

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Águilas

17482 Aprobación definitiva del Plan Parcial Casa Grande.

El Pleno Corporativo en sesión ordinaria celebrada el día 26 de septiembre de 2013, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial "Casa Grande", siendo el texto normativo el siguiente:

II.- ORDENANZAS REGULADORAS.

II.1.- CONDICIONES GENERALES.

1.º- Ámbito de aplicación.

La presente normativa tiene aplicación en el Sector "Casa Grande", definido en el P.A.U. del mismo nombre.

2.º- Aplicación subsidiaria de la normativa urbanística del P.G. Interpretación.

La Normativa Urbanística del Plan General será de aplicación subsidiaria y/o complementaria a la del presente Plan Parcial, en todos aquellos extremos no contemplados, y la interpretación de ambas corresponderá al Ayuntamiento de Águilas.

3.º- Régimen urbanístico.

a.- Clasificación del Suelo.

La clasificación actual de los terrenos es Suelo Urbanizable Programado.

Una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado a todos los efectos de normativa y régimen jurídico aplicable.

b.- Zonificación.

La Zonificación es la definida en la Memoria Descriptiva y planos de éste Plan Parcial, estableciéndose las condiciones concretas de usos e intensidades, para cada una de ellas, en sus respectivas ordenanzas particulares.

c.- Parcelaciones. Desarrollo del Planeamiento.

- Se permite la subdivisión de las parcelas determinadas en el P.P., en los términos previstos en ésta normativa, excepto en la zona R1 donde las parcelas se determinan como indivisibles.

- En tal supuesto la distribución de los usos y del aprovechamiento entre las parcelas resultantes se hará previa la tramitación de un Estudio de Detalle al efecto, sobre la total parcela original a dividir, salvo que se mantengan los mismos usos y aprovechamientos unitarios en las parcelas resultantes de la división.

- No será necesario ningún instrumento subordinado previo, si el proyecto de edificación abarca la totalidad de una de las parcelas ya determinadas, constituyéndose una única comunidad horizontal.

d.- Ejecución del Planeamiento.

Los instrumentos de ejecución de este Plan Parcial serán:

- Para la Gestión: El Programa de Actuación y el Proyecto de Reparcelación, con el contenido previsto en los Artículos 172 y siguientes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, D. L. 1/2005.

- Para las Obras de Urbanización: El Proyecto de Urbanización que defina las obras de infraestructura y servicios contenidas en éste P.P. en concordancia con la normativa específica de aplicación y, como mínimo, las infraestructuras previstas en éste Plan Parcial y las conexiones necesarias para su correcta implantación y funcionamiento.

4.º- Normas de urbanización. Condiciones de las Redes y Servicios de Infraestructura. Transformadores

· Será de aplicación la normativa específica que afecte a las distintas redes y servicios así como las condiciones establecidas en éste P. Parcial (Apartado I.4.d de la Memoria) y, con carácter general, las contenidas en el Capítulo 7 del Título 5 de la Normativa Urbanística del P.G., artículos 261 al 285, ambos incluidos.

5.º- Condiciones medioambientales.

Son de aplicación las contenidas en la Sección 7 del Capítulo 3 del Título 5 de la N. U. del P. G. (Artículos 222 y siguientes), en todo aquello no previsto específicamente en éste Plan Parcial.

6.º- Condiciones generales de la edificación.

Son de aplicación las contenidas en el Título 5, Capítulos 1, 2, 3 y 4 de la N. U. del P.G., así como las contenidas en la normativa estatal y/o autonómica correspondientes, en todo aquello no previsto específicamente en éste Plan Parcial.

7.º- Normativa de usos.

Es de aplicación la contenida en el Título 6 de la N. U. del P. G., en todo aquello no previsto específicamente en éste Plan Parcial.

8.º- Computo del n.º de viviendas.

En aplicación del Art. 508.1 de la N. U. del P. G., para el cómputo del n.º de viviendas se seguirán los siguientes criterios:

- 1.º- Las plazas hoteleras (habitaciones) no computan.
- 2.º- Las plazas de aparthotel computan como los apartamentos.
- 3.º- Viviendas y apartamentos
 - Con menos de 60 m². útiles computan como 0,50 Viv.
 - Con más de 60 m². útiles y menos de 100 m². útiles, computan como 0,75 Viv.
 - Con más de 100 m². útiles computan como 1,00 Viv.

9.º- N.º máximo de viviendas por parcela.

El número máximo de viviendas asignado a cada parcela señalado en el plano O.4A.- Parcelario, y en el apartado I.1.c.5.- de la Memoria, podrá ser modificado en el Proyecto de Reparcelación, que lo establecerá con carácter definitivo, sin superarse, en ningún caso, el número máximo establecido en el Sector, computado de acuerdo con el apartado 8.º anterior.

10.º- Viviendas de protección pública.

El Proyecto de Reparcelación determinará la ubicación concreta de la reserva de edificabilidad para viviendas de Protección Pública, en los términos expresados en el Apartado I.4. c.5 de la Memoria de éste Plan Parcial, reproducido a continuación.

- Viviendas de Protección Pública. V.P.P.

De acuerdo con el Art. 101.d. de la L.S.R.M. y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Adicional 1.^a, la reserva para Viviendas de Protección Pública será de 10.792 m²c equivalente al 10% de la edificabilidad destinada al uso Residencial, 107.922 m²c.

Con carácter orientativo, se propone para éste fin la parcela M9, con una edificabilidad de 11.370 m²c.

11.º- Normas de Protección.

11.1.- Son de aplicación las contenidas en el Título II de la N.U. del P.G. y en Anexo 2 de las misma, reproducidas en la Información Urbanística de ésta Memoria.

11.2.- Son de aplicación igualmente, las de carácter general incluidas en la Normativa Urbanística del nuevo P.G.M.O. de Águilas (en tramitación), o las que finalmente resulten aprobadas en el mismo, y en sus sucesivas modificaciones/revisiones.

11.3.- Normas de Protección de la Calidad Ambiental. (Anexo III de la Orden de la Consejería de Desarrollo sostenible y Ordenación del Territorio de 12 de Noviembre).

a) Los proyectos que se deriven de éste P. Parcial deberán someterse al trámite ambiental que les corresponda en función de su naturaleza y de la normativa vigente (Evaluación de impacto ambiental o Calificación ambiental, en su caso).

b) Las redes de saneamiento cumplirán estrictamente la normativa vigente, tanto en su proyecto como en su ejecución, con las medidas necesarias para no afectar a las aguas subterráneas, y serán en todo caso, de carácter separativo.

c) Tal como se ha expresado en el apartado 12.1.- anterior, los valores límites del ruido son los establecidos en el P. General.

d) Los edificios que se proyecten en el Sector están sometidos al Código Técnico de la Edificación o, en su caso, la normativa que lo sustituya, y por lo mismo, posibilitan la recogida selectiva domiciliar de Residuos Sólidos Urbanos.

e) El diseño del viario, en coherencia formal y funcional con su entorno, permitirá el acceso o disponibilidad de transporte público.

f) El Sistema de iluminación pública, con las características de intensidad señaladas en apartados anteriores, estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica.

12.º- Ordenanza de Edificios Protegidos.

Para los dos Edificios Protegidos existentes en el Sector y grafiados en los planos I-2 y O-4, es de aplicación la Ordenanza correspondiente del P.G.O.U. de Águilas, recogida en la Información Urbanística.

II.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

1.º- Sistemas de Espacios Libres

- Ámbito: Parcelas grafiadas VG (Sistemas Generales) y VS (Sistemas Sectoriales).

- Usos: En VG1 y VS: Los determinados en el Art. 483 de la N.U. del P. G. (Zonas L2).

2.º- Viario y Aparcamientos.

- Son de aplicación los Artículos 283 y 284 de la N.U. del P. G.

- Las líneas de separación obligatoria de la edificación respecto al ferrocarril, a la Variante de Circunvalación, y a la Carretera de Lorca, son las grafiadas en el plano O.4A, Zonificación y Parcelario.

- Se reservarán al menos un 2% (35 como mínimo en el Sector) de los aparcamientos proyectados, para su uso por Discapacitados, con dimensiones mínimas de 3.30x4.50 mts. El Proyecto de Urbanización determinará su ubicación definitiva así como las medidas de accesibilidad exigidas de acuerdo con la Legislación aplicable.

3.º- Dotacional Público.

- Ámbito:	Parcelas con clasificación Dot-S (D1, D2 y D3).
- Tipología de la Edificación:	Aislada.
- Ocupación máxima:	Libre. (Excepto línea límite de la edificación paralela al FF.CC., Grafiada en el plano O – 4A. y la envolvente grafiada en la parcela D3)
- Retranqueo a vías ó Espacios públicos:	4,00 mts. (Envolvente en D3).
- Retranqueo a otros linderos:	½ Altura. (Envolvente en D3).
- Separación entre Edificios de la misma parcela:	· Planta Baja: Libre (Envolvente en D3). · Plantas Altas: Semisuma de las Alturas.
- Altura máxima:	19 mts. (6 plantas). (Orientativa). (La actual en D3)
- Altura mínima:	Libre.
- Edificabilidad:	· Libre en D1 y D2. · La actual en D3.
- Aparcamientos:	Obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela y/o de la Edificación por cada 100 m ² . de edificación sobre rasante.
- Usos:	· Los usos característicos son los determinados en el Art. 106 de la L.S.R.MU. para las reservas dotacionales. · En el P.G.O.U. de Águilas se corresponden, aproximadamente, con las clases 1.º, 2.º y 8.º de las señaladas en el Art. 368 de la N.U. del P.G. (Educativo, Socio – cultural y Deportivo). · Es de aplicación el Art. 456.2 de la N.U. sobre sustitución y/o compatibilidad de otros usos. · En la parcela D3 los usos permitidos serán los compatibles con la edificación actual protegida. · La regulación específica del Edificio Protegido se expresa en la citada Norma General 12 de éstas Ordenanzas.

4.º- Infraestructuras y Servicios. IS.

- Ámbito:	Parcelas con clasificación IS
- Ocupación máxima:	Libre.
- Retranqueo a vías ó Espacios públicos:	Libre.
- Retranqueo a otros linderos:	Libre.
- Separación entre Edificios de la misma parcela:	· Planta Baja: Libre. · Plantas Altas: Libre.
- Altura máxima:	7 mts. (2 plantas). (Orientativa).
- Altura mínima:	Libre.



- Edificabilidad:	Libre
- Usos:	· Los usos característicos son los correspondientes a las clases 9.º de las señaladas en el Art. 368 de la N.U. del P.G. (Infraestructuras y Servicios).

5.º- Residencial R1.

- Ámbito:	Parcelas con clasificación R1.
- Tipología de la edificación:	Aislada.
- Ocupación máxima s/rasante:	Determinada por las envolventes grafiadas en el Plano O-4A y O-4B.
- Ocupación máxima b/rasante:	80%.
- Retranqueos a vías o Espacios públicos y otros linderos:	· 4,00 mts. (Bajo rasante) · Los determinados por las envolventes (sobre Rasante). Excepto línea límite de la edificación paralela al FF.CC. Grafiada en el plano O-4A
- Altura máxima:	25 mts (8 plantas) y/o 28 mts (9 plantas) si se proyectan Áticos · La altura se medirá sobre las rasantes de las calles a las que dé frente la parcela, pudiéndose aterrazar la edificación de manera que en ningún punto se supere la envolvente definida por la aplicación de las alturas máximas sobre las referidas rasantes.
- Altura mínima:	Libre.
- Edificabil. máxima s/rasante.: (calculada s/Art. 157 y 168 N.U. del P.G.O.U.).	La determinada en el Plano O-4A y tabla 3 de ésta Memoria.
- Parcela mínima:	Las propias del Parcelario (Se determinan como indivisibles).
- N.º máximo de Viviendas:	· Las señaladas en el plano O-4A, Zonificación y Parcelario y en la tabla 3 de la Memoria o, en su caso, el futuro proyecto Reparcelación. · Se computarán de acuerdo con el ap. II.1.8. de las Condiciones Generales de estas Ordenanzas.
- Aparcamientos:	Obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² . de edificación sobre rasante, en el interior de la parcela y/o de la edificación.
- Usos:	· El uso característico es el Residencial plurifamiliar y/o unifamiliar. · Son usos compatibles los señalados en el Art. 422 de la N.U. del P.G. (Ordenanzas de Edificación Abierta). · Será obligatorio destinar a estos otros usos, no residenciales, al menos el 5% de la edificabilidad asignada. · En las parcelas M1, M2.1, M2.2, M2.3, M3.1, M3.2 y M4, dicho porcentaje se destinará obligatoriamente, como mínimo, al Uso Comercial.

6.º- Residencial R2.

- Ámbito:	Parcelas con clasificación R2
- Tipología de la edificación:	Aislada.
- Ocupación máxima s/rasante:	60%.
- Ocupación máxima b/rasante:	80%
- Retranqueo a vías o Espacios públicos:	4 mts.(Excepto línea limite de la edificación paralela al FF.CC.)
- Retranqueo a otros linderos:	4 mts. mínimo. ½ Altura. (Sin incluir la de los áticos retranqueados).
- Separac. entre Edif. de la misma parcela:	· Planta Baja: Libre. · Planta Altas: Semisuma de las Alturas (Sin incluir Pl. de Ático retranqueada).



- Altura máxima:	19 mts (6 plantas) y/o 22 mts (7 plantas) si se proyectan Áticos
	<ul style="list-style-type: none">· Se considerará planta de áticos aquella cuyos cerramientos verticales se retranqueen una distancia igual o mayor a su propia altura, respecto a la fachada de las plantas inferiores.· La altura se medirá sobre las rasantes de las calles a las que dé frente la parcela, pudiéndose aterrazar la edificación de manera que en ningún punto se supere la envolvente definida por la aplicación de las alturas máximas sobre las referidas rasantes.
- Altura mínima:	Libre.
- Edificabil. máxima s/rasante.: (calculada s/Art. 157 y 168 N.U. del P.G.O.U.).	La determinada en el Plano O-4A y tabla 3 de ésta memoria. Correspondiente a una Edificabilidad Unitaria de 1,805 m ² /m ² .
- Parcela mínima:	1.000 m ² .
- N.º máximo de Viviendas:	<ul style="list-style-type: none">· Las señaladas en el plano O-4A, Zonificación y Parcelario y en la tabla 3 de la Memoria o, en su caso, el futuro proyecto Reparcelación (1 Viv/95 m² suelo Aprox.).· Se computarán de acuerdo con el ap. II.1.8. de las Condiciones Generales de estas Ordenanzas.
- Aparcamientos:	Obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² . de edificación sobre rasante, en el interior de la parcela y/o de la edificación.
- Usos:	<ul style="list-style-type: none">· El uso característico es el Residencial plurifamiliar y/o unifamiliar.· Son usos compatibles los señalados en el Art. 422 de la N.U. del P.G. (Ordenanzas de Edificación Abierta).· Será obligatorio destinar a estos otros usos, no residenciales, al menos el 5% de la edificabilidad asignada.
- Viviend. de Prot. Pública:	Sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional 1.ª de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el Proyecto de Reparcelación determinará la reserva para viviendas de protección pública, en esta zona: o En principio la parcela destinadas a este fin, salvo justificación en contrario, será la denominada M9.

Águilas, 25 de noviembre de 2013.—El Alcalde, Bartolomé Hernández Giménez.