

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Águilas

7298 Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUNP URCI.

El Pleno Corporativo, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de enero de 2010, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUNP "URCI", en diputación del Cocón, paraje de Matalentisco, siendo sus Ordenanzas las siguientes:

4.- Ordenanzas.

4.5.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Serán de aplicación las Normas Generales y Particulares descritas en las presentes Ordenanzas no obstante por lo que a la Normativa General se refiere se remite al PAU y al P.G.O.U. de Águilas, en cuanto a conceptos y normas fundamentales, así como a las Normas de edificación con referencia a las condiciones técnicas.

La Normativa General en el régimen de usos se realiza en el P.G.O.U. para este tipo de suelo urbanizable, con carácter meramente global e incompatible, concretándose su pormenorización en la Normativa General y Ordenanzas particulares del presente Plan Parcial.

La Normativa General en cuanto a las normas de edificación recogidas en el Plan General se realiza de forma específica para el suelo urbano y se concretiza en la normativa propia del suelo a que se destine y en la ordenanza particular a aplicar en cada caso. En éste tipo de suelo urbanizable se estará en la Normativa General y en las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial, como ordenanza particular que lo desarrollan.

4.5.1.- Zona Uso Residencial 1 (Z.R.1.):

Es aquella zona en la que se prevé que van a proyectarse principalmente viviendas en sus diversas tipologías de unifamiliar o plurifamiliar sobre propiedad colectiva, en altura, en conformidad con la normativa del PAU, dentro de cada una de las manzanas proyectadas, en la proporción que se indica en la presente Ordenanza, y en las que por lo general se proyectan unos espacios libres privados o no según las manzanas, que podrán ser de propiedad independiente o común o indivisa de cada una de las fincas resultantes de la reparcelación o parcelación posterior, y en el que la altura máxima predominante es la de 3 plantas.

El desarrollo sería bien realizando una parcelación de las manzanas existentes, constituyendo nuevas fincas registrales, bien mediante una ordenación interior sometida a E.D., realizando, si se desea y con posterioridad, y por fases los distintos proyectos edificatorios de las edificaciones proyectadas, bien mediante una ordenación directa de toda la manzana, conforme las Ordenanzas Generales del presente Plan Parcial en un único proyecto arquitectónico de ésta.

- Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta: 0,59411 m²/m².
- Edificabilidad máxima de parcela = Es el resultado de multiplicar su superficie por el coeficiente de edificabilidad. (Ver cuadro).

- Altura máxima: El 89,2307% de la edificabilidad residencial, se consumirá en edificios de altura máxima no superior a 3 plantas (10 metros), el 10,7693% restante podrá edificarse en alturas no superiores a 6 plantas (19 metros), cumpliéndose además con las condiciones del Art. 541 del P.G.O.U. de Águilas y fijándose su ubicación en el correspondiente E.D.

- No se define altura mínima.

- Parcela mínima: Se define parcela mínima de 500 m², cuyas dimensiones y forma permita la aplicación de la presente ordenanza.

- El espacio libre privado reflejado en su caso en cada una de las manzanas se considerará de propiedad independiente de cada una de las fincas resultantes de la Reparcelación o Parcelación posterior teniendo la consideración de propiedad común e indivisa o propiedad independiente según conste en la reparcelación o parcelación.

Igualmente, los espacios libres privados configurados por la ordenación de las edificaciones dentro de cada una de las parcelas.

- Retranqueos: 4 metros a fachada y la mitad de la altura a colindantes con un mínimo de 4 metros, que se destinarán a jardín.

- En dichos retranqueos se podrán ubicar escaleras exteriores de acceso a terrazas, solarium o a sótanos, así como piscinas, etc.

- La separación entre bloques dentro de una parcela será la semisuma de las alturas con mínimo de 6 metros.

- Espacios libres privados:

Dentro de alguna de las manzanas se diseñan una zona de espacios libres privados que no podrán ser ocupados por edificación debiendo retranquearse las edificaciones 4 metros, como si de una alineación interior se tratara. Su uso será de espacio libre o zona deportiva (piscina, pádel, tenis, etc.).

En otros casos serán las resultantes de la ordenación interior de la manzana.

- Garajes-Aparcamiento: Se autoriza aparcamiento en el interior de la parcela o edificio, pudiendo ser tanto en superficie como en planta sótano o semisótano.

En caso de aparcamiento en superficie su localización será la adecuada prevista en el correspondiente Proyecto o ED, con el adecuado diseño e integración paisajística en el cómputo de la parcela.

No podrá ubicarse en la zona de retranqueos a fachadas y colindantes, pudiendo ocupar el resto de la parcela en su totalidad, incluyendo los espacios libres privados. Podrá ocupar la totalidad del subsuelo de la parcela a excepción de la zona de retranqueos a fachada y colindantes.

- Aparcamientos: mínimo 1 cada vivienda, y/o 1 cada 100 m² de otros usos.

- En caso de ordenación mediante E.D. o proyecto arquitectónico de la totalidad de la manzana. El ancho mínimo de los viales interiores no será inferior de 6 m, pudiendo ser compatible el tráfico peatonal y rodado.

- La ocupación máxima de las edificaciones sobre parcela será del 90%.

- Será de aplicación el artículo 508.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas – Computo del n.º de viviendas en todas las categorías de suelo urbanizable.

Artículo 508.1 – Cómputo del n.º de viviendas en todas las categorías de suelo Urbanizable.

Se seguirán los siguientes criterios:

- 1.- Las plazas hoteleras (habitaciones) no computan.
- 2.- Las plazas de apartotel computan como los apartamentos.
- 3.- Viviendas y apartamentos:

3.1 En el núcleo (SUP-C1 a SUP-C7 y SUNP I):

- menos de 60 m² de superficie útil como 0,50 viviendas.
- de 60 m² y menos de 100 m² de superficie útil como 0,75 viviendas.
- de 100 m² a más de superficie útil como 1,00 viviendas

3.2 En la costa (SUP-C8 a SUP-C13 y SUNP II):

- menos de 60 m² de superficie útil, 0,50 viviendas.
- de 60 m² o más, 1,00 unidades.

- En aplicación del PAU se tendrá derecho al suplemento de aprovechamiento fijado en él para los incentivos a la construcción de hoteles y unidades de ocio y comerciales, en los términos en él descritos.

- Tipologías compatibles:

Residencial Unifamiliar de cualquier tipo sobre finca independiente o propiedad Colectiva.

Residencial Colectiva sobre finca independiente o propiedad colectiva.

- Usos o Actividades:

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles:

- Equipamientos
- Terciarios (hotelero-apartotel-apartamentos turísticos y Alojamientos vacacionales)

- Espacios libres

- Deportivo

Usos incompatibles:

- Industrial.

Ubicación de los Usos Compatibles, dentro de la parcela:

Todos los usos compatibles tendrán que ubicarse en edificios independientes.

Los usos terciarios (hoteleros, apartotel, apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales) y demás usos compatibles, son incompatibles con el uso residencial dentro del mismo edificio, aunque si pueden estar en edificios independientes, guardando la separación mínima entre ambos de según la presente ordenanza, y tener compatibilidad de ubicación en la misma parcela.

Dentro de una misma manzana las distintas tipologías de edificación tendrán la consideración de edificios independientes. En caso de adosamiento debidamente justificado de distintas tipologías con distinto número de plantas las medianerías tendrán obligatoriamente la consideración de fachada, creándose las servidumbres pertinentes en el correspondiente proyecto reparcelatorio.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela neta por el coeficiente de edificabilidad $0,59411 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sobre parcela neta.

Condiciones medioambientales:

Dentro de cada parcela, se ha zonificado unos amplios espacios que tienen la consideración de espacios libres privados. Sobre ellos y en los trabajos de jardinería se seguirán los siguientes criterios de preferencia:

Fomento de hábitats y especies consistente en la implantación de los hábitats adecuados descritos en las ordenanzas generales.

Empleo de especies autóctonas en las actuaciones de jardinería y paisajismo.

Preferencia de técnicas de xerojardinería en las actuaciones de jardinería y paisajismo.

Control y seguimiento de las actuaciones conforme al Plan de restauración y conservación de especies y hábitats.

4.5.2.- Zona Uso Residencial 2 (Z.R.2.):

Es aquella zona en la que se prevé que van a proyectarse principalmente viviendas en tipología plurifamiliar sobre propiedad colectiva, en alturas máxima de 6 plantas dentro de cada una de las parcelas proyectadas, se corresponde con las manzanas n.º 18, 19, 20, 21 y 22.

El desarrollo sería bien realizando una parcelación de las manzanas existentes, constituyendo nuevas fincas registrales, bien mediante una ordenación interior sometida a E.D., realizando, si se desea y con posterioridad, y por fases los distintos proyectos edificatorios de las edificaciones proyectadas, bien mediante una ordenación directa de toda la manzana, conforme las Ordenanzas Generales del presente Plan Parcial en un único proyecto arquitectónico de ésta.

- Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta: $0,61 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Edificabilidad máxima de parcela = Es el resultado de multiplicar su superficie por el coeficiente de edificabilidad. (Ver cuadro).
- Altura máxima será de 6 plantas (19 metros), pudiendo agotarse toda la edificabilidad con esta altura, debiendo cumplirse con las condiciones del Art. 541 del P.G.O.U. de Águilas.
- No se define altura mínima.
- Parcela mínima: Se define parcela mínima de 500 m^2 , cuyas dimensiones y forma permita la aplicación de la presente ordenanza.
- Retranqueos: 4 metros a fachada y la mitad de la altura a colindantes con un mínimo de 4 metros, que se destinarán a jardín.

En dichos retranqueos se podrán ubicar escaleras exteriores de acceso a terrazas, solarium o a sótanos, así como piscinas, etc.

- La separación entre bloques dentro de una parcela será la semisuma de las alturas con mínimo de 6 metros.

- Espacios libres privados:

Serán los resultantes de la ordenación interior de la manzana.

- Garajes-Aparcamiento: Se autoriza aparcamiento en el interior de la parcela o edificio, pudiendo ser tanto en superficie como en planta sótano o semisótano.

En caso de aparcamiento en superficie su localización será la adecuada prevista en el correspondiente Proyecto o ED, con el adecuado diseño e integración paisajística en el cómputo de la parcela.

No Podrá ubicarse en la zona de retranqueos a fachadas y colindantes, pudiendo ocupar el resto de la parcela en su totalidad, incluyendo los espacios libres privados. Podrá ocupar la totalidad del subsuelo de la parcela a excepción de la zona de retranqueos a fachada y colindantes.

- Aparcamientos: mínimo 1 cada vivienda, y/o 1 cada 100 m² de otros usos.
- En caso de ordenación mediante E.D. o proyecto arquitectónico de la totalidad de la manzana.

El ancho mínimo de los viales interiores no será inferior de 6 m, pudiendo ser compatible el tráfico peatonal y rodado.

- La ocupación máxima de las edificaciones sobre parcela será del 25%.
- Será de aplicación el artículo 508.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas – Computo del n.º de viviendas en todas las categorías de suelo urbanizable.

Artículo 508.1 – Cómputo del n.º de viviendas en todas las categorías de suelo Urbanizable.

Se seguirán los siguientes criterios:

- 1.- Las plazas hoteleras (habitaciones) no computan.
- 2.- Las plazas de apartotel computan como los apartamentos.
- 3.- Viviendas y apartamentos:

3.1 En el núcleo (SUP-C1 a SUP-C7 y SUNP I):

- menos de 60 m² de superficie útil como 0,50 viviendas.
- de 60 m² y menos de 100 m² de superficie útil como 0,75 viviendas.
- de 100 m² a más de superficie útil como 1,00 viviendas

3.2 En la costa (SUP-C8 a SUP-C13 y SUNP II):

- menos de 60 m² de superficie útil, 0,50 viviendas.
- de 60 m² o más, 1,00 unidades.

• En aplicación del PAU se tendrá derecho al suplemento de aprovechamiento fijado en él para los incentivos a la construcción de hoteles y unidades de ocio y comerciales, en los términos en él descritos.

• Las parcelas afectas por la zona de influencia (500 metros Z.M.T.) será de aplicación el Art. 30 de la Ley de Costas.

- Tipologías compatibles:

Residencial Unifamiliar de cualquier tipo sobre finca independiente o propiedad Colectiva.

Residencial Colectiva sobre finca independiente o propiedad colectiva.

- Usos o Actividades:

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles:

- Equipamientos
- Terciarios (hotelero-apartotel-apartamentos turísticos y Alojamientos vacacionales)
- Espacios libres

- Deportivo

Usos incompatibles:

- Industrial.

Ubicación de los Usos Compatibles, dentro de la parcela:

Todos los usos compatibles tendrán que ubicarse en edificios independientes.

Los usos terciarios (hoteleros, apartotel, apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales) y demás usos compatibles, son incompatibles con el uso residencial dentro del mismo edificio, aunque si pueden estar en edificios independientes, guardando la separación mínima entre ambos de según la presente ordenanza, y tener compatibilidad de ubicación en la misma parcela.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela neta por el coeficiente de edificabilidad $0,61 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sobre parcela neta.

Condiciones medioambientales:

Dentro de cada parcela, y en los trabajos de jardinería se seguirán los siguientes criterios de preferencia:

Fomento de hábitats y especies consistente en la implantación de los hábitats adecuados descritos en las ordenanzas generales.

Empleo de especies autóctonas en las actuaciones de jardinería y paisajismo.

Preferencia de técnicas de xerojardinería en las actuaciones de jardinería y paisajismo.

Control y seguimiento de las actuaciones conforme al Plan de restauración y conservación de especies y hábitats.

4.5.3.- Zona Uso Turístico (Z.T.):

Es aquella zona en la que se prevé van a proyectarse edificios con éste uso, con una altura máxima de 3 plantas por encontrarse en el primer tercio aproximadamente de la profundidad del Sector, se corresponde con las parcelas n.º 23, 25, 26, 27, 28, y 29.

Entendiendo como tales los hoteles, apartahoteles, apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.

El desarrollo sería bien realizando una parcelación de las manzanas existentes, constituyendo nuevas fincas registrales, bien mediante una ordenación interior sometida a E.D., realizando, si se desea y con posterioridad, y por fases los distintos proyectos edificatorios de las edificaciones proyectadas, bien mediante una ordenación directa de toda la manzana, conforme las Ordenanzas Generales del presente Plan Parcial en un único proyecto arquitectónico de ésta.

- Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta: $0,96728 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Edificabilidad máxima de parcela: Es el resultado de multiplicar su superficie por el coeficiente de edificabilidad (Ver cuadro).
- Altura máxima: 3 plantas (10 metros).
- Parcela mínima: Se define parcela mínima de 500 m^2 , cuyas dimensiones y forma permita la aplicación de la presente ordenanza.
- Retranqueos: 4 metros a fachada y la mitad de la altura a colindantes con un mínimo de 4 metros, que se destinarán a jardín.

En dichos retranqueos se podrán ubicar escaleras exteriores de acceso a terrazas, solarium o a sótanos, así como piscinas, etc.

- La separación entre bloques dentro de una parcela será la semisuma de las alturas con mínimo de 6 metros.

- Garajes-Aparcamientos: Se autoriza aparcamiento en el interior de la parcela o edificio, pudiendo ser tanto en superficie como en planta sótano o semisótano.

En caso de aparcamiento en superficie su localización será la adecuada prevista en el correspondiente Proyecto o ED, con el adecuado diseño e integración paisajística en el cómputo de la parcela.

Podrá ubicarse en la zona de retranqueos.

- Aparcamientos: mínimo 1 por cada apartamento o por cada 100 m² construidos de cualquier uso.

- En caso de ordenación mediante E.D. o proyecto arquitectónico de la totalidad de la manzana, la separación entre las distintas edificaciones o conjunto de edificaciones no podrá ser inferior a 4 m, contados entre muros de edificación, pudiendo ubicarse en dicho espacio escaleras no cubiertas de acceso a terrazas, solarium o sótanos.

El ancho mínimo de los viales interiores no será inferior de 6 m, pudiendo ser compatible el tráfico peatonal y rodado.

- Las parcelas afectas por la zona de influencia (500 metros Z.M.T.) será de aplicación el Art. 30 de la Ley de Costas.

- Tipologías compatibles:

- Edificaciones aisladas en parcelas aisladas o colectivas.

Usos o Actividades:

Uso característico: Uso turístico, entendiendo como tal el hotelero, apartoteles, apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales. Según normativa vigente de la Región Murcia.

Usos compatibles:

- Comercial.

- Equipamientos

- Espacios libres

- Deportivo

Usos incompatibles:

- Residencial.

- Industrial.

Ubicación de Usos Compatibles, dentro de la parcela:

Cuando estén permitidos el uso comercial y el hotelero y el apartotel, estos podrán ubicarse dentro del mismo edificio o edificios independientes.

Cuando esté permitido el uso comercial las edificaciones podrán ser aisladas, adosadas o unidas mediante pérgolas o galeras, prohibiéndose las medianeras al descubierto. Este uso podrá ubicarse bien en planta sótano, bajo o primera de otro tipo de edificaciones de otros uso a excepción de apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.

Los usos hoteleros y comercial son incompatibles con el uso apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales dentro del mismo edificio, aunque si pueden estar en edificios independientes, guardando la separación mínima entre ambos de 4 m, y tener compatibilidad de ubicación dentro de la misma parcela.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela neta por el coeficiente de edificabilidad $0,96728 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta.

Condiciones medioambientales:

Dentro de cada parcela, y en los trabajos de jardinería se seguirán los siguientes criterios de preferencia:

Fomento de hábitats y especies consistente en la implantación de los hábitats adecuados descritos en las ordenanzas generales.

Empleo de especies autóctonas.

Preferencia de técnicas de xerojardinería en las actuaciones de jardinería y paisajismo.

Control y seguimiento de las actuaciones conforme al Plan de restauración y conservación de especies y hábitats.

4.5.4.- Zona Uso Comercial (COM):

La reserva de suelo para uso comercial se realiza en aplicación del Reglamento de Planeamiento, teniendo la consideración de equipamiento privado complementario al uso turístico y residencial.

Permite la realización de instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a actividades de carácter comercial complementarias al turístico, se localiza en la manzana n.º 24 y la edificabilidad es la indicada en el correspondiente cuadro de edificabilidades.

- Altura máxima: 3 plantas.
- Parcela mínima: Se define parcela mínima de 500 m^2 , cuyas dimensiones y forma permita la aplicación de la presente ordenanza.
- Retranqueos: 4 metros a linderos.

En dichos retranqueos se podrán ubicar escaleras exteriores de acceso a terrazas, solarium o a sótanos, así como piscinas, etc.

Usos o Actividades:

Uso característico: Uso comercial.

Usos compatibles:

Los usos definidos como equipamientos turísticos por similitud a los referidos en el Anexo V, Capítulo II, de las Directrices del Litoral

Usos incompatibles:

- Residencial.
- Industrial.

4.5.5.- Zona Equipamiento Público (EQ):

En conformidad con el art. 106 de TRLS las reservas de suelo para equipamientos de dominio y uso público serán los destinados a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales.

Se corresponde con las parcelas denominadas EQ1, EQ2, EQ3 y EQ4.

- Edificabilidad máxima: Según necesidades Municipales.

- Ocupación máxima: Según necesidades.
- Aparcamientos: mínimo 1 cada 100 m² de edificación.
- Tipología edificatoria: Tendrán la consideración de edificios exentos teniendo todos sus frentes la consideración de fachada.

La separación a linderos será mínimo de 4 metros cuando ésta se produzca a parcela de uso residencial o turístico.

4.5.6.- Zona Servicios Técnicos:

Se corresponde con las parcelas recogidas para infraestructuras especialmente centro de transformación, etc. Serán de cesión obligatoria y gratuita.

Edificabilidad máxima: De acuerdo a las necesidades del equipamiento.

- Retranqueos: 1 metro a linderos.
- En dichos retranqueos se podrán ubicar escaleras exteriores de acceso a terrazas, sótano, etc.
- Altura máxima: De acuerdo a las necesidades del equipamiento.

Usos o Actividades:

Uso característico: Servicios técnicos que constituyen las infraestructuras básicas de la urbanización.

Usos compatibles:

- Aquellos usos complementarios del principal necesarios para el buen funcionamiento de la instalación o infraestructuras que se autorice.

Usos incompatibles:

Cualquier otro uso.

4.5.7.- Zona EL. Espacios Libres (SG EL-EL PP):

Uso Genérico:

Espacios libres de uso público bien como Sistema General de Espacios Libres como Sistema Local.

En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación o privatización, debiendo ordenarse de acuerdo a lo estipulado en este Plan Parcial y de forma complementaria con lo indicado en el Plan General de Ordenación Urbana de Águilas.

Se prohíbe todo tipo de edificación y se señala que "...dentro de la línea de los 100 metros de la Z.M.T. se estará a los usos permitidos por la Ley de Costas y sus Reglamento...".

Condiciones medioambientales:

Dentro de cada parcela, y en los trabajos de jardinería se seguirán los siguientes criterios de preferencia:

Fomento de hábitats y especies consistente en la implantación de los hábitats adecuados descritos en las ordenanzas generales.

Empleo de especies autóctonas.

Preferencia de técnicas de xerojardinería en las actuaciones de jardinería y paisajismo.

Control y seguimiento de las actuaciones conforme al Plan de restauración y conservación de especies y hábitats.

4.5.7.- Zona Viales y Aparcamientos:

Son los recogidos como tales en Ordenación General.

4.5.8.- Zona de Restauración Ambiental (Z.R.A.):

Se corresponde con la parcela recogida para la Zona de Restauración Ambiental.

En atención al informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, dicha zona es incompatible frente a cualquier actuación urbanística.

Se deberá vallar perimetralmente, con valla de 2 m de altura, incluido las zonas de contacto con viales públicos, con el fin de prevenir su uso público incontrolado.

Se fomentará la implantación y conservación de los hábitats y especies de valor ambiental.

Se mantendrá su uso forestal.

Águilas, 1 de marzo de 2010.—El Alcalde, Juan Ramírez Soto.