mantener limpios de vegetación. Deberán primar los tejados de materiales resistentes al fuego o con tratamientos ignífugos.
- c) Urbanizaciones y poblaciones en el interior de áreas forestales en el borde de las mismas.
- i. Tratamientos de la vegetación perimetral.
- Las urbanizaciones y grandes poblaciones en contacto con terreno forestal o aquellas que, estando en la zona de influencia forestal, así lo determine el técnico competente, deberán tener a lo largo de todo el perímetro de contacto con la zona forestal un área cortafuegos perimetral, que cumplirá con las especificaciones indicadas para áreas cortafuegos perimetrales, considerando éstas como aquellas que tienen naturaleza envolvente de terrenos agrícolas, núcleos urbanos o áreas de uso público.
  - Las actuaciones que se realicen para la creación de áreas cortafuegos, pueden ocasionar efectos antiestéticos, para evitarlos, dichas áreas deberán diseñarse teniendo en cuenta lo siguiente:
    1. Deberán ser accesibles y transitables, comenzando y acabando en caminos u otras áreas cortafuegos, para lo que en el caso de no estar apoyadas sobre viales, se complementarán en su interior con una faja desprovista de vegetación de al menos 1,5 m, siempre que la pendiente no sea limitante.
    2. La forma del área deberá adaptarse a la topografía, siguiendo el contorno de elevaciones y de las vaguadas, incluyendo zonas rocosas, intentando que sea transitable en toda su longitud.
    3. Si es posible se irán uniendo claros y espacios, naturales y artificiales, para conseguir la discontinuidad deseada eliminando la menor vegetación posible.
    4. El borde del área deberá ser irregular y no recto.

5. El interior del área deberá, a ser posible, conservar algunos golpes de vegetación modificada para dar variedad al paisaje y proporcionar cobijo y alimento a los animales silvestres.
6. Las áreas cortafuegos perimetrales tendrán el mismo tratamiento en toda su anchura, como se muestra en la figura 2, con una única banda colindante de seguridad de entre 5,00 y 10,00 m en contacto con la zona forestal, y con los tratamientos y dimensiones que se muestran en las tablas 1 y 2.

**ESQUEMA GENERAL DE UN ÁREA CORTAFUEGOS PERIMETRAL**



	Banda total	Banda colindante de seguridad
Arbolado	100 – 300 pies/ha Separación mínima entre pies 6 m Separación mínima entre copas 4 m Poda de ramas al menos hasta la mitad del árbol	Poda de ramas al menos hasta la mitad del árbol siempre que sea viable
Matorral	Eliminación del 70% Separación mínima entre matas 6 m	Eliminación del 70% Separación mínima entre matas 6 m
Pastizal	Roza a suelo mineral	

Formación vegetal	Banda total según pendiente		
	0 – 20%	21 – 40%	> 41%
Arbolado denso	35	40	55
Matorral denso con arbolado	35	40	55
Matorral disperso con arbolado	20	25	30
Matorral denso altura < 1 m	20	25	30
Matorral denso altura 1 – 2 m	30	30	35
Matorral disperso	20	20	20
Pastizal con arbolado	20	20	25
Pastizal sin arbolado	15	15	20

- Las áreas cortafuegos han de mantenerse limpias de vegetación, mediante un mantenimiento periódico que consistirá en la eliminación de la vegetación que haya podido invadir las áreas.
- ii. Tratamientos de la vegetación interior. Se deberán hacer dos distinciones en función del tipo de urbanización:
- Urbanización compacta. La vegetación interior de la urbanización suele ser escasa, reduciéndose generalmente a vegetación ornamental, que en muchas ocasiones es poco inflamable. Se deberá prestar atención a aquellas viviendas que se encuentren justamente en la zona de contacto con el terreno forestal. La posible vegetación que cuente deberá ser preferentemente poco inflamable, eliminando las ramas que se encuentren a menos de 3 m de las salidas de humo de la vivienda.
  - Urbanización dispersa. Generalmente presenta vegetación forestal y ornamental a lo largo de la urbanización, por lo que el fuego puede circular por toda ella. Los árboles deberán podarse a 2/3 de su altura total, eliminando en todos los casos las ramas que se encuentren a menos de 3 m de las salidas de humo de la vivienda. Cuando se instale vegetación ornamental primarán aquellas especies que presenten una menor inflamabilidad.

#### **Artículo 319. Corredores ecológicos.**

1. Con independencia de los corredores ecológicos identificados en el trabajo "Identificación y diagnóstico de la red de corredores ecológicos de la Región de Murcia", y con carácter previo a la ordenación de cada sector, se cartografiarán los hábitats de interés comunitario, los terrenos de carácter forestal, las ramblas y las vías pecuarias existentes, y se establecerán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá, entre otros, como fin asegurar la conectividad entre los espacios con protección específica o las áreas de mayor valor natural, a través de estos elementos (hábitats, terrenos forestales, ramblas, vías pecuarias, etc.) para crear así una red de corredores ecológicos funcional, que mejore o complemente a la propuesta en el estudio de "Identificación y diagnóstico de la red de corredores ecológicos de la Región de Murcia".

2. Para la protección del tránsito de la fauna por los corredores ecológicos identificados sobre los itinerarios de los cauces o ramblas que discurren por el municipio, se establece la prohibición de cualquier tipo de vallado no cinegético de aquellas parcelas recayentes al cauce en una zona de protección de 50 m medidos desde el eje de la rambla.

#### **Artículo 320. Vías pecuarias.**

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido transcurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes a su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de "desarrollo sostenible" y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

2. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por la legislación específica, a la sazón la ley estatal 3/1955, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

3. A continuación se recogen los principales datos concernientes a las vías pecuarias.

- Cañada de la Costa, con un ancho legal de 75 m, adaptándose a los obstáculos naturales del terreno, excepto en el tramo urbano en el que se ajusta al ancho de las calles. En el municipio tiene una longitud de 6.050 m.

- Vereda de la Culebrina al Charcón, con un ancho legal de 20 m y una longitud total en el interior del municipio de 15.500 m.
  - Vereda de Ramonete, con un ancho legal de 20 m y una longitud total en el interior del municipio de 16.500 m
  - Vereda del Cocón, con un ancho legal de 15 m y una longitud en el interior del municipio de 6.550 m.
4. Aquellos instrumentos de desarrollo afectados por Vías Pecuarías identificadas como tales en los planos de ordenación del presente Plan deberán revisar la cartografía de las mismas y solicitar el correspondiente informe del órgano ambiental responsable, con carácter previo a su desarrollo.
5. En ningún caso se verá interrumpido el tránsito de la vía pecuaria con cruces con otro tipo de viales, asfaltando tramos que discurran junto a éstas debiendo proceder como se establece en la Ley 3/1995.
6. Con carácter general, para nuevas edificaciones ejecutadas según régimen transitorio o excepcional de edificación definido en las presentes normas, se respetará una servidumbre de paso de 3 metros de anchura, medidos a cada lado de las aristas exteriores de la vía pecuaria.
7. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que, en ningún caso, se origine derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Cuando las ocupaciones puedan suponer incompatibilidad con las funciones de corredores ambientales, la protección de hábitats o especies protegidas, se podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios, en virtud del art 17 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarías.

## **CAPÍTULO 5. NORMAS PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

---

### **Artículo 321. Integración en la topografía y la vegetación.**

1. Las actuaciones que se proyecten deberán adecuarse a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.
2. No se permitirán los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentre en alguna de las citadas situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar disponible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.
3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultasen afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.
4. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:
- a) Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal en los terrenos.

b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote tras los incendios.

c) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.

5. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen las masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.

6. En general se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.

### **Artículo 322. Visualización y acceso al paisaje.**

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola o rural de las perspectivas que ofrezca el conjunto urbano histórico, típico o tradicional, y del entorno de los recorridos escénicos, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas y cerros, así como cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.

3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con estas características.

### **Artículo 323. Estudios de Integración Paisajística.**

1. Cualquier actuación deberá contar con un Estudio de Integración Paisajística, valorando la incidencia en el paisaje de las actuaciones previstas. Estos Estudios de Integración Paisajística deberán proponer medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el proyecto.

2. Consecuentemente, deberán ir acompañados de su Estudio de Integración Paisajística:

a) El planeamiento urbanístico de desarrollo, incluyendo los Planes Parciales, los Planes Especiales de Reforma Interior, los Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

b) Las solicitudes de licencias urbanísticas dentro de los conjuntos y sus entornos declarados como Bienes de Interés Cultural y dentro de los Espacios Naturales Protegidos.

c) Las autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

d) Los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.

### **Artículo 324. Contenido de los Estudios de Integración Paisajística.**

1. El Estudio de Integración Paisajística incluirá la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produzca una actuación sobre el paisaje:

a) La valoración de la integración paisajística de una actuación analizará y valorará la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.

b) La valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de las vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

2. El ámbito de los Estudios de Integración Paisajística será el correspondiente a la cuenca visual de la actuación, entendida esta como aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y se percibe espacialmente como unidad definida generalmente por la topografía y la distancia, tanto en su fase de construcción como de explotación o funcionamiento.

3. El contenido mínimo de los Estudios de Integración Paisajística será el siguiente:

- c) Descripción y alcance de la actuación.
  - Localización de la actuación y delimitación del área de estudio.
  - Identificación de cada una de las fases de actuación.
  - Plantas, alzados y secciones de la actuación.
  - Detalles de los elementos y estructuras que afecten a la apariencia externa.
- d) Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos afectados.
- e) Planes y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito.
- f) Valoración de la Integración Paisajística, contando con los siguientes aspectos:
  - Fuentes potenciales de impactos.
  - Identificación de impactos potenciales.
  - Caracterización y magnitud de cada uno de ellos tanto en la fase de construcción como en su funcionamiento, analizando al menos los siguientes factores:
    - Escala de la actuación y la extensión física del impacto.
    - Bondad o efecto beneficioso o adverso del impacto.
    - Incidencia.
    - Duración.
    - Permanencia o reversibilidad.
    - Individualidad.

Se deberá tener en cuenta la singularidad o escasez de los elementos del paisaje considerados tanto a escala local como regional y la capacidad de transformación de las unidades de paisaje.

g) Valoración de la Integración Visual, que se evaluará como mínimo teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Compatibilidad visual de las características de la actuación.
- Bloqueo de las vistas hacia recursos paisajísticos.
- Mejora de la calidad visual.
- Reflejos de la luz solar o artificial.

Esta valoración contendrá:

- Análisis de las vistas desde los principales puntos de observación y la valoración de la variación de la calidad de las vistas.
- La clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.
- La identificación potencial de las medidas correctoras.

h) Medidas de integración paisajística.

## **CAPÍTULO 6. EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DEL PLAN.**

---

### **Artículo 325. Contenido ambiental de las revisiones del Plan.**

1. Cualquier revisión del Plan General, de acuerdo con la legislación estatal, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y con la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, supondrá realizar el trámite de una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), que determine la incidencia de las propuestas sobre el medio ambiente y diseñe las pertinentes medidas, preventivas y correctoras bien de aplicación directa, o de desarrollo en otras fases de planeamiento.
2. La EAE, tendrá los contenidos establecidos en las normas anteriormente citadas.

### **Artículo 326. Planeamiento de desarrollo.**

1. Respecto al planeamiento de desarrollo, habrá que estar a legislación básica estatal, a las previsiones del Título V ("Evaluación Ambiental de Planes y Programas") de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, que se remite expresamente a su Anexo IV, y las normas de desarrollo reglamentario dictadas por el Estado o la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el ámbito de sus respectivas competencias.
2. Los desarrollos del suelo urbanizable sin sectorizar, deberán incluir en su documentación un Estudio de Incidencia Ambiental (EInA). Asimismo, en los Planes Parciales, Planes Especiales y Modificaciones del Plan General que por su envergadura o contenido lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá exigir la elaboración de un EInA.

En todo caso estará sujeta a EInA la ordenación de sectores situados junto a autopistas, autovías, arterias de gran capacidad, polígonos industriales, estaciones, centros de transporte y aquellos focos que se consideren por los servicios municipales de Medio Ambiente; así como junto a espacios naturales protegidos, salvo cuando de acuerdo con la legislación vigente ya estuvieran sometidos a Evaluación Ambiental. Cuando sean colindantes con Red Natura 2000 o Espacios Naturales Protegidos, el Estudio de Incidencia Ambiental deberá ajustarse a lo previsto por la Directiva Hábitats y la Ley 42/2007. En estos casos, dichos estudios de incidencia ambiental deberán ser informados previamente por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

### **Artículo 327. Contenidos del Estudio de Incidencia Ambiental.**

Con carácter general el Estudio de Incidencia Ambiental tendrá los siguientes contenidos:

- a) Descripción de la actuación, con determinación de las acciones inherentes a la misma.
- b) Descripción y valoración de las variables ambientales, sociales y culturales, potencialmente afectadas por la actuación.
- c) Afecciones legales que gravitan sobre el territorio objeto de actuación.
- d) Identificación de potenciales impactos producidos por la actuación.
- e) Medidas preventivas y correctoras de los potenciales impactos.
- f) Programa de Vigilancia Ambiental de las medidas preventivas y correctoras propuestas.

**Artículo 328. Procedimiento.**

1. Los Estudios de Incidencia Ambiental se someterán, junto con el resto de documentación técnica del correspondiente planeamiento, al trámite de información pública.
2. El Ayuntamiento, a través de sus servicios competentes, podrá recabar cuantas aclaraciones sean necesarias para emitir informe motivado, así como indicar al promotor del Plan los aspectos en los que el Estudio debe ser completado, si el mismo no contuviera información ambiental suficiente.
3. Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento sujetos a EInA, éstos deberán contar con un informe sobre el mismo, emitido por los servicios municipales competentes.

<b>TITULO 11. NORMAS PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA</b>
---

**Artículo 329. Integración en la topografía y la vegetación.**

1. Las actuaciones que se proyecten deberán adecuarse a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.
2. No se permitirán los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes o en la cresta de las montañas, cúspides del terreno salvo cuando forme parte del crecimiento natural de núcleos históricos que se encuentre en alguna de las citadas situaciones y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar disponible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.
3. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultasen afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.
4. Cualquier actuación con incidencia en el territorio:
  - a) Integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal en los terrenos.
  - b) Conservará el paisaje tradicional de la flora y la cubierta vegetal y potenciará las especies autóctonas de etapas maduras de la sucesión y las especies con capacidad de rebrote tras los incendios.
  - c) Utilizará especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.
5. Los métodos de ordenación forestal y tratamientos silvícolas potenciarán la presencia de arbolado de dimensiones y vigor que reflejen la calidad real del territorio. Se evitarán tratamientos silvícolas que perpetúen las masas forestales de baja calidad. Asimismo, en la apertura o repaso de caminos en suelo forestal se prestará una especial atención a la recuperación del paisaje tanto en su plataforma como en taludes.
6. En general se mantendrá el paisaje agropecuario tradicional y característico de los espacios rurales por su contribución a la variedad del paisaje e integración en él de las áreas urbanizables previstas, permitiendo aquellos cambios que garanticen su integración paisajística.



**Artículo 330. Visualización y acceso al paisaje.**

1. Cualquier actuación con incidencia en el territorio mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje agrícola o rural de las perspectivas que ofrezca el conjunto urbano histórico, típico o tradicional, y del entorno de los recorridos escénicos, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.
2. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas y cerros, así como cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
3. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con estas características.

**Artículo 331. Estudios de Integración Paisajística.**

1. Cualquier actuación deberá contar con un Estudio de Integración Paisajística, valorando la incidencia en el paisaje de las actuaciones previstas. Estos Estudios de Integración Paisajística deberán proponer medidas correctoras y compensatorias de los impactos paisajísticos que hagan viable el proyecto.
2. Consecuentemente, deberán ir acompañados de su Estudio de Integración Paisajística:
  - a) El planeamiento urbanístico de desarrollo, incluyendo los Planes Parciales, los Planes Especiales de Reforma Interior, los Planes Especiales y los Estudios de Detalle.
  - b) Las solicitudes de licencias urbanísticas dentro de los conjuntos y sus entornos declarados como Bienes de Interés Cultural y dentro de los Espacios Naturales Protegidos.
  - c) Las autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.
  - d) Los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.

**Artículo 332. Contenido de los Estudios de Integración Paisajística.**

1. El Estudio de Integración Paisajística incluirá la valoración de los impactos paisajísticos y visuales que produzca una actuación sobre el paisaje:
  - a) La valoración de la integración paisajística de una actuación analizará y valorará la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico.
  - b) La valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de las vistas hacia el paisaje como resultado de la implantación de una actuación, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.
2. El ámbito de los Estudios de Integración Paisajística será el correspondiente a la cuenca visual de la actuación, entendida esta como aquella parte del territorio desde donde es visible la actuación y se percibe espacialmente como unidad definida generalmente por la topografía y la distancia, tanto en su fase de construcción como de explotación o funcionamiento.
3. El contenido mínimo de los Estudios de Integración Paisajística será el siguiente:
  - a) Descripción y alcance de la actuación.
    - Localización de la actuación y delimitación del área de estudio.
    - Identificación de cada una de las fases de actuación.

- Plantas, alzados y secciones de la actuación.
  - Detalles de los elementos y estructuras que afecten a la apariencia externa.
- b) Delimitación del ámbito de estudio y caracterización de las Unidades de Paisaje y de los Recursos Paisajísticos afectados.
- c) Planes y proyectos en trámite o ejecución en el mismo ámbito.
- d) Valoración de la Integración Paisajística, contando con los siguientes aspectos:
- Fuentes potenciales de impactos.
  - Identificación de impactos potenciales.
  - Caracterización y magnitud de cada uno de ellos tanto en la fase de construcción como en su funcionamiento, analizando al menos los siguientes factores:
    - Escala de la actuación y la extensión física del impacto.
    - Bondad o efecto beneficioso o adverso del impacto.
    - Incidencia.
    - Duración.
    - Permanencia o reversibilidad.
    - Individualidad.

Se deberá tener en cuenta la singularidad o escasez de los elementos del paisaje considerados tanto a escala local como regional y la capacidad de transformación de las unidades de paisaje.

- e) Valoración de la Integración Visual, que se evaluará como mínimo teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
- Compatibilidad visual de las características de la actuación.
  - Bloqueo de las vistas hacia recursos paisajísticos.
  - Mejora de la calidad visual.
  - Reflejos de la luz solar o artificial.

Esta valoración contendrá:

- Análisis de las vistas desde los principales puntos de observación y la valoración de la variación de la calidad de las vistas.
  - La clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.
  - La identificación potencial de las medidas correctoras.
- f) Medidas de integración paisajística.

## **TÍTULO 12. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL. PROTECCIÓN DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE EDIFICIOS.**

---

#### **Artículo 333. Legislación y afecciones territoriales.**

En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa, o normas que las sustituyan:

- a) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- b) Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley anterior.
- c) Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre, que ha venido a derogar y sustituir a la Ley de 2 de mayo de 1975.
- d) Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica de Águilas, como BIC, determinará para el municipio la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas.

#### **Artículo 334. Clasificación según la Ley 4/2007.**

En los artículos 2, 3, 4 y 5 de dicha ley se establece la clasificación de los bienes integrantes de la Región de Murcia.

1. Clasificación de los bienes integrantes del patrimonio cultural de la Región de Murcia. Los bienes más destacados del patrimonio cultural de la Región de Murcia deberán ser clasificados conforme a las siguientes categorías:

- a) Los bienes de interés cultural.
- b) Los bienes catalogados por su relevancia cultural.
- c) Los bienes inventariados.

2. Bienes de interés cultural.

a) Los bienes muebles, inmuebles e inmateriales más relevantes por su sobresaliente valor cultural para la Región de Murcia serán declarados bienes de interés cultural e inscritos de oficio en el Registro de Bienes de Interés Cultural de la Región de Murcia, con indicación, si se tratara de inmuebles, de la categorización a que se refiere el apartado tres de este precepto.

b) Los bienes inmuebles que sean declarados de interés cultural se clasificarán atendiendo a las siguientes figuras:

- Monumento.
- Conjunto histórico.
- Jardín histórico.
- Sitio histórico.
- Zona arqueológica.
- Zona paleontológica.

- Lugar de interés etnográfico.
3. Bienes catalogados por su relevancia cultural. Los bienes muebles, inmuebles e inmateriales que posean una notable relevancia cultural y que no merezcan la protección derivada de su declaración como bienes de interés cultural, serán declarados como bienes catalogados por su relevancia cultural e inscritos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.
4. Bienes inventariados. Los bienes culturales que, pese a su destacado valor cultural, no merezcan la protección derivada de su declaración como bienes de interés cultural o de su declaración como bienes catalogados por su relevancia cultural, serán clasificados como bienes inventariados e incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Región de Murcia.

#### **Artículo 335. Grados de Protección.**

El Ayuntamiento clasificará los bienes integrantes del Municipio de Águilas de acuerdo a los siguientes grados de protección:

a) Protección Integral (Grado 1):

- El nivel de protección integral es el asignado a los elementos urbanos o arquitectónicos que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
- Al afectar a inmuebles declarados de interés cultural o a elementos singulares, les es de aplicación lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español.
- El Ayuntamiento confeccionará un Catálogo de los Edificios Protegidos cuyas determinaciones incluirán, además de la relación pormenorizada de estos, las obras que se autorizan y las medidas concretas de protección a adoptar en cada uno de ellos.
- El alcance de la conservación integrada o integral, es la definida en la Declaración en Amsterdam de 1.975 a tenor del contenido de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 16/80. Es decir la que se basa en:
  - Un análisis de las texturas, así como de sus características de color, disposición secuencial y demás aspectos que presenten como objetos perceptibles sensitivamente.
  - La asignación de funciones y usos que respetando su carácter, respondan a las condiciones de vida actuales y garanticen, a su vez, su utilización cultural y física.
  - La utilización de técnicas y métodos de restauración y rehabilitación adecuadas. Empleo de tecnologías y materiales nuevos, sólo cuando esté garantizada y autorizada por las instituciones científicas, la adecuación de los mismos, al fin perseguido.
  - El reconocimiento de que en los bienes culturales, desde urbanísticos a los arqueológicos, no son equivalentes ni espacial ni estén estéticamente cuando se altere el entorno en su forma o textura o cuando se incida en ellos descuidadamente.
- Dentro de este grado de protección se incluyen: Castillo-Fortaleza de San Juan de las Águilas, el Casino, la Iglesia de San José, Embarcadero del hornillo y entorno, la Estación de RENFE, almacenes y talleres RENFE, cocheros RENFE, el Depósito de Agua, la Chimenea de la Loma, la Torre de las Palomas, Casa Grande, máquina a Vapor, chimenea de la fábrica conservera aguileña, la Plaza de España y las termas romanas.

b) Protección estructural (Grado 2): Los elementos urbanos u arquitectónicos incluidos en este grado de catalogación son aquellos que presentan interés en sus elementos estructurales fundamentales, y por sus distribuciones y configuraciones espaciales.

Con tal grado se protegieron: la Casa del Huerto de Don Jorge, la Plaza de Abastos y el Ayuntamiento.

c) Protección ambiental (Grado 3): Permite adaptaciones o modificaciones con tal de que conserve los elementos o partes esenciales. Entre estos elementos esenciales pueden incluirse: fachadas, elementos singulares, parcelario, composición, envolvente volumétrica. Dichos elementos se deberán incluir en la ficha de tipo de cada uno de los inmuebles catalogados que se realizara por el Ayuntamiento de Águilas.

En el caso de que le renovación del inmueble sea permitida, el promotor deberá presentar la propuesta de la nueva construcción con el fin de que sea supervisada por los Servicios técnicos Municipales.

Se catalogaron como grado 3: vivienda en Plaza de España 8, vivienda en Plaza de España 9, vivienda en Plaza de España 10, vivienda en Plaza de España 11, vivienda en Calle de Isabel la Católica 2, vivienda en Francisco Rabal 2, vivienda en Carlos III, 24, vivienda en Conde de Aranda 8, vivienda en Conde de Aranda 16, vivienda en Conde de Aranda 12 y 14, vivienda en Coronel Pareja 2, vivienda en Floridablanca 1, vivienda en Floridablanca 17, vivienda en Isaac Peral 9, vivienda en Isaac Peral 13, vivienda en Plaza Robles Vives 1, vivienda en Lara 25 esquina Paseo Constitución, vivienda en Plaza de España 1, vivienda en Plaza de España 2, vivienda en Plaza de España 3, faro, Hospital de Caridad y Ermita, Iglesia del Carmen, el molino de la Sagra y el molino de los Alacranes.

#### **Artículo 336. Obras permitidas.**

Las fichas del catálogo contienen el grado de protección correspondiente a cada uno de los inmuebles y elementos catalogados, además de las actuaciones permitidas en cada uno de ellos. Serán las directrices que establezcan las condiciones de actuación en cada inmueble, las que prevalezcan sobre la normativa de carácter general.

Obras a realizar en los edificios o elementos catalogados:

- a) Conservación.
- b) Restauración.
- c) Consolidación.
- d) Rehabilitación.
- e) Reestructuración.
- f) Obra nueva

1. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Así mismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias...) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, pinturas, etc.

2. Son obras de restauración aquellas con las que se pretende restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá que incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

3. Son obras de consolidación las de afinamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas...) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

4. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubierta actuales o que contemplen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales.

5. Son obras de reestructuración o de remodelación las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá permitirse la modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación.

6. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan.

#### **Artículo 337. Obras permitidas en el grado de protección integral: GRADO 1.**

1. Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, enclaves o elementos catalogados, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Será de aplicación a monumentos, edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.

Obras permitidas: Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- a) Conservación o mantenimiento.
- b) Consolidación.
- c) Restauración.

2. Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

#### **Artículo 338. Obras permitidas en el grado de protección estructural: GRADO 2.**

Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas a la conservación del edificio, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Cualquier actuación en estos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales: tanto desde el punto compositivo o formal, como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso del edificio, éstas no conllevarán la destrucción total de la estructura interior, respetándose siempre la fachada así como sus tratamientos superficiales, proporciones, alturas libres, cornisas, así como las técnicas constructivas.

#### **Artículo 339. Obras permitidas en el grado de protección ambiental: GRADO 3.**

Las obras permitidas en este nivel son las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, siempre que se respeten los valores de sus correspondientes fichas.

En este grado 3, como regla general, se permite la obra nueva del inmueble, conservando los elementos descritos en la ficha correspondiente. Los edificios que se encuentran en la Plaza de España, deberán conservar sus alturas actuales, para así mantener la morfología de la plaza. Mientras que en el resto de los casos, se podrá ampliar su edificabilidad hasta lo que dicte la ordenanza correspondiente.

#### **Artículo 340. Usos.**

1. La protección del edificio se extiende al uso existente, aún cuando no esté de acuerdo con la normativa particular de zona, excepto cuando se trate de:

- a) Actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.
- b) Actividades molestas, cuando puedan afectar negativamente al mantenimiento del propio edificio o resulten claramente incompatible con las actividades de los edificios próximos.
- c) No obstante, se admiten las transformaciones de usos en los siguientes casos:
  - De uso privado no residencial a uso residencial o público.
  - De uso privado residencial a uso público dotacional.
  - De determinado uso público a otro uso público de distinta naturaleza.
  - De uso público no dotacional a uso público dotacional.

2. En obras de reestructuración en edificios incluidos en el nivel 2 de protección, se cumplirán las condiciones de uso correspondientes a la zona en la que se ubique.

3. En obras de restauración, consolidación y rehabilitación se podrá obligar al cumplimiento de las condiciones particulares de cada uso cuando ello no afecta al mantenimiento de las características que justifican la propia protección del edificio.

#### **Artículo 341. Otras condiciones urbanísticas.**

1. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en la que se ubica el edificio, quedando prohibida la segregación. Se admiten agregaciones a la parcela original siempre que el edificio adosado tenga un tratamiento claramente diferenciado, aún cuando se procure la armonización con las pautas compositivas del original.

2. En edificios con grado de protección integral (GRADO 1), no se permitirá aumento de volumen ni mayor aprovechamiento del volumen original, aunque se pueda autorizar cambios de usos y funciones que respeten su carácter siempre que no atente contra los valores del inmueble.

3. En edificios con protección parcial (GRADO 2), en los que se realicen obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado interior: las alineaciones interiores y exteriores serán las establecidas en la documentación gráfica de la Normativa y estarán de acuerdo con lo regulado en la Ordenanza de zona en el cual está incluida el edificio. Las condiciones de volumen serán las de la zona, pudiéndose materializar en entreplantas o en ampliación en planta y altura, hasta completar la edificabilidad que se permite en la zona.

4. En edificios con protección parcial (GRADO 3), los edificios que se encuentran en la Plaza de España, deberán conservar su volumen actual, para así mantener la morfología de la plaza. Mientras que en el resto de los casos, se podrá modificar su volumen hasta alcanzar la edificabilidad que dicte la ordenanza correspondiente.

#### **Artículo 342. Condiciones estéticas.**

1. Las obras de conservación y restauración sobre elementos visibles de la edificación, aún cuando impliquen la mejora de sus condiciones funcionales, deberán ir dirigidas a mantener sus condiciones estéticas aparentes. No se consentirán sustituciones parciales de elementos que contrastan con los originales no repuestos (p.e., cerrajerías, carpinterías, elementos de cubrición, etc.), siendo preferible la sustitución de todos ellos con criterios de uniformidad y de armonía con el conjunto. En la conservación y restauración de fachadas, además de respetarse la composición y elementos decorativos, se respetarán las texturas, colores y calidades originales.

2. En las obras de consolidación y rehabilitación siempre que sea: posible, serán preferibles las intervenciones puntuales sobre elementos estructurales {reparaciones locales sobre fábricas, elementos lineales y uniones de vigas y cerchas, etc.) antes de su sustitución integral. En todo caso, la introducción de nuevos elementos estructurales no deberá ir en detrimento de las características y apariencia originales del edificio, pudiéndose llegar a la solución de erigir estructuras claramente diferenciadas e integradas en el continente general del edificio, siempre que la liberación de la función existente de los primitivos elementos estructurales haga posible su mejor valoración estética.

3. En obras de reestructuración con el grado 3 de protección que supongan su ampliación en planta o altura, se procurará diferenciar las partes añadidas de las originales, aún cuando aquellas deben armonizan con los criterios compositivos de éstas.

4. El respeto a las características compositivas y estilísticas del edificio se extenderá al tratamiento de las plantas bajas. Queda por tanto prohibida la alteración de la proporción original de los huecos y la introducción de cualquier elemento adosado (capialzados, marquesinas, anuncios publicitarios, etc.) que atente contra este principio. Los anuncios publicitarios no podrán rebasar el ancho del propio hueco de planta baja, y serán preferibles los serigrafados sobre vidrio del escaparate. El plano de éste y las puertas de acceso, se retranquearán con respecto paño de fachada del hueco si ésta tiene un tratamiento constructivo o estilístico especial.

5. En cualquier caso, y en todo tipo de obras, las actuaciones deberán ir dirigidas a valorar los elementos y a reponer las características compositivas y estilísticas originales que justifiquen la protección del edificio.

#### **Artículo 343. Documentación y tramitación de proyectos.**

1. Además de la documentación exigida en las condiciones generales de esta Normativa, los proyectos relativos a obras en edificios protegidos cumplimentarán la siguiente:

- a) Memoria en el que se describa el marco de referencia histórico y artístico del edificio con cuanta aportación documental sea posible: época, autores si son conocidos, propiedad original, encuadre estilístico, evolución de sus usos, planos del estado inicial. Modificaciones o restauraciones posteriores, etc.
- b) Descripción del estado de la edificación, con planos generales y de detalle de su estado actual, descripción gráfica en su entorno urbano. Debe incluirse un alzado en que se relacione al inmueble con los edificios colindantes.
- c) Descripción fotográfica que abarque los extremos anteriores.
- d) Justificación del tipo e intensidad de la actuación (simple conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, etc.).
- e) Se requerirá alzado de la propuesta con clara identificación de los materiales, colores y texturas a emplear.

2. Para aquellas obras que afecten a los edificios catalogados con el Grado de Protección 1 y 2, o estén situados en los entornos de los bienes de interés cultural, se requerirá informe favorable de la Dirección General de Cultura.

#### **Artículo 344. Declaraciones de ruina y de fuera de ordenación.**

Los edificios protegidos no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al costo de las obras de reparación que en ellos sean necesarias; ni podrán ser declarados fuera de ordenación cuando tal declaración pueda suponer la eliminación total o parcial de elementos que justifican la inclusión del edificio en estos niveles de protección.



## CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS.

---

### Artículo 345. Legislación y afecciones territoriales.

En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa, o normas que las sustituyan:

- a) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- b) Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley anterior.
- c) Real Decreto 64/1994, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior.
- d) Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

### Artículo 346. Clasificación según la Ley 4/2007.

En los artículos 2, 3, 4 y 5 de dicha ley se establece la clasificación de los bienes integrantes de la Región de Murcia.

1. Clasificación de los bienes integrantes del patrimonio cultural de la Región de Murcia. Los bienes más destacados del patrimonio cultural de la Región de Murcia deberán ser clasificados conforme a las siguientes categorías:

- a) Los bienes de interés cultural.
- b) Los bienes catalogados por su relevancia cultural.
- c) Los bienes inventariados.

2. Bienes de interés cultural.

d) Los bienes muebles, inmuebles e inmateriales más relevantes por su sobresaliente valor cultural para la Región de Murcia serán declarados bienes de interés cultural e inscritos de oficio en el Registro de Bienes de Interés Cultural de la Región de Murcia, con indicación, si se tratara de inmuebles, de la categorización a que se refiere el apartado tres de este precepto.

e) Los bienes inmuebles que sean declarados de interés cultural se clasificarán atendiendo a las siguientes figuras:

- Monumento.
- Conjunto histórico.
- Jardín histórico.
- Sitio histórico.
- Zona arqueológica.
- Zona paleontológica.
- Lugar de interés etnográfico.

3. Bienes catalogados por su relevancia cultural. Los bienes muebles, inmuebles e inmateriales que posean una notable relevancia cultural y que no merezcan la protección derivada de su declaración como bienes de interés cultural, serán declarados como bienes catalogados por su relevancia cultural e inscritos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Región de Murcia.

4. Bienes inventariados. Los bienes culturales que, pese a su destacado valor cultural, no merezcan la protección derivada de su declaración como bienes de interés cultural o de su declaración como bienes catalogados por su relevancia cultural, serán clasificados como bienes inventariados e incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Región de Murcia.

### **Artículo 347. Grados de Protección.**

El Ayuntamiento clasificará los bienes integrantes del Municipio de Águilas de acuerdo a los siguientes grados de protección:

a) Protección Integral (Grado 1): El nivel de protección integral es el asignado a los elementos etnográficos que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Dentro de este grado de protección se incluyen todos los elementos etnográficos del Municipio de Águilas exceptuando la Casa Principal y la casa de los obreros de la Mina "Reina Mining".

b) Protección parcial (Grado 2): Los elementos etnográficos incluidos en este grado de catalogación son aquellos que presentan interés en sus elementos estructurales fundamentales, y por sus distribuciones y configuraciones espaciales.

Con tal grado se protegió la Casa Principal de la Mina "la Reina Mining".

c) Protección parcial (Grado 3): El nivel de protección parcial es el asignado a los elementos etnográficos que contienen elementos arquitectónicos de interés definidos en su correspondiente ficha, tales como fachadas, remates, cubiertas, zaguanes o elementos decorativos en el interior.

En el caso de que le renovación del inmueble sea permitida, el promotor deberá presentar la propuesta de la nueva construcción con el fin de que sea supervisada por los Servicios técnicos Municipales.

Se catalogó como grado 3 la Casa de los Obreros de la Mina "La Reina Mining".

### **Artículo 348. Obras permitidas.**

Las fichas del catálogo contienen el grado de protección correspondiente a cada uno de los inmuebles y elementos catalogados, además de las actuaciones permitidas en cada uno de ellos. Serán las directrices que establezcan las condiciones de actuación en cada inmueble, las que prevalezcan sobre la normativa de carácter general.

Obras a realizar en los edificios o elementos catalogados:

- a) Conservación.
- b) Restauración.
- c) Consolidación.
- d) Rehabilitación.
- e) Reestructuración.
- f) Obra nueva

1. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Así mismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias...) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, pinturas, etc.

2. Son obras de restauración aquellas con las que se pretende restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá que incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

3. Son obras de consolidación las de afinamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas...) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

4. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubierta actuales o que contemplen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; aperturas de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales.

5. Son obras de reestructuración o de remodelación las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá permitirse la modificación de volumen de acuerdo con la ficha de catalogación.

6. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan.

#### **Artículo 349. Obras permitidas en el grado de protección integral: GRADO 1.**

Las obras en estos elementos son las de excavación, en su caso, restauración y conservación, siempre que no provoquen la pérdida o el daño en alguna de las características que motivaron la protección integral.

#### **Artículo 350. Obras permitidas en el grado de protección parcial: GRADO 2.**

Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas a la conservación del elemento, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Cualquier actuación en estos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales: tanto desde el punto compositivo o formal, como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso.

#### **Artículo 351. Obras permitidas en el grado de protección GRADO 3.**

Las obras permitidas en este nivel son las de conservación, restauración, consolidación rehabilitación y reestructuración, siempre que se respeten los valores de sus correspondientes fichas.

---

### **CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO.**

---

#### **Artículo 352. Legislación y afecciones territoriales.**

En el desarrollo y aplicación del presente Plan General, en lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa, o normas que las sustituyan:

- a) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- b) Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley anterior.
- c) Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre, que ha venido a derogar y sustituir a la Ley de 2 de mayo de 1975.

d) Ley 4/2007 de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica de Águilas, como BIC, determinará para el municipio la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas.

**Artículo 353. Definición del patrimonio arqueológico y paleontológico según la Ley 4/2007.**

1. Integran el patrimonio arqueológico de la Región de Murcia los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con método arqueológico, fuesen o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas. 2. Integran el patrimonio paleontológico de la Región de Murcia el conjunto de yacimientos, secciones fosilíferas, colecciones y ejemplares paleontológicos relacionados con el conocimiento de la historia evolutiva de la vida y que resulten de interés para la Región de Murcia, con independencia de su titularidad pública o privada. 3. Son bienes de dominio público los objetos y restos materiales y restos o vestigios fosilizados que posean los valores propios del patrimonio cultural y que sean descubiertos como consecuencia de actuaciones arqueológicas o paleontológicas, por azar o como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole hechas en lugares donde no pudiera presumirse la existencia de aquellos bienes.

**Artículo 354. Protección arqueológica.**

1. Esta protección tiene por objetivo la protección y conservación de restos arqueológicos o yacimientos cuya existencia es conocida o se presupone dentro del término municipal.

2. En los Monumentos declarados y sus entornos les es de aplicación el Artículo 19 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español:

a) En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de ésta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

b) Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

3. A la Zona Arqueológica es de aplicación:

a) La declaración de un Conjunto Histórico, sitio Histórico o Zona arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinara la obligación para el municipio o municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla, en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable trascurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la existencia previa del planeamiento general.

b) El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente, contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

- c) Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alieneaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.
- d) Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

4. Los tipos de obras permitidas en los bienes de interés cultural declarados y los principios que las rigen.

- a) Los bienes declarados de interés cultural no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley (en el caso de Murcia, la Dirección General de Cultura).
- b) En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
- c) Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

#### **Artículo 355. Áreas de protección arqueológica.**

1. En el Catálogo correspondiente se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente los yacimientos rurales y urbanos. Dentro del área urbana central de Águilas se delimitan una serie de zonas dentro de cada grado de protección, diferenciados espacial y arqueológicamente por sus caracteres propios.
2. En los planos se grafían las áreas con restos arqueológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.
3. En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

#### **Artículo 356. Instrumentos de desarrollo de planeamiento.**

1. Los Instrumentos de Desarrollo de Planeamiento recogerán las actuaciones y/o determinaciones que, en su caso establezca el órgano competente en materia de patrimonio histórico-cultural y arqueológico.
2. Se deberá consultar, con carácter previo al desarrollo de sectores que puedan afectar a elementos del Patrimonio Histórico, Cultural y Arqueológico, al organismo competente al objeto de que se establezcan, en su caso, las medidas necesarias para garantizar la protección de estos.

**Artículo 357. Grados de protección.**

Se establecen los siguientes grados de protección.

a) Zonas de intervención arqueológica.

Comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como B.I.C., así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

b) Zonas con restos arqueológicos.

Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble "in situ", no incluidos en el apartado A.

c) Zonas de entorno arqueológico.

Comprenden aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

**Artículo 358. Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.**

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

**Artículo 359. Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos.**

1. Previamente a la instrucción del expediente de otorgamiento de la licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe de los Servicios Técnicos Municipales de Arqueología. Dicho informe expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones.

b) En caso positivo, programa de los trabajos y necesidades de personal, que serán sufragadas por los interesados en el proyecto. En este sentido, éstos podrán solicitar la prestación de servicios del técnico arqueólogo municipal al Excmo. Ayuntamiento de Águilas que concederá tales servicios en función de la disponibilidad del momento.

c) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por la Dirección General de Cultura a propuesta de los interesados en el proyecto o por los Servicios Técnicos Municipales de Arqueología en las mismas condiciones que se expresan en el apartado anterior.

2. En el supuesto contemplado en el apartado A, el informe del Técnico Arqueólogo Municipal deberá remitirse a la Dirección General de Cultura junto con la propuesta del Técnico Arqueólogo responsable de la excavación arqueológica, a fin de que se emita el preceptivo permiso de intervención.

3. En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, el informe de finalización de la misma, redactado por la Dirección General de Cultura, incluirá como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

4. Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Dirección General de Cultura, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes, valorándose en su caso la indemnización que proceda por la edificabilidad no susceptible de realización.

5. A partir de estos informes, la Comunidad Autónoma resolverá en su caso sobre las condiciones a imponer al otorgamiento de licencia, o las modificaciones a introducir por el interesado en su petición.

#### **Artículo 360. Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.**

1. La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura o por los Servicios Técnicos Municipales de Arqueología, en las condiciones propuestas en el artículo 204, apartado 1. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con un mínimo de 7 días de antelación al Excmo. Ayuntamiento de Águilas el inicio de las obras.

2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras de la forma prevista en las presentes normas.

3. La suspensión de las obras de edificación, durante la realización de los trabajos arqueológicos, no será computable al promotor a los efectos de una posible declaración de caducidad de la licencia de obras.

#### **Artículo 361. Aparición de restos fuera de las áreas de protección.**

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, "La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa".

#### **Artículo 362. Formas de conservación de restos arqueológicos**

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación:

- a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.
- b) Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.
- c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que justifique la suficiencia de calidad y funcionalidad del espacio urbano resultantes de la integración.

## IV. CUARTA PARTE: NORMAS DE URBANIZACIÓN.



## TITULO 13. NORMAS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 363. Proyectos de Urbanización.

#### a) Concepto:

De acuerdo al art. 159.1 del TRLSRM: "Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o Unidades de Actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el planeamiento, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad"

#### b) Contenido de los Proyectos:

De acuerdo al art. 159.3 del TRLSRM, "los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios".

Asimismo los Proyectos deberán cumplir con la normativa vigente de Seguridad y Salud.

El Ayuntamiento de Águilas promoverá soluciones que posibiliten un "desarrollo sostenible" como factor de planificación: ahorro energético, de consumo de agua, cuidado en la contaminación paisajística, lumínica, ambiental, etc.

Se deberá justificar expresamente la disposición de:

- Caudal de agua potable necesario.
- Sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Potencia de energía eléctrica necesaria.

Se deben incluir las obras de enlace de todos los servicios citados con los generales del municipio, justificando que éstos últimos tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado. Se debe contemplar las conexiones con tendidos existentes y su posible reutilización.

El proyecto deberá incluir al menos las siguientes obras:

- Pavimentación de viales y aceras.
- Jardinería y ejecución de zonas verdes.
- Dotación de mobiliario urbano.
- Acondicionamiento de solares.
- Señalización de calles y espacios públicos.
- Tráfico y señalización viaria.
- Alumbrado público.
- Energía eléctrica, gas y comunicaciones.
- Distribución de agua potable, red de hidrantes y en su caso potabilización de aguas.
- Evacuación de aguas pluviales y residuales y en su caso depuración de aguas.

Al inicio de las obras se deberá presentar un Plan de Control, que deberá contener como mínimo los ensayos que figuran en el ANEXO I, así como la planificación de comprobaciones geométricas de replanteo de instalaciones, líneas de edificación, aceras, etc.

Al finalizar la obra se entregará una copia completa del Proyecto con las modificaciones de obra, incluyendo ubicación exacta de las infraestructuras, disposición y altura de las redes soterradas, disposición del mobiliario urbano, jardinería, etc.

Dicha información deberá entregarse en soporte impreso y digital (dwg georreferenciados)

También se entregará el Plan de Control inicialmente aportado, con todos los ensayos realizados, certificados de homologaciones y las hojas de comprobaciones geométricas debidamente fechadas y firmadas por técnicos competentes.

#### **Artículo 364. Pavimentación de viales y aceras.**

##### a) VIALES:

1. En lo referente al trazado en alzado de las calles, la pendiente recomendable estará comprendida entre un 2% y un 4% siendo la máxima admisible del 6%, salvo expresa justificación en casos especiales.

2. La anchura de los carriles de circulación será de tres metros y medio (3,5 m.) en el caso de calzada con dos carriles, uno para cada sentido, pudiendo variar este ancho en función de las características de la vía previa autorización del Ayuntamiento, desde un mínimo de tres metros hasta un máximo de 3,75 metros. En el caso de calzada con un solo carril el ancho de carril será de 4 m.

3. La anchura mínima de las medianas será de 1,80 metros, siendo obligatorio su pavimentación o ajardinamiento.

En los viales de nueva construcción que tengan más de 20 m de ancho, se instalará un carril bici. El ancho mínimo de carril bici de un sentido será de 1,80 m. mientras que el de doble sentido será de 2,50 m.

Pasos peatonales: en las calles locales y residenciales deben disponerse pasos peatonales donde existan corrientes significativas de cruce, aunque tengan lugar en puntos en que interrumpa el tráfico de vehículos. Los pasos de peatones en estos casos conservarán el ancho de la acera de acceso y como mínimo tendrán 2,5 metros.

4. En los nuevos desarrollos, los anchos mínimos de viario serán:

- 30 m. para vías de acceso principales de tráfico rodado.
- 20 m. para vías secundarias de tráfico rodado a las que recaigan edificios de 5 o más plantas.
- 16 m. para vías de tráfico rodado colectoras-distribuidoras.
- 12,20 m. para vías de tráfico rodado doble sentido.
- 8 m. para vías de tráfico rodado único sentido.
- 8 m. para calles peatonales.

5. Trazado. El viario primario se ajustará a las siguientes condiciones de trazado:

- El radio mínimo en el eje de la calzada en intersecciones será con carácter general de ocho (8) metros en ángulo superior a noventa grados (90°) y quince (15) metros en ángulo inferior a noventa grados (90°).
- El valor mínimo del parámetro para acuerdos verticales será  $K_v=400$ .

6. Firme.

Para el cálculo del firme se tendrá en cuenta las instrucciones y normativas vigentes, y más concretamente lo establecido en la Instrucción 6.1 I.C. y 6.2. I.C. y la Orden Circular 10/2002, debiendo dimensionar el mismo en función de las cargas del tráfico, climatología, etc.

Todo proyecto de urbanización deberá contar con un Anejo de cálculo del firme y deberán realizarse como mínimo los ensayos que se especifican en el ANEXO I.

7. Relleno de zanjas.

El material a emplear en el relleno de zanjas será zahorra artificial con las condiciones fijadas según PG-3. Cada una de las capas tendrá un espesor máximo que permita, con los medios utilizados en obra, obtener el grado de compactación exigido en cada una de ellas.

b) ACERAS Y ZONAS PEATONALES:

Deberán cumplir la normativa vigente de accesibilidad tanto estatal como autonómica, prestando especial atención a lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, o norma que la sustituya.

Las aceras presentarán una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m., garantizando el giro, cruce y cambio de dirección independientemente de sus características o modo de desplazamiento. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m. En cualquier caso, se recomienda una anchura mínima de paso de 2,50 m.

La pendiente longitudinal mínima será del 1% y la máxima del 6%, salvo casos excepcionales que deberán justificarse expresamente. La pendiente transversal máxima será del 2%.

En zonas peatonales se deberá estudiar la inclusión de balizas u otros elementos para impedir la circulación de vehículos.

El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera. La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m. El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.

Los materiales a utilizar serán:

- Baldosa de terrazo ranurado (Cumplirán las Normas UNE 127001 a 127007) o de hormigón bicapa de 40 x 40 cm sobre solera de hormigón de 10 cm.
- Adoquines de 60/80 mm asentados en capa de arena sobre solera de hormigón.
- Granito o piedras naturales con elevada resistencia a la compresión y al desgaste, con un espesor mínimo de 3 cm. en casos especiales.
- Para pavimento táctil en al menos 80 cm de ancho en zonas previas a vados, cambios de pendiente, colocación de kioscos, etc. tal como indica la normativa de accesibilidad en vigor:
  - Baldosa de hormigón bicapa de botones
  - Adoquín de 20 x 20 de 6 cm de botones
  - Gres Porcelánico compacto de botones colocado sobre solera de hormigón maestreada recibido con cemento cola especial para gres porcelánico.
  - En zonas de actividad económica se autorizará la colocación de pavimentos continuos: de hormigón impreso o fratasado con llana mecánica.

Los bordillos deberán ser de hormigón bicapa u otro material autorizado por los servicios técnicos. En vados se deberá utilizar bordillo tipo CV-II para separar el pavimento de acera del pavimento de calzada.

A la finalización de la obra se deberá aportar al almacén municipal la cantidad equivalente al 1% de la superficie pavimentada de cada pavimento utilizado, para futuras reparaciones. También se presentarán los ensayos de control correspondientes a los materiales colocados en pavimentos y bordillos (Ver ANEXO I)

c) ESTACIONAMIENTOS:

Todas las plazas de estacionamiento situadas en la vía pública tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 5,00 m. Se dispondrán en fila o en batería, perpendiculares o en diagonal respecto de la acera.

En el caso de plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida se estará a lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, o norma que la sustituya. Entre otras determinaciones, se respetarán las siguientes:

- Las plazas reservadas deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20 de la citada Orden, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.
- Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.
- Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.
- Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

#### **Artículo 365. Jardinería y ejecución de Zonas Verdes.**

Las zonas verdes se urbanizarán de forma completa para su uso público, definiendo totalmente los espacios resultantes en el proyecto.

Las aceras de ancho mayor a 3 metros podrán acompañarse de arbolado de sombra, preferiblemente de copa terciable y moldeable. La plantación se realizará conservando la guía principal y con el tronco recto, acompañado de tutores de crecimiento en caso de ser necesario.

No deberán presentar resaltes ni hundimientos con el pavimento de la acera, para lo cual irán provistos de alcorques especiales de hormigón, piedra natural, fundición dúctil u otro material asimilable al de la alineación, que se encajarán en el parterre sobre un marco metálico. Bajo el alcorque se dispondrá de una malla geotextil de la misma dimensión del alcorque, sobre la que se depositará material tipo gravoso.

Las especies recomendadas para plantación de árboles son: *Citrus aurantium*, *Morus* sp sin frutos, *Olea europaea*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Celtis australis*, *Cupressus sempervirens*, *Pinus* sp. etc.

El calibre mínimo de los árboles a plantar debe ser de 14 cm.

Las zonas ajardinadas tipo jardín público, plaza, rotondas, etc..., contarán con diferentes tipos de árboles, arbustos y plantas herbáceas. El tipo de jardín dependerá de su ubicación y las condiciones de uso en cada caso. Se apostará por árboles de hoja perenne en aquellos espacios con gran exposición solar durante todo el año, quedando el arbolado de hoja caduca reservado a jardines más cerrados, entre edificaciones. La tipología de planta ornamental elegida será, en la medida de lo posible, planta autóctona y cuando menos adaptada a las condiciones meteorológicas del municipio.

En espacios cuya superficie lo permita, se optará por la combinación de usos de los mismos, optando por circuitos biosaludables para práctica de ejercicio al aire libre, parques infantiles y recreativos.

En grandes superficies, donde la tipología del espacio lo permita, se optará por praderas de césped artificial, con el principal fin de mantener el ornato público a la vez que se cumplirá con las expectativas de ahorro de agua.

Todas las zonas verdes ajardinadas contarán con un panel didáctico de identificación de las especies de vegetación más característica del espacio.

## RIEGO.

En cuanto al riego, prevalecerá el riego subterráneo por goteo sobre el sistema de aspersión para extensiones de pradera.

Para el resto de vegetación se optará por el riego por goteo en superficie.

En aquellos casos donde se mantenga el riego por aspersión, se dispondrá de un depósito para almacenamiento de agua de riego que facilite la utilización de un bombeo para mantener la presión requerida para el óptimo funcionamiento de los aspersores.

Los sistemas de riego por aspersión (aerosoles) deberán someterse a los controles exigidos por el reglamento de control y prevención de la legionelosis vigente.

La red de riego se abastecerá, en la medida de lo posible, con aguas no aptas para el consumo humano, procedentes de la depuración de aguas residuales, desalación de aguas, aguas subterráneas, aguas de escorrentía, etc, ...

- **INSTALACION DE RIEGO POR GOTEO:**

Será obligatoria en todas las plantaciones, también en zonas de césped u otras especies tapizantes. La tubería será de polietileno, dentro de tubo de PVC corrugado de 63 mm, mínimo. La instalación incluirá programadores, llaves de paso, placas, tornillos, juntas y soportes, así como la valvulería necesaria.

El uso de aspersores en vez de riego por goteo deberá justificarse expresamente.

En zonas verdes mayores de 500 m<sup>2</sup> se deberá incluir en el diseño del jardín una caseta para herramientas de jardinería e instalación de programadores, valvulería, etc.

Para las nuevas zonas de desarrollo urbano se instalarán redes de riego de zonas verdes públicas totalmente independientes a las de agua para el consumo humano y se fomentará el uso de recursos hídricos no potables o marginales para el riego de parques y jardines, tales como aguas subterráneas de calidad deteriorada, aguas regeneradas o depuradas, aguas de lluvia almacenadas, etc., debiendo cumplir en cualquier caso estas aguas cumplir con los requisitos higiénico-sanitarios establecidos en la normativa vigente y en especial en lo referente a la prevención de legionelosis..

## **Artículo 366.    Mobiliario Urbano.**

El mobiliario urbano a incluir en zonas verdes, zonas peatonales o aceras deberá estar señalado en un plano específico donde se determine su posición y características, y deberá ser aprobado por los Técnicos Municipales antes de su colocación.

No podrá autorizarse la instalación de mobiliario urbano en aceras, paseos, medianas o en general, en espacios públicos, de anchura inferior a 3 m., o de anchura superior si una vez instalado aquél no queda-se un espacio libre de paso de al menos 2 m. de ancho.

a) **KIOSKOS:**

Para instalación de Kioscos, construcciones auxiliares, marquesinas, armarios de telefonía, contenedores, etc. se deberá presentar planos detallados del objeto y de la situación propuesta. Su diseño deberá tener en cuenta las características exigidas en las ordenanzas de obra.

b) **BANCOS:**

En aceras o vías peatonales donde se ubiquen bancos, deben disponerse al menos 1 cada 25 metros lineales. Deberán instalarse en zonas que no dificulten la circulación, estudiar adecuadamente el asoleamiento para que reciban sombra, procurando alternar zonas de sombra por la mañana y por la tarde.

Los modelos de bancos a emplear deberán estar contruidos con materiales adecuados para la intemperie, y sus elementos de madera no presentar deformaciones, grietas o aristas astilladas. Se deberán presentar certificados de calidad y garantía del fabricante.

c) PAPELERAS:

En el caso de que la descarga de residuos se realice mediante giro del recipiente, deberán llevar incorporado un dispositivo anti-retorno.

Deberán estar construidas con materiales rígidos y resistentes, con características anti vandálicas.

d) JUEGOS INFANTILES:

Se planificará adecuadamente la localización de las áreas infantiles, debiendo estar suficientemente protegidas de riesgos externos y ser fácilmente accesibles, especialmente para personas discapacitadas.

Los juegos deberán ser seguros y resistentes, así como visualmente atractivos, de forma que resulten estimulantes para los niños. Se debe indicar por medio de rótulos las edades adecuadas para cada juego.

Se instalarán en superficies creadas para tal fin, con las dimensiones adecuadas para las características de cada juego.

Los pavimentos de dichas superficies serán de materiales adecuados para amortiguar golpes y caídas. Los bordes en cambios de pavimentos no deberán tener resaltos.

Deberán cumplir las características de las NORMAS UNE-EN 1176, UNE-EN 1177 Y UNE-EN 147101.

Se deberá presentar certificado de homologación y garantía del fabricante.

e) EJECUCION DE FUENTES:

Su diseño debe prever la recirculación de agua. Salvo previa autorización, deberá disponer de un depósito con volumen suficiente para alojar el agua del vaso para su limpieza.

Deberá cumplir con el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para prevención y control de la legionelosis.

f) CONTENDORES (ISLAS ECOLÓGICAS)

- El total del término municipal de Águilas estará dotado con contenedores para los distintos tipos de residuos.
- Los contenedores se instalarán bien del tipo de recogida mediante carga lateral, bien del tipo de carga trasera, según la anchura de la calzada sobre la que estén ubicados y según la ruta de recogida a la que pertenezcan en cada caso.
- Se instalarán contenedores soterrados en aquellas ubicaciones que, bien por la integridad con el resto de mobiliario urbano o bien por la singularidad de la zona en cuestión, requieran esta tipología de contenedores.
- Los contenedores se agruparán en islas ecológicas:
- 1) Isla ecológica exclusiva para recogida selectiva de residuos.
- Estará compuesta por tres tipos diferenciados de contenedores: vidrio, papel-cartón y envases.
- El tipo de contenedor estándar es el iglú, tanto para vidrio, envases y papel-cartón, en este último caso se puede optar por el contenedor de chapa tipo ministerio. El volumen del contenedor se determinará de acuerdo a las necesidades de aportación ciudadana en cada área, no sobrepasando en ningún caso el contenedor estándar de 3 m<sup>3</sup> (3.000 litros).
- El sistema de recogida será superior, mediante sistema de tracción por pluma con doble gancho.
- Cuando se optase por contenerización soterrada, se mantendrá el sistema de carga mediante tracción por pluma de doble gancho y la morfología del contenedor será tipo piramidal invertida para uso monooperador.
- - 2) Isla ecológica para recogida total de residuos.

- En este caso, además de contar con la contenerización propia para la recogida selectiva de residuos, contará con uno o más contenedores para fracción resto.
- El/los contenedor/es para la fracción resto serán de dos tipos diferentes:
- Contenedores de volumen de 2400-3100 litros (estándar de 2400 litros), y sistema de recogida mediante carga lateral. Estáticos, no provistos de ruedas, con pedal para levantamiento de tapa. Color estándar gris grafito con tapa verde.
- Contenedores de volumen de 800-1100 litros (estándar de 800 litros) y sistema de recogida mediante carga trasera. Móviles con cuatro ruedas y asideros en cada extremo. Color estándar verde.
- Se instalará un tipo u otro de contenedores para la fracción resto dependiendo del ancho de la calzada y de la ruta de recogida que se encargará den cada caso.
- Cuando se optase por contenerización soterrada, dependiendo del sistema de recogida a instalar, deberá consensuarse con los servicios técnicos municipales el tipo de instalación, el modelo de buzón y el sistema de accionamiento de elevación en cada caso.
- Previo a su instalación, deberá consensuarse con los servicios técnicos municipales la elección de un tipo u otro de instalación.

g) APARTADOS DE CORREO:

Para urbanizaciones mayores de 500 viviendas será obligatoria la ubicación de una zona para centralización de casillas de correo.

**Artículo 367. Acondicionamiento de Solares.**

Las parcelas resultantes de la urbanización deberán entregarse al finalizar las obras, desbrozadas y rasanteadas, sin desniveles interiores considerables. Así mismo, los solares resultantes deberán ser vallados conforme a las propias ordenanzas que establezca el plan parcial correspondiente.

**Artículo 368. Señalización de calles y Espacios Públicos.**

a) SEÑALIZACIÓN VERTICAL:

Será obligatoria la señalización de calles, avenidas, jardines y otros espacios públicos.

En lo relativo a señalización nueva a colocar, la forma, color, diseño, símbolos, significado y dimensiones de las señales de obra deberán cumplir lo establecido en el Catálogo oficial de señales de circulación.

Se cumplirá lo establecido en la normativa vigente y más concretamente en la Instrucción 8.1 I.C. del Ministerio de Fomento y el Reglamento General de Circulación.

Las señales se dispondrán en la acera de tal forma que no constituyan un obstáculo para el peatón, siendo la diferencia de altura entre el borde inferior de la señal o cartel y la acera igual o superior a 2,2 metros.

En lo relativo a colores, tipo de letra, nivel de reflectancia, códigos, etc., se ajustará a lo establecido en la Instrucción anteriormente citada.

En cualquier caso dentro del Proyecto se incluirá un plano de señalización, con la disposición de la misma en planta, independientemente del resto de planos de señalización necesarios, (detalle, etc.)

Al finalizar las obras el realizador de las mismas deberá aportar los ensayos que se relacionan en el ANEXO I, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Águilas.

b) SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL:

El fin inmediato de las marcas viales es aumentar la seguridad, eficacia y comodidad de la circulación, por lo que es necesario que se tengan en cuenta en cualquier actuación vial como parte integrante del diseño, y no como mero añadido posterior a su concepción.

Se deberán señalar los distintos carriles de los viales, las zonas de aparcamiento, delimitación de carril-bici, etc.

Para la redacción del Proyecto se tendrá en cuenta lo establecido en la normativa vigente y más concretamente en la Instrucción 8.2 I.C. de señalización Horizontal del Ministerio de Fomento.

En lo relativo a los pasos peatonales la seguridad y comodidad de los trayectos peatonales debe primar sobre los demás condicionantes de diseño. En primer lugar debe asegurarse la comodidad de la trayectoria de los peatones, sin desviaciones innecesarias.

En las calles locales y residenciales deben disponerse pasos peatonales donde existan corrientes significativas de cruce, aunque tengan lugar en puntos en que interrumpa el tráfico de vehículos. Los pasos de peatones en lo posible conservarán el ancho de la acera de acceso y como mínimo tendrán 2,5 metros.

El ancho de la banda del paso será de 50 cm, para lo cual se hará que la banda más próxima al borde de la calzada o al bordillo quede a una distancia del mismo comprendida entre 0 y 50 cm.

En lo relativo a los materiales a emplear para la señalización horizontal, la pintura será la más adecuada dependiendo su elección del tipo de pavimento donde se disponga, de la climatología, etc.

En cualquier caso la temperatura ambiente a la hora del pintado será superior a 7° C.

Se realizarán los ensayos que se relacionan en el ANEXO I, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Águilas.

#### **Artículo 369. Tráfico.**

Los proyectos deberán tener un estudio de tráfico, ajustado a lo establecido en el presente PGM, Reglamento General de la Circulación, Ordenanza Municipal de Circulación en las vías Públicas y resto de normativa vigente. Deberá presentarse plano con la señalización necesaria, incluyendo los sentidos de circulación propuestos.

Cuando la ejecución de las obras suponga una afección al tráfico del resto del municipio, la empresa realizadora de las obras comunicará dicha afección con una antelación mínima de 48 horas, avisando a tal efecto a la Policía Local de Águilas.

En urbanizaciones mayores de 500 viviendas y situadas a más de 500 m. del núcleo urbano del municipio se deberá prever transporte público, con paradas y zonas de aparcamiento para taxis y autobuses, incluyendo marquesinas, señalización vertical y horizontal, etc.

#### **Artículo 370. Alumbrado Público.**

##### a) CONDICIONES GENERALES.

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las presentes Normas y demás Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben por el Ayuntamiento.

2. En el proyecto de urbanización, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el correcto alumbrado de los viales de que se trate, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.



3. A efectos de la aplicación de los preceptos de estas Normas, se consideran instalaciones de alumbrado público o exterior las que tienen por finalidad la iluminación de las vías de circulación o comunicación, los parques, los jardines, instalaciones deportivas y recreativas exteriores, alumbrado festivo y navideño, aparcamientos al aire libre, túneles y pasos inferiores, fachadas de edificios y monumentos y vallas publicitarias y las de los espacios comprendidos entre edificaciones que, por sus características o seguridad general deben permanecer iluminados, de forma permanente o circunstancial y, en general, todas las instalaciones que se conecten a la red de alumbrado exterior. El Ayuntamiento, por razones debidamente justificadas, podrá adoptar soluciones excepcionales.

4. A los efectos de ahorro energético, se podrá imponer un sistema de reducción de flujo luminoso a partir de determinadas horas de la noche, en las que la actividad ciudadana se reduce al mínimo que podría ser: por balastos electrónicos de potencia regulable con o sin hilo de mando, reguladores estabilizadores de tensión de cabecera de línea, o cualquier otro sistema de regulación de flujo de igual o superior tecnología, incluso mediante el apagado de puntos de luz, llevando siempre la reducción al nivel recomendable para la seguridad del tráfico rodado y para la circulación de los peatones. La reducción de la intensidad lumínica comenzará a las 23:00 en el periodo del año donde rija el horario oficial de invierno y a las 0:00 horas el resto del año. La hora de inicio y niveles de reducción podrá ser modificados por el Ayuntamiento en función de criterios técnicos que busquen aumentar eficiencia energética de las instalaciones. Excepcionalmente, caso de festivos especiales, conmemoraciones y otros eventos ciudadanos, puede retrasarse el apagado.

b) CONDICIONES DE DISEÑO.

1. Los tipos de implantación básicos de los puntos de luz se adoptarán en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura de montaje del punto de la luz, de acuerdo con los siguientes criterios:

<u>Implantación</u>	<u>a/h</u>
Unilateral.....	1
Tresbolillo .....	de 1 a 1,3
Pareada.....	mayor de 1,3

2. En las vías de doble calzada, separadas por banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la anchura de cada calzada no exceda de 12 metros.

3. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 3 y 4 m. para áreas de jardín y peatonales, y 9 m. para otros viales, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

4. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público responderán a los tipos normalizados o utilizados por el Ayuntamiento y serán análogos a los empleados en calles de características semejantes.

5. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente del centro de transformación mediante circuito propio, o bien desde el punto que designe la compañía suministradora de la energía a petición del Ayuntamiento.

6. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro del centro de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrá ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

7. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será siempre subterráneo en nuevas urbanizaciones.

8. Las canalizaciones entubadas para alumbrado público se realizarán mediante la colocación de conductos flexibles de doble pared y diámetro entre 70 y 110 mm. en zanjas de profundidad no inferior a 0,40 m., con capa de hormigón de protección. Se colocarán uno o dos conductos dependiendo del número de circuitos y la importancia de éstos.

En los cruces de calzada estos conductos se aumentarán en uno más de reserva y en este caso se hormigonarán hasta el nivel de rasante.

c) MATERIALES.

1. Se utilizarán preferentemente fuentes de luz tipo LED o cualquier otra de tecnología que esté disponible en el mercado de mayor eficacia luminosa, menor contaminación lumínica y mayor eficiencia energética cuyo rendimiento luminoso, entendiéndose por tal la relación entre el flujo luminoso emitido y la potencia eléctrica consumida (lum/w) sea lo más elevada posible con un mínimo de 80 lum/W, cuando resulte apropiada la temperatura y el rendimiento cromático, adoptándose la potencia idónea para cada tipo de instalación.

Las luminarias a emplear en el alumbrado público viario serán conforme a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 y requerirán la aceptación previa del Servicio municipal correspondiente. Las luminarias a instalar serán tales que el flujo hemisférico superior instalado (proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente cuando la luminaria está montada en su posición de instalación) no superará los límites establecidos en la tabla siguiente:

<u>Zona</u>	<u>Flujo superior</u>
Residencial	≤ 15%
Urbana	≤ 25%

Las instalaciones de alumbrado exterior deberán tener un IP mínimo de 65, pudiendo aumentarse según emplazamiento o proximidad al mar, incluso exigirse acabado con recubrimiento marino o fabricadas en poliéster reforzado con fibra de vidrio (P.R.F.V.) o similar.

2. El equipo auxiliar adoptado deberá ser de Alto Factor (A.F.), adecuado para suministrar a la fuente de luz las características eléctricas que necesite para un correcto funcionamiento, emisión de elevado flujo luminoso y bajo consumo energético.

3. La red de alimentación de los puntos de luz estará constituida por conductores de cobre Tipo RV 0,6/1KV unipolares y para las redes grapadas en fachada serán siempre multipolares.

Se dispondrá de un conductor de protección para la red de puesta a tierra de igual sección al de las fases distribuido por toda la red de alimentación.

La red de mando para el sistema reductor de flujo se realizará con dos conductores, uno para la fase de mando y otro para el neutro.

4. Los brazos murales serán metálicos, zincados o galvanizados en caliente e irán soldados directamente sobre plantilla para su sujeción al paramento.

5. Los báculos y columnas estarán homologados, y deberán disponer del correspondiente certificado de conformidad, emitido por Organismo competente, donde conste que la empresa fabricante de los báculos y columnas a emplear cumplen con las especificaciones técnicas que le sean de aplicación. En todos los casos, dispondrán de portezuela, provista de cierre mediante llave especial de mantenimiento, y que permita el alojamiento en su interior de la caja de conexión y protección. Las columnas de más de 4 m. de altura dispondrán la portezuela para realización de las conexiones a una altura mínima de 2 m. sobre la rasante de la acera.

6. Los cuadros de mando y protección se ubicarán en sitio visible y accesible, lo más cercano posible a los C.T. de la empresa suministradora. Se montarán en armarios sobre peana de hormigón. Estos armarios serán de tamaño adecuado a los elementos a alojar en su interior, dejando un 25% de más en reserva a posibles reformas o ampliaciones y dispondrán de cierre de seguridad.

El accionamiento del encendido será automático, teniendo así mismo la posibilidad de ser manual, actuando sobre el circuito de fuerza mediante un interruptor. Las instalaciones de alumbrado exterior de viales funcionales o ambientales dispondrán de relojes astronómicos, capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales, mensuales o anuales. Para el resto de instalaciones de alumbrado exterior, instalaciones de alumbrado ornamental, anuncios luminosos, espacios deportivos y áreas de trabajo exteriores, se establecerán los correspondientes ciclos de funcionamiento (encendido y apagado) de dichas instalaciones, ya sean por relojes astronómicos o sistemas equivalentes.

Las nuevas instalaciones dispondrán de sistemas de control y telegestión de los cuadros de mando de alumbrado.

7. Se dispondrá de un diferencial de media sensibilidad y rearme automático por cada circuito. Asimismo, se protegerán con magnetotérmicos unipolares adicionales cada una de las fases de salida de todos y cada uno de los circuitos que partan del cuadro de mando y protección.

8. En los centros de mando y protección se instalará, cuando sea necesario, el armario homologado por la compañía suministradora para el seccionamiento de acometida y el equipo de medida con arreglo a la demanda de la instalación.

9. No se admitirán empalmes del cableado en las conducciones o arquetas, debiendo realizarse en la caja de conexiones a 2 m. de altura que tendrán los báculos de más de 4 m. de altura, o en las columnas de 4 ó menos m. de altura, debiendo quedar las conexiones a unos 30 cm. sobre la cota del terreno.

10. Referencias: Para el diseño de las instalaciones y establecimiento de niveles luminotécnicos se seguirán las exigencias del RD 1890/2008 y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o normas que los sustituyan, así como las recomendaciones del Comité Español de Iluminación (CEI) la Comisión Internacional de la Iluminación (Comisión Internationale de L'Eclairage, CIE), el Instituto de Diversificación y Ahorro Energético (IDAE) y la Oficina Técnica para la Protección de la Calidad del Cielo (OTPC) del Instituto de Astrofísica de Canarias o las normas que las sustituyan.

#### d) ILUMINACIÓN.

En las nuevas urbanizaciones y calles que se proyecten, se adoptarán los valores lumínicos que señalados en el R.D. 1890/2008, Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 o normativa que lo sustituya.

Cuando para una determinada situación de proyecto e intensidad de tráfico puedan seleccionarse distintas clases de alumbrado, se elegirá la clase teniendo en cuenta la complejidad del trazado, el control de tráfico, la separación de los distintos tipos de usuarios y otros parámetros específicos, buscando la máxima eficiencia energética.

Para instalaciones deportivas se deberán usar las recomendaciones de diseño de los organismos de referencia expuestos en el apartado, así como las publicaciones del CIE, buscando siempre reducir al máximo el consumo energético y la contaminación lumínica a través de la maximización de la eficiencia energética de las instalaciones

### **Artículo 371. Energía Eléctrica, Gas y Comunicaciones.**

#### a) TENDIDOS Y CANALIZACIONES DE LAS COMPAÑÍAS CONCESIONARIAS DE SERVICIOS.

1. Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de las compañías concesionarias de suministro de electricidad, gas y comunicaciones legalmente autorizadas, para tantas como operen en la zona, a fin de evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.

2. Todos los tendidos existentes de energía eléctrica y teléfonos de tipo urbano y en zona urbana, deberán pasar a subterráneos en todas las zonas donde se ejecute nueva urbanización, o se levante y se rehaga la existente por imperativo del planeamiento. Los proyectos de urbanización podrán señalar excepciones específicas a esta regla, debiendo justificarlo de modo expreso y convincente.

3. Para nuevos tendidos en suelo urbano y urbanizable, sin excepción alguna, y tanto en energía eléctrica como teléfonos únicamente se admitirá la modalidad de canalización subterránea.

4. En zonas ya urbanizadas, la implantación de nuevos servicios y la reposición de los restantes a su estado anterior, serán por cuenta de la compañía concesionaria.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa específica aprobada de las compañías operadoras de los servicios o suministradoras de energía y gas que no se oponga a lo aquí establecido.

Para la instalación de armarios en las vías urbanas y/o espacios públicos se deberán contar con previa autorización de los Servicios Técnicos, por lo que se presentará la debida solicitud acompañada de plano de situación y de detalle del elemento a instalar.

b) TRANSFORMADORES.

Los Centros de Transformación se dispondrán preferentemente en el interior de las parcelas resultantes de la ordenación, y excepcionalmente y previa justificación, sobre espacios públicos, zonas verdes o zonas de reserva de viario.

Las envolventes de los centros de transformación deberán integrarse fácilmente en el paisaje, debiendo adaptarse para ellos los colores y formas más discretos en relación con el entorno, siendo una decisión que dependerá de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Águilas.

No obstante, se tendrán en cuenta todas las especificaciones relativas a centros de transformación contenidas en los Reglamentos siguientes:

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, aprobado por el Real Decreto de 12-11-82 y publicado en el BOE núm. 288 del 1-12-82 y las Instrucciones Técnicas Complementarias aprobadas por Orden de 6-7-84, y publicado en el BOE núm. 183 del 1-8-84 y su última modificación de Orden Ministerial de 10 de marzo de 2000, publicada en el BOE nº 72 de 24 de marzo de 2000 y la corrección de erratas publicadas en el BOE nº 250 del 18 de octubre de 2000.
- Reglamento Electrotécnico para Baja tensión, aprobado por Decreto 842/2002 de 2 de agosto, y publicado en el BOE núm. 224, de 18 de septiembre de 2002.
- Normas existentes de IBERDROLA y, en su defecto, las normas UNE, EN y documentos de Armonización HD. Se tendrán en cuenta los condicionantes impuestos por los Organismos públicos afectados.

**Artículo 372. Distribución de Agua Potable y red de Hidrantes.**

1. CONDICIONES GENERALES:

El diseño de la red de distribución de agua deberá cumplir:

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y los Documentos Básicos HE, HS y SI.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua del consumo humano.
- Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (BORM: 9/8/06).
- O reglamentación posterior que los complemente o sustituya.

Todos los materiales en contacto con el agua serán de calidad alimentaria y cumplirán la normativa vigente.

Los técnicos del servicio municipal de aguas son los encargados, en todo momento, de informar acerca de las redes de abastecimiento de agua potable existentes e indicar cuáles son los puntos de la red a partir de los que se suministrará agua a las nuevas redes.

2. CONDICIONES DE DISEÑO:

Las Redes de Abastecimiento deberán situarse bajo calzada o acera, siempre que estas existan, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

Es aconsejable situarlas bajo acera o bajo carriles-bici preferentemente antes que bajo calles de tráfico rodado.

### 3. MATERIALES:

- La red de abastecimiento se ejecutará, en general, con tubería de fundición dúctil de diámetro mínimo 100 mm con junta estándar según norma UNE-EN 545:2011.
- Se podrá montar también, cuando las circunstancias así lo aconsejen, con tubería de polietileno de alta densidad PE 100, PN 16 atm según norma UNE-EN 12.201-3:2012+A1:2013, bandas azules, y diámetro mínimo nominal 110 mm.

En cualquier caso, en los cruces de calzada o en los tramos en los cuales la tubería discurra por ésta, se deberá montar tubería de fundición dúctil.

#### a) Ubicación y Montaje de Tuberías.

Tabla de aplicación de distancias mínimas entre las redes de agua potable y el resto de servicios, en el Término Municipal:

DISTANCIAS (cm.)	ELECTRICIDAD	GAS	SANEAMIENTO	TELECOMUNIC.
Cruce	30	30	100	30
Paralelo	40	50	100	40

Excepcionalmente, estas distancias podrán variar si las circunstancias lo exigen, previa aprobación del Servicio de Aguas.

Siempre que sea posible la red de abastecimiento irá en una cota superior a la de alcantarillado, siendo obligatorio en casos de paralelismo entre ambas conducciones

#### b) Elementos hidromecánicos.

Se entiende por elementos hidromecánicos los de cierre y regulación, es decir, aquellos elementos cuya maniobra permita aislar las diferentes redes entre sí o bien la extracción de agua de la red para su uso posterior.

#### c) Válvulas de corte y regulación

Dentro de las redes de distribución de agua potable se utilizarán varios tipos de válvulas:

- Válvulas de Mariposa: Realiza funciones de Seccionamiento y Regulación de presiones.
- Válvulas de Compuerta: Realiza funciones de Seccionamiento.
- Válvulas reguladoras: Pueden ser de presión, de caudal, nivel, etc.

Como norma general la elección del tipo de válvula dependiendo del diámetro de la tubería será:

- Para diámetros de hasta 200 mm se utilizarán siempre válvulas de compuerta.
- Para diámetros superiores o iguales a 250 mm se utilizarán siempre válvulas de mariposa.
- La presión mínima de trabajo para todas las válvulas a instalar en el término municipal será de 10 atm.

#### d) Ventosas

La seguridad de la explotación de las conducciones exige que las operaciones relativas a la expulsión y entrada de aire estén aseguradas y tratadas automáticamente.

Los elementos de estos dispositivos de seguridad han de responder a las tres fases siguientes:

- Evacuación del aire en el llenado o puesta en servicio de la conducción.
- Admisión de aire, en evitación de depresión, en las operaciones de descarga de la conducción.

- Evaporación de bolsas de aire en puntos altos de la conducción, con esta en servicio y periodo de explotación.

Se instalarán ventosas de tres funciones en todas las conducciones con independencia del diámetro de ésta, que permitirán la evacuación automática del aire, la desgasificación permanente y la admisión de aire.

e) Válvulas de Retención

Serán del tipo disco partido o bien de obturador de muelle axial a la conducción y baja inercia, o bien del tipo de globo, siendo el tipo claveta el menos recomendado para su empleo. La presión nominal de estas válvulas corresponderá a los cálculos hidráulicos que su empleo requiera en cada caso.

f) Hidrantes

El hidrante se conectará a la red mediante acometida independiente para cada una, siendo el diámetro de la misma igual, como mínimo al del hidrante. La instalación del hidrante dispondrá de válvula de cierre de compuerta.

Los hidrantes se situarán en lugares estratégicos, con mayor presión posible, fácilmente accesibles a los Servicios de Extinción de Incendios y debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23-033.

Los hidrantes de incendio, deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya:

El hidrante será preferentemente del tipo denominado Hidrante Contraincendios de Columna o aéreo sin carcasa o fanal de protección, pudiendo ser en casos debidamente justificados. Como excepción, serán enterrados cuando: no existan plazas o isletas, el ancho de la acera sea inferior a 1,20 m, dificultades de accesibilidad, las aceras se encuentren al mismo nivel que la calzada o junto a edificios de reconocido valor histórico o artístico), de tipo arqueta o enterrado con su correspondiente señalización vertical reglamentaria de su situación. El sistema de apertura dispondrá de rosca de tipo cuadradillo anti vandálica y antirrobo, constará de dos bocas de salida de 70 mm y una de 100 mm en los hidrantes de aéreos de columna y una salida de 100 mm o dos de 70 mm en los hidrantes enterrados de tipo arqueta, con racores de conexión instantánea tipo Barcelona. Los enterrados no se encontrarán a una profundidad mayor de 200 mm desde la rasante exterior.

Los hidrantes se acometerán sobre conducciones con un diámetro mínimo de 150 mm; tan solo en casos excepcionales que así lo requieran se realizará la instalación sobre tuberías de menor diámetro y siempre contando con el visto bueno y supervisión del Servicio de Aguas. La válvula en la conexión con la red general ha de ser igual diámetro que el hidrante.

#### 4. ACOMETIDAS DE AGUA POTABLE.

a) Descripción General:

Se entiende por acometida, aquella instalación compuesta por valvulería, accesorios y conducción, que enlaza la red de distribución con la instalación interior del inmueble que se pretende abastecer.

La acometida responderá al esquema básico que se indica más adelante, y constará de los siguientes elementos:

- Dispositivos de toma: se encuentra colocado sobre la tubería de la red de distribución y abre el paso de la acometida.
- Ramal o Tubo: es el tramo de tubería que une el dispositivo de toma con la llave de registro.
- Llave de registro: estará situada al final del ramal de acometida en la vía pública y junto al inmueble. Constituye el elemento diferenciador entre la Entidad suministradora y el abonado, en cuanto a conservación y delimitación de responsabilidades se refiere.

Su instalación, conservación y manejo, será realizada exclusivamente por El Servicio Municipal de Aguas y sus respectivos costes en la instalación serán satisfechos por el peticionario y/o usuario.

La acometida solo podrá discurrir por terrenos de dominio público.

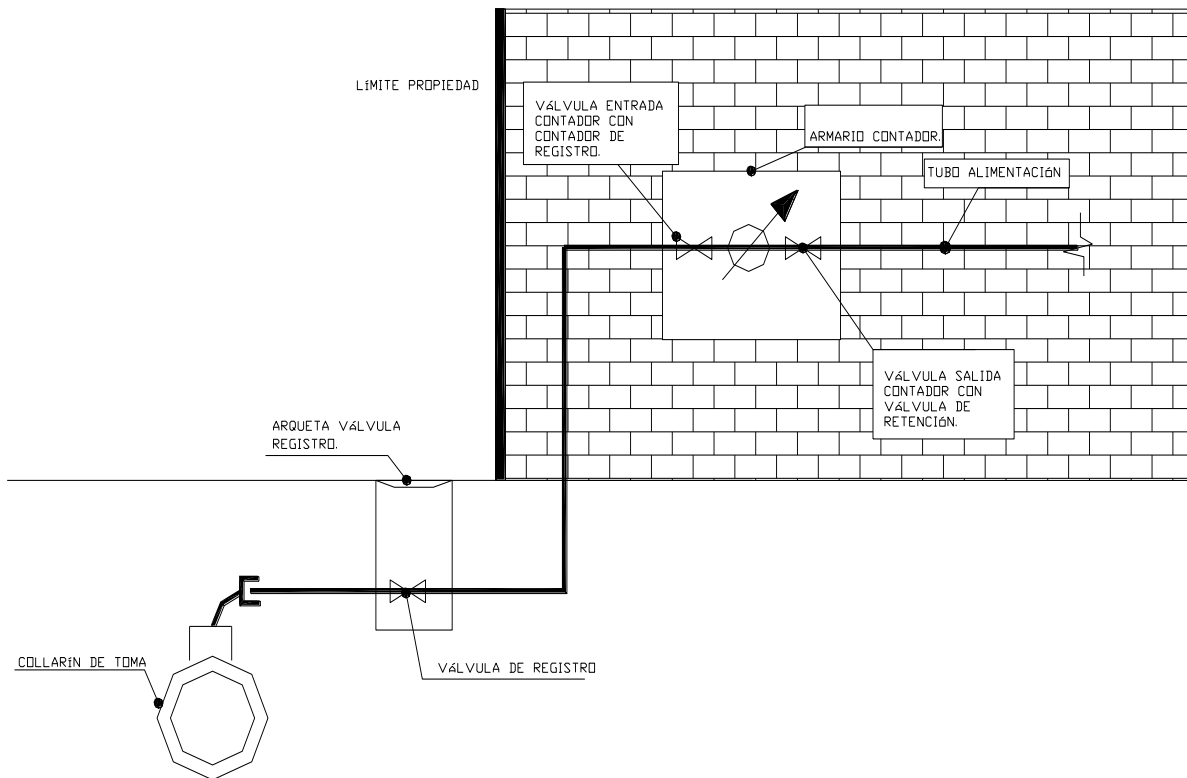
Cada finca o edificio tendrá su propia acometida, que normalmente se accederá por su zaguán o zona común.

En caso de ser necesarias instalaciones contra incendio, estas estarán completamente independizadas de las correspondientes a otros usos; contando con un enganche propio sobre la conducción de distribución un aljibe de dimensiones suficientes. Esta estará controlada con un contador que no obstruya el paso del agua y con válvula de corte de paso total.

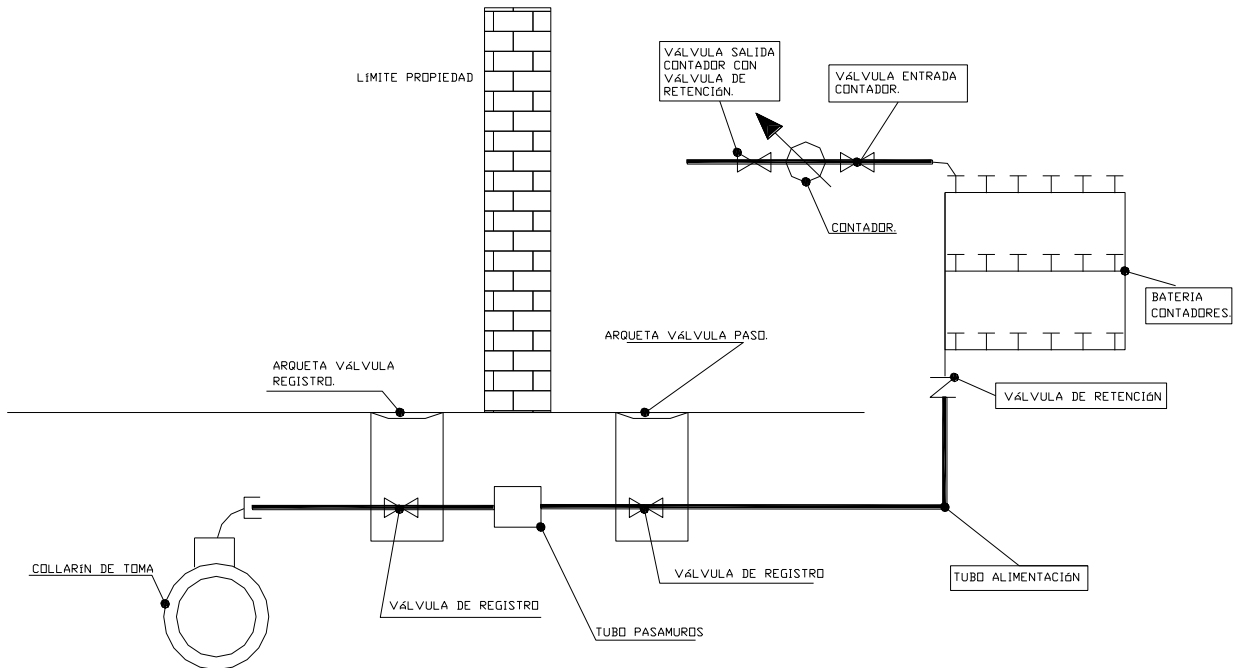
Una vez montada la acometida, y antes de su tapado, se someterá la acometida a la presión de la red, comprobando que no existen pérdidas de agua.

b) Tipos de Acometidas:

- Acometida para contador individual colocado en armario accesible desde la calle. A criterio del Servicio de Aguas se podrá ejecutar las siguientes variaciones:
  - Se instala tanto la válvula de registro en la acera como la válvula de entrada y salida del contador.



- Acometida para contadores situados en batería, en el interior de la vivienda.



c) Dimensionado de las acometidas.

La acometida se dimensionará en función del caudal máximo instantáneo que precisen los aparatos instalados en el edificio a suministrar. Su cálculo se ajustará a lo establecido en las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua según la orden 9 de Diciembre de 1.975 del Ministerio de Industria.

d) Control de consumos-Equipos de medida.

Sin perjuicio de lo establecido para cada caso por las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, la medición de los consumos que han de servir de base para la facturación de todo suministro se realizará por contador; que es el único medio que dará fe de la contabilización del consumo. El dimensionamiento y fijación de las características del contador será facultad del Servicio de Aguas, que lo realizará a la vista de la declaración de consumo que formule el abonado en su solicitud de suministro, y de conformidad con lo establecido en la Normas Básicas para instalaciones Interiores de Suministro de Agua, según la orden 9 de Diciembre de 1.975 del Ministerio de Industria.

e) Armarios de ubicación de Contadores.

Se utilizarán armarios normalizados e integrados para evitar filtraciones por humedades en fachada.

En caso de zonas del campo se instalarán armarios prefabricados de hormigón de medida suficiente para maniobrar el contador en caso de cambio.

f) Tapas de registro.

Será de aplicación lo estipulado en el apartado relativo a la evacuación de aguas pluviales y residuales.

g) Estaciones de Bombeo y Depósitos de Regulación y Almacenamiento de Agua Potable.

- Capacidad de depósito: todo nuevo depósito se dimensionará para una capacidad mínima de dos días de consumo de la población a la que vaya a abastecer, más la reserva en caso de incendio.



- Los depósitos serán de hormigón armado y/o prefabricado y los materiales que se utilicen para sellado, impermeabilidad, etc. cumplirá con la normativa vigente de abastecimiento de agua potable.
- Los depósitos dispondrán de doble vaso para las labores de limpieza y/o reparación.
- Anexo a todo depósito se ubicará una caseta de control y maniobra de válvulas, equipos de control y medición, dosificación de hipoclorito, etc.
- Todo depósito deberá tener como mínimo los siguientes dispositivos de control:
  - Medición de los caudales de entrada y salida.
  - Medición del nivel de agua en los vasos.
  - Accionamiento de motores de impulsión de entrada, dependiendo del nivel de agua.
  - Sistemas de seguridad para comprobar pérdidas de las tuberías de agua o accesorios utilizados.
  - Tomas de muestras para análisis de entrada y salida.
  - Ventilación adecuada.
- Para el control automático de todos estos dispositivos se dispondrá de autómatas con el software necesario dispuestos en las caseta anexa al depósito.
- Todos estos dispositivos estarán telemandados vía módem desde oficinas de la empresa a cargo de la concesión de las Aguas en Águilas.
- Las Estaciones de Bombeo de Agua Potable se dimensionarán para impulsar el caudal necesario en las horas valle de la noche.
- La configuración de las Estaciones de Bombeo serán como mínimo de 2+1 y siempre contarán con una bomba de reserva.
- Las Estaciones de Bombeo estarán diseñadas bajo los mismos parámetros en cuanto a instrumentación y control.
- Toda Estación de Bombeo contará con los dispositivos necesarios para hacer frente al golpe de ariete previsto.

### **Artículo 373. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.**

#### **1. CRITERIOS GENERALES:**

Las Redes de Saneamiento deberán situarse bajo calzada, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente.

El Servicio de Aguas podrá autorizar o exigir la instalación de Redes de Saneamiento en aceras de acuerdo a lo exigido en este apartado.

La separación entre las tuberías de las Redes de Saneamiento y los restantes servicios, entre generatrices exteriores, será como mínimo:

- 1.00 m. en proyección horizontal longitudinal.
- 1.00 m. en cruzamiento en el plano vertical.

En todo caso las conducciones de otros servicios deberán separarse lo suficiente como para permitir la ubicación de los pozos de registro de Saneamiento. Ninguna conducción de otro servicio podrá incidir en pozo de Registro de Saneamiento.

El trazado de la red de saneamiento tendrá preferencia sobre el de cualquier otra conducción.

Toda red, o tramo de la misma, de nueva construcción deberá ser sometida a pruebas de estanqueidad antes de su puesta en servicio, posteriormente deberá ser sometida a una limpieza y una inspección interior del estado de las redes generales, si se observa alguna deficiencia o anomalía se subsanará. Para tuberías de diámetro  $DN < 1000$  las inspecciones a realizar serán con cámara de TV. Para tuberías de diámetro  $DN > 1000$  se realizarán inspecciones visuales, accediendo al interior del conducto personal cualificado para trabajar en espacios confinados. En esta última categoría se valorará la utilización de drones y así evitar el riesgo para el personal.

Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad, se tratará de fijar una distancia mínima de 0,30 m. libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la de agua potable a nivel superior.

Los aliviaderos de aguas pluviales se proyectarán en cumplimiento al Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, según el artículo 259 Sección 4.ª bis hace referencia a los desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia, o normativa que lo modifique o sustituya.

El cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales se realizará admitiendo que el agua circula por las conducciones como canal abierto, hasta llegar a un 85% de la capacidad de la conducción, empleándose las fórmulas usuales al efecto y utilizando los coeficientes de rugosidad que correspondan al material empleado.

El diseño, dimensionamiento y localización de las depuradoras y elementos especiales será el más adecuado en función de la naturaleza de los mismos y de las condiciones urbanísticas y paisajísticas del medio circulante.

Las Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales, se dispondrán preferentemente en el interior de parcelas resultantes de la ordenación, y excepcionalmente y previa justificación, sobre espacios públicos, zonas verdes o zonas de reserva de viario.

## 2. MATERIALES QUE PODRÁN SER EMPLEADOS EN TUBOS Y POZOS.

El material para los Tubos de una Red de Saneamiento podrá ser:

- HORMIGON ARMADO (preferentemente con homologación americana ASTM)
- P.V.C., COLOR TEJA compacto según norma UNE EN 1401-1:2009.
- POLIESTER REFORZADO CON FIBRA DE VIDRIO.
- POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD.
- FUNDICIÓN DÚCTIL CON RECUBRIMIENTO INTERIOR DE MORTERO DE CEMENTO ALUMINOSO Y C-40.

Los pozos de registro han de ser prefabricados de hormigón. En el caso de tener que enlazar colectores de grandes diámetros,  $\geq 1000$  mm, se colocarán arquetones de registro o piezas especiales prefabricadas, en lugar de pozos de registro. Se dimensionarán los arquetones lo suficientemente grandes para que en el caso de derivaciones o bifurcaciones las mismas queden registradas y el entronque se realice con un ángulo  $\geq 45^\circ$ .

Para conducciones de elevado diámetro se podrán plantear secciones con geometría distinta a la circular (cajones,...), siempre que se realicen las transformaciones necesarias para garantizar la sección de paso equivalente. Estas instalaciones especiales se llevarán a cabo bajo la supervisión directa de los técnicos de la empresa suministradora y previa aprobación del proyecto correspondiente.

## 3. CARACTERÍSTICAS DE LAS TUBERÍAS

Las tuberías deberán cumplir las prescripciones técnicas indicadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones. Orden del 15 de Septiembre de 1.986 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se establece en 300 mm el diámetro mínimo interior Alcantarillado. El diámetro se establece en acometidas el diámetro mínimo a utilizar de 200 mm.

## 4. ELEMENTOS A INSTALAR EN LA RED DE SANEAMIENTO:

a) Pozos de registro:

Tienen como finalidad el tener localizada la Red de Saneamiento y permitir las labores de explotación y limpieza. Se ubicarán:

- Inicios de Ramal.
- Contrapuntos de quiebro.
- Contrapuntos de reunión de dos o más ramales.
- Puntos de cambio de diámetro de las conducciones.
- En tramos rectos de la Red, con distancias entre 30 y 60 metros.
- En caso de incorporación de acometidas de Ø 315 mm o mayor.
- En caso de incorporación de acometidas de Ø igual o sensiblemente inferior al del colector general.
- Cambio de material o de diámetro.
- Entronques a la generatriz inferior del tubo.

b) Tipología y Dimensiones:

Los pozos de registro han de ser prefabricados de hormigón de 16 cm de espesor y 1,20 m de diámetro interior, junta de goma y enlucido interiormente. Se dará continuidad a la red en el interior del pozo instalando media caña de tubo de PVC en la parte inferior. Llevarán una solera de 20 cm de hormigón de limpieza HM-20 con aletas hacia el tubo.

c) Acometidas de Alcantarillado:

Se denomina acometida de saneamiento, aquella instalación compuesta por arqueta de registro y un conducto subterráneo denominado albañal que tiene la finalidad de evacuar las aguas residuales y/o pluviales desde un edificio o finca a una alcantarilla pública.

Sus condiciones se fijarán en función del tipo de propiedad servida, de las características del agua residual a evacuar, de los caudales, y del punto de entronque a la Red de Saneamiento. Cada edificio, finca o industria tendrá su acometida independiente.

Las acometidas se instalarán de diámetro mínimo 200 mm con la limitación que a continuación se expone. Las acometidas que resulten de diámetro de 200 mm no podrán tener una longitud superior a 40 m.; en caso contrario deberá instalarse de diámetro de 300 mm.

El trazado en planta de la acometida deberá ser en LÍNEA RECTA, no admitiéndose codos ni curvas.

La acometida estará constituida por:

- Arqueta domiciliaria de saneamiento
- Registro
- Tubo de acometida
- Entronque a la red general

La arqueta domiciliaria contará con tapa de registro y con una pendiente mínima del 2 por mil. Estará situada junto a la fachada del edificio, en el límite exterior de la propiedad, en vía pública. El mantenimiento de esta arqueta y su registro correrán a cargo del propietario.

- Localizar la acometida.
- Servir de aliviadero de la red general de evacuación cuando ésta entre en carga por fuertes lluvias, evitando que se produzcan inundaciones en el interior de las propiedades privadas.
- Mantenimiento y limpieza de la acometida en caso de obstrucciones, teniendo así un acceso rápido y directo, de forma que el usuario sufra las mínimas molestias.

El tubo de acometida es el tramo que discurre desde la red general de saneamiento hasta la arqueta de saneamiento.

El entronque es el punto donde se une el tubo de la acometida con la red general. Este entronque se hará, directamente a la red general o mediante pozo de registro. La conexión de la acometida se hará en la generatriz superior del tubo. Siempre que sea posible se realizará la conexión de la acometida a pozo. Se deberá realizar conexión a pozo obligatoriamente en los siguientes casos: en inicios de ramal, cambios de pendiente, cambios de alineación, puntos de unión de ramales, distancias mayores a 50 metros entre pozos, cambios de materiales o diámetros y cuando conecte en la generatriz inferior del tubo

d) Tapas de pozos de registro:

Las tapas de pozos de registro serán de fundición dúctil FGE-42-12, según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 de 40 Tm luz libre 600 mm no ventilada, conjunta de polietileno entre tapa y marco, cierre de seguridad o dispositivo de acerojado, superficie antideslizante y revestimiento de pintura asfáltica. Todas las tapas de registro serán de fundición dúctil, acerrojadas y articuladas, cumplirán la Norma UNE-EN 124:1995 y el Reglamento de AENOR RP 0023 de "Dispositivos de cubrimiento y de cierre para zonas de circulación de peatones y vehículos", o normativa que la modifique o sustituya.

Dependiendo del tipo de cargas que tengan que soportar las tapas se instalarán de una de las siguientes clases:

- Clase B-125 (C.C. 125 KN): Se instalará en zonas peatonales en las que puntualmente se abren al tráfico ligero, cunetas y estacionamiento de vehículos ligeros.
- Clase C-250 (C.C. 250 KN): Se instalarán en zonas peatonales en las que puntualmente se abren al tráfico ligero, cunetas y estacionamiento de vehículos pesados.
- Clase D-400 (C.C. 400 KN): Para instalar en calzadas de tránsito general, incluyendo las correspondientes a calles peatonales abiertas regularmente al tráfico rodado a determinadas horas de forma puntual al tráfico pesado y general.

Todas las tapas de pozos de registro deberán contener obligatoriamente logotipo y texto del Ayuntamiento de Águilas conforme al modelo que determinen los servicios técnicos municipales.

e) Zanjas:

Para la apertura de las zanjas tanto para agua potable como para alcantarillado se efectuará el corte del pavimento existente mediante disco.

La profundidad y anchura estarán acordes al tipo de canalización a albergar.

El relleno de éstas se realizará de la siguiente forma:

- 1º. Lecho de arena de 10 cm de espesor. En el caso de tuberías plásticas sustituir por gravín de 6-12 mm.
- 2º. Cubrición de la tubería mediante arena con un mínimo de 10 cm sobre la generatriz superior de la tubería. En el caso de tuberías plásticas sustituir por gravín de 6-12 mm.
- 3º. Relleno de zahorra artificial compactada por tongadas de espesor máximo 30 cm alcanzando un grado de compactación del 98 % del proctor modificado.

#### **Artículo 374. Recepción Provisional y Definitiva de las Obras de Urbanización.**

1. ACTA DE RECEPCION PROVISIONAL: Se procederá a su firma por el promotor, el contratista, el técnico director de las obras y el coordinador de seguridad y salud, una vez terminadas las obras con el visto bueno de los Técnicos supervisores Municipales. Para su tramitación será necesaria la aportación de la siguiente documentación:

a) Certificado de final de obra firmado por el técnico director y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Resumen de ensayos realizados encarpetao.

c) Documentación necesaria para la cumplimentación de la Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Locales (EIEL) y los elementos incluidos en los anexos de la Orden HAP/20751/2014, de 6 de noviembre, por la que se establecen los criterios de cálculo del coste efectivo de los servicios prestados por las entidades locales, o norma que lo sustituya.

2. ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA-ACTA DE CESIÓN A LA GERENCIA DE URBANISMO: Procederá la firma de ambas actas por las mismas personas arriba relacionadas una vez transcurrido UN AÑO desde la recepción provisional, previo informe favorable de los Técnicos Supervisores Municipales y Certificado de final de obra firmado por el técnico director y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

**V. QUINTA PARTE: NORMAS Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y  
DEROGATORIAS.**

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

---

### **Primera.-Legalización de edificaciones y actividades sin licencia.**

Las edificaciones situadas en el suelo clasificado como no urbanizable por el Plan vigente, que en el momento de la aprobación provisional de este documento se encuentren concluidas y no cuenten con la preceptiva licencia municipal, podrán solicitar su legalización con las siguientes condiciones:

- a) Estarán ubicadas en suelo clasificado por este PGMO como no urbanizable, excepto en aquel que cuente con protección específica, o en el suelo urbanizable sin sectorizar.
- b) El uso no será incompatible con los usos previstos por este PGMO para el suelo no urbanizable o suelo urbanizable sin sectorizar.
- c) El plazo durante el cual las edificaciones y actividades podrán acogerse al régimen previsto en esta Disposición, será de cinco años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
- d) El Ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de legalización, establecerá las condiciones de legalización de cada edificación y actividad.
- e) Con la solicitud de legalización de la edificación destinada a vivienda, se acompañará la correspondiente documentación que garantice las condiciones de seguridad y salubridad adecuadas, suscrita por técnico competente.
- f) Con la solicitud de legalización de la actividad, se deberá acompañar Proyecto suscrito por técnico competente que asegure el cumplimiento de la normativa medioambiental y de las medidas correctoras precisas para el desarrollo de dicha actividad. No se podrá legalizar la construcción que albergue la actividad correspondiente, si previamente dicha actividad no ha sido legalizada desde el punto de vista ambiental, debiendo contar expresamente con resolución favorable del órgano ambiental competente de la Comunidad Autónoma o del Ayuntamiento de Águilas, según corresponda.
- g) Se establecen las siguientes condiciones de edificación:
  - Parcela mínima: La existente, debiendo acompañarse documento público que acredite la superficie.
  - Edificabilidad máxima: La existente.
  - Ocupación máxima: La existente.

Las instalaciones existentes que sirvan de soporte para el ejercicio de actividades, excepto las ganaderas, podrán ampliarse, una vez legalizadas, hasta un 20% de su volumen actual.

**CAPÍTULO 2. DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

---

En el momento en que se publique el acto de aprobación definitiva del presente PGMO quedará derogado el PGMO hasta ahora en vigor, sin perjuicio del mantenimiento de los instrumentos de ordenación para el desarrollo del mismo cuya vigencia se declara expresamente en las presentes Normas.

Águlas, noviembre de 2016

EQUIPO REDACTOR:  
INCOTEC CONSULTORES, S.L.



Fdo.: Concepción Berná Berná.  
Arquitecto.



**VI. ANEXO I: LISTADO DE ENSAYOS MÍNIMOS EXIGIBLES EN  
PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

## **1. FONDO DE EXCAVACIÓN**

### a) Definición de la unidad

Se define como fondo de excavación, según los criterios de la presente normativa, a la superficie regular con pendientes similares a la definitiva de los viales, formada por el terreno natural una vez desbrozado y excavado en la profundidad suficiente para poder alojar las distintas capas de firme del vial y las de terraplén que correspondan según lo indicado en proyecto.

### b) Control de Calidad del material:

- Definición del lote

Cada 5.000 m<sup>2</sup> o fracción (y siempre que se cambie de material) se realizará el siguiente ensayo:

- 1 Proctor modificado s/UNE-103 501.

Solamente se realizará el ensayo de Proctor modificado siempre y cuando en Proyecto queden claramente definidas las características del material que forma el fondo de excavación mediante las actas de ensayos de un laboratorio homologado. En caso contrario se identificará el material según las especificaciones de la actualización del PG-3 (O.C. 326/00) en su art. 330 para suelo tolerable, realizándose los siguientes ensayos cada 5.000 m<sup>2</sup>:

- 1 Análisis granulométrico s/UNE-103 101.
- 1 Límites de Atterberg s/UNE-103 103 y 103 104.
- 1 Proctor modificado según s/UNE-103 501.
- 1 Índice CBR s/UNE-103 502.
- 1 Contenido en materia orgánica s/UNE-103 204.
- 1 Contenido en yesos totales s/NLT-115.
- 1 Contenido en sales solubles distintas del yeso s/NLT-114.
- 1 Colapso en suelos s/NLT-254.
- 1 Hinchamiento libre de un suelo en edómetro s/UNE-103 601.

- Criterio de aceptación del Lote.S/PG3 art. 330 (O.C. 326/00): Suelo Tolerable

- Cernido o material que pasa, por el tamiz 20 (mm) UNE mayor del setenta por ciento (# 20 > 70%). O bien, cernido por el tamiz 0,080 UNE mayor o igual del treinta y cinco por ciento (# 0,080 > 35%).
- Límite líquido inferior a sesenta y cinco (LL < 65), si el límite líquido es superior a cuarenta (LL > 40) el índice de plasticidad será mayor del setenta y tres por ciento del valor que resulte de restar veinte al límite líquido (IP > 0,73 x (LL - 20)).
- Asiento en ensayo de colapso inferior al uno por ciento (1%).
- Hinchamiento en ensayo de expansión inferior al tres por ciento (3%).
- El Índice C.B.R. será igual o superior a tres (CBR > 3).
- Contenido en materia orgánica inferior al dos por ciento (MO < 2%).
- Contenido en yeso total inferior al cinco por ciento (Yeso < 5%)
- El contenido en sales solubles distintas del yeso será inferior al uno por ciento (SS < 1%)

c) Control de Compactación:

- Definición del lote

Cada 4.000 m<sup>2</sup> se realizará un lote compuesto por:

- 5 Determinaciones de densidad "in situ".
- 5 Determinaciones de humedad "in situ".

Para superficies inferiores a 3000 m<sup>2</sup> el número de determinaciones por lote será proporcional a la superficie con un mínimo de dos (2) determinaciones.

- Criterio de aceptación del Lote

- Valor unitario mínimo  $\geq 93\%$  del P. modificado.
- Valor medio del lote  $\geq 95\%$  del P. modificado.

## **2. TERRAPLÉN**

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD:

Se define como terraplén en la presente normativa, la unidad de obra colocada generalmente sobre el fondo de excavación, compuesta por una o varias capas de material granular procedente de desmontes o prestamos; extendido, regado y compactado, con maquinaria adecuada, el cual en su última capa (coronación) se presentara ajustado a las pendientes longitudinales y transversales del vial, a la cota precisa para que se puedan encajar con precisión las distintas capas que compongan el firme del vial.

### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

Cada 5.000 m<sup>3</sup> o fracción (y siempre que se cambie de material) se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Análisis granulométrico s/UNE-103 101.
- 1 Límites de Atterberg s/UNE-103 103 y 103 104.
- 1 Proctor modificado según s/UNE-103 501.
- 1 Índice CBR s/UNE-103 502.
- 1 Contenido en materia orgánica s/UNE-103 204.
- 1 Contenido en sales solubles, incluso el yeso soluble s/NLT-114.

Para lotes inferiores a 2.500 m<sup>3</sup> solo se realizarán:

- 1 Análisis granulométrico s/UNE-103 101.
- 1 Límites de Atterberg s/UNE-103 103 y 103 104.
- 1 Proctor modificado s/UNE-103 501.

- Criterio de aceptación del Lote. S/PG3 art. 330 (O.C. 326/00): Suelo Seleccionado

- Tamaño máximo no superior a cien milímetros ( $D_{max} < 100$  mm.).
- Cernido por el tamiz 0,40 UNE menor o igual que el quince por ciento ( $\# 0,40 < 15\%$ ) o en caso contrario cumpla todas y cada una de las condiciones siguientes:
- Cernido por el tamiz 2 UNE, menor del ochenta por ciento ( $\# 2 < 80\%$ ).
- Cernido por el tamiz 0,40 UNE, menor del setenta y cinco por ciento ( $\# 0,40 < 75\%$ ).
- Cernido por el tamiz 0,080 UNE inferior al veinticinco por ciento ( $\# 0,080 < 25\%$ ).
- Límite líquido será menor que treinta ( $LL < 30$ ) y su índice de plasticidad menor que diez ( $IP < 10$ ).
- Para coronación el Índice C.B.R. será igual o superior a cinco ( $CBR > 5$ ) para la densidad mínima exigida en obra, para núcleo el Índice C.B.R. será igual o superior a tres ( $CBR > 3$ ) para dicha densidad.
- Estarán exentos de materia orgánica (1).
- El contenido en sales solubles, incluido el yeso soluble, será inferior al cinco por ciento ( $SS < 0,5\%$ ).

(1) Se considerarán exentos los suelos con valores inferiores a 0,20 %.

- S/Gerencia de Urbanismo: Suelo adecuado-mejorado
  - Carecerán de elementos de tamaño superior a cien milímetros ( $D_{max} < 100$  mm.) y su cernido por el tamiz 0,080 UNE será inferior al treinta por ciento ( $\# 0,080 < 30$  %) en peso.
  - Su límite líquido será menor de treinta y cinco ( $LL < 35$ ) y su índice de plasticidad menor de doce ( $IP < 12$ ).
  - El Índice C.B.R. será igual o superior a tres ( $CBR \geq 3$ ) y presentará un hinchamiento máximo del uno por ciento (1 %) en dicho ensayo, para la densidad mínima exigida en obra.
  - Estarán exentos de materia orgánica (1).
  - La densidad máxima correspondiente al ensayo Proctor modificado no será inferior a un kilogramo novecientos cincuenta gramos por decímetro cúbico (1,950 Kg/dm<sup>3</sup>).
  - El contenido de sales solubles, incluido el yeso soluble, será inferior al cinco por ciento ( $SS < 0,5\%$ ).

(1) Se considerarán exentos los suelos con valores inferiores a 0,20 %.

c) Control de Compactación:

- Definición del Lote

Cada 3.000 m<sup>2</sup>, se realizará un lote compuesto por:

- 5 Determinaciones de densidad "in situ".
- 5 Determinaciones de humedad "in situ".

Para superficies inferiores a 2.000 m<sup>2</sup> el número de determinaciones por lote será proporcional a la superficie con un mínimo de dos (2) determinaciones.

- Criterio de aceptación del Lote

NUCLEO

- \* Valor unitario mínimo  $\geq 93\%$  del P. modificado.
- \* Valor medio del lote  $\geq 95\%$  del P. modificado.

CORONACION

- Valor unitario mínimo  $\geq 98\%$  del P. modificado.
- Valor medio del lote  $\geq 100\%$  del P. modificado.

### **3. SUB-BASE GRANULAR**

a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD:

Se define como tal la capa inferior del firme, situada entre la coronación del terraplén y la base. Estará formada por material granular obtenido por machaqueo y trituración de piedras de cantera o gravas naturales, exentas de arcillas, margas u otras materias extrañas presentando el conjunto de los elementos una granulometría de tipo continuo. Se extenderá, regará y compactará con la maquinaria adecuada, generalmente en una capa, debiendo presentar una superficie ajustada con precisión a las rasantes y cotas previstas en proyecto.

b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

Cada 1.500 m<sup>3</sup> o fracción (y siempre que se cambie de material), se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Equivalente de arena s/NLT-113.
- 1 Análisis granulométrico s/NLT-104.
- 1 Límites de Atterberg s/NLT-105 y NLT-106.
- 1 Proctor modificado s/NLT-108.
- 1 Contenido de elementos con 2 ó más caras de fractura s/NLT-358.

Por cada 4.500 m<sup>3</sup> o fracción se realizarán:

- 1 Índice de lajas s/NLT-354.
- 1 Desgaste de los Ángeles s/NLT-149.
- 1 Coeficiente de limpieza s/NLT-172.

- Criterios de aceptación del Lote. S/PG3 art. 501 (O.M. 31-7-86): Zahorra artificial ZA (25). (Para sub-base de calzada y de aceras)

- Los materiales procederán del machaqueo y trituración de piedra de cantera o grava natural, en cuyo caso la fracción retenida por el tamiz 5 UNE deberá contener, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75%) en peso de elementos machacados que presenten dos (2) caras o más de fractura, para tráfico T0 y T1 y del cincuenta por ciento (50%) para los demás casos.
- La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.
- La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZA (25).
- El coeficiente de desgaste de los Ángeles, será inferior a treinta (30) para tráfico T0 y T1 y a treinta y cinco (35) para el resto de casos.
- El material será no plástico.
- El equivalente de arena será superior a treinta y cinco (35) para tráfico T0 y T1 y a treinta (30) para el resto de casos.
- El índice de lajas será inferior a treinta y cinco (35).
- El coeficiente de limpieza será inferior a dos (2).

- Criterios de aceptación del Lote.S/PG3 art. 500 (O.M. 31-7-86): Zahorra natural ZN (25). (Para rellenos bajo sub-base de aceras)
  - Los materiales serán áridos no triturados procedentes de graveras o depósitos naturales, o bien suelos granulares, o una mezcla de ambos.
  - La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.
  - La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZN (25).
  - El coeficiente de desgaste de los Ángeles, será inferior a cuarenta (40)
  - El equivalente de arena será superior a veinticinco (25).
  - El coeficiente de limpieza será inferior a dos (2).
  - El límite líquido será inferior a veinticinco (LL < 25).
  - El índice de plasticidad será inferior a seis (IP < 6).

c) Control de Compactación:

- Definición del Lote

Cada 2.000 m<sup>2</sup> se realizará un lote compuesto por:

- 5 Determinaciones de densidad "in situ".
- 5 Determinaciones de humedad "in situ".

Para superficies inferiores a 1.500 m<sup>2</sup> el número de determinaciones por lote será proporcional a la superficie con un mínimo de dos (2) determinaciones.

- Criterio de aceptación del Lote

CALZADA

- Valor unitario mínimo  $\geq$  98% del P. modificado.
- Valor medio del lote  $\geq$  100% del P. modificado.

ACERAS

- Valor unitario mínimo  $\geq$  93% del P. modificado.
- Valor medio del lote  $\geq$  95% del P. modificado.

#### **4. BASE GRANULAR**

##### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Se define como tal la capa de material situada entre la sub-base granular y la primera o única capa de mezcla bituminosa en caliente. Estará formada por material granular obtenido por machaqueo y trituración de piedras de cantera o gravas naturales, exentas de arcillas, margas u otras materias extrañas, presentando el conjunto de los elementos una granulometría de tipo continuo. Se extenderá, regará y compactará con la maquinaria adecuada, en una capa, que ofrecerá una superficie después de compactada ajustada con total precisión a las rasantes y cotas previstas en proyecto.

##### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

Cada 1.500 m<sup>3</sup> o fracción (y siempre que se cambie material), se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Equivalente de arena s/NLT-113.
- 1 Análisis granulométrico s/NLT-104.
- 1 Límites de Atterberg s/NLT-105 y NLT-106.
- 1 Proctor modificado s/NLT-108.
- 1 Contenido de elementos con 2 ó más caras de fractura s/NLT-358.

Por cada 3.000 m<sup>3</sup> o fracción se realizarán:

- 1 Índice de lajas s/NLT-354.
- 1 Desgaste de los Ángeles s/NLT-149.
- 1 Coeficiente de limpieza s/NLT-172.

- Criterios de aceptación del Lote. S/PG3 art. 501 (O.M. 31-7-86): Zahorra artificial ZA (25)

- Los materiales procederán del machaqueo y trituración de piedra de cantera o grava natural, en cuyo caso la fracción retenida por el tamiz 5 UNE deberá contener, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75%) en peso de elementos machacados que presenten dos (2) caras o más de fractura, para tráfico T0 y T1 y del cincuenta por ciento (50%) para los demás casos.
- La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.
- La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZA (25).
- El coeficiente de desgaste de los Ángeles, será inferior a treinta (30) para tráfico T0 y T1 y a treinta y cinco (35) para el resto de casos.
- El material será no plástico.
- El equivalente de arena será superior a treinta y cinco (35) para tráfico T0 y T1 y a treinta (30) para el resto de casos.
- El índice de lajas será inferior a treinta y cinco (35).
- El coeficiente de limpieza será inferior a dos (2).



c) Control de Compactación

- Definición del Lote

Cada 1.500 m<sup>2</sup> se realizará un lote compuesto por:

- 5 Determinaciones de densidad "in situ".
- 5 Determinaciones de humedad "in situ".

Para superficies inferiores a 1.000 m<sup>2</sup> el número de determinaciones por lote será proporcional a la superficie con un mínimo de dos (2) determinaciones.

- Criterio de aceptación del Lote

- Valor unitario mínimo  $\geq 98\%$  del P. modificado.
- Valor medio del lote  $\geq 100\%$  del P. modificado.

## **5. RELLENO DE ZANJAS**

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Consiste esta unidad en la extensión, riego y compactación, con la maquinaria adecuada, de sucesivas capas de material granular obtenido por extracción directa de áridos naturales o por machaqueo y trituración de piedras de cantera o gravas naturales, en cualquier caso exentas de arcilla, margas o materias extrañas. Cada una de las capas tendrá un espesor máximo que permita, con los medios utilizados en obra, obtener el grado de compactación exigido en cada una de ellas.

### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

Cada 1.500 m<sup>3</sup> o fracción (y siempre que se cambie el material), se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Equivalente de Arena s/NLT-113.
- 1 Análisis granulométrico s/NLT-104.
- 1 Límites de Atterberg s/NLT-105 y NLT-106.
- 1 Proctor modificado s/NLT-108.
- 1 Contenido de elementos con 2 ó más caras de fractura s/NLT-358.

- Criterio de aceptación del Lote. S/Gerencia de Urbanismo: Zahorra artificial adaptada ZAAD (25)

- La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE, será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.
- La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZN (25).
- El límite líquido será inferior a veinticinco (LL < 25).
- El índice de plasticidad será inferior a seis (IP < 6).
- El equivalente de arena será superior a veinticinco (EA > 25).
- Elementos con dos o más caras de fractura superior al cincuenta por ciento (50 %).

- Criterios de aceptación del Lote. S/PG3 art. 501 (O.M. 31-7-86): Zahorra artificial ZA (25)

- Los materiales procederán del machaqueo y trituración de piedra de cantera o grava natural, en cuyo caso la fracción retenida por el tamiz 5 UNE deberá contener, como mínimo, un setenta y cinco por ciento (75%) en peso de elementos machacados que presenten dos (2) caras o más de fractura, para tráfico T0 y T1 y del cincuenta por ciento (50%) para los demás casos.
- La fracción cernida por el tamiz 0,080 UNE será menor que los dos tercios (2/3) de la fracción cernida por el tamiz 0,40 UNE, en peso.
- La curva granulométrica de los materiales estará comprendida dentro del huso ZA (25).
- El material será no plástico.
- El equivalente de arena será superior a treinta y cinco (35) para tráfico T0 y T1 y a treinta (30) para el resto de casos.

c) Control de Compactación:

- Definición del Lote

Cada 50 m.l. y 0,50 metros de altura se realizarán:

- 1 Determinación de densidad "in situ".
- 1 Determinación de humedad "in situ".
- Las cuales se agruparan en lotes de 5 Uds., correspondientes al mismo nivel.

- Criterios de aceptación del Lote

NUCLEO

- Valor unitario mínimo  $\geq 93\%$  del P. modificado.
- Valor medio del lote  $\geq 95\%$  del P. modificado.

CORONACION

- Valor unitario mínimo  $\geq 95\%$  del P. modificado.
- Valor medio del lote  $\geq 100\%$  del P. modificado.

## **6. RED DE ABASTECIMIENTO**

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

A efectos de la presente normativa se considera la red de abastecimiento al conjunto de tuberías instaladas en el interior de una urbanización interconectadas entre sí, y de las cuales se derivan las tomas a los usuarios.

Los tubos que forman la red de abastecimiento pueden ser de diferentes diámetros y tipologías así como las uniones, juntas, llaves y demás piezas especiales necesarias para formar las conducciones de abastecimiento y distribución de aguas potables a presión.

### b) Control de Red instalada:

- Definición del Lote

Sobre el 100% de la red instalada y una vez colocada todas las piezas especiales necesarias, se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Prueba de presión s/EN 805:2000, en tres fases.
- Prueba preliminar.
- Prueba caída de presión (purga).
- Prueba principal de presión.

- Criterio de aceptación del Lote. (Polietileno o Polipropileno)

- Prueba preliminar: Caída de presión  $\leq 30\%$  STP.
- Prueba caída de presión:  $AV \text{ máx.} = 1,2 \times V \times Ap \times (1/Ew + D/(e \times ER))$ .
- Prueba principal: Caída de presión  $\leq 25$  Kpa.

Los medios para la ejecución de las pruebas de presión serán aportadas por el contratista adjudicatario de las obras y se desarrollarán bajo la supervisión de la Dirección de Obra y el servicio de inspección de los servicios técnicos municipales.

## 7. RED DE SANEAMIENTO

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD:

A efectos de la presente normativa, se considera que los tubos serán de: hormigón armado, P.V.C. color teja o similar, poliéster, polietileno y fundición con recubrimiento interior de mortero o poliuretano, alojados en sus respectivas zanjas, según lo previsto en proyecto y montados con sus correspondientes juntas estancas, forman la red general de evacuación de aguas residuales y pluviales.

### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

Cada 500 m.l. o fracción (y por diámetro de tubo), se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Resistencia al aplastamiento s/UNE-127 010 Ex.

- Criterio de aceptación del Lote

RESISTENCIA AL APLASTAMIENTO T.H.A.

- Valor unitario mínimo Clase 60: 60 KN/m<sup>2</sup>.
- Valor unitario mínimo Clase 90: 90 KN/m<sup>2</sup>.
- Valor unitario mínimo Clase 135: 135 KN/m<sup>2</sup>.
- Valor unitario mínimo Clase 180: 180 KN/m<sup>2</sup>.

Clasificado el material por lotes, los ensayos se efectuarán, sobre muestras tomadas de cada lote, de forma que los resultados que se obtengan se asignarán al total del lote.

Cuándo una muestra no satisfaga un ensayo se repetirá este mismo sobre dos muestras más del lote ensayado. Si también falla uno de estos ensayos, se rechazará el lote, aceptándose si el resultado de ambos es bueno, con excepción del tubo defectuoso ensayado.

### c) Control de estanqueidad:

Una vez colocadas las tuberías y los pozos de registro de la red de saneamiento y con anterioridad a la ejecución de las acometidas domiciliarias de las parcelas y de los imbornales, se efectuará la prueba de estanquidad de la totalidad de la red de acuerdo con los criterios recogidos en la norma EN 1610:1997.

Para la ejecución de la prueba, las tuberías y el contorno de los pozos de registro estarán visibles, es decir, no se efectuará el relleno de las zanjas sin haber satisfecho las revisiones necesarias exigidas para la supervisión de la prueba.

Los medios necesarios para la ejecución de la prueba serán aportados por el Contratistas adjudicatario de las obras y se desarrollaran bajo la supervisión de la Dirección de Obra y el servicio de inspección de los servicios técnicos municipales.

### d) Control final:

Una vez colocadas las tuberías, los pozos de registro, las acometidas domiciliarias, los imbornales y efectuado el relleno de las zanjas y, al menos, extendida la capa de sub-base granular de la estructura del firme, se efectuará la inspección del interior de la totalidad de la red de saneamiento mediante una cámara de T.V.

Se elaborará el correspondiente informe de todos los elementos de la red y una vez comprobada la inexistencia de anomalías se considera la red de saneamiento capaz de prestar servicio.

Los medios necesarios para la ejecución de la prueba serán aportados por el Contratistas adjudicatario de las obras y se desarrollaran bajo la supervisión de la Dirección de Obra y el servicio de inspección de los servicios técnicos municipales.

## **8. BORDILLO PREFABRICADO DE HORMIGÓN**

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Se define como tal a las piezas de hormigón en masa fabricadas industrialmente por vibropresado, compuesta por una o dos capas distintas de material, variables en su sección, forma y longitud según modelos, las cuales colocadas sobre una solera de hormigón y reforzadas con el mismo material por su cara posterior, constituyen una faja o cinta que delimita superficies de calzada de las de acera y éstas de los jardines, la unión entre piezas se completa con mortero de arena fina y cemento en proporción elevada.

### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

Cada 1.000 m.l. o fracción (y por tipo de bordillo) se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Resistencia a flexión s/UNE-127 025.
- 1 Absorción de agua s/UNE-127 025.
- 1 Resistencia al desgaste s/UNE-127 025.

Para menos de 500 m.l. solo se realizará:

- 1 Resistencia a flexión s/UNE-127 025.

- Criterio de aceptación del Lote

- Resistencia a flexión: R6:
- ✓ Valor unitario mínimo 4,8 N/mm<sup>2</sup>.
- ✓ Valor medio mínimo 6,0 N/mm<sup>2</sup>.

CARGA DE ROTURA (KN). Clase R6			
G.U.	UNE	Valor medio	Valor individual
BR.1	C3	37,61	30,09
BR.2	C7	38,19	30,55
BR.4	A2	9,93	7,94

- Absorción de agua:
- ✓ Valor unitario máximo 11,0 %.
- ✓ Valor medio máximo 9,0 %.
  
- Resistencia al desgaste: Valor unitario máximo 23 mm.

## **9. HORMIGÓN**

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Se define como tal el material formado por mezcla íntima y homogénea de cemento, agua, árido fino, árido grueso y en su caso aditivos, que al fraguar y endurecer adquiere notables resistencias, fundamentalmente a la compresión, las cuales se hacen variar en función de la relación agua/cemento, según el destino previsto para cada tipo de material.

### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

Cada 100 m<sup>3</sup> o 1.000 m<sup>2</sup>, eligiéndose la condición más restrictiva, se realizarán los siguientes ensayos:

- 2 Resistencia a compresión sobre 4 probetas a las edades de 7 y 28 días según UNE-83 300, 83 301, 83 303 y 83 304.
- 2 Consistencia mediante cono de Abrams según UNE-83 313.

- Criterio de aceptación del Lote. s/EHE

- Cuando en un lote de obra sometido a control, sea  $f_{est} \geq f_{ck}$  tal lote se aceptará.
- Si resultase  $f_{est} < f_{ck}$ , a falta de una explícita previsión del caso en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la obra y sin perjuicio de las sanciones contractuales previstas, se procede como sigue:
  - ✓ Si  $f_{est} \geq 0,9 f_{ck}$ , el lote se aceptará.
  - ✓ Si  $f_{est} < 0,9 f_{ck}$ , se podrán realizar a juicio del Director de Obra y a costa del constructor los estudios y ensayos que procedan de entre los siguientes:
    - Estudio de seguridad de los elementos que componen el lote, en función de la  $f_{est}$  deducida de los ensayos de control, para estimar la variación del coeficiente de seguridad global respecto al previsto en el Proyecto.
    - Ensayos de información para estimar la resistencia del hormigón puesto en obra, de acuerdo con lo especificado en el Artículo 89º de la Instrucción EHE.
    - Ensayos estadísticos de puesta en carga (prueba de carga), en elementos estructurales sometidos a flexión. La carga de ensayo no excederá del valor característico de la carga tenida en cuenta en el cálculo.
    - En función de los estudios y ensayos ordenados por el Director de Obra y con la información adicional que el constructor pueda aportar a su costa, aquél decidirá si los elementos que componen el lote se aceptan, refuerzan o demuelen, habida cuenta también de los requisitos referentes a la durabilidad y a los estados límites de servicio.

### c) Control del Espesor:

- Definición del Lote

Cada 500 m<sup>2</sup> se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Medida del espesor de la capa de hormigón mediante la extracción de probetas-testigo de hormigón s/UNE- 83 302.



- Criterio de aceptación del Lote
  - Espesor de capa de base de hormigón en aceras:
    - ✓ Valor unitario mínimo 13 cm.
    - ✓ Valor medio mínimo 15 cm.
  - Espesor de capa de base de hormigón en calles peatonales:
    - ✓ Valor unitario mínimo 18 cm.
    - ✓ Valor medio mínimo 20 cm.

## **10. PAVIMENTO PEATONAL**

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Se define como pavimento peatonal, a efectos de la presente normativa, el formado por baldosas de terrazo y baldosas de hormigón, de los diferentes tipos, tamaños y formas recogidas en la norma UNE-127 021 Ex y UNE-127 022 Ex respectivamente, las cuales se colocan asentadas sobre mortero de cemento en las zonas de tráfico exclusivo o casi exclusivo de peatones.

### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

Cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción y por cada tipo de baldosa, se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Resistencia al desgaste s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Resistencia a flexión s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Absorción de agua total s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Absorción de agua por cara vista s/UNE-127 021 Ex.
- 1 Resistencia a la mancha de azul de metileno s/UNE-67 122 (Adaptada).
- 1 Eflorescencias s/UNE-67 029 (Adaptada).

Cada 2.000 m<sup>2</sup> o fracción y por cada tipo de baldosa, se determinará:

- 1 Características geométricas s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Resistencia al impacto s/UNE-127 021 Ex.

Para menos de 500 m<sup>2</sup> se determinará:

- 1 Resistencia al desgaste s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.
- 1 Resistencia a flexión s/UNE-127 021 Ex o s/UNE-127 022 Ex.

- Criterio de aceptación del Lote: UNE 127 021 Ex. Baldosa de terrazo Uso exterior

<p>* Resistencia al desgaste:</p> <p>* Resistencia a flexión:</p> <p>* Absorción total de agua:</p> <p>* Absorción por cara vista:</p> <p>* Resistencia al impacto:</p> <p>* Características geométricas:</p> <p>* Resistencia a la mancha de azul de metileno:</p> <p>* Eflorescencias:</p>	<p>Valor unitario máximo 24 mm. (Clase B)</p> <p>Valor unit. mínimo 4,0 N/mm<sup>2</sup>. (Clase U) Valor medio mínimo 5,0 N/mm<sup>2</sup>. (Clase U)</p> <p>Valor unitario máximo 6 %</p> <p>Valor unitario máximo 0,4 gr/cm<sup>2</sup> (Para absorciones de agua total inferiores al 6% se considera esta baldosa resistente a la helada)</p> <p>Altura mínima de caída para la primera fisura 600 mm, para cada baldosa de la muestra ensayada</p> <p>Para cada baldosa de la muestra: Espesor capa de huella <math>\geq</math> 4 mm. Esp. capa huella mín. (acanal.) <math>\geq</math> 2 mm. Longitud del lado: <math>\pm</math> 0,3 % Espesor: <math>\pm</math> 3 mm. (espesor <math>\geq</math> 40 mm.) Planeidad cara vista: <math>\pm</math> 0,3 % diag. (lisas) Profundidad acanaladuras <math>\geq</math> 2mm. Variación acanaladura: <math>\pm</math> 2 mm.</p> <p>Máximo Clase 2</p> <p>No eflorescido</p>
--	--



## 11. EMULSIONES ASFÁLTICAS

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Se definen como emulsiones bituminosas las dispersiones de pequeñas partículas de un ligante hidrocarbónico en una solución de agua y un agente emulsionante de carácter aniónico o catiónico, lo que determina la denominación de la emulsión. Se fabrican a base de betún asfáltico, agua, emulsionantes y, en su caso, fluidificantes.

### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

A la recepción en obra de cada partida (10 Tn o camión), se realizarán los siguientes ensayos; sobre cada tipo de emulsión (imprimación y adherencia):

- 1 Contenido de agua en las emulsiones bituminosas s/NTL-137.
- 1 Carga de las partículas de las emulsiones bituminosas s/NTL-194.
- 1 Residuo por destilación de las emulsiones bituminosas s/NTL-139.
- 1 Penetración de los materiales bituminosos s/NTL-124.

- Criterio de aceptación del Lote. s/PG-3 art. 214 (O.M. 27-12-99)

- Emulsiones bituminosas aniónicas:

Características	EAR 1		EAR 2		EAM		EAL 1		EAL 2		EAI (1)	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Contenido de agua		40		35		40		45		40		50
Carga de partículas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betún asfáltico residual (I%)	60		65		57		55		60		40	
Penetración (0,1 mm) (25°C, 100g, 5 seg)	130 60*	200 100*	130 60*	200 100*	130	250	130 60*	200 100*	130 60*	200 100*	200	300

- Emulsiones bituminosas catiónicas:

Características	ECR 10		ECR 2		ECR 3		ECM		ECL 1		ECL 2		ECI (1)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Contenido de agua		43		37		32		35		45		40		50
Carga de partículas	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Betún asfáltico residual (I%)	57		63		67		59		55		60		40	
Penetración (0,1 mm) (25°C, 100g, 5 seg)	130 60*	200 100*	130 60*	200 100*	130 60*	200 100*	130	250	130 60*	200 100*	130 60*	200 100*	200	300

(\*) Estas emulsiones con residuos de destilación más duros se designan con el tipo correspondiente seguido de la letra "d" (Ejemplo EAR 1d).

(1) Emulsión bituminosa específica para riegos de imprimación.

## **12. MEZCLAS BITUMINOSAS EN CALIENTE**

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Se define como mezcla bituminosa en caliente la combinación de un ligante hidrocarbonado, áridos, en los que se incluye el polvo mineral, y en algunos casos aditivos, de tal forma que todas las partículas de árido queden recubiertas por una película homogénea de ligante. Para la elaboración de la mezcla se calentará el ligante y los áridos (excepto en algunos casos el polvo mineral), por separado, antes de proceder a su mezclado íntimo y uniforme.

La puesta en obra se realizará con maquinaria de extendido y compactación específica, llevándose a cabo a temperatura muy superior a la de ambiente y con condiciones climatológicas favorables.

### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote. Mezclas convencionales

Cada 1.000 Tn. o fracción (y por cada tipo de mezcla) se realizarán los siguientes ensayos:

- 2 Marshall, 75 golpes por capa (sobre 3 probetas determinando: densidad, estabilidad y deformación) s/NLT-159.
- 2 Contenido en betún s/NLT-164.
- 2 Análisis granulométricos sobre los áridos extraídos s/UNE-EN-933-1.
- 2 Determinación de huecos.
- 2 Porcentaje de árido porfídico en capa de rodadura.
- 2 Densidad relativa de los áridos en aceite de parafina s/NLT-167.

- Definición del Lote. Mezclas bituminosas discontinuas

Cada 1.000 Tn. o fracción (y por cada tipo de mezcla) se realizarán los siguientes ensayos:

- 2 Marshall; 50 golpes por capa (mezclas tipo F) (sobre 3 probetas determinando: densidad, estabilidad y deformación) s/NLT-159.
- 2 Contenido en betún s/NLT-164.
- 2 Análisis granulométricos sobre los áridos extraídos s/UNE-EN-933-1.
- 2 Determinación de huecos.
- 2 Porcentaje de árido porfídico en capa de rodadura.
- 2 Densidad relativa de los áridos en aceite de parafina s/NLT-167.
- 2 Ensayo Cántabro (mezclas tipo M) s/NLT-352.

Para menos de 200 Tn. solo se realizará:

- 1 Marshall (sobre 3 probetas determinando: densidad, estabilidad y deformación) s/NLT-159.
- 1 Contenido en betún s/NLT-164.
- 1 Análisis granulométricos sobre los áridos extraídos s/NLT-165.
- 1 Determinación de huecos.
- 1 Porcentaje de árido porfídico en capa de rodadura.
- 1 Densidad relativa de los áridos en aceite de parafina s/NLT-167.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS**  
NORMAS URBANÍSTICAS

o 1 Ensayo Cántabro (mezclas tipo M) s/NLT-352

- Criterio de aceptación del Lote. s/PG-3 art.542 (O.C. 5/01)

\* Estabilidad Marshall: T00 y T0: > 15 kN  
T1 y T2: > 12,5 kN  
T3 y arcenes: > 10 kN  
T4: 8 a 12 kN  
F10: > 7,5 kN

\* Deformación Marshall: T00 y T0: 2 a 3 mm  
T1 y T2: 2 a 3,5 mm  
T3 y arcenes: 2 a 3,5 mm  
T4: 2,5 a 3,5 mm

\* Ensayo Cántabro (M): Perdida por abrasión máxima: 15 %  
Huecos en mezcla mínimo: 12 %

\* Contenido en ligante (respecto al árido en peso):  
Capa de rodadura Drenante: ≥ 4,50 %  
Densa y semidensa: ≥ 4,75 %  
Capa intermedia Densa, semid., gruesa ≥ 4,00 %  
Alto módulo ≥ 4,50 %  
Capa de base Semidensa, gruesa ≥ 3,50 %  
Alto módulo ≥ 5,20 %  
F10 ≥ 5,50 %  
M10 ≥ 5,00 %

\* Granulometría:

TIPO DE MEZCLA	TAMAÑO DE LOS TAMICES UNE-EN 933-2 (mm)										
	40	25	20	12,5	8	4	2	0,500	0,250	0,125	0,063
D12	-	-	100	80-95	64-79	44-59	31-46	16-27	11-20	6-12	4-8
D20	-	100	80-95	65-80	55-70	44-59	31-46	16-27	11-20	6-12	4-8
S12	-	-	100	80-95	60-75	35-50	24-38	11-21	7-15	5-10	3-7
S20	-	100	80-95	64-79	50-66	35-50	24-38	11-21	7-15	5-10	3-7
S25	100	80-95	73-88	59-74	48-63	35-50	24-38	11-21	7-15	5-10	3-7
G20	-	100	75-95	55-75	40-60	25-42	18-32	7-18	4-12	3-8	2-5
G25	100	75-95	65-85	47-67	35-54	25-42	18-32	7-18	4-12	3-8	2-5
PA12	-	-	100	70-100	38-62	13-27	9-20	5-12	-	-	3-6
M10	-	-	-	100	-	14-27	11-22	8-16	-	-	5-7
F10	-	-	-	100	-	23-38	18-32	11-23	-	-	7-9

\* Huecos en mezcla: Capa de rodadura T00, T0, T1, T2: 4 a 6 %  
T3, arcenes, T4: 4 a 6 %  
Capa de intermedia T00, T0: 4 a 6 %  
T1, T2: 5 a 8 %  
T3, arcenes, T4: 4 a 8 %  
Capa base T00, T0: 5 a 8 %  
T1, T2: 6 a 9 %  
T3, arcenes: 5 a 9 %  
F10: > 4 %

\* Huecos de árido: Mezcla -12 Valor mínimo 15 %  
Mezcla -20, -25 Valor mínimo 14 %

\* Porcentaje árido porfídico: Valor mínimo 100 % (en la fracción superior a 3 mm.)

\* Relación filler/betún:

Capa de rodadura	1,3
Capa intermedia	1,2
Capa de base	1,0
M 10	1,2 a 1,4
F 10	1,4 a 1,8

c) Control de Compactación:

- Definición del Lote

Cada 1.000 m<sup>2</sup> se realizarán los siguientes ensayos:

- 2 Uds. de probetas-testigo para determinar densidad y espesor.

- Criterio de aceptación del Lote

- Para capas de espesor superior o igual a seis centímetros ( $\geq 6$  cm)  $\geq 98$  % de la densidad Marshall.
- Para capas de espesor inferior a seis centímetros ( $< 6$  cm)  $\geq 97$  % de la densidad Marshall.



### **13. ADOQUINES PREFABRICADOS DE HORMIGÓN**

#### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Son elementos prefabricados de hormigón en masa que se utilizan para pavimentos de uso peatonal y tráfico rodado, incluyendo aceras, zonas peatonales, aparcamientos, calzadas, etc.

Pueden tener diferentes formas y dimensiones, ajustándose a las especificaciones de la UNE-127 015, así mismo pueden estar compuestos por una o dos capas distintas de material.

#### b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote:

Cada 1.000 m<sup>2</sup>. (y por tipo de muestra) se realizarán los siguientes ensayos:

- 1 Resistencia a rotura s/UNE-127 015.
- 1 Absorción de agua s/UNE-127 015.
- 1 Resistencia al desgaste s/UNE-127015.

- Cada 2.000 m<sup>2</sup> y tipo de adoquín se determinará:

- 1 Características geométricas s/UNE-127 015.

- Criterio de aceptación del Lote

- Resistencia a rotura:
  - ✓ Valor unitario mínimo 2,9 Mpa.
  - ✓ Valor medio mínimo 3,6 Mpa.
- Absorción de agua:
  - ✓ Valor unitario máximo 6,0 %.
- Resistencia al desgaste:
  - ✓ Valor unitario máximo 23 mm. (Clase 3).
- Características geométricas. Para adoquines de espesor menor de 100 mm:
  - ✓ Longitud y anchura medio: + 2 mm.
  - ✓ Espesor medio: + 3 mm.
  - ✓ (Longitud, anchura y espesor individual  $\leq 20$  % más las tolerancias máximas)
  - ✓ (No se admitirán diferencias  $\geq$  a 3 mm en longitud, anchura o espesor en un mismo adoquín)
  - ✓ Espesor de la doble capa  $\geq$  4 mm.

**14. TIERRA VEGETAL**

a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Constituye esta unidad las tierras fértiles aportadas en las zonas jardinería, con condiciones naturales adecuadas para el cultivo, susceptibles de ser mejoradas mediante la fertilización y abonado, hasta conseguir los nutrientes necesarios.

b) Control de Calidad del material:

- Definición del Lote

Si el material es uniforme cada 3.000 m<sup>3</sup> o fracción, se realizaran los siguientes ensayos:

- Criterios de aceptación del Lote. Características Físico-Químicas

**Análisis Granulométrico:**

* Tierra fina (< 2 mm.)	> 80 %.
* Arena (2,00 - 0,02 mm.)	< 60 % sobre tierra fina.
* Limo (0,02 – 0,002 mm.)	5 - 25 % sobre tierra fina.
* Arcilla <(0,002 mm.)	20 - 40 % sobre tierra fina.
* pH (extracto 1:5 agua)	6 – 8.
* Conductividad eléctrica (ext. 1:5 agua)	0,5 – 2,5 mmhos/cm.
* Capacidad intercambio catiónico (C.I.C)	> 15 meq/100 gr.
* Caliza total	< 37 % Ca CO <sub>3</sub>
* Caliza activa	< 13 % Ca CO <sub>3</sub>
* Sodio	< 460 ppm Na <sup>+</sup> .
* Cloruros	< 816 ppm Cl <sup>-</sup> .
* Porcentaje de sodio intercambiable (P.S.I.)	< 20 %.

- Criterio de aceptación del Lote. Estado de fertilidad del suelo

* Materia orgánica	> 2 %.
* Nitrógeno total	> 0,10 %.
* Relación C/N	8 – 12.
* Fósforo (Método Olsen)	> 200 ppm P <sub>2</sub> O <sub>5</sub>
* Potasio (método acetato amónico)	> 300 ppm K <sub>2</sub> O.

## **15. MARCAS VIALES**

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Se define como marca vial, reflectorizada o no, aquella guía óptica situada sobre la superficie de la calzada, formando líneas o signos, con fines informativos y reguladores del tráfico.

### b) Control de calidad de los materiales :

- Definición del Lote

En función del número de envases utilizados en obra se realizará el siguiente lote de ensayos:

- 1 Medida del factor de luminancia s/UNE-48 073-2.
- 1 Densidad relativa de la pintura s/UNE-48 098.
- 1 Contenido en sólidos de la pintura s/UNE-EN ISO 3 251.
- 1 Contenido en ligante de la pintura s/UNE-48 238.
- 1 Poder cubriente s/UNE-135 213.

- ✓ Entre 2 y 8 envases dos lotes de ensayos.
- ✓ Entre 9 y 18 envases tres lotes de ensayos.
- ✓ Entre 19 y 32 envases cuatro lotes de ensayos.
- ✓ Entre 33 y 50 envases cinco lotes de ensayos.
- ✓ Entre 51 y 72 envases seis lotes de ensayos.

- Criterio de aceptación del Lote

- El factor de luminancia será mayor de ochenta y cuatro centésimas (0,84) para la pintura blanca.
- La densidad relativa no variará en 0,02 unidades respecto al valor declarado por el fabricante.
- El contenido en sólidos (material no volátil) no diferirá en  $\pm 2\%$  respecto al valor indicado por el fabricante.
- El contenido en ligante no diferirá en  $\pm 2\%$  respecto al valor indicado por el fabricante, en caso de pintura acrílica en base agua no diferirá en  $\pm 1\%$  respecto al valor indicado por el fabricante.
- Poder cubriente: la relación de contraste (rc) de la película seca de pintura será al menos de noventa y cinco centésimas (0,95) para la pintura blanca.

## 16. SEÑALIZACIÓN VERTICAL

### a) DEFINICIÓN DE LA UNIDAD

Se define como señales y carteles verticales de circulación retrorreflectantes, el conjunto de elementos destinados a informar, ordenar o regular la circulación del tráfico por carretera y en los que se encuentran inscritos leyendas y/o pictogramas.

### b) Control de calidad de los materiales:

- Definición del Lote

En función del número de señales colocadas en obra se realizará el siguiente lote de ensayos:

- 1 Aspecto y comprobación de dimensiones.
- 1 Medición de las coordenadas cromáticas y del factor de luminancia s/UNE-135 334.
- 1 Coeficiente de retrorreflexión s/UNE-135 334.
  
- ✓ Entre 2 y 15 señales se realizan dos lotes de ensayos.
- ✓ Entre 16 y 25 señales se realizan tres lotes de ensayos.
- ✓ Entre 26 y 90 señales se realizan cinco lotes de ensayos.
- ✓ Entre 91 y 150 señales se realizan ocho lotes de ensayos.
- ✓ Entre 151 y 280 señales se realizan trece lotes de ensayos.
- ✓ Entre 281 y 500 señales se realizan veinte lotes de ensayos.

- Criterio de aceptación del Lote

- Aspecto y comprobación de dimensiones.
- Medición de las coordenadas cromáticas y del factor de luminancia.

COORDENADAS CROMATICAS					FACTOR DE ILUMINACION	
COLOR		1	2	3	4	NIVEL 3
BLANCO	X	0,355	0,305	0,285	0,335	0,40
	Y	0,355	0,305	0,325	0,375	
AMARILLO	X	0,545	0,487	0,427	0,465	0,24
	Y	0,454	0,423	0,483	0,534	
ROJO	X	0,690	0,595	0,569	0,655	0,03
	Y	0,310	0,315	0,341	0,345	
AZUL	X	0,078	0,150	0,210	0,137	0,01
	Y	0,171	0,220	0,160	0,038	
VERDE	X	0,030	0,166	0,286	0,201	0,03
	Y	0,398	0,364	0,446	0,794	

- Coeficiente de retrorreflexión

Color	Coeficiente de retroflexión ( $R'/cd.1x^{-1}.m.^{-2}$ ) Angulo de observación ( $\alpha$ ): $0,2^\circ$ Angulo de entrada ( $\beta_1; \beta_2=0^\circ$ ): $5^\circ$	
	Nivel 1	Nivel 2
Blanco	35	200
Amarillo	25	136
Rojo	7	36
Verde	4	36
Azul	2	16

## **VII. ANEXO II: RÉGIMEN APLICABLE A LOS TERRENOS ADYACENTES AL FERROCARRIL**

Arts. 12 a 19 del Reglamento de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

---

### **I. Zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.**

A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se registrarán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Los órganos de la Administración del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se coordinarán con los demás órganos de la misma o de otras Administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.

### **II. Zona de dominio público.**

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

3. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

4. En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

### **III. Zona de protección.**

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

### **IV. Normas especiales.**

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

5. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

6. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

#### **V. Límite de edificación.**

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.



3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

#### **VI. Expropiación de bienes existentes en la zona de protección hasta la línea límite de edificación.**

En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

#### **VII. Obras y actividades ilegales en zonas de dominio público o de protección de la infraestructura ferroviaria.**

1. Los Delegados de Gobierno, a instancia del Ministerio de Fomento o del administrador de infraestructuras ferroviarias, dispondrán la paralización de las obras o instalaciones y la suspensión de usos prohibidos, no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones. Asimismo, se podrá proceder al precinto de las obras o instalaciones afectadas.

2. El Delegado del Gobierno interesará del Ministerio de Fomento o del administrador de infraestructuras ferroviarias, que proceda a efectuar la adecuada comprobación de las obras paralizadas y los usos suspendidos, debiendo adoptar, en el plazo de dos meses desde que se produzca la instancia y previa audiencia de quienes puedan resultar directamente afectados, una de las resoluciones siguientes:

a) La demolición de las obras o instalaciones y la prohibición definitiva de los usos prohibidos, no autorizados o que no se ajusten a las autorizaciones otorgadas.

b) La iniciación del oportuno expediente para la eventual regularización de las obras o instalaciones o autorización de los usos permitidos.

3. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

#### **VIII. Contenido y alcance de la administración de las infraestructuras ferroviarias.**

1. La administración de las infraestructuras ferroviarias integradas en la Red Ferroviaria de Interés General tiene por objeto el mantenimiento y la explotación de aquéllas, así como la gestión de su sistema de control, de circulación y de seguridad.

2. La administración de las infraestructuras ferroviarias es un servicio de interés general y esencial para la comunidad que se prestará en la forma prevista en esta ley.

## VIII. ANEXO III: PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

### **I. Concepto y régimen jurídico.**

El Ayuntamiento de Águilas gestionará su propio Patrimonio Municipal de Suelo para facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario y a disminuir la repercusión del suelo sobre la vivienda.

Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, así como los ingresos obtenidos por su enajenación deberán destinarse al cumplimiento de los fines siguientes:

- Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Conservación, gestión y ampliación de los patrimonios públicos de suelo, incluida la obtención de terrenos para actuaciones de iniciativa pública.
- Para la ejecución de sistemas generales, y de dotaciones urbanísticas públicas.
- Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.
- Usos de interés social, que incluyen la ejecución de dotaciones de carácter educativo, cultural, administrativo, social o deportivo, así como la financiación de actuaciones de conservación del patrimonio histórico o cultural o de renovación urbana, a fin de facilitar la ejecución del planeamiento.

La enajenación de estos bienes se efectuará por concurso, subasta o adjudicación directa atendiendo a la finalidad perseguida en cada caso, de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación urbanística en vigor.

## IX. ANEXO IV: FICHAS URBANÍSTICAS

## ÍNDICE

### SUELO URBANO

C 0. EDIFICACIÓN CERRADA EN CABEZOS .....	5
C 1. EDIFICACIÓN CERRADA DE TRANSICIÓN .....	9
C 2. EDIFICACIÓN CERRADA EN CASCO .....	10
C 4. EDIFICACIÓN CERRADA EN LOS AREJOS Y CINE DE COPE .....	13
A. EDIFICACIÓN ABIERTA .....	16
A 1. EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA .....	19
A 1.2. EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA EN EDIFICIO PEREGRÍN .....	22
A 1.3. EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA EN EDIFICIO MAR DE ALBORÁN .....	25
A 2. EDIFICACIÓN ABIERTA EN CABEZO DE LAS CUEVAS .....	28
A 3. EDIFICACIÓN ABIERTA EN RAMBLA DE LAS CULEBRAS Y FRANSENA .....	30
I. INDUSTRIAL EN MANZANA ABIERTA.....	33
I b. INDUSTRIAL EN MANZANA ABIERTA (POLÍGONO DE LAS MAJADAS) .....	35
U. VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	37
HA - HC. HOTELERA.....	40

### ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

E 1 – C 3. EDIFICACIÓN CERRADA EN BARRIO DE LA PESCADERÍA .....	43
E 2 – APD 1. FRANSENA .....	45
E 2 – APD 1 a .....	45
E 2 – APD 1 b .....	46
E 2 – APD 1 f.....	46
E 2 – APD 1 c .....	47
E 2 – APD 1 d .....	48
E 2 – APD 1 e .....	49
E 3 – APD 2. COSTAS DEL HORNILLO .....	50
E 3 – APD 2 a .....	50
E 3 – APD 2 b .....	51
E 3 – APD 2 c .....	51
E 3 – APD 2 d .....	52
E 3 – APD 2 e .....	52
E 3 – APD 2 f.....	53
E 3 – APD 2 g .....	54

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

---

E 3 – APD 2 h .....	54
E 3 – APD 2 i.....	55
E 3 – APD 2 j.....	56
E 4 – SECTOR 13. EL HORNILLO 2 .....	57
E 5 – APD 3. RUBIALES I, II Y III .....	58
E 5 – APD 3 a .....	58
E 5 – APD 3 b .....	59
E 5 – APD 3 c .....	59
E 5 – APD 3 d .....	60
E 6 – APD 4. TERRENOS DE RENFE .....	62
E 7 – APD 5. CALABARDINA .....	64
E 7 – APD 5 a .....	64
E 7 – APD 5 b .....	65
E 7 – APD 5 c .....	66
E 7 – APD 5 d .....	66
E 7 – APD 5 e .....	67
E 7 – APD 5 f.....	68
E 7 – APD 5 g .....	69
E 7 – APD 5 h .....	69
E 7 – APD 5 i.....	70
E 7 – APD 5 j.....	71
E 7 – APD 5 k.....	72
E 7 – APD 5 m .....	72
E 7 – APD 5 n .....	73
E 8 – SECTOR 1. LAS MOLINETAS II .....	75
E 9 – SECTOR 4. LOS JARDINES.....	76
E 10 – APD 7. LOS GERANEOS.....	77
E 10 – APD 7 a .....	77
E 10 – APD 7 b .....	78
E 10 – APD 7 c .....	79
E 11 – APD 6. COLLADOS ZIESCHANG FASE I Y II.....	80
E 11 – APD 6 a .....	80
E 11 – APD 6 b .....	81
E 11 – APD 6 c .....	82
E 11 – APD 6 d .....	83
E 11 – APD 6 e .....	84

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

---

E 11 – APD 6 f .....	85
E 11 – APD 6 g .....	85
E 11 – APD 6 h .....	86

**SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL**

UR. CUESTA DE GOS Y LOS GALLEGOS .....	88
--	----

## SUELO URBANO



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO C 0</b>
EDIFICACIÓN CERRADA EN CABEZOS			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
ALINEACIÓN A CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL	
<ul style="list-style-type: none"> <li>No se permitirán construcciones por encima de la altura máxima permitida ni siquiera torreones de salida a la cubierta.</li> <li>Los petos de las cubiertas serán con barandillas metálicas o cualquier otro elemento que permita permeabilidad de vistas nunca con elementos de fábrica u opacos.</li> <li>Los colores de fachadas serán blancos y se definirá claramente en proyecto el material de revestimiento a emplear en las fachadas excluyéndose expresamente acabados cerámicos tipo azulejo.</li> <li>En los solares con fachadas a calles con distintas rasantes y en especial en los solares situados en las coronaciones de los cabezos previo a la solicitud de la licencia municipal de obras sobre ellos se deberá aportar estudio de volumétrico de la propuesta de actuación sobre los mismos.</li> </ul>			

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA C 0</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>TERCIARIO, salvo los centros terciarios integrados y grandes establecimientos.</li> <li>EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA C 0</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las existentes conforme al parcelario, aunque deberán cumplir la mínima según su condición de usos.
CIRCULO INSCRITO MÍNIMO	5 m salvo para las preexistentes.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m en el caso de segregación de parcelas, por lo que quedan excluidas las preexistentes.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	<p>17 m para el uso de vivienda . La planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela si se destina a usos diferentes a éste.</p> <p>Para usos diferentes al de vivienda: se permiten fondos mayores siempre que se redacte un estudio de detalle para la manzana en el que su edificabilidad no supere el equivalente al que sería si se destinase a vivienda.</p>
-------------------------	--

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caso 1: Ladera de pendiente ascendente, 2 plantas</li> <li>• Caso 2: Ladera de pendiente descendente, 1 planta</li> <li>• Caso 3: parcela a dos calles opuestas de diferente cota, cota más baja: 2 plantas ; cota más alta: 1 planta máximo o cerramiento de 2,2 m.</li> </ul>
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	<p>Según se indican en las normas urbanísticas para las alturas fijadas en el apartado anterior:</p> <p>1 planta : 4 m 2 plantas: 7 m</p> <p>NOTA: En las calles con pendiente la altura máxima reguladora se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a 2,5 m, la fachada se descompondrá en tramos que no superen nunca esa condición (CASO 4).</p>
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	Únicamente se permitirán aleros con un vuelo máximo de 30 cm.
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>t , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> <li>• Las plazas de aparcamiento no serán exigibles en edificación de menos de 5 viviendas.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>
-------------------

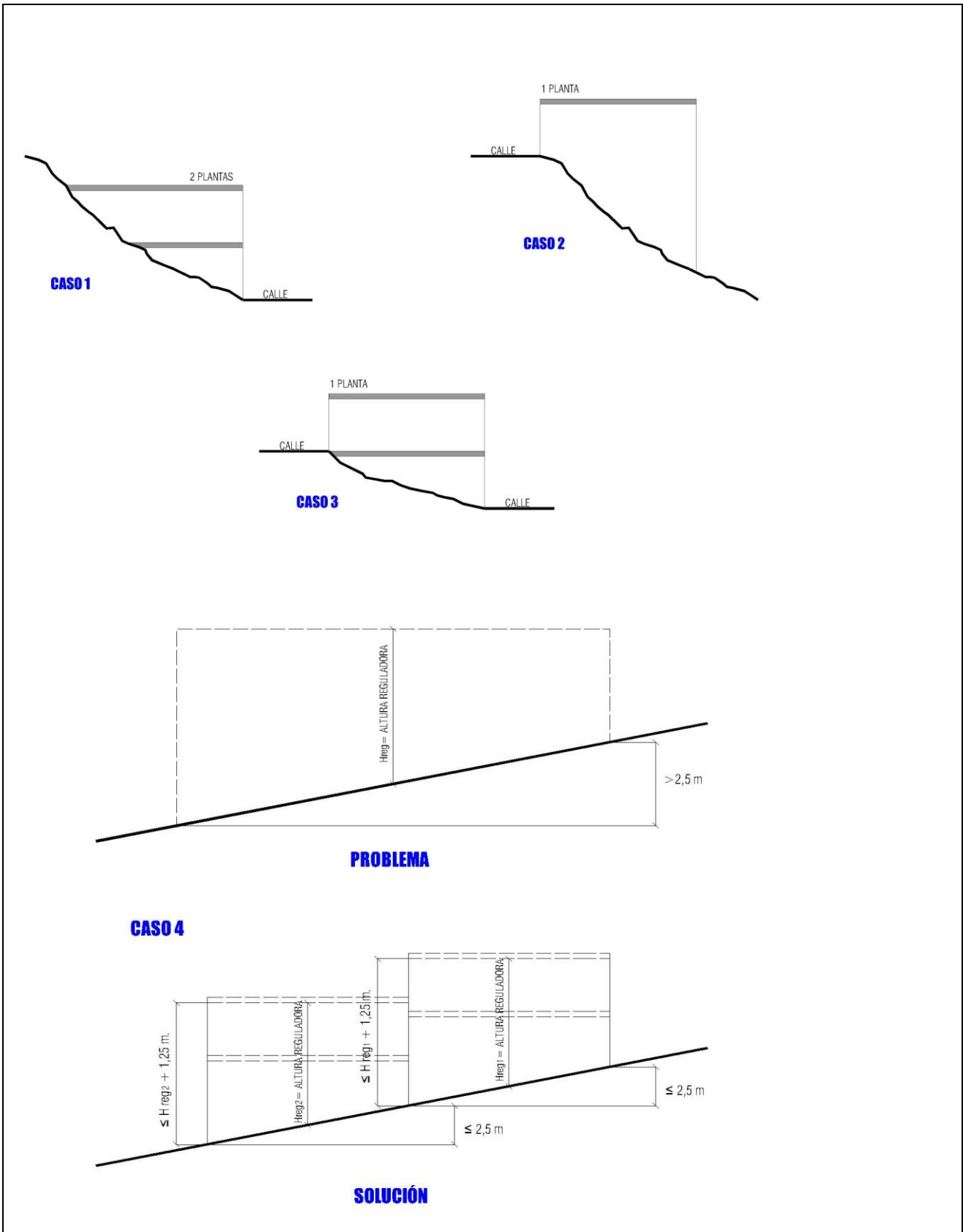
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	La que resulte de aplicar las condiciones generales de volumen y forma.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100 %

**CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES**

- Los criterios generales en el diseño de fachadas y volúmenes será de neutralidad y simplicidad, teniendo siempre en cuenta la tipología formal del entorno.
  - Las cubiertas serán planas. Sólo se admitirán cubiertas con una inclinación no superior a 30°, en pequeños volúmenes o en remates puntuales, siempre que en la composición general del edificio predomine el remate del volumen con planos horizontales. Los petos de cubierta deberán quedar enrasados con la fachada. En los casos en los que se permiten pequeños planos de cubierta inclinada, ésta será siempre de teja árabe y podrá formar aleros.
  - Los huecos serán de composición vertical, predominando siempre en la fachada el macizo sobre el vano. Este criterio es aplicable igualmente a las plantas bajas, incluso si éstas se destinan a usos comerciales.
  - No se permitirán escaparates sobrepuestos; éstos se ceñirán al hueco de fachada de tal forma que la superficie acristalada quede retranqueada, dejando vista la guarnición del hueco. Los anuncios publicitarios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja, no debiendo exceder su altura de 60 cm ni su ancho total de 1,5 m, quedando prohibido las perpendiculares a fachada.
  - Los revestimientos de fachada serán siempre de revocos en colores blanco o en tonos claros dentro de la gama de ocre o sienas. Queda expresamente prohibido el tratamiento de fachadas con ladrillo cara vista o bloques en cualquiera de sus formas y colores, así como los revestimientos cerámicos vidriados.
  - Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o visibles desde ellos, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras u otros pequeños volúmenes sobre cubierta, deberán ser tratados, en cuanto a materiales y colores, con los mismos criterios que las fachadas principales; igualmente, los cerramientos en aquellos casos en los que , por permitirse retranqueos con respecto a los linderos frontales, estos aparezcan.
  - Con carácter excepcional, en edificios rotacionales de carácter público y previo informe favorable del órgano competente, se podrán autorizar construcciones que no cumplan algunas de las condiciones anteriores, siempre que se justifique debidamente la integración en el paisaje urbano de la zona.
  - Deberán cumplirse todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas, no imponiéndose otras en orden a la composición, color, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres
- 
- No se permitirán retranqueos en planta baja, salvo los grafiados en los planos, se permitirán sin embargo a partir de la segunda planta y nunca en una longitud superior al 50% de toda su fachada.
  - Para edificaciones en esquina será de aplicación la altura máxima de 2 plantas hasta que la diferencia de cota entre la rasante de las dos calles convergentes sea mayor a 3 m, en cuyo caso será de aplicación el caso 3 de la presente ordenanza.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

---

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO C 1</b>
EDIFICACIÓN CERRADA DE TRANSICIÓN			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
ALINEACIÓN A CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL	
<ul style="list-style-type: none"><li>• La ordenanza de aplicación será la C2 o C0, según la fachada dé frente a una manzana calificada de una u otra forma.</li><li>• En manzanas que den frente a manzanas calificadas igualmente como C1, la ordenanza de aplicación será la C0.</li><li>• Se permitirán dos áticos retranqueados en la manzana con fachada a Paseo de Parra y a c/ del Carmen siempre que su altura no supere, en ningún caso, la rasante de la acera de la c/ del Carmen.</li></ul>			

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO C2-a, C2-b, C2-c</b>
EDIFICACIÓN CERRADA EN CASCO			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
ALINEACIÓN A CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA C 2</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL</li> <li>ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>TERCIARIO, salvo los centros terciarios integrados y grandes establecimientos.</li> <li>EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA C 2</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona C2-a:100m2</li> <li>Zona C2-b:150m2</li> <li>Zona C2-c: 90m2</li> </ul>
CIRCULO INSCRITO MÍNIMO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona C2-a: D&gt;5m</li> <li>Zona C2-b: D&gt;6m</li> <li>Zona C2-c: D&gt;6m</li> </ul>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	17 m.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	Las grafiadas en los planos de la Ordenación Pormenorizada del suelo Urbano.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<p align="center">ALTURA MÁXIMA REGULADORA</p>	<p>Según se indican en las normas urbanísticas para las alturas fijadas en el apartado anterior. En el caso de áticos, se aumentará 3 m dicha altura.</p> <p>C/ López Gisbert: La altura de la parte de atrás de la manzana que da a la C/ Isaac Peral no superará la rasante de la acera de la C/ López Gisbert.</p>
<p align="center">ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
<p align="center">ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
<p align="center">CUERPOS VOLADOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancho máx.: 80 cm o 10% ancho calle.</li> <li>• Separación mínima propiedades colindantes: 80 cm.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No admitidos en calles de ancho &lt; 6m.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> </ul>
<p align="center">ÁTICOS Y ENTREPLANTAS BAJO CUBIERTA</p>	<p>En edificios con cubierta mixta (azotea en fachada):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
	<p>En edificios con cubierta plana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> </ul>
	<p>En edificios con cubierta inclinada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 4 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
<p align="center">APARCAMIENTOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>t , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

---

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	La que resulte de aplicar las condiciones generales de volumen y forma.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100 %

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Deberán cumplirse todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas, no imponiéndose otras en orden a la composición, color, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• *No se permitirán retranqueos en planta baja, salvo los grafiados en los planos, se permitirán sin embargo a partir de la segunda planta y nunca en una longitud superior al 50% de toda su fachada.</li><li>• **Las condiciones de parcela se aplicarán a efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas considerándose edificables todas las actualmente existentes.</li></ul>	



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO C 4</b>
EDIFICACIÓN CERRADA EN LOS AREJOS Y CINE DE COPE			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
ALINEACIÓN A CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA C 4</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL</li> <li>• ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>• TERCARIO, salvo los centros terciarios integrados y grandes establecimientos.</li> <li>• EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA C 4</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Todas las existentes hasta la aprobación definitiva del PGMOU. En caso de parcelación, segregación y agregación de parcelas se establece como mínima la superficie de 90 m <sup>2</sup>
CIRCULO INSCRITO MÍNIMO	6 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	Por encima de la PB, 12 m para uso de vivienda. Para usos distintos podrá ser mayor, siempre que cumplan con la misma edificabilidad que si se destinase a uso de vivienda y se realice Estudio de Detalle.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7 m
ALTURA MÍNIMA PERMITIDA	1 planta

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancho máx.: 80 cm o 10% ancho calle.</li> <li>• Separación mínima propiedades colindantes: 80 cm.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No admitidos en calles de ancho &lt; 6m.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> </ul>
ÁTICOS Y ENTREPLANTAS BAJO CUBIERTA	<p>En edificios con cubierta mixta (azotea en fachada):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
	<p>En edificios con cubierta plana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> </ul>
	<p>En edificios con cubierta inclinada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 4 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>t, con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	La que resulte de aplicar las condiciones generales de volumen y forma.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100 % (con las limitaciones de fondo máximo edificable)

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Deberán cumplirse todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas, no imponiéndose otras en orden a la composición, color, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• *Se permitirán retranqueos de fachada con un máximo de 3 m, siempre que se asegure que no quedarán medianeras vistas.</li><li>• **Las condiciones de parcela se aplicarán a efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas considerándose edificables todas las actualmente existentes.</li></ul>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO A</b>
EDIFICACIÓN ABIERTA			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando justificadamente se acredite que por las especiales condiciones del solar no se pueda materializar el aprovechamiento permitido por esta ordenanza, y sólo en función de este fin, se podrá aplicar subsidiariamente la ordenanza A I (Edificación Abierta Intensiva).</li> </ul>			

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA A</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL</li> <li>• ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>• Terciario, salvo los centros terciarios integrados.</li> <li>• EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> <li>• NOTA: deberá dedicarse un mínimo del 15% de la edificabilidad sobre rasante a los usos descritos de equipamientos y/o servicios.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA A</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
CIRCULO INSCRITO MÍNIMO	15 m
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	15 m.
PARCELA MÍNIMA (OBTENIDA POR REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN O AGREGACIÓN DE PARCELAS)	800m <sup>2</sup> , círculo inscrito D > 25 m, frente de parcela > 25 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A vía pública: 4 m.</li> <li>• A colindantes: La mitad de la altura máxima y nunca inferior a 4m. salvo que exista ya edificación medianera colindante.</li> <li>• En la C/ Iberia, el retranqueo mínimo de cualquier parte de la edificación será de 5 metros a contar desde la alineación de manzana grafiada en los planos OP.1.</li> </ul>
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE LA MISMA PARCELA	Semisuma de sus alturas máximas
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS	No se señala

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6 en general, salvo aquellas edificaciones que den a vial cuya anchura sea superior a 2/3 de la altura de la edificación propuesta y la distancia a lindes laterales sea igualmente superior a 2/3 de la altura.
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	19 m para 6 plantas, y para el resto las fijadas como generales en el PGMO según alturas. En el caso de áticos, se aumentará 3 m dicha altura.
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, si invaden los retranqueos obligatorios.</li> <li>• Ancho máx.: 100 cm.</li> <li>• Separación mínima propiedades colindantes: 80 cm.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> </ul>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

ÁTICOS Y ENTREPLANTAS BAJO CUBIERTA	En edificios con cubierta mixta (azotea en fachada):
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
	En edificios con cubierta plana:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> </ul>
	En edificios con cubierta inclinada:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 4 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (> 15% para uso de equipamientos)
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobre rasante: 40%</li> <li>• Bajo rasante: 85%</li> </ul>

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando no se especifiquen expresamente los volúmenes en los planos correspondientes, la fachada máxima al mar será de 20 m medida en proyección sobre línea paralela a la costa.</li> <li>• Las plantas de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 m de radio.</li> <li>• Las superficies libres de parcelas deberán ajardinarse en al menos un 50 %, y los senderos peatonales en contacto con las aceras públicas deberán tener un tratamiento</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• **Se considerarán no obstante edificables aquellas parcelas existentes de dimensiones inferiores a las descritas, siempre que se justifique documentalmente que no ha habido segregación con posterioridad a la aprobación del PGMO.</li> </ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO A I</b>
EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA A I</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL</li> <li>• ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>• Terciario, salvo los centros terciarios integrados.</li> <li>• EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, estaciones de servicio, estaciones y las infraestructuras básicas.</li> <li>• NOTA: Deberá dedicarse un mínimo del 15% de la edificabilidad sobre rasante a los usos descritos de equipamientos y/o servicios.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA A I</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Todas las existentes
PARCELA MÍNIMA (OBTENIDA POR REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN O AGREGACIÓN DE PARCELAS)	800 m <sup>2</sup> , círculo inscrito D > 15 m, frente de parcela > 15 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	La mitad de la altura máxima y nunca inferior a 4m. Salvo que no se pueda agotar la edificabilidad, en cuyo caso se mantendrá un retranqueo de 4 m hasta la 3ª planta, a partir de la cual se irá retranqueando cada planta la mitad de su altura.  El retranqueo mínimo de las edificaciones a las calles perpendiculares al Paseo de Parra, calles McMurray, Paseo de la Estación y Ronda de Pedro Sánchez será de 6 m a contar desde el eje de la calle.
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE LA MISMA PARCELA	Semisuma de sus alturas máximas
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS	No se señala

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6 (excepto en edificios existentes con más de 6 plantas que se mantendrá la altura de los mismos).
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	19 m, en el caso de áticos, se aumentará 3 m dicha altura
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	4, aunque se permitirá por debajo cuando se acredite dentro del proyecto técnico de la obra, que la cimentación y estructura se han calculado para altura mínima.
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, si invaden retranqueos obligatorios</li> <li>• Ancho máx.: 150 m.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> </ul>



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

ÁTICOS Y ENTREPLANTAS BAJO CUBIERTA	En edificios con cubierta mixta (azotea en fachada):
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
	En edificios con cubierta plana:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> </ul>
	En edificios con cubierta inclinada:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 4 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (> 15% para uso de equipamientos).
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobre rasante: 50%.</li> <li>• Bajo rasante: 100%</li> </ul>

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando no se especifiquen los volúmenes en los planos correspondientes, la fachada máxima al mar será de 20 m medida en proyección sobre línea paralela a la costa.</li> <li>• Las plantas de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 m de radio.</li> <li>• Las superficies libres de parcelas deberán ajardinarse en al menos un 50 %, y los senderos peatonales en contacto con las aceras públicas deberán tener un tratamiento unitario.</li> <li>• Deberán cumplirse así mismo todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas.</li> </ul>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO A I.2</b>
EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA EN EDIFICIO "PEREGRÍN"			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA A I.2</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL</li> <li>• ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>• TERCIARIO, salvo los centros terciarios integrados.</li> <li>• EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> <li>• NOTA: deberá dedicarse un mínimo del 15% de la edificabilidad sobre rasante a los usos descritos de equipamientos y/o servicios.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA A I.2</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La parcela existente sin que se permitan segregaciones de la misma salvo las necesarias para la ejecución o gestión del planeamiento.

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	La mitad de la altura máxima y nunca inferior a 4m.
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE LA MISMA PARCELA	Semisuma de sus alturas máximas.
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS	La resultante por retranqueos a lindes.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	19 m
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	4, aunque se permitirá por debajo cuando se acredite dentro del proyecto técnico de la obra, que la cimentación y estructura se han calculado para altura mínima.
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, si invaden retranqueos obligatorios</li> <li>• Ancho máx.: 150 m.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> </ul>
ÁTICOS Y ENTREPLANTAS BAJO CUBIERTA	En edificios con cubierta mixta (azotea en fachada):
	En edificios con cubierta plana:
	En edificios con cubierta inclinada:
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>t , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

---

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	3,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (> 15% para uso de equipamientos).
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sobre rasante: 50%.</li><li>• Bajo rasante: 100%</li></ul>

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Cuando no se especifiquen los volúmenes en los planos correspondientes, la fachada máxima al mar será de 20 m medida en proyección sobre línea paralela a la costa.</li><li>• Las plantas de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 m de radio.</li><li>• Las superficies libres de parcelas deberán ajardinarse en al menos un 50 %, y los senderos peatonales en contacto con las aceras públicas deberán tener un tratamiento unitario.</li><li>• Deberán cumplirse así mismo todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas.</li></ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO A I.3</b>
EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA EN EDIFICIO "MAR DE ALBORÁN"			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA A I.2</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL</li> <li>• ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>• TERCIARIO, salvo los centros terciarios integrados.</li> <li>• EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> <li>• NOTA: deberá dedicarse un mínimo del 15% de la edificabilidad sobre rasante a los usos descritos de equipamientos y/o servicios.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA A I.3</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La parcela existente sin que se permitan segregaciones de la misma salvo las necesarias para la ejecución o gestión del planeamiento.

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	La mitad de la altura máxima y nunca inferior a 4m.
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE LA MISMA PARCELA	Semisuma de sus alturas máximas.
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS	La resultante por retranqueos a lindes.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	8
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	25 m
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	4, aunque se permitirá por debajo cuando se acredite dentro del proyecto técnico de la obra, que la cimentación y estructura se han calculado para altura mínima.
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, si invaden retranqueos obligatorios</li> <li>• Ancho máx.: 150 m.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> </ul>
ÁTICOS Y ENTREPLANTAS BAJO CUBIERTA	<p>En edificios con cubierta mixta (azotea en fachada):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
	<p>En edificios con cubierta plana:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> </ul>
	<p>En edificios con cubierta inclinada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 4 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>t , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>
-------------------

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	3,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (> 15% para uso de equipamientos).
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sobre rasante: 50%.</li><li>• Bajo rasante: 100%</li></ul>

**CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES**

- Cuando no se especifiquen los volúmenes en los planos correspondientes, la fachada máxima al mar será de 20 m medida en proyección sobre línea paralela a la costa.
- Las plantas de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 m de radio.
- Las superficies libres de parcelas deberán ajardinarse en al menos un 50 %, y los senderos peatonales en contacto con las aceras públicas deberán tener un tratamiento unitario.
- Deberán cumplirse así mismo todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO A 2</b>
EDIFICACIÓN ABIERTA EN CABEZO DE LAS CUEVAS			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA A 2</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL</li> <li>• Terciario, únicamente el comercio local en PB y oficinas y servicios profesionales.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA A 2</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La definida en los planos

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	La grafiada en los planos del PERI correspondiente (nota: la ubicación de la edificación respetará en todo caso la Servidumbre de Protección de Costas de 100 m).
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE LA MISMA PARCELA	Semisuma de las alturas máximas.
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS	No se señala

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6 (sin sobrepasar nunca la altura topográfica de 35 m).
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	19 m en el caso de áticos, se aumentará 3 m dicha altura.



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancho máx.: 100 m.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> </ul>
ÁTICOS Y ENTREPLANTAS BAJO CUBIERTA	En edificios con cubierta mixta (azotea en fachada):
	En edificios con cubierta plana:
	En edificios con cubierta inclinada:
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>t , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0.35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA	40 viv/ha

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deberán cumplirse todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• *Toda la reserva de suelo destinado al sistema general vendrá dada por la edificabilidad del terreno situado por encima de la cota 25 m.</li> </ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO A 3</b>
EDIFICACIÓN CERRADA EN RAMBLA DE LAS CULEBRAS Y FRANSENA			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA A 3</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL</li> <li>• ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>• Terciario, salvo los centros terciarios integrados.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA A 3</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La definida en los planos
CÍRCULO INSCRITO MÍNIMO	No se señala
PARCELA MÍNIMA (OBTENIDA POR REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN O AGREGACIÓN DE PARCELAS)	800m <sup>2</sup> , círculo inscrito D > 25 m, frente de parcela > 25 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	15 m

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	La mitad de la altura máxima y nunca inferior a 4m. Salvo que exista ya edificación medianera colindante.
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE LA MISMA PARCELA	Semisuma de las alturas máximas.
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS	No se señala

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6 plantas.
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	20 m en el caso de áticos, se aumentará 3 m dicha altura.
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	3, aunque se permitirá por debajo cuando se acredite dentro del proyecto técnico de la obra, que la cimentación y estructura se han calculado para altura mínima.
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, si invaden los retranqueos obligatorios.</li> <li>• Ancho máx.: 80 m o 10% ancho calle.</li> <li>• Separación mínima propiedades colindantes: 80 cm.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No admitidos en calles de ancho &lt; 6 m.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> </ul>
ÁTICOS Y ENTREPLANTAS BAJO CUBIERTA	En edificios con cubierta mixta (azotea en fachada):
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
	En edificios con cubierta plana:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> </ul>
	En edificios con cubierta inclinada:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendiente igual o inferior al 40%.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 4 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>
-------------------

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , salvo la subparcela A3-2 que será de 1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sobre rasante: 40%.</li><li>• Bajo rasante: 85%.</li></ul>

**CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES**

- Cuando no se especifiquen expresamente los volúmenes en los planos correspondientes, la fachada máxima al mar será de 20 m medida en proyección sobre línea paralela a la costa.
- Las plantas de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 m de radio.
- Las superficies libres de parcelas deberán ajardinarse en al menos un 50 %, y los senderos peatonales en contacto con las aceras públicas deberán tener un tratamiento unitario.
- Deberán cumplirse así mismo todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO I</b>
INDUSTRIAL EN MANZANA ABIERTA			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	INDUSTRIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA I</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
INDUSTRIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo grandes establecimientos industriales y siempre en edificios exclusivos quedando excluidas las instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.</li> <li>TERCIARIO, únicamente comercio local, oficinas y servicios profesionales y restauración y espectáculos y ocio.</li> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA I</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Todas las existentes, excepto en la zona industrial de la carretera de Lorca, 2500 m <sup>2</sup> salvo para las parcelas existentes antes de la aprobación inicial del PGOU.
PARCELA MÍNIMA (OBTENIDA POR REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN O AGREGACIÓN DE PARCELAS)	1000 m <sup>2</sup> , círculo inscrito D > 15m, frente de parcela > 20m.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	25 m.

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m (en la zona de la carretera a Lorca tendrán 5 m a viales)
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE LA MISMA PARCELA	No se señala
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS	No se señala

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 (en la zona industrial de la carretera de Lorca será de 1 planta sin limitación en metros. Para edificios complementarios: 1 planta por encima de la nave cuando esté adosado a ella y 2 ó 7 m cuando sea exento).
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	12 m (Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la industria) Los casetones de escaleras, ascensores y cuartos de maquinaria nunca ocuparán una superficie mayor del 30 %
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se autorizarán más salientes que los aleros o cornisas con un vuelo máximo de 0,3 m.</li> <li>• La superficie de estos salientes y cuerpos volados será contabilizada para la edificabilidad neta de la parcela.</li> <li>• No se admite ningún vuelo que invada la zona de retranqueos obligatorios.</li> </ul>
APARCAMIENTOS	En la zona industrial de la carretera de Lorca al menos el 15 % de la parcela se destinará a aparcamientos previendo al menos 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> .

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ( En la zona industrial de la carretera de Lorca será de 0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	70 %

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los paramentos exteriores y cerramientos de parcela tendrán la consideración de fachadas, debiendo emplearse materiales y acabados adecuados a su carácter.</li> <li>• Deberán cumplirse así mismo todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas.</li> </ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO I b-1 y I b-2 (I b-c)</b>
INDUSTRIAL EN MANZANA ABIERTA (POLÍGONO DE LAS MAJADAS)			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	INDUSTRIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA I b</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
INDUSTRIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ECONOMICO-INDUSTRIAL, quedando excluidas las instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.</li> <li>• TERCARIO, únicamente comercio local que se indicará en los planos con las siglas (Ib-c), oficinas y servicios profesionales y restauración y espectáculos y ocio.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA I b</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÁXIMA EDIFICABLE	Ib-1: 1900 m <sup>2</sup> (excepto la manzana M-2, donde será de 900 m <sup>2</sup> )
PARCELA MÍNIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ib-1: 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Ib-2: 1000m<sup>2</sup></li> </ul>
LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA	25 m.

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m (5 m a viales)
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE LA MISMA PARCELA	No se señala
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS	Los resultantes de la distancias a lindes excepto para la M-1 de la Ib-1 donde podrán adosarse las edificaciones a un lateral siempre que exista el compromiso por ambas partes.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificio industrial: 1 planta sin limitación en metros</li> <li>• Edificio complementario: 2 plantas</li> </ul>
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7 m para los edificios complementarios. El resto sin limitación.
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se autorizarán más salientes que los aleros o cornisas con un vuelo máximo de 0,3 m.</li> <li>• La superficie de estos salientes y cuerpos volados será contabilizada para la edificabilidad neta de la parcela.</li> <li>• No se admite ningún vuelo que invada la zona de retranqueos obligatorios.</li> </ul>
APARCAMIENTOS	El 15 % de la parcela se destinará a aparcamientos previendo al menos 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> . Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 2.5x5 m <sup>2</sup> .

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	70 %

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El espacio libre de edificación en el frente de la parcela (fachada o vía pública) habrá de destinarse a plantaciones vegetales, al menos un 20 % de su superficie.</li> <li>• Todos los paramentos exteriores y cerramientos de parcela tendrán la consideración de fachadas, debiendo emplearse materiales y acabados adecuados a su carácter./</li> <li>• Deberán cumplirse así mismo todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas.</li> </ul>	



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO Ua, Ub, Uc, Ud-1 y Ud-2</b>
VIVIENDA UNIFAMILIAR			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO O BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA U</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL, únicamente unifamiliar.</li> <li>• ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>• TERCIARIO, salvo los centros terciarios integrados, grandes establecimientos. Comercio local: máximo 50% de la PB.</li> <li>• EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano. (Deportivo sólo de uso privado).</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA U</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	No se establece parcela mínima, siempre que se cumplan las demás condiciones de la zona, excepto para la Uc que será de 400m <sup>2</sup> , para la Ud 1: 120 m <sup>2</sup> y para la Ud 2: 160 m <sup>2</sup>
CIRCULO INSCRITO MÍNIMO	D= 6 m; para la Uc: 20 m
PARCELA MÍNIMA (OBTENIDA POR REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN O AGREGACIÓN DE PARCELAS)	100 m <sup>2</sup> , círculo inscrito D > 6 m, frente de parcela > 6 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m ( la Ud-1 será de 13 m y la Ud-2 de 10 m).

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ua: 3 m a alineación exterior y 4 m a testeros salvo alineaciones interiores de parcela.</li> <li>• Ub: 4 m en todos sus linderos</li> <li>• Uc: 6 m a todos sus linderos</li> <li>• Ud: 4 m a parcelas colindantes excepto en las zonas en las que se adosen a la contigua (a fachada, la indicada en planos)</li> </ul>
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES DE DISTINTAS PARCELAS	No se señala

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ua: 2 + ático</li> <li>• Ub: 2 plantas</li> <li>• Uc y Ud: 3 plantas</li> </ul>
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10 m
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m - en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No, si invaden los retranqueos obligatorios.</li> <li>• Ancho máx.: 80 cm.</li> <li>• Separación mínima propiedades colindantes: 80 cm.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No admitidos en calles de ancho &lt; 6 m.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> <li>• En la Ud-1 no serán permitidos los vuelos.</li> </ul>
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Sí, cumpliendo los mismos retranqueos que la edificación. Y con un máximo del 70% de la parcela.
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ua: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li><li>• Ub: 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (excluido garaje)</li><li>• Uc: 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li></ul>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	Para el antiguo plan parcial de Las Molinetas 1, correspondiente a la zona Ud: 0.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ua y Uc: 50 %</li><li>• Ub: 33 % (ocupación adicional de garaje: 15 m<sup>2</sup>)</li><li>• Ud: No se señala</li></ul>

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Se permitirá cualquier tratamiento superficial comprendido entre el plano horizontal que pasa por el límite de la parcela (con anchura igual a la fachada de la vivienda), y el plano inclinado que forma un ángulo de 20° con el anterior.</li><li>• La longitud máxima de fachada será de 40 m.</li><li>• Los elementos de cerramiento de parcela opacos no deberán rebasar la altura de 60 cm. Por encima de ésta podrán disponerse setos o elementos de cerrajería estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2.50 m. Para el caso concreto de la zona Ub, los muros de separación podrán tener 1.2 m y nunca más de 2 m.</li><li>• Las superficies libres de parcelas deberán ajardinarse en al menos un 50 %, y los senderos peatonales en contacto con las aceras públicas deberán tener un tratamiento unitario.</li><li>• Deberán cumplirse así mismo todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas.</li></ul>

<b>OTRAS OBSERVACIONES</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Reserva de agua: 2000 litros/vivienda</li><li>• Para el uso comercial la ocupación no será mayor del 50 % de la planta baja.</li><li>• No se computará a efectos de la edificabilidad la construcción bajo rasante y sólo el 50 % de la superficie construida en planta baja de los elementos abiertos en al menos dos fachadas.</li><li>• Las dimensiones de los patios dentro de los grupos de viviendas serán de 3 m como lado mínimo y una superficie de 9 m<sup>2</sup>.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• *Todas las zonas vendrán grafiadas en los planos pormenorizados del PGMO.</li></ul>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO HA y HC</b>
HOTELERA	

**Notas generales:**

- Se distingue en esta ordenanza dos tipos diferentes, la hotelera abierta HA, que es la especificada en esta ficha y la hotelera cerrada HC cuya ordenanza será similar a la C2, pero siendo su parcela mínima y altura permitida, la grafiada en los planos.
  - Se permitirá elevar una planta más siempre que esta edificabilidad se destine al uso servicios.
- La delimitación de los dos tipos viene grafiada en los planos pormenorizados del PGMO.

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA HA</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
SERVICIOS DE HOSPEDAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario, salvo los centros terciarios integrados.</li> <li>• Transportes e infraestructuras, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas.</li> <li>• NOTAS: La superficie destinada a usos complementarios al de hospedaje nunca será superior al 25% de de la hotelera.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA HA (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La grafiada en los planos pormenorizados del PGMO.
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen.

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	La resultante de aplicar las distancias mínimas a lindes.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	La mitad de la altura del edificio.
DISTANCIA A VIALES	Cada planta de la edificación se separará de los ejes del viario, al menos la mitad de la altura de esa planta.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6 plantas
ALTURA MÁXIMA	20 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

---

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	40 %

- Los retranqueos deberán ser respetados por los cuerpos volados salvo que no sean accesibles.

## ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO E 1 – C 3</b>
EDIFICACIÓN CERRADA EN BARRIO DE LA PESCADERÍA			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
ALINEACIÓN A CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 1 – C 3</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL</li> <li>• Terciario, únicamente el comercio local en PB, que será obligatorio en el extremo sur, y oficinas y servicios profesionales.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje.</li> <li>• Podrá mantenerse el almacén anejo al astillero existente en las condiciones de volumen definidas a continuación</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 1 – C 3</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las existentes y grafiadas en los planos
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	El indicado en los planos

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	5 plantas (Cualquier elemento que sobresalga por encima de la 5ª planta no superará la altura de 1 m).
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	16 m. En el caso de áticos, se aumentará 3 m dicha altura.
ALTURA MÍNIMA PERMITIDA	No se señala
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1,3 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

CUERPOS VOLADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancho máx.: 80 cm o 10% ancho calle.</li> <li>• Separación mínima propiedades colindantes: 80 cm.</li> <li>• Cornisas y aleros: máx. 30 cm.</li> <li>• No admitidos en calles de ancho &lt; 6m.</li> <li>• No se admiten vuelos a patios.</li> <li>• No se permitirán a menos de 3,6 m de altura de la calle.</li> </ul>
ÁTICOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo de 3 m.</li> <li>• Antepecho máximo de 1,5 m.</li> <li>• Altura de coronación inferior de 3,5 m.</li> <li>• Se computará como edificable el espacio libre bajo cubierta &gt; 1,5 m</li> </ul>
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100 %

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La edificación habrá de ser escalonada, tanto en fondo como en altura, no admitiéndose, por tanto fachadas ni líneas de cornisa continuas.</li> <li>• Las cubiertas serán planas. Los huecos, que predominarán sobre los macizos, serán de composición vertical , admitiéndose miradores acristalados y volados, siempre que no se conciban como elementos apaisados</li> <li>• En la parte posterior de las edificaciones deberá plantarse especies arbóreas y arbustivas de protección del corte existente en el terreno, debiendo mantenerse en esta zona su carácter de elemento natural y paisajístico, sin modificar su propia orografía.</li> <li>• Deberán cumplirse así mismo todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas urbanísticas.</li> </ul>



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E 2 – APD 1</b>
FRANSENA	

Notas generales:

- Para el cómputo del aprovechamiento no se contabilizarán los terrenos pertenecientes al Dominio Público Marítimo terrestre.
- Las áreas libres de edificación deberán ajardinarse.
- Aparcamiento mínimo: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 1 plaza por vivienda. Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.

La delimitación de las diferentes subzonas viene grafiada en los planos pormenorizados del PGMO.

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 2 – APD 1 a, b y f</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL, únicamente plurifamiliar.</li> <li>• TERCARIO, únicamente comercio local 50% de la PB.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 2 – APD 1 a (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las señaladas en los planos
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	La mitad de la altura del edificio más alto y nunca inferior a 4 m.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	No se señala

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4 (se incluirán sótanos y semisótanos cuando la parcela tenga una pendiente total > 20%).
ALTURA MÁXIMA	No se señala

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	No se establecen

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 2 – APD 1 b (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las señaladas en los planos
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	La mitad de la altura del edificio más alto y nunca inferior a 4 m.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	No se señala

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	5 (se incluirán sótanos y semisótanos cuando la parcela tenga una pendiente total > 20%).
ALTURA MÁXIMA	No se señala

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	No se establecen

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 2 – APD 1 f (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las señaladas en los planos
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	La mitad de la altura del edificio más alto y nunca inferior a 4 m.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	No se señala

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6 (se incluirán sótanos y semisótanos cuando la parcela tenga una pendiente total > 20%).

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

ALTURA MÁXIMA	No se señala
---------------	--------------

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	No se establecen

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 2 – APD 1 c</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL, únicamente unifamiliar.</li> <li>• Terciario, únicamente comercio local 50% de la PB.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 2 – APD 1 c (edificación abierta en bloque adosado)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las señaladas en los planos
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	La mitad de la altura del edificio más alto y nunca inferior a 4 m.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	No se señala

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 (se incluirán sótanos y semisótanos cuando la parcela tenga una pendiente total > 20%).
ALTURA MÁXIMA	No se señala

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	No se establecen

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 2 – APD 1 d</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
COMERCIAL	TERCIARIO: Salvo los centros terciarios integrados y el hospedaje	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 2 – APD 1 d (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las señaladas en los planos
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	La mitad de la altura del edificio más alto y nunca inferior a 4 m.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	No se señala

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1 (se incluirán sótanos y semisótanos cuando la parcela tenga una pendiente total > 20%).
ALTURA MÁXIMA	No se señala

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	No se establecen
En esta subzona se habilitará una plaza de aparcamiento por cada 100 m <sup>2</sup> construidos.	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 2 – APD 1 e</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS (Se le asociará el uso deportivo en una extensión equivalente a 2 pistas de tenis reglamentarias)	<ul style="list-style-type: none"> <li>EQUIPAMIENTOS: salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano. (Deportivo, no se considerarán las piscinas)</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

---

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 2 – APD 1 e (edificación abierta en bloque exento)**

**PARCELA**

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las señaladas en los planos
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	La mitad de la altura del edificio más alto y nunca inferior a 4 m.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	No se señala

**VOLUMEN Y FORMA**

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 (se incluirán sótanos y semisótanos cuando la parcela tenga una pendiente total > 20%).
ALTURA MÁXIMA	No se señala

**INTENSIDAD**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	No se establecen

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E 3 – APD 2</b>
COSTAS DEL HORNILLO	

Notas generales:

- Las construcciones se adaptarán al medio, cuidando la no creación de barreras visuales. Las cubiertas de teja inclinadas sólo se permiten en aquellas construcciones que no obstaculicen a otras posteriores.
- Las áreas libres de edificación deberán ajardinarse con plantaciones propias de la Región y se incluirán en el proyecto de edificación.
- Aparcamiento mínimo: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 1 plaza por vivienda. Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.

La delimitación de las diferentes subzonas viene grafiada en los planos pormenorizados del PGMO.

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 3 – APD 2 a, b, c, d, e y g</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL.</li> <li>• Terciario: Comercio local, restauración y hospedaje.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 – APD 2 a (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Las que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas y media (la media para uso exclusivo de garaje).
ALTURA MÁXIMA	7 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La superficie de garaje no contabiliza edificabilidad.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 – APD 2 b (edificación abierta en bloque adosado o exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La que permita desarrollar la vivienda mínima
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	Debido a la topografía de la zona no se consideran necesarios excepto en las medianeras que deberán separarse 2 m.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas.
ALTURA MÁXIMA	La altura máxima será de 10 m siempre que no exceda la de la cota de la parcela superior APD-2g, a fin de no crear barreras visuales.  Por encima de la altura máxima, sólo se permitirán escaleras de acceso a la cubierta.

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ningún caso se permitirá dejar medianeras vistas, las cuales deberán tratarse como fachadas.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 – APD 2 c (edificación abierta en bloque adosado o exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	3 m.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	40%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ningún caso se permitirá dejar medianeras vistas, las cuales deberán tratarse como fachadas.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 – APD 2 d (edificación abierta en bloque adosado o exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La que permita desarrollar la vivienda mínima
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	No se señalan
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	No se consideran necesarios

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ningún caso se permitirá dejar medianeras vistas, las cuales deberán tratarse como fachadas.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> <li>• Se excluye en este caso el uso hotelero.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 – APD 2 e (edificación abierta en bloque adosado o exento)</b>
--



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	Debido a la topografía de la zona no se consideran necesarios excepto en las medianeras que deberán separarse 2 m.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas.
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
<ul style="list-style-type: none"> <li>En ningún caso se permitirá dejar medianeras vistas, las cuales deberán tratarse como fachadas.</li> <li>Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 – APD 2 f (edificación abierta en bloque adosado o exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ningún caso se permitirá dejar medianeras vistas, las cuales deberán tratarse como fachadas.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 – APD 2 g (edificación abierta en bloque adosado o exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	30 m

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ningún caso se permitirá dejar medianeras vistas, las cuales deberán tratarse como fachadas.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> <li>• Se permite el uso hotelero.</li> <li>• No se permite la agrupación de más de 2 parcelas contiguas, siendo posible edificar una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de parcela neta.</li> <li>• Servicios de interés público y social (mínimo 4m<sup>2</sup>/vivienda)</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 3 – APD 2 h (centro cívico social)</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (mínimo 4m <sup>2</sup> /vivienda)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario, salvo los centros terciarios integrados y el hospedaje.</li> <li>• Equipamientos, salvo deportivo y cementerios.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 – APD 2 h (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	30 m
--------------------------	------

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	45%
<ul style="list-style-type: none"> <li>En ningún caso se permitirá dejar medianeras vistas, las cuales deberán tratarse como fachadas.</li> <li>Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 3 – APD 2 i</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
COMERCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>TERCIARIO, salvo los centros terciarios integrados y el hospedaje.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 – APD 2 i (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	500 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se señala

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ningún caso se permitirá dejar medianeras vistas, las cuales deberán tratarse como fachadas.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 3 – APD 2 j (zona deportiva)</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EQUIPAMIENTOS, únicamente el deportivo.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles
DEPORTIVO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalaciones anexas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 3 –APD 2 j (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	500 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se señala

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m

<b>INTENSIDAD</b>	
EDIFICABILIDAD NETA	595 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En ningún caso se permitirá dejar medianeras vistas, las cuales deberán tratarse como fachadas.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E4 – SECTOR 13</b>
HORNILLO 2	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 4 – SECTOR 13</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL.</li> <li>• TERCIARIO, salvo centros terciarios integrados.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES.</li> <li>• ECONÓMICO INDUSTRIAL, únicamente pequeños talleres y almacenes de venta, y talleres domésticos. Talleres de automóviles si el ayuntamiento lo estima conveniente.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 4 – SECTOR 13</b>	
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
ALTURA MÁXIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona residencial escalonada: 3 plantas (10 m) (medidas sobre cada punto del terreno).</li> <li>• Resto de zonas residenciales: 2 plantas (7 m).</li> </ul>
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada, pareada, adosada y escalonada.

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,34 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E5 – APD 3</b>
RUBIALES I, II Y III	

Notas generales:

- El uso en planta baja, cuando se construyan el número máximo de plantas permitidas será obligatoriamente distinto al de viviendas, salvo en la manzana definida por el plan parcial correspondiente.
- Es obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos, en la propia parcela o en las plantas bajas, semisótano o sótano.
- La parcela dedicada a uso deportivo tendrá como edificabilidad la fijada por el Ayuntamiento con la única condición de mantener 6 m de retranqueo a viales.

La delimitación de las diferentes subzonas viene grafiada en los planos pormenorizados del PGMO.

**USOS PORMENORIZADOS ZONA E 5 – APD 3 a y b**

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL.</li> <li>• TERCARIO, salvo centros terciarios integrados.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES.</li> <li>• ECONÓMICO INDUSTRIAL, únicamente pequeños talleres y almacenes de venta, y talleres domésticos. Talleres de automóviles si el ayuntamiento lo estima conveniente.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 5 – APD 3 a (edificación abierta en bloque exento)**

PARCELA	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Las que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	6 m

**VOLUMEN Y FORMA**

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4 plantas.
--------------------------	------------

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

ALTURA MÁXIMA	13 m
---------------	------

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 5 – APD 3 b (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	6 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas (excepto para las manzanas que defina el plan parcial correspondiente que serán de 4 plantas).
ALTURA MÁXIMA	9,5 m (excepto para que las manzanas que defina el plan parcial correspondiente será de 12 m)

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (excepto para las manzanas que defina el plan parcial correspondiente que será de 1,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	30 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>Quedan excluidos en esta zona los usos de talleres domésticos, pequeños talleres y almacenes de venta.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 5 – APD 3 c (zona escolar)</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cultural, deportivo y residencial complementario.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 5 – APD 3 c (edificación abierta en bloque adosado o exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	El fijado en los planos
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones.
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	6 m.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4 plantas
ALTURA MÁXIMA	12 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	30%

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 5 – APD 3 d (zona equipamientos)</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
TERCIARIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario: únicamente Espectáculos y ocio</li> <li>• Equipamiento: únicamente deportivo y servicios de interés público y social.</li> <li>• Espacios Libres</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 5 – APD 3 d (edificación abierta en bloque adosado o exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Los que resulten de mantener los retranqueos de las edificaciones
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	6 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4 plantas
ALTURA MÁXIMA	13 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS

---

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	30%
--------------------------	-----

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E 6 – APD 4</b>
TERRENOS DE RENFE	

Notas generales:

- En planta baja se permite la ocupación íntegra de la parcela cumpliendo lo establecido en las normas urbanísticas generales.
- En la parcela 1, la nueva edificación deberá retranquearse de la misma un mínimo de 3 m en su planta 5ª y en la 6ª un mínimo de 6m.
- Se admiten los vuelos, tanto a la calle como a los patios, con un voladizo máximo de 0.80 m
- Se admiten las transferencias de aprovechamiento entre las distintas parcelas cumpliendo las siguientes condiciones:
- Se tramitará un Estudio de Detalle para las parcelas cuya edificabilidad adscrita se vea modificada, en el que se muestren y justifiquen la disposición resultante de los nuevos volúmenes y su adecuación al entorno.
- Nunca se superara la edificabilidad marcada en la tabla siguiente.
- En todo caso, la transferencia de aprovechamiento entre parcelas no podrá superar el 20 % del aprovechamiento de la parcela receptora.
- Aparcamiento mínimo: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 1 plaza por vivienda. Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.

La delimitación de las diferentes subzonas viene grafiada en los planos pormenorizados del PGMO.

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 6 – APD 4</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL.</li> <li>• TERCARIO, salvo centros terciarios integrados.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• ECONÓMICO-INDUSTRIAL, únicamente pequeños talleres y almacenes de venta y talleres domésticos. Talleres de automóviles si el ayuntamiento lo estima conveniente.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 6 – APD 4 (alineaciones a calle)**

<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE A EFECTOS DE REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS	800 m <sup>2</sup> (circulo inscrito D = 25 m)
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	25 m

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

ALINEACIONES A CALLE	Se ajustarán a las alineaciones señaladas en los planos en al menos un 80 % de su longitud.
RETRANQUEO	Se permiten retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50 %. La última planta podrá retranquearse un mínimo de 3 m. No se fija separación mínima entre edificios de distintas parcelas.
FONDO MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN	17 m para uso residencial y 20 m para uso residencial-hotelerero.

**VOLUMEN Y FORMA**

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	6 plantas.
NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS	4 plantas.
ALTURA MÁXIMA	19 m en el caso de áticos, se aumentará 3 m dicha altura.

**INTENSIDAD**

EDIFICABILIDAD TOTAL (La edificabilidad adscrita a cada parcela es la recogida en el cuadro de características que se muestra en planos)	84.740 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100 % (siempre que se cumplan todas las restricciones anteriores)

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E 7 – APD 5</b>
CALABARDINA	

Notas generales:

- Las construcciones se adaptarán al medio, cuidando la no creación de barreras visuales.
- Las áreas libres de edificación deberán ajardinarse con plantaciones propias de la Región y se incluirán en el proyecto de edificación.
- Aparcamiento mínimo: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 1 plaza por vivienda. Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.

La delimitación de las diferentes subzonas viene grafiada en los planos pormenorizados del PGMO.

**USOS PORMENORIZADOS ZONA E 7 – APD 5 a, b, c, d, e, f y g**

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL unifamiliar exclusivamente en APD 5 a, unifamiliar y plurifamiliar en el resto.</li> <li>• Terciario, únicamente comercio local en PB y restauración. También oficinas y despachos vinculados al ejercicio libre de la profesión.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• EQUIPAMIENTOS, servicios de interés públicos y social, todos en PB.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles
Residencial unifamiliar y plurifamiliar	Hotelero	Los no señalados como compatibles

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 a CIUDAD JARDÍN (edificación abierta en bloque exento)**

PARCELA	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	8 m
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

**VOLUMEN Y FORMA**

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m

**INTENSIDAD**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,656 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

En caso de que por aplicación de la servidumbre de protección de costas no se pueda materializar el aprovechamiento atribuido por esta ordenanza, se podrán reducir los retranqueos hasta un límite máximo de 2,00 m. al colindante y de 1,00 m. a las calles de 2,00 m. de anchura que, perpendiculares a la costa, define el plan parcial de La Cola.

En todo caso la separación resultante entre edificios será como mínimo de 4,00 m.

Igualmente, las edificaciones se podrán adosar a la alineación de la calle Pico del Águila.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 b APARTAMENTOS (edificación abierta en bloque exento)**

**PARCELA**

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	800 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	15 m
DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	7,5 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

**VOLUMEN Y FORMA**

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas.
ALTURA MÁXIMA	10 m

**INTENSIDAD**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> <li>• En el caso de que la propiedad no pueda destinar las parcelas señaladas para el uso con que fueron concebidas, pueden destinarse a la ordenanza APD5 a (ciudad-jardín).</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 c RESIDENCIAL AISLADA (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	600 m <sup>2</sup>
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	25 m

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	10 m
DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	5 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	5 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	30%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles. Los vuelos están permitidos.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7- APD 5 d RESIDENCIAL INTENSIVA (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	600 m <sup>2</sup>
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	25 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	10 m
DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	5 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	5 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	30%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles. Los vuelos están permitidos.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 e RESIDENCIAL SEMINTENSIVA(edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	600 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Las que resulten de las distancias a lindes.
DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas.
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	30%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles. Los vuelos están permitidos.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 f RESIDENCIAL SEMINTENSIVA (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	200 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Las que resulten de las distancias a lindes
DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En el caso de que la cubierta sea inclinada, su pendiente máxima no será mayor a 30 ° ni su cumbre se elevará más de 11 m.</li> <li>• Sólo se consentirá que sobresalgan de la altura máxima aquellos elementos aislados y ciegos, tales como cajas de escaleras, mástiles, anuncios, chimeneas, veletas., y nunca aumentarán la altura máxima del edificio más allá de 3 m.</li> <li>• La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles. Los volúmenes edificados deberán respetar en lo posible las vistas y brisas del mar.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 g COLECTIVA B(edificación abierta en bloque exento)**

<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	8 m
DISTANCIA MÍNIMA PARCELAS COLINDANTES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

**VOLUMEN Y FORMA**

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m

**INTENSIDAD**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,656 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles.</li> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

**USOS PORMENORIZADOS ZONA E 7 – APD 5 h**

<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
SERVICIOS DE HOSPEDAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TERCARIO: únicamente Hospedaje, comercio local en PB y restauración.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 h HOTELERA (edificación abierta en bloque exento)**

<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	2.000 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	8 m
--------------------------------------	-----

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 7 – APD 5 i</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
SERVICIOS COMERCIALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>TERCIARIO: salvo hospedaje.</li> <li>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 i COMERCIAL (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	600 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se señala

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	10 m
DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	5 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	5 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>
-------------------

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Será obligatoria la ejecución de 20 m<sup>2</sup> de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.</li> <li>• Son permitidos los vuelos en las edificaciones.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 7 – APD 5 j (zona deportiva)</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
EQUIPAMIENTOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EQUIPAMIENTO: únicamente servicios de interés público y social.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 j CULTURAL-SOCIAL (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	600 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se señala

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	10 m
DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	5 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	5 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 7 – APD 5 k</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se permitirá sólo la construcción de una pequeña cantina o bar, vestuarios o aseos.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles
--------------------------	---	-----------------------------------

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 k DEPORTIVO (edificación abierta en bloque exento)**

PARCELA	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	No se establece
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se señala

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	3 m
DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	3 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	3 m

**VOLUMEN Y FORMA**

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1 plantas
ALTURA MÁXIMA	5 m

**INTENSIDAD**

EDIFICABILIDAD NETA	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	10%
<ul style="list-style-type: none"> <li>La composición exterior será de color blanco donde no se empleen materiales nobles.</li> </ul>	

**USOS PORMENORIZADOS ZONA E 7 – APD 5 m**

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL PÚBLICO EN VIVIENDA	<ul style="list-style-type: none"> <li>DEPORTIVO, COMERCIAL O RECREATIVO que supongan una dotación proporcionada al núcleo poblacional de "La Cola".</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 m CÍVICO-RESIDENCIAL (edificación abierta en bloque exento)**

PARCELA	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	4.500 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establece

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	Las que resulten de las distancias a lindes
--------------------------------------	---

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	No se establece
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>No se considerará como superficie edificada las terrazas, los patios habitables y las superficies de sótano no habitadas.</li> <li>En el caso de que la cubierta sea inclinada, su pendiente máxima no será mayor a 30 ° ni su cumbre se elevará más de 11 m.</li> <li>Sólo se consentirá que sobresalgan de la altura máxima aquellos elementos aislados y ciegos, tales como cajas de escaleras, mástiles, anuncios, chimeneas, veletas, etc., que no rebasen en más de 3 m. la altura de la cumbre y su dimensión máxima en planta a nivel de su coronación será de 30 m<sup>2</sup>.</li> <li>Será obligatorio prever espacio para aparcamiento de vehículos en el interior de la parcela, con un mínimo de 30 plazas de tamaño 5,00 x 2.20 m. cada una y permitiéndose su protección contra el sol sin que su superficie compute a efectos de ocupación y edificabilidad.</li> <li>Se autorizará la construcción de piscinas siempre que estén totalmente enterradas y se instale un grupo de depuración de agua en circuito cerrado.</li> <li>Los volúmenes que definan la construcción han de emplazarse sobre la parcela de tal forma que se respeten lo más posible las vistas y brisas al mar.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 7 – APD 5 n</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
HOSPEDAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>TERCIARIO: Comercio local y Grandes Establecimientos, restauración, espectáculos y ocio y Hospedaje.</li> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>EQUIPAMIENTOS: servicios de interés público y social, todos en PB.</li> <li>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 7 – APD 5 n HOTELERO (edificación abierta en bloque exento)</b>
---

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	1.637 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establece

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	4,50 m
DISTANCIA MÍNIMA A RESTO DE LINDES	No se establece
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas (9,00 m) y 2 plantas (6,00 m)

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> <li>• Composición exterior: Color blanco donde no se emplean materiales nobles. Estilo mediterráneo.</li> <li>• Para instalaciones hoteleras calificadas en la categoría de 4 estrellas o superior, según la normativa sectorial aplicable, se establecen las siguientes excepciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Altura máxima: 3 plantas (11,50 m).</li> <li>○ Edificabilidad: 0,99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</li> <li>○ La altura máxima se podrá aplicar a toda la edificación.</li> <li>○ El incremento en edificabilidad de 0,19 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> no podrá destinarse a habitaciones del establecimiento. Sólo podrá utilizarse para servicios complementarios a la instalación hotelera tal y como se determine en la legislación sectorial aplicable.</li> <li>○ La equivalencia entre el número de plantas y la altura en metros será la contenida en la normativa del Plan General.</li> </ul> </li> <li>• Aparcamientos obligatorios: Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada apartamento o habitación y una adicional por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en usos complementarios de los anteriores.</li> </ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E8 – SECTOR 1</b>
LAS MOLINETAS II	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 8 – SECTOR 1</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL.</li> <li>• TERCARIO, salvo centros terciarios integrados.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES.</li> <li>• ECONÓMICO INDUSTRIAL, únicamente pequeños talleres y almacenes de venta, y talleres domésticos. Talleres de automóviles si el ayuntamiento lo estima conveniente.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 8 – SECTOR 1</b>	
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
ALTURA MÁXIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial unifamiliar: 3 plantas (10 m).</li> <li>• Residencial plurifamiliar: 6 plantas (19 m).</li> </ul>
TIPOLOGÍA	Vivienda plurifamiliar en bloque, vivienda unifamiliar pareada, adosada y/o aislada.

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E9 – SECTOR 4</b>
LOS JARDINES	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 9 – SECTOR 4</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL.</li> <li>• TERCARIO, salvo centros terciarios integrados.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES.</li> <li>• ECONÓMICO INDUSTRIAL, únicamente pequeños talleres y almacenes de venta, y talleres domésticos. Talleres de automóviles si el ayuntamiento lo estima conveniente.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 9 – SECTOR 4</b>	
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
ALTURA MÁXIMA	4 plantas + ático
TIPOLOGÍA	Vivienda colectiva, unifamiliar aislada y/o unifamiliar adosada

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E 10 – APD 7</b>
LOS GERANEOS	

Notas generales:

- Las construcciones se adaptarán al medio, cuidando la no creación de barreras visuales.
- Las áreas libres de edificación deberán ajardinarse con plantaciones propias de la Región y se incluirán en el proyecto de edificación.
- Aparcamiento mínimo: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> , con un mínimo de 1 plaza por vivienda. Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.

La delimitación de las diferentes subzonas viene grafiada en los planos pormenorizados del PGMO.

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 10 – APD 7 a</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL unifamiliar exclusivamente.</li> <li>• TERCIARIO, únicamente comercio local en PB y restauración. También oficinas y despachos vinculados al ejercicio libre de la profesión.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• EQUIPAMIENTOS, servicios de interés público y social, todos en PB.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles
Residencial unifamiliar y plurifamiliar	Hotelero	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 10 – APD 7 a CIUDAD JARDÍN (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup> (se permite la agrupación de parcelas, siempre que lo resultante se ajuste al resto de parámetros)
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	8 m
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m (pendiente de las cubiertas inclinadas 30 °, cumbre altura máxima 8m)

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> <li>• La vivienda mínima constará como mínimo de 2 dormitorios, uno de ellos doble, estar comedor, cocina, baño y vestíbulo, con las superficies mínimas habitables que dispone la legislación vigente.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 10 – APD 7 b</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
SERVICIOS COMERCIALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL: en plantas 1 y 2.</li> <li>• Terciario: salvo hospedaje.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y las infraestructuras básicas.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles
Residencial unifamiliar y plurifamiliar	Hotelero	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 10 – APD 7 b COMERCIAL (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La indicada en los planos correspondientes al plan parcial
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	8 m
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se permite que en las zonas marcadas para zona comercial se conviertan algunas partes a ordenanza APD7 a, para posibilitar su desarrollo y financiación.</li> <li>No se permitirá modificar la topografía y configuración natural del terreno, admitiéndose solamente los movimientos de tierras indispensables para la edificación.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 10 – APD 7c</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL</li> <li>TERCIARIO: únicamente oficinas y despachos vinculados al ejercicio libre de la profesión.</li> <li>ESPACIOS LIBRES.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 10 – APD 7 c RESIDENCIAL (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La indicada en los planos correspondientes al plan parcial
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	8 m
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	25%
<ul style="list-style-type: none"> <li>No se permitirá modificar la topografía y configuración natural del terreno, admitiéndose solamente los movimientos de tierras indispensables para la edificación.</li> </ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>	<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>CÓDIGO E 11 – APD 6</b>
LOS COLLADOS ZIESCHANG FASE I Y II	

Notas generales:

- Las construcciones se adaptarán al medio, cuidando la no creación de barreras visuales.
- Las áreas libres de edificación deberán ajardinarse con plantaciones propias de la Región y se incluirán en el proyecto de edificación.
- Aparcamiento mínimo: 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 1 plaza por vivienda. Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.

La delimitación de las diferentes subzonas viene grafiada en los planos pormenorizados del PGMO.

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 11 – APD 6 a y b</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL.</li> <li>• TERCARIO, únicamente comercio local en PB y restauración. También oficinas y despachos vinculados al ejercicio libre de la profesión.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• EQUIPAMIENTOS, servicios de interés públicos y social, todos en PB.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles
Residencial unifamiliar y plurifamiliar	Hotelero	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 11 – APD 6 a RESIDENCIAL I (edificación abierta en bloque adosado o pareado)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,536 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	60%
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 11 – APD 6 b RESIDENCIAL II (edificación abierta en bloque adosado o pareado y escalonada siguiendo la pendiente del terreno)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A RESTO DE LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas.
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,596638424 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	60 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 11 – APD 6 c</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL plurifamiliar exclusivamente.</li> <li>• TERCARIO: únicamente comercio local en PB, restauración y hospedaje. También oficinas y despachos vinculados al ejercicio libre de la profesión.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• EQUIPAMIENTOS: servicios de interés público y social, todos en PB.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 11 – APD 6 c ZONA DE APARTAMENTOS (edificación abierta en bloque adosado)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	2.000 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	6 m
DISTANCIA MÍNIMA A PARCELAS COLINDANTES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,893 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 11 – APD 6 d MOTELES</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
HOSPEDAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario: Comercio local, restauración, espectáculos y ocio y Hospedaje.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• EQUIPAMIENTOS: servicios de interés público y social, todos en PB.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 11 – APD 6 d MOTELES (edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	1.000 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establece

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	8 m
DISTANCIA MÍNIMA A RESTO DE LINDES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	1,071 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> <li>• Composición exterior: Color blanco donde no se emplean materiales nobles. Estilo mediterráneo.</li> </ul>	

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 11 – APD 6 e HOTELERO-TURÍSTICO-COMERCIAL</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
HOSPEDAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario: Comercio local y Grandes Establecimientos, restauración, espectáculos y ocio y Hospedaje.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• EQUIPAMIENTOS: servicios de interés público y social, todos en PB.</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 11 – APD 6 e HOTELERO-TURÍSTICO-COMERCIAL (edificación abierta en bloque aislado)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	1.500 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	8 m
DISTANCIA MÍNIMA A RESTO DE LINDES	4 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3 plantas.
ALTURA MÁXIMA	10 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

**USOS PORMENORIZADOS ZONA E 11 – APD 6 f ESPACIOS LIBRES; ZONAS EXCLUIDAS DE LA EDIFICACIÓN**

<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
ESPACIOS LIBRES DE UTILIZACIÓN PRIVADA	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIOS LIBRES PRIVADOS: Esparcimiento, espacios lúdicos y recreativos, con el establecimiento de sendas peatonales transitables cuando las condiciones topográficas lo permitan con su correspondiente mobiliario urbano y plantación de especies vegetales. Dotada de red de riego.</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

**USOS PORMENORIZADOS ZONA E 11 – APD 6 g ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD**

<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL: Residencial unifamiliar exclusivamente.</li> <li>TERCIARIO: únicamente comercio local en PB y restauración. También oficinas y despachos vinculados al ejercicio libre de la profesión.</li> <li>ESPACIOS LIBRES.</li> <li>EQUIPAMIENTOS: servicios de interés público y social, todos en PB.</li> <li>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y de infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 11 – APD 6 g ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD**

<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	5.000 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	10 m
DISTANCIA MÍNIMA A VIALES	10 m

**VOLUMEN Y FORMA**

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	6%
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA E 11 – APD 6 h</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL: Residencial plurifamiliar.</li> <li>TERCIARIO: únicamente comercio local en PB y restauración. También oficinas y despachos vinculados al ejercicio libre de la profesión.</li> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>EQUIPAMIENTOS: servicios de interés público y social, todos en PB.</li> <li>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje, y de infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA E 11 – APD 6 h CIUDAD JARDÍN(edificación abierta en bloque exento)</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	La fijada para cada una en el plano parcelario
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	No se establecen

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES	8 m
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES	4 m

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA	7 m

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,536 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	33%
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se permiten semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones propias de la edificación.</li> </ul>	

**SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			<b>CÓDIGO UR</b>
CUESTA DE GOS Y LOS GALLEGOS			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN ABIERTA	BLOQUE EXENTO O ADOSADO	RESIDENCIAL	

- Según el artículo 62.4 de la ley del suelo de la región de Murcia, tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos en los que, por existir agrupación de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.
- Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o en hilera con retranqueo de la edificación y con un máximo de 2 unidades de vivienda por promoción, prohibiéndose las disposiciones tipológicas propias de la vivienda adosada en hilera para preservar las condiciones ambientales del entorno.
- Se mantendrán los caminos existentes, aunque se permitirá la ejecución de vías privadas que puedan definir alineaciones complementarias y nuevos accesos con un mínimo de 5 m de ancho.

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA UR</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRÍCOLA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RESIDENCIAL: plurifamiliar</li> <li>• AGROPECUARIOS Y FORESTALES</li> <li>• ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>• TERCIARIO, salvo los centros terciarios integrados y grandes establecimientos.</li> <li>• EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>• ESPACIOS LIBRES</li> <li>• TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ÁGUILAS  
FICHAS URBANÍSTICAS**

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA UR</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las existentes conforme al parcelario, aunque deberán cumplir la mínima según su condición de usos. A efectos de segregación de parcelas serán de un mínimo de 800 m <sup>2</sup> .
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	16 m en el caso de segregación de parcelas, por lo que quedan excluidas las preexistentes.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7 m
RETRANQUEOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A viales: 2 m.</li> <li>• Al resto de linderos: 5 m.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m - en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	Únicamente se permitirán aleros con un vuelo máximo de 30 cm.
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . En parcelas preexistentes de menos de 800 m <sup>2</sup> nunca se superarán 0,5 m <sup>2</sup> .
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	20%

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a la arquitectura original del entorno, adecuándose a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como a la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares.</li> <li>• Deberán cumplirse todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas generales.</li> </ul>	