
**DOCUMENTO II: NORMAS
URBANÍSTICAS**

ÍNDICE

ÍNDICE	2
CAPÍTULO I: ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	6
1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	6
1.2.- VIGENCIA Y MODIFICACIÓN	6
1.3.- EFECTOS	6
1.4.- DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS DE VINCULACIÓN	7
1.5.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES	8
1.6.- CLASIFICACIÓN	10
1.7.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR	10
1.8.- DETERMINACIÓN DE SISTEMAS GENERALES	11
1.9.- VINCULACIÓN DE SISTEMAS GENERALES	11
1.10.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	12
1.11.- RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES	12
1.11.1.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	12
1.11.2.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	12
1.11.3.- INSTALACIONES PROVISIONALES	13
1.11.4.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE USOS Y EDIFICACIONES.....	13
CAPÍTULO II: NORMAS DE LOS USOS.....	14
2.1.- DETERMINACIONES BÁSICAS Y NIVELES DE USOS	14
2.1.1- OBJETO Y DETERMINACIONES BÁSICAS.....	14
2.1.2. NIVELES DE LOS USOS	14
2.2.- TIPOS DE USOS.....	15
2.2.1.- CUADRO DE TIPOS DE USO.....	15
2.3.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS	16
2.3.1.- USOS EN LOS SÓTANOS.	17
2.3.2.- DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO O LOCAL.....	17
2.3.3.- CONDICIONES DE LOS GARAJES-APARCAMIENTOS	17
2.4.- USO RESIDENCIAL	19
2.4.1.- DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS	19
2.4.2.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.....	20
2.4.3.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.....	22
2.4.4.- DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS	23
2.4.5.- CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS	23
2.5.- USO DE SERVICIOS.....	23
2.5.1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.	23
2.5.2.- TIPOS	24
2.5.3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL	25
2.5.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OFICINAS.	26
2.5.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE RESTAURACIÓN, ESPECTÁCULO Y OCIO.....	26
2.5.6.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.	27
2.5.7.- OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	27
2.6.- USO DE EQUIPAMIENTOS.....	28
2.6.1.- DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.	28
2.6.2.- CONDICIONES PARTICULARES.	29
2.6.3. PLAZAS DE APARCAMIENTO.	30
2.7.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	30
2.7.1.- DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.	30
2.7.2.- CONDICIONES PARTICULARES.	31
2.8.- USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	32
2.8.1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.	32
CAPÍTULO III: NORMAS DE LA EDIFICACIÓN	34
3.1.- DISPOSICIONES GENERALES	34

3.1.1.- OBJETO	34
3.1.2. NORMATIVA APLICABLE	34
3.1.3.- CONTROL	35
3.2.- CONDICIONES DE PARCELA	35
3.2.1.- DEFINICIONES.....	35
3.2.2.- AGREGACIONES Y SEGREGACIONES DE PARCELAS	36
3.2.3. LINDEROS	36
3.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN	36
3.3.1.- ALINEACIONES	36
3.3.2.- RASANTES.....	37
3.3.3.- MODALIDADES DE EDIFICACIÓN.	37
3.3.4.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.....	38
3.3.5.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LAS ALINEACIONES	38
3.3.6.- RETRANQUEO.....	38
3.3.7.- MEDIANERÍAS.....	39
3.4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	39
3.4.1.- OCUPACIÓN	39
3.4.2.- EDIFICABILIDAD	40
3.4.3.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.....	40
3.4.4.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.....	41
3.4.5.- FONDO EDIFICABLE.....	41
3.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.....	41
3.5.1.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	41
3.5.2.- MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	42
3.5.3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LAS ALTURAS MÁXIMAS.....	44
3.5.4.- ALTURAS MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN	44
3.5.5.- ALTURAS LIBRES MÍNIMAS	45
3.5.6.- PLANTA SÓTANO.....	46
3.5.7.- PLANTA SEMISÓTANO	46
3.5.8.- CONDICIONES PARA LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	46
3.5.9.- PLANTA BAJA	46
3.5.10.- ENTREPLANTA.....	46
3.5.11.- PLANTA PISO	47
3.5.12.- ÁTICO.....	47
3.5.13.- ESPACIOS BAJO CUBIERTA.....	48
3.5.14.- CUBIERTAS	48
3.5.15.- PATIOS.....	49
3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS	51
3.6.1.- DEFINICIÓN.....	51
3.6.2.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES.....	51
3.6.3.- PLANTAS BAJAS	51
3.6.4.- MEDIANERÍAS Y ELEMENTOS SOBRE CUBIERTA.	51
3.6.5.- VISTAS DE PATIOS Y TENDEDEROS.....	52
3.6.6.- SALIENTES Y ENTRANTES INTEGRADOS EN LA EDIFICACIÓN	52
3.6.7.- CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA	52
CAPÍTULO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN	54
4.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	54
4.1.1.- CONCEPTO	54
4.1.2.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS	54
4.1.3.- TRAMITACIÓN	55
4.1.4.- FINAL DE OBRA.....	55
4.2.- RED VIARIA	55
4.2.1.- ALINEACIONES	55
4.2.2.- RASANTES.....	56
4.2.3.- SECCIONES TRANSVERSALES.....	56
4.2.4.- PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS.....	56

4.2.5.- PAVIMENTACIÓN DE ACERAS	57
4.2.6.- LÍMITES DE PAVIMENTACIÓN	57
4.2.7.- PASOS DE PEATONES.....	57
4.2.8.- ESTACIONAMIENTOS.....	58
4.2.9.- ACCESIBILIDAD.....	58
4.2.10.- CARRILES ESPECIALES PARA BICICLETAS Y CARROS DE GOLF	58
4.2.11.- SEÑALIZACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS.....	59
4.2.12.- TRANSPORTE PÚBLICO.....	59
4.3.- JARDINERÍA Y EJECUCIÓN DE ZONAS VERDES	59
4.3.1.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS VERDES.	59
4.3.2.- CARACTERÍSTICAS DE LAS PLANTACIONES.....	60
4.3.3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE RIEGO	61
4.4.- MOBILIARIO URBANO.....	61
4.4.1.- KIOSCOS	61
4.4.2.- BANCOS.....	62
4.4.3.- PAPELERAS	62
4.4.4.- JUEGOS INFANTILES	62
4.4.5.- FUENTES	63
4.5.- ALUMBRADO PÚBLICO	63
4.5.1.- CONDICIONES GENERALES.	63
4.5.2.- CONDICIONES DE DISEÑO.	64
4.5.3.- MATERIALES	65
4.5.4.- NIVEL DE ILUMINACIÓN	66
4.6.- ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y TELECOMUNICACIONES.....	67
4.6.1.- TENDIDOS Y CANALIZACIONES DE LAS COMPAÑÍAS CONCESIONARIAS DE SERVICIOS.....	67
4.6.2. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.....	67
4.7.- DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE Y RED DE HIDRANTES	68
4.7.1.- CONDICIONES GENERALES:	68
4.7.2.- CONDICIONES DE DISEÑO	68
4.7.3.- DISTANCIAS DE SEGURIDAD.....	68
4.7.4.- HIDRANTES.....	69
4.8.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.....	69
4.8.1.- CRITERIOS GENERALES.....	69
4.8.2.- MATERIALES QUE PODRÁN SER EMPLEADOS EN TUBOS Y POZOS	70
4.8.3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS TUBERÍAS.....	70
4.8.4.- ELEMENTOS A INSTALAR EN LA RED DE SANEAMIENTO.....	71
CAPÍTULO V: NORMAS DE PROTECCIÓN	73
5.1.- DISPOSICIONES GENERALES	73
5.2.- CARRETERAS	73
5.2.1.- LEGISLACIÓN Y AFECCIONES TERRITORIALES	73
5.3.- COSTAS	75
5.3.1.- LEGISLACIÓN Y AFECCIONES TERRITORIALES	75
5.4.- CAUCES PÚBLICOS	76
5.4.1.- LEGISLACIÓN Y AFECCIONES TERRITORIALES.	76
5.4.2.- EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU RELACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	78
5.5.- RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	78
5.5.1.- LEGISLACIÓN Y AFECCIONES TERRITORIALES.....	78
5.6.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	79
5.6.1.- ACTUACIONES EN LA COSTA.....	79
5.6.2.- CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES DE LA MARINA INTERIOR ...	80
5.6.3.- CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES DEL VIARIO	80
5.6.4.- CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES DE LOS CAMPOS DE GOLF ...	81
5.6.5.- ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	83
5.6.6.- EMISIÓN DE GASES	83
5.6.7.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.....	84

CAPÍTULO VI: NORMAS DE GESTIÓN	85
6.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR. .	85
CAPÍTULO VII: NORMAS ESPECÍFICAS	87
7.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN	
PORMENORIZADA DEL SECTOR	87
7.1.1.- Desarrollo de la ordenación pormenorizada	87
7.1.2.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA.....	87
7.1.3.- LIMITACIONES DEL USO DEL SUELO.....	88
7.1.4.- EDIFICABILIDAD	88
7.1.5.- ESPACIOS RESIDENCIALES	88
7.1.6.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS.....	89
7.1.7.- DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL	89
7.1.8.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	90
7.1.9.- PROTECCIÓN.....	90
7.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES ...	91
7.2.1.- Carácter de los Sistemas Generales.....	91
7.2.2.- Sistema General de Espacios Libres Protección Paisajística (SGEL-PP). 91	
7.2.3.- Sistema General de Espacios Libres Parque Urbano (SGEL-PU).....	94
7.2.4.- Sistema General Deportivo Campos de Golf (SGD-CG)	94
7.2.5.- Sistema General Deportivo Marina Interior (SGD-MI)	95
7.2.6.- Sistema General Deportivo CENTROS DE ESPECIALIZACIÓN DEPORTIVA (SGD-CED)	95
7.2.7.- Sistema General de Comunicaciones Viario (SGC-V).....	96
7.2.8.- Sistema General de COMUNICACIONES TRANSPORTES (SGC-T).....	96
7.2.9.- Sistema General de Equipamiento (SGC-EQ).....	96
7.2.10.- Sistema General de INFRAESTRUCTURAS (SGI)	97

CAPÍTULO I: ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente normativa tiene por objeto dar cumplimiento a las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia y de la Declaración de Actuación de Interés Regional Marina de Cope, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM) y por tanto, modifica el Planeamiento general vigente del municipio de Águilas.

Su ámbito de aplicación comprende los suelos incluidos en la Actuación de Interés Regional Marina de Cope que fue declarada mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia en fecha 23 de julio de 2004 y posteriormente publicada en el BORM nº 186, de 12 de agosto de 2004.

1.2.- VIGENCIA Y MODIFICACIÓN

El presente planeamiento tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible modificación por el procedimiento legalmente previsto tal y como se recoge en el artículo 147 TRLSM.

No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actualización de costes y corrección de errores materiales o aritméticos que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para la ejecución y gestión del mismo, siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos en los documentos del presente planeamiento y que han justificado sus determinaciones.

1.3.- EFECTOS

Este planeamiento ostentará vigencia indefinida en tanto en cuanto no se produzca su revisión o modificación y será inmediatamente ejecutivo tras la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Región tal y como se prevé en el artículo 151 TRLSM. Dicha publicación le confiere los siguientes efectos:

- Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
- Obligatoriedad en el cumplimiento preciso de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

1.4.- DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS DE VINCULACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen una ordenación integral de la totalidad del ámbito de Marina de Cope.

Tienen carácter vinculante en la presente Modificación, los siguientes documentos:

- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes Protegidos.
- Programa de Actuación.
- Estudio Económico-Financiero.
- Planos de Ordenación.

El resto de los documentos de esta Modificación del Plan General tienen consideración, a los efectos jurídicos, de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

La regulación se realiza de forma secuencial con el siguiente desarrollo:

Documento “Normas Urbanísticas”

La Normativa recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.

Se estructura mediante Capítulos, con los siguientes contenidos:

- Capítulo I.- Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas.
- Capítulo II.- Normas de los Usos.
- Capítulo III.- Normas de la Edificación.
- Capítulo IV.- Normas de Urbanización.
- Capítulo V.- Normas de Protección.
- Capítulo VI.- Normas de la Gestión.
- Capítulo VII.- Normas Específicas.

Documento “Catálogo de Bienes Protegidos”

Constituye un cuerpo normativo específico referido a la protección del Patrimonio, que forma parte complementaria del documento de Normas Urbanísticas. En este Documento se señalan las normas de Protección Arqueológica y del Patrimonio de Bienes, agrupando éstos en distintos grupos y categorías y pormenorizando cada uno de ellos a través de una ficha específica. Además se incluye un plano con la localización de los Yacimientos Arqueológicos.

En este documento se incluye igualmente la localización de los elementos etnográficos y paisajísticos que, si bien no cuentan con el grado de protección de los elementos catalogados, deben tenerse en cuenta a la hora de establecer la ordenación pormenorizada del Sector.

Documento “Programa de Actuación”

En este documento se definen los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo; así como la previsión de obtención y ejecución de los Sistemas Generales y actuaciones de iniciativa pública.

Documento “Estudio Económico Financiero”

En este documento se establece la evaluación económica de las inversiones a realizar; de manera que se justifique la viabilidad económica de la actuación.

1.5.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias de aplicación de estas Normas Urbanísticas le corresponden al Ayuntamiento de Águilas en colaboración con el Consorcio Marina de Cope que fue constituido como consecuencia de la suscripción de un convenio de colaboración el día 3 de diciembre de 2004 entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y los Ayuntamientos de Lorca y Águilas para el impulso, desarrollo, gestión y ejecución de la Actuación de Interés Regional Marina de Cope.

Todo ello se entiende sin perjuicio de las competencias de interpretación que en su caso puedan corresponder a los demás órganos urbanísticos y sectoriales con competencias legalmente establecidas al respecto.

Los documentos del presente planeamiento integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán interpretarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
2. Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Planeamiento, prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución.
3. El Catálogo tiene carácter normativo y determina aquellos elementos que por sus valores intrínsecos merecen ser protegidos, estableciendo el régimen de uso e intervención en los mismos.
4. El Programa de Actuación tiene carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.
5. El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

6. Los Planos de Información tienen carácter informativo y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.
7. Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

Reglas de interpretación y aplicación de las Normas

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y mayor interés general para la colectividad.

En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Normas Particulares sobre las Generales y a su vez, las Normas sobre los Planos.

Aún cuando no se especifiquen las disposiciones legales de carácter sectorial o cuando las referenciadas hubiesen sido objeto de modificación posterior, no estará justificado su incumplimiento.

Asimismo cuando existan problemas de interpretación ante las condiciones especificadas por las disposiciones sectoriales vigentes y del Plan General, prevalecerán éstas últimas, salvo que de su aplicación se derive una situación de ilegalidad en el cumplimiento de la legislación aplicable.

En todos aquellos casos en los que la aplicación de las Normas Urbanísticas diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación y de conformidad con el artículo 103 TRLSM corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de Normas Complementarias del Plan General Municipal de Ordenación la regulación pertinente.

Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.

Las determinaciones numéricas que se establecen se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5%, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos, con la salvedad del Dominio Público Hidráulico, cuyo valor correcto será el que corresponda con la delimitación que finalmente determine el Órgano de cuenca.

En cuanto a la situación y delimitación del Dominio Público Hidráulico, prevalecerá lo recogido en la presente Modificación. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a los deslindes que finalmente resulten aprobados, prevalecerán estos últimos.

1.6.- CLASIFICACIÓN

Los suelos incluidos en el ámbito de la presente Modificación se clasifican como Suelo Urbanizable Sectorizado y en su caso, Sistemas Generales. Aunque éstos, a efectos de su obtención y valoración, se adscriben a la misma clase de suelo.

1.7.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

En el Ámbito del AIR Marina de Cope se delimita un único Sector, con parte de su superficie en el término municipal de Águilas y el resto en el de Lorca.

La superficie total del ámbito de Marina de Cope es de 21.286.799 m²s, de los que 834.482 m²s corresponden a Dominios Públicos existentes. La superficie del Sector, excluidos los Sistemas Generales, asciende a 11.477.933 m²s, de los que 7.667.893 m²s se encuentran en el término municipal de Águilas y 3.810.040 m²s en el de Lorca.

La parte del ámbito de la AIR Marina de Cope que recae en el municipio de Lorca tiene una superficie de 6.949.633 m²s, lo que supone un 32,6476 % del total del AIR.

Los límites de este ámbito son:

- Al Norte, la Rambla del Cantal y el Lomo de Bas.
- Al Sur, la parte del Sector en Águilas.
- Al Este, el Mar Mediterráneo.
- Al Oeste, la Autopista AP-7.

Dentro de esta superficie se encuentra englobada la superficie correspondiente a los Dominios Públicos existentes: Dominios Públicos Hidráulicos de la Rambla "El Garrotillo", el Dominio Público de la carretera D-20 y el Dominio Público Marítimo-Terrestre. El total de estos Dominios Públicos es de 189.371 m², por lo que la superficie generadora de aprovechamiento del AIR en el término municipal de Lorca asciende a 6.760.262 m²s, un 33,05377 % del total de la actuación.

La parte del ámbito de la AIR Marina de Cope que recae en el término municipal de Águilas tiene una superficie de 14.337.166 m²s, lo que supone un 67,3524 % del total de la AIR.

Los límites de la parte del ámbito de Águilas son:

- Al Norte, la parte del Sector en Lorca.
- Al Sur, el Cabo de Cope y la carretera regional D-15.
- Al Este, el Mar Mediterráneo
- Al Oeste, la carretera regional D-14.

Dentro de la parte del ámbito comprendida en Águilas se encuentran englobados los Dominios Públicos Hidráulicos de las Ramblas de "La Galera", "El Gato", "Elena" y "Pinares", el Dominio Público de la carretera D-20 y el Dominio Público Marítimo Terrestre, lo que suma una superficie de 645.111 m², por lo que la superficie generadora de aprovechamiento del AIR en el término municipal de Águilas asciende a 13.692.055 m²s, un 66,94623 % del total de la actuación.

1.8.- DETERMINACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Constituyen los Sistemas Generales el conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que pueden considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales tendrán la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, a efectos de su valoración y obtención.

Los Sistemas Generales definidos en la actuación son los siguientes:

- Sistema General de Comunicaciones Viario (SGC-V).
- Sistema General de Comunicaciones Transportes (SGC-T).
- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGI).
- Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística (SGEL-PP).
- Sistema General de Espacios Libres de Parques Urbanos (SGEL-PU).
- Sistema General de Equipamiento (SGEQ).
- Sistema General Deportivo Campos de Golf (SGD-CG).
- Sistema General Deportivo Marina Interior (SGD-MI).
- Sistema General Deportivo Centros de Especialización Deportiva (SGD-CED).

1.9.- VINCULACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

A los efectos previstos en el artículo 102.4 TRLSM, todos los Sistemas Generales definidos en el epígrafe precedente, tienen el carácter de preferentes.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.1 del TRLSM, a los Sistemas Generales se les atribuirá el mismo aprovechamiento que al Sector al que se vinculan o adscriben para su obtención obligatoria y gratuita, sin que computen como superficie del mismo.

En todo caso, la vinculación de Sistemas Generales al Sector de Marina de Cope cumple las determinaciones del artículo 102.3 del mismo cuerpo legal, en cuya virtud *"la superficie máxima de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan General"*.

A estos efectos, conviene señalar que la categoría asignada al sector, según su uso preferente, conforme a lo dispuesto en el artículo 101.1.b) TRLSM, es la de Residencial de mínima densidad (hasta 0,25 m²/m², inclusive).

1.10.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 107 del TRLSRM la ordenación pormenorizada del Sector definido se efectuará a través de un Plan Especial, dado el carácter de actuación urbanística especial del ámbito.

1.11.- RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

1.11.1.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Municipal que resulten disconformes con sus determinaciones y/u ordenación, serán considerados fuera de ordenación.

Se consideran incompatibles con la ordenación las construcciones que estén ubicadas en las siguientes situaciones:

- Suelo de sistemas generales.
- Se encuentren dentro de la línea envolvente establecida en el plano de Condicionantes Ambientales y su uso no esté dentro del rango de compatibilidades.

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 impidan su adecuación a la normativa vigente, quedan sometidos al régimen de las demás edificaciones.

1.11.2.- 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 las situaciones especiales del artículo anterior, podrán ser además objeto de obras de restauración y rehabilitación, pero no de reestructuración.

1.11.3.- INSTALACIONES PROVISIONALES

No podrá iniciarse el proceso de edificación y urbanización sin estar aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión. No obstante, cuando se entienda que no va a dificultar la ejecución del Plan, podrán permitirse 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.

El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento, lo solicite motivadamente, 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.

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. Todo ello en los términos recogidos en el artículo 93 del TRLSRM y concordantes.

Todo ello sin menoscabo de lo establecido en el artículo 82 del TRLSRM.

1.11.4.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE USOS Y EDIFICACIONES

En cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera del Decreto Nº 57 de 18 de junio de 2004 por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia y con el ánimo, entre otros aspectos, de mantener los intereses agrícolas existentes en la zona, se permitirá la continuación de las actividades que se estén realizando en el ámbito del AIR de Marina de Cope, en tanto no se apruebe definitivamente su proyecto de reparcelación, o cuando se trate de los terrenos destinados a Sistemas Generales de ocupación preferente (Ocupación Directa), cuando se proceda al reconocimiento formal a los propietarios de derecho al aprovechamiento en la Unidad de Actuación a que se vinculan. En cualquier caso, se estará a lo que disponga la normativa que resulte de aplicación en relación al mantenimiento transitorio de las actividades y usos consolidados en el ámbito.

Podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con el uso previsto para el Sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Todo ello sin menoscabo de lo establecido en el artículo 82 del TRLSRM.

CAPÍTULO II: NORMAS DE LOS USOS

2.1.- DETERMINACIONES BÁSICAS Y NIVELES DE USOS

2.1.1- OBJETO Y DETERMINACIONES BÁSICAS

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

Esta normativa de usos tiene un carácter indicativo, susceptible de reajustarse por el planeamiento de desarrollo cuando se produzca la ordenación pormenorizada del ámbito, lo que no comportará modificación del Plan General, tal y como indica el artículo 98.h) del TRLSM.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza a la totalidad de los terrenos que integran el ámbito del AIR de Marina de Cope.

En el suelo urbanizable sectorizado la asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza definiendo para el Sector el uso global, los compatibles y los prohibidos, concretándose a través del Plan Especial que para su desarrollo se formule.

2.1.2. NIVELES DE LOS USOS

- Uso global o característico: Es aquel que se asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados.
- Uso pormenorizado: Es aquel que los instrumentos de planeamiento de desarrollo asignan a una zona concreta.
- Uso compatible: Es aquel que puede coexistir con el uso global, pudiendo llegar, incluso, a sustituirlo, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios dentro del ámbito delimitado.
- Uso complementario: Es aquel relacionado directamente con el uso global y demandado y dependiente de él, y en una proporcionada relación con éste.
- Uso accesorio: Es aquel que complementa funcionalmente al dominante pero cuya implantación no es obligatoria.
- Uso condicionado: Es aquel cuya implantación depende del uso global, no admitiéndose sin la existencia previa o simultánea de éste.

- Uso prohibido: Es aquel cuya implantación está excluida del ámbito que se señala por su incompatibilidad, por sí mismo o en relación con el uso global.

2.2.- TIPOS DE USOS

Los usos regulados en la presente modificación son los relacionados en el cuadro de tipos de usos.

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 en el planeamiento de desarrollo.

Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro de tipos de usos se regulará por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

2.2.1.- CUADRO DE TIPOS DE USO

1. Residencial

1.1 . Vivienda

1.1.1. Vivienda unifamiliar

1.1.2. Vivienda multifamiliar

1.2. Residencia Comunitaria

2. Servicios Terciarios

2.1. Comerciales

2.1.1. Centros terciarios integrados.

2.1.2. Grandes establecimientos.

2.1.3. Mediano Comercio.

2.1.4. Comercio local.

2.2. Oficinas.

2.3. Espectáculos y Ocio.

2.4. Restauración.

2.5. Alojamientos Turísticos.

2.5.1. Establecimientos Hoteleros.

2.5.2. Otros alojamientos turísticos.

2.6. Otros Servicios Terciarios.

3. Equipamiento Dotacional

3.1. Equipamiento Social

3.1.1. Educativo.

3.1.2. Cultural.

3.1.3. Administrativo.

3.1.4. Sanitario.

3.1.5. Bienestar Social.

3.1.6. Religioso.

3.2. Equipamiento Deportivo

- 3.2.1. Golf.
- 3.2.2. Marina Interior.
- 3.2.3. Deportivo Especializado.
- 3.2.3. Otros establecimientos deportivos.

3.3. Espacios Libres

- 3.3.1. Parques.
- 3.3.2. Áreas de juego
- 3.3.3. Jardines
- 3.3.4. Áreas naturales
- 3.3.5. Áreas peatonales
- 3.3.6. Espacios Libres de Interés Ambiental

3.4. Transportes e Infraestructuras

- 3.4.1 Vías públicas.
 - 3.4.1.1 Aparcamiento en vía pública.
- 3.4.2 Transportes:
 - 3.4.2.1 Aparcamiento-garaje.
 - 3.4.2.2 Dotaciones al servicio de la carretera
 - 3.4.2.2.1 Estaciones de Servicio.
 - 3.4.2.2.2 Estaciones de transporte/ Intercambiadores
- 3.4.3 Infraestructuras Básicas:
 - 3.4.3.1 Agua.
 - 3.4.3.2 Energía.
 - 3.4.3.3 Datos y Telecomunicaciones.
 - 3.4.3.4 Servicios Urbanos.

2.3.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

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.

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.

En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

2.3.1.- USOS EN LOS SÓTANOS.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamientos y garajes.
- Los usos no residenciales funcionalmente complementarios del principal ubicado en la planta baja.

2.3.2.- DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO O LOCAL

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

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.

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.

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 párrafo anterior.

2.3.3.- CONDICIONES DE LOS GARAJES-APARCAMIENTOS

2.3.3.1.- LOCALIZACIÓN

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

- En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.
- En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.

El garaje-aparcamiento de iniciativa privada o pública se podrá implantar bajo suelos calificados como viales o espacios libres, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan o en edificio exclusivo, sin perjuicio de la titularidad.

2.3.3.2.- SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m. entre ejes, con acceso libre mínimo de 2,20 metros; si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En caso de imposibilidad de disponer de todas las plazas de aparcamiento requeridas con las dimensiones definidas, prevalecerá la disposición de plazas sobre las dimensiones de las mismas, pudiendo reducirse éstas con un mínimo de 2,20 x 4,50 m para las plazas y 4,50 metros para las vías.

La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 25 m², incluida parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.

En todos los espacios destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que, como mínimo, será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. En los aparcamientos de superficie, estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los edificios para facilitar el acceso.

Las plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y contarán con una anchura mínima de 3,30m.

2.3.3.3.- ACCESOS

Los garajes y aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso de 2,80 metros de ancho y 5 metros de fondo como mínimo, con una pendiente máxima de 4 % en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales.

Los garajes y aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso con una anchura mínima de 2,80 metros. En los de más de 600 m² el ancho mínimo del acceso será de 2,80, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.

Los garajes y aparcamientos de 600 m² a 2.000 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos.

En los garajes y aparcamientos de superficie superior a 2.000 m² y hasta 6.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada carril de 2,70 metros, y deberán tener, además, una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al 18% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 2,80 m, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 5,40 metros.

Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 5 m.

Se dispondrá de un acceso para peatones independientemente de la rampa de acceso de vehículos, según lo que se establezca en el Código Técnico de la Edificación.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble en cuyo caso deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, que deberá cumplir con las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

Se permitirá el empleo de aparatos montacoches en garajes con una superficie máxima de 600 m² por planta. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, el espacio de espera horizontal tendrá un fondo y ancho mínimos de 5 m x 3 m.

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.

En las viviendas unifamiliares, se admiten mesetas con una pendiente máxima del 8%, siendo el porcentaje máximo de pendiente de la rampa, en tramos rectos, del 20%. En solares con un fondo inferior a quince metros, se permiten mesetas con un fondo mínimo de cuatro metros.

2.4.- USO RESIDENCIAL

2.4.1.- DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen:

- **Vivienda:** Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar.

A los efectos de aplicación de las determinaciones contenidas en esta Modificación se distinguen:

- **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.
- **Vivienda-apartamento:** Todo espacio cerrado compuesto como mínimo por 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 para las restantes funciones; la superficie útil máxima será de 70 m².

Se distinguen dos usos pormenorizados:

- **Vivienda unifamiliar:** Es la situada en parcela independiente en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.
 - **Vivienda multifamiliar:** Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
- **Residencia comunitaria:** La que está destinada al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial. Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias y albergues de titularidad privada.

2.4.2.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

2.4.2.1.- VIVIENDA EXTERIOR

Todas las viviendas deberán tener al menos una pieza habitable con fachada a espacio viario o espacio libre exterior, a un patio central o patio abierto de parcela.

Sólo se autorizarán viviendas que sean exteriores. En el caso de vivienda de 2 piezas (apartamentos), será suficiente si una de las piezas da a fachada.

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

2.4.2.2 SUPERFICIES MÍNIMAS DE LAS HABITACIONES

Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m² y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10 m².

El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14, 16, 18 ó 20 m² en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios, respectivamente.

Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie útil no inferior a 20 ó 24 m² en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente. La cocina debe quedar plenamente integrada al resto de la estancia y ser susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil.

La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 7 m² que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero (dentro de la vivienda).

Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 metros.

2.4.2.3.- OTRAS CONDICIONES

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.

Los dormitorios no abrirán directamente a las cocinas.

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.

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc. dentro del recinto de la vivienda, podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros a menos que, por su especial disposición sea imposible colocar una cama.

2.4.2.4.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

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.

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 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.

La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

2.4.2.5.- TRASTEROS

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

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será de 6 m².
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo registralmente con el uso de trastero.
- Se permitirán bajo cubierta siempre y cuando no existan áticos.

En viviendas unifamiliares se permitirán los trasteros en las plantas destinadas al uso residencial, cumpliendo las condiciones dispuestas en párrafo 4º del artículo 2.4.2.3.

2.4.2.6.- TENDEDEROS

Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, de al menos 2 m² 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 tendedero común no cubierto en planta de cubierta.

2.4.3.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Será obligatorio disponer, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, apartamento u oficina. Si la vivienda tuviera más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento. El aparcamiento se deberá ubicar en planta baja, semisótano o sótano, salvo que se disponga lo contrario en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

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.

2.4.4.- DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS

Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, independientemente de las condiciones específicas que pudieran contener las ordenanzas específicas de cada zona, se regirán por las siguientes condiciones:

- Las de aplicación del uso residencial.
- La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será igual o inferior a la mitad de la superficie útil total de la vivienda.

2.4.5.- CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 250 m² y no supere los 10 dormitorios. En residencias mayores serán de aplicación complementaria las condiciones correspondientes a los edificios destinados al uso hotelero.

La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada diez habitaciones, si no se especifica otra cosa en la normativa particular correspondiente, con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construidos, conforme al art. 106.h) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia.

2.5.- USO DE SERVICIOS

2.5.1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

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.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial: Es el 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.
- Oficinas: Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, 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.
- 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.
- Restauración: Es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.
- Alojamientos Turísticos: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento a las personas, a través de empresas turísticas.
- Otros servicios terciarios: Corresponde a aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional.

2.5.2.- TIPOS

Las clases de uso terciario de Espectáculos y ocio, Restauración y de Otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

- TIPO I Aforo < 50 personas
- TIPO II $50 \leq$ Aforo < 300 personas
- TIPO III $300 \leq$ Aforo < 700 personas
- TIPO IV $700 \leq$ Aforo < 1 .500 personas
- TIPO V $1500 \leq$ Aforo

2.5.3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL

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 m² 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 m².
- c) Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de superficie útil de exposición y venta al público comprendida entre 400 m² y 2.500 m², o agrupados con una superficie conjunta inferior a la establecida para grandes establecimientos comerciales.
- d) Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 400 m².

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.

En los supuestos de los apartados a) y b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga. En los del apartado c), una plaza por cada 100 m² de superficie en nuevos edificios.

Este uso se puede encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja, que podrá estar comunicada interiormente a planta sótano, semisótano o a la primera planta. En ningún caso podrá estar situado en, o por encima de plantas con uso de vivienda.
- Localizado en edificio exclusivo.

2.5.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OFICINAS.

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta clase uso las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

Este uso se puede encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja, comunicada interiormente o no a plantas primera, semisótano o a sótano.
- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrá estar situado en, o por encima de, plantas con uso de vivienda.
- Localizado en edificio exclusivo.

2.5.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE RESTAURACIÓN, ESPECTÁCULO Y OCIO

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,..).

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 el artículo 2.3.2 de estas normas.

En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

Para establecer la altura mínima exigida para este uso, se atenderá al aforo de los locales, así:

- Aforo superior a 50 personas: altura mínima de 3 m.
- Aforo igual o inferior a 50 personas: altura mínima de 2,80 m.

Este uso se puede encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja, comunicada interiormente o no a las plantas primera, semisótano o a sótano. En ningún caso podrá estar situado en, o por encima de, plantas con uso de vivienda.
- Localizado en edificio exclusivo.

2.5.6.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.

Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento para estancias cortas o de temporada, en hoteles, apartahoteles, moteles; así como también los servicios asociados al mismo (restaurante, salas de conferencia, etc. y similares).

Se dirigirá a la prestación de servicios de alojamiento turístico por parte de empresas turísticas.

Tendrá el carácter aislado cuando el uso turístico esté vinculado a construcción de edificios individuales, disponiendo de los servicios legalmente exigibles.

Se entiende por alojamiento turístico, así como su clasificación, el definido por la normativa sectorial aplicable en materia turística.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones.

Se prohíben dentro de este uso las Pensiones.

2.5.7.- OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

Se incluyen en esta clase de uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (como salón de belleza, etc.), sanitario (como clínicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.), educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario de servicios recreativos.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- En planta baja, comunicada interiormente o no a las plantas sótano, semisótano o planta primera.
- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situadas en, o por encima de, plantas con uso de vivienda.
- En edificio exclusivo.

2.6.- USO DE EQUIPAMIENTOS

2.6.1.- DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Este uso comprende el conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana, y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.

El uso dotacional se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representarán en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada que desarrolle lo establecido en la presente Modificación del Plan General Municipal de Ordenación.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa autonómica.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Equipamiento social: Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:
 - Educativo: comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.
 - Cultural: que 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,...).
 - 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.

- Sanitario: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.
- Bienestar social: comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos
- Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.
- Equipamiento 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 élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas. Comprende expresamente el golf, la marina interior y los centros de especialización deportiva.

2.6.2.- CONDICIONES PARTICULARES.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con la prohibición del uso residencial.

Los usos dotacionales que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional no podrán situarse por encima de plantas con uso de viviendas.

La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.

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 m²/m², y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. Esta edificabilidad no será de aplicación para aquellos Sistemas Generales con distinta edificabilidad en su Normativa Particular.

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.

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

2.6.3. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Los equipamientos dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- 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.
- 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 m² construidos.

Los equipamientos educativos que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada ciento cincuenta (150) plazas escolares.

En los equipamientos se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

2.7.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

2.7.1.- DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

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.

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

- Parques Urbanos: Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m² 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.
- Áreas peatonales: Deberán tener una superficie inferior a 1.000 m², en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

- Áreas de juego: No podrán tener una superficie inferior a 200 m² 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.
- Espacios Libres Privados de Uso Comunitario: Corresponde a zonas verdes privadas de uso comunitario con capacidad para compensar la reserva de espacios libres de parques y jardines, tal y como establece el art. 106.e) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia.
- Espacios libres de interés ambiental: Son aquellas zonas de carácter público o privado de uso comunitario con interés ambiental específico donde deberán respetarse al máximo los valores ambientales, y fomentarse su recuperación y mejora que cuentan con un régimen de compatibilidad de usos limitado.
- Espacios Libres de Protección Paisajística: Corresponde a las superficies establecidas por el AIR como Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística.

2.7.2.- CONDICIONES PARTICULARES.

Los Espacios Libres de Protección Paisajística se regirán por lo establecido en su Normativa Particular, concretamente en el artículo 7.2.2 de la presente normativa.

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.).

En las áreas de espacios libres y zonas verdes se admiten las edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

- El régimen de usos compatibles de los Espacios Libres de Interés Ambiental es el establecido en el plano O4.G de los planos generales de ordenación.
- Ocupación inferior al 5% de su superficie en todos los usos pormenorizados, salvo en las zonas de Espacios libres de interés Ambiental donde se restringe a un 1%.
- Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 1 m²/m² a la superficie ocupable.
- La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros salvo en las zonas de Espacios libres de interés ambiental que será de 3,5 m.
- La edificación se configurará y localizará de modo que se produzca el mínimo perjuicio al soleamiento del parque.

- Se autoriza la ocupación bajo rasante, para uso de aparcamiento, salvo en los Espacios libres de interés ambiental, donde se prohíbe la ocupación bajo rasante.
- 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 5% de la superficie (a más o menos del 5% de la ocupación referida en el segundo punto).

2.8.- USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

2.8.1. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

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

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.

Las áreas de circulación peatonal, 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.

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

- Vías Públicas:

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

- 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.
- Dotaciones al servicio de la carretera:
 - 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. 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.
 - Estaciones de transporte/ Intercambiadores.
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.

- Infraestructuras Básicas:

Tienen la consideración de usos de Infraestructuras Básicas los 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; a la recogida y tratamiento de residuos sólidos y al mantenimiento de infraestructuras y sistemas generales. 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.

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 espacios libres. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas.

CAPÍTULO III: NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- DISPOSICIONES GENERALES

3.1.1.- OBJETO

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el ámbito de Marina de Cope.

Esta normativa de edificación tiene un carácter indicativo, susceptible de reajustarse por la presente Modificación o el planeamiento de desarrollo cuando se produzca la ordenación pormenorizada del ámbito, lo que no comportará modificación del Plan General, tal y como indica el artículo 98.h) del TRLSM.

Se concretarán en la normativa propia del uso a que se destine, en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo correspondiente.

Asimismo deberán tenerse en cuenta las guías de diseño de la edificación que, en su caso, se formulen para el ámbito, en orden a garantizar la ejecución unificada de la actuación y su composición unitaria.

Las Ordenanzas Municipales de construcción y edificación mantienen su vigencia siempre que no sean modificadas por estas Normas.

3.1.2. NORMATIVA APLICABLE

Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.

En supuestos de diversas determinaciones o interpretaciones en relación a requisitos mínimos, será de aplicación la normativa más restrictiva o ambientalmente protectora.

En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará a lo regulado por las Ordenanzas Municipales.

3.1.3.- CONTROL

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.

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.

Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

3.2.- CONDICIONES DE PARCELA

3.2.1.- DEFINICIONES

- Parcela: Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. (artículo 17 Ley 8/2007 de Suelo).
- Frente de parcela: Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior a la misma.
- Frente mínimo de parcela: Es el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- Fondo de parcela: Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero trasero, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.
- Parcela mínima edificable: Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio. Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:
 - La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
 - Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el planeamiento para cada zona de ordenanza.

3.2.2.- AGREGACIONES Y SEGREGACIONES DE PARCELAS

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.

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.

3.2.3. LINDEROS

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes

Es lindero frontal el que delimita con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el linde opuesto a la frontal.

Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía pública.

3.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN

3.3.1.- ALINEACIONES

En la definición de las alineaciones se utilizarán los siguientes distingos:

- Alineación Exterior: es la línea que separa el suelo destinado a viales y espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
- Alineación Interior: es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada, del resto de la misma.
- Alineaciones Oficiales: son las exteriores e interiores fijadas por el planeamiento.

3.3.2.- RASANTES

Rasante es la línea de perfil longitudinal de la vía pública que señala la documentación gráfica o, en viales ya ejecutados, el perfil existente, tomado en el eje de la vía salvo que se indique lo contrario. No obstante, a efectos de edificación se considerará la rasante del Terreno Natural correspondiente.

A los efectos de aplicación de la normativa, se define como Terreno Natural:

- a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.
- b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizado al amparo del proyecto de urbanización aprobado y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como Terreno Natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior.

Se considera plano rasante inferior de la parcela el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.

3.3.3.- MODALIDADES DE EDIFICACIÓN.

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

- Edificación aislada, es la que se encuentra exenta en el interior de la parcela teniendo todos sus frentes la condición de fachada y estando éstos retranqueados de los linderos de parcela.
- Edificación entre medianeras, es la que se corresponde biunívocamente con una parcela, teniendo líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- Edificación agrupada o adosada: Es la variante de edificación entre medianeras destinada a uso de vivienda unifamiliar.
- Edificación pareada: Es aquella que es medianera en uno de sus linderos laterales cumpliendo el resto de sus fachadas con las condiciones de la edificación aislada.

3.3.4.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones (incluyendo los paramentos verticales de los vuelos abiertos o cerrados que pudieran existir) en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

3.3.5.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LAS ALINEACIONES

La edificación podrá estar, con respecto a la alineación, en las siguientes posiciones relativas:

- En línea: Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
- Retranqueada: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

3.3.6.- RETRANQUEO

Es la distancia comprendida entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación, entendida ésta como la proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

- Retranqueo de fachada: Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación exterior de parcela y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo las permitidas por las ordenanzas correspondientes.
- Retranqueo a lindero: Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de los linderos de parcela en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

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.

No se permitirá la edificación de sótanos o semisótanos dentro de la zona de retranqueo.

3.3.7.- MEDIANERÍAS

Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública o desde suelo no urbanizable, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, hecho que deberá quedar resuelto por el propietario del solar que provoque la medianería.

En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas permitidas, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa quede visto, el cual podrá retirarse de la línea medianera un mínimo de 3 m para establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

3.4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

3.4.1.- OCUPACIÓN

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

- Superficie de ocupación de la edificación, que es la comprendida por la proyección horizontal de la envolvente de la edificación sobre el terreno.
- Coeficiente de ocupación, que es el que, aplicado a la superficie de parcela edificable da como resultado la máxima superficie de ocupación del edificio.

El coeficiente de ocupación se expresará en porcentaje de superficie de suelo ocupado sobre total de la parcela.

No se contabilizará como superficie de ocupación 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.

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

3.4.2.- EDIFICABILIDAD

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

- Edificabilidad bruta, cuando la superficie de referencia es el total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo las parcelas edificables, los espacios libres y de cesión obligatoria, los viales, etc.
- Edificabilidad neta, cuando la superficie de referencia es la de la parcela edificable o la de la zona, o unidad de ejecución de la que se han descontado los espacios libres.

Si por aplicación de las demás condiciones de volumen no se llegara a la superficie o volumen edificados deducidos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, serán aquéllas las que determinen la superficie máxima edificable.

3.4.3.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

- Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos y los porches, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- Los sótanos, cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc.
- Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.
- Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m), incluso cuando estén destinados a trasteros.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Las terrazas descubiertas.
- Las pérgolas, entendiendo por tales las terrazas rematadas en su coronación por elementos no estructurales y que permitan unas luces mínimas de 80 x 80 cm.

En las ordenanzas donde se definan número de plantas y fondo máximo edificable, la edificabilidad vendrá definida por la suma de superficies construidas sobre rasante.

3.4.4.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados (m²).

La superficie máxima edificable se computará de la forma definida en el artículo 3.4.3.

3.4.5.- FONDO EDIFICABLE

Es la dimensión máxima, medida en metros, que se permite edificar, a partir de la alineación oficial definida, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes.

3.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

3.5.1.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la dimensión vertical de la parte de edificación por encima de la rasante del terreno.

La altura del edificio podrá quedar determinada por alguno de los siguientes parámetros:

- Altura reguladora o máxima, medida en metros, hasta la cara inferior del último forjado.
- Altura total de edificación o de cumbrera, medida en metros, hasta la cumbrera más alta del edificio.
- Altura en número de plantas, por encima de la rasante del terreno natural incluida la planta baja.

Para cada zona, las normas particulares establecerán el número de plantas permitidas.

3.5.2.- 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.

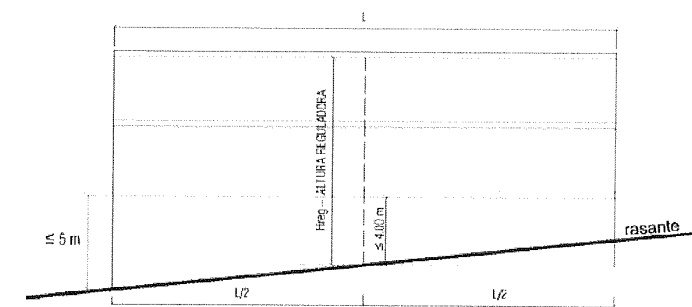
Cuando por aplicación de las alturas establecidas aparezcan medianeras que excedan en más de dos plantas, se deberá realizar un retranqueo mínimo de 3 m. a partir de la segunda en exceso, de manera que la edificación quede inscrita en un plano de 45° trazado con la horizontal. Dichas medianerías serán tratadas como las fachadas principales.

3.5.2.1.- EDIFICACIÓN EN SOLARES CON UN FRENTE DE FACHADA EN CALLE CON PENDIENTE.

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

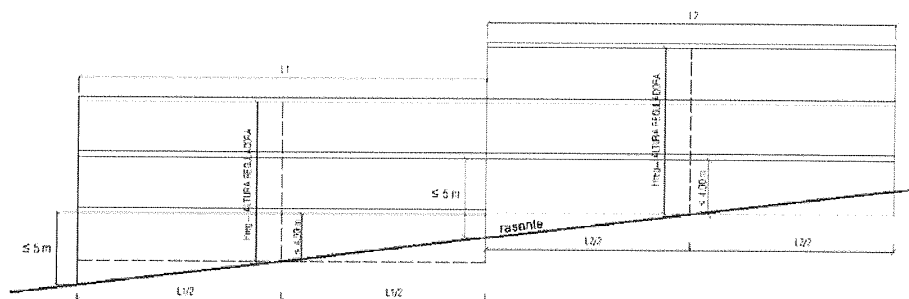
- En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) será como máximo, de 4 metros.
- En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado no podrá superar la altura reguladora o máxima del edificio.

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



Esquema de sección de calles con pendiente

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.



Esquema de sección de calles con pendiente

3.5.2.2.- EDIFICIO EN ESQUINA A CALLES CON DIFERENTE ALTURA AUTORIZADA

En solares en esquina con edificación cerrada, cuando la altura autorizada sea distinta para las dos calles, se podrá mantener la mayor de ellas en el fondo autorizado para ésta.

No obstante, cuando la diferencia de alturas autorizada sea de dos o más plantas, podrán escalonarse, siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes:

- El volumen edificado no podrá superar al que resultaría de aplicar el criterio general anterior.
- En la calle de menor altura, ésta no podrá superarse en una longitud de fachada superior a 22 m, medidos desde la esquina.

En todo caso, el tratamiento de los paramentos visibles desde la vía pública será igual al de la fachada del edificio.

3.5.2.3.- 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 3.5.2.1 y 3.5.2.2 de este artículo también serán de aplicación los criterios en ellos contenidos.

3.5.3.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LAS ALTURAS MÁXIMAS.

Por encima de la altura máxima total de edificación o de cumbre, sólo se permitirá la construcción de:

- Chimeneas de ventilación o evacuación de humos y gases, de calefacción y aire acondicionado en las distancias verticales que sean necesarias para el buen funcionamiento
- Paneles de captación de energía solar.
- Antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio.

Por encima de la altura máxima de cornisa, además de los anteriores, sólo podrán sobresalir:

- Las vertientes de cubierta.
- Los castilletes de escalera y ascensores de altura total de 3,20 m. Estas construcciones permitidas se adaptarán a las condiciones estéticas generales y a las de cada zona y no sobresaldrán de un plano trazado desde el borde en fachada de la cara superior del último forjado con inclinación máxima de 45° sexagesimales.
- Los espacios bajo cubierta y los áticos cuando estén permitidos en las ordenanzas particulares de cada uso. Estos espacios computarán como superficie edificada.
- Antepechos de fábrica o barandillas con altura no superior a 1,50 m, excepto elementos puntuales ornamentales o de cerrajería.

3.5.4.- ALTURAS MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

3.5.5.- ALTURAS LIBRES MÍNIMAS

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

La altura mínima estará comprendida entre los siguientes valores:

- Vivienda: 2,50 m mínimo para la planta baja y planta tipo. En las habitaciones abuhardilladas se permite una altura inferior, siempre que la dispuesta con carácter general para la planta tipo se mantenga al menos en un 60% de la superficie útil de la habitación.
- Planta baja: 3,00 m mínimo cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.
- Planta sótano y garaje: 2,40 m mínimo, admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.
- Comercial: 3,00 m en todas las plantas, salvo en locales con una superficie inferior a 400 m², permitiéndose en este último caso una altura mínima 2,50 m.
- Oficinas: 2,50 m como mínimo.
- Hotelero: 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m, admitiéndose 2,50 m en la zona de aseos y habitaciones.
- Restauración, espectáculos y ocio: 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo, Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m, admitiéndose 2,50 m en la zona de aseos y almacenes.
- Otros servicios terciarios: 2,50 m como mínimo, admitiéndose 2,20 m en aseos y archivos.
- Equipamientos: 3,00 m. medidos desde el suelo de la sala al techo.

Las alturas indicadas podrán ser inferiores si la normativa sectorial lo permite.

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.

3.5.6.- PLANTA SÓTANO

Es aquella cuya cara inferior del forjado de techo se sitúa en todos en todos sus puntos por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

3.5.7.- PLANTA SEMISÓTANO

Es aquella cuya cara superior del forjado de la planta baja no supera en ningún punto 1,20 m sobre la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

3.5.8.- CONDICIONES PARA LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.

Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

3.5.9.- PLANTA BAJA

Es aquella planta cuyo piso está situado dentro de unos límites de 1,00 m, por encima ó 0,80 m, por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

3.5.10.- ENTREPLANTA

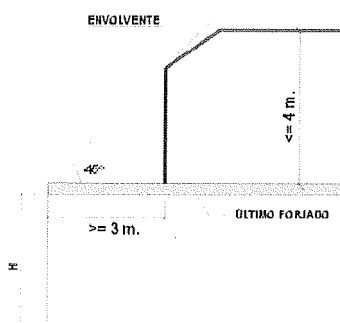
Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

3.5.11.- PLANTA PISO

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

3.5.12.- ÁTICO

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 m y quedando dentro del plano a 45° trazados desde la línea de fachada.



El espacio comprendido entre el último forjado y la línea de cubierta del ático constituirán un solo volumen útil con prohibición de ejecutar divisiones habitables o utilizables a distintas alturas. La planta de cubiertas del ático será de tejado o de terraza no transitable, inaccesible e inhabitable.

Por encima de la envolvente, señalada en el esquema, no se permite ninguna construcción e instalación, incluida la caja de escalera, excepto las contenidas en el punto I del art. 3.5.3.

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.

3.5.13.- ESPACIOS BAJO CUBIERTA

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

El espacio comprendido entre último forjado y la línea de envolvente constituirá un solo volumen útil, con prohibición de ejecutar divisiones habitables o utilizables a distintas alturas; la planta de cubierta del aprovechamiento bajo cubierta será de tejado o de terraza no transitable, inaccesible e inhabitable.

Por encima de esta envolvente no se permite ninguna construcción e instalación, incluida la caja de escalera, excepto las contenidas en el punto I del art. 3.5.3.

Las construcciones correspondientes al espacio bajo cubierta 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.

3.5.14.- CUBIERTAS

La cubierta de los edificios se podrá hacer con tejados o azoteas.

Los tejados deberán ser rematados en fachadas por cornisas y la pendiente máxima será del 35 %.

La altura máxima de la cumbrera de la cubierta, no superará los 4,50 m, medidos desde la cara superior del último forjado.

Se permiten los escalonamientos en la cubierta de forma que se creen huecos al exterior, y siempre que queden delimitados por la envolvente definida en el párrafo anterior. En todos los casos, los distintos paños de cubierta inclinada, tendrán la misma pendiente.

3.5.15.- PATIOS

3.5.15.1 PATIO DE MANZANA

Se entiende por patio de manzana el situado en el centro de la manzana, con las características exigidas para que los paramentos que lo definen tengan la consideración de fachada.

Se considera igualmente patio de manzana el espacio interior de una manzana, no edificable a partir de la planta primera, definido por las líneas del fondo máximo edificable o por las alineaciones oficiales interiores.

No se podrán abrir luces de piezas vivideras a los patios de manzana si sus dimensiones no cumplen las condiciones establecidas para el patio de luces.

El pavimento del patio de manzana estará como máximo a 90 centímetros por encima del pavimento de la planta baja, o, en su caso, de la planta primera, y siempre por debajo de la línea de vierteaguas de los huecos de ventilación e iluminación.

En los patios de manzana se permiten las instalaciones complementarias al servicio de la comunidad, cumpliendo el requisito fijado en el apartado anterior.

3.5.15.2.- 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.
- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más alto.

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.

3.5.15.3.- DIMENSIONES DE LOS PATIOS

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

- En patios interiores a que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,33 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 4 m y de 16 m^2 para la superficie.
- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,25 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se fija un mínimo de 4 m para luces rectas y diámetro de 16 m^2 para la superficie.
- En patios interiores a los que no abran cocinas ni dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 4 m y 16 m^2 para la superficie.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 4 m.
- La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
- No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente la plena de fachada, no sea superior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

3.5.15.4.- PATIOS CUBIERTOS

No se permiten los patios de luces cubiertos.

3.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS

3.6.1.- DEFINICIÓN

Son las que han de cumplir la edificación y su entorno exterior con el fin de evitar impactos visuales negativos.

3.6.2.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES.

Las nuevas edificaciones deberán proyectarse procurando su mejor integración en el paisaje, no sólo en sus entornos próximos sino lejanos, teniendo en cuenta su relación con hitos, masas vegetales, señalamiento de bordes urbanos, etc.

3.6.3.- PLANTAS BAJAS

Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

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.

3.6.4.- MEDIANERÍAS Y ELEMENTOS SOBRE CUBIERTA.

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

3.6.5.- 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.

3.6.6.- SALIENTES Y ENTRANTES INTEGRADOS EN LA EDIFICACIÓN

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 m hasta la que debe tener la segunda planta no podrán los cuerpos salientes o molduras avanzar más de 0,20 m en las calles de ancho mayor a 12 m, y 0,10 m en el resto.

Hasta después de haber salvado la altura de 1,50 m sobre el punto más alto de la rasante de la acera, no se permitirá retirarse de la alineación oficial más de 0,25 m en las calles de ancho mayor a 12 m y 0,15 m en el resto, siempre que esto solo afecte, como máximo, a la tercera parte de la longitud de la fachada.

Las portadas no podrán salir de la alineación de la calle más de 0,20 m en las calles de ancho mayor de 14 m; 0,15 m en las de ancho mayor de 12 m y 0,10 m en el resto.

3.6.7.- CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA

Pueden ser de los siguientes tipos:

- **Balcones:** Son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado. No computarán edificabilidad los balcones descubiertos. Computará el 50% de su superficie si se encuentra cerrado por uno o dos de sus lados, y el 100% en el caso de estarlo por tres de sus lados.
- **Balconada:** Saliente común a varios balcones con solución de peto y vuelo igual a estos. No computarán edificabilidad las balconadas descubiertas. Computará el 50% de su superficie si se encuentra cerrada por uno o dos de sus lados, y el 100% en el caso de estarlo por tres de sus lados.
- **Terraza:** Es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado. Las superficies cubiertas y confinadas por uno o dos laterales computarán al 50% de la superficie.

- Mirador: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la pieza a la que sirve, con frente acristalado en toda su altura. Se computará el 100% de su superficie.
- Galería: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la planta a la que sirve, con frente acristalado en toda su altura y de anchura ilimitada. Se computará el 100% de su superficie.
- Cornisas: Son los salientes, generalmente ornamentales, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.
- Aleros: Son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

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

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

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

CAPÍTULO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Esta normativa de urbanización tiene un carácter indicativo, susceptible de reajustarse por la presente Modificación o el planeamiento de desarrollo cuando se produzca la ordenación pormenorizada del ámbito, lo que no comportará modificación del Plan General, tal y como indica el artículo 98.h) del TRLSM.

4.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 159 TRLSM y demás normativa de pertinente aplicación, así como en cumplimiento de las guías de diseño que se formulen, para la ejecución unificada del sector y a los efectos de garantizar una composición unitaria de la actuación.

4.1.1.- CONCEPTO

La finalidad de los Proyectos de Urbanización será, según el artículo 159 del TRLSM *"...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"*.

4.1.2.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS

De acuerdo al artículo 159.3 TRLSM *"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 proyecto deberá incluir al menos las siguientes obras:

- Pavimentación de viales y aceras.
- 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 y reutilización de aguas.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de gas.
- Alumbrado público.

- Infraestructuras para telecomunicaciones.
- Jardinería y ejecución de zonas verdes.
- Dotación de mobiliario urbano.
- Señalización de calles y espacios públicos.
- Tráfico y señalización viaria.
- Sistema de recogida de basuras.

Se deben incluir las obras de enlace de todos los servicios citados con los generales del municipio, justificando que estos últimos tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado. Se debe contemplar las conexiones con tendidos existentes y su posible reutilización.

4.1.3.- TRAMITACIÓN

La tramitación será la establecida en el artículo 142 TRLSM por remisión efectuada por el artículo 159.5 del mismo texto legal.

4.1.4.- FINAL DE OBRA

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 (formatos dwg ó dxf georeferenciados).

4.2.- RED VIARIA

4.2.1.- ALINEACIONES

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a cualquier a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución material de las obras.

4.2.2.- RASANTES

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, minimizando los movimientos de tierra necesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

La pendiente longitudinal no superará el 8%. Excepcionalmente se permitirán inclinaciones superiores recomendándose disponer de pavimentos antideslizantes, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 1%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto tome medidas excepcionales que resuelvan adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

4.2.3.- SECCIONES TRANSVERSALES

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales.

La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de cuatro metros, y en la de dos sentidos no será menor de siete metros.

La anchura recomendada de los carriles de circulación será de 3,50 m pudiéndose reducir este ancho en función de las características de la vía hasta un mínimo de 3,00 m.

La anchura mínima de las aceras u otros itinerarios peatonales será de 1,50 m, recomendándose anchos superiores a 2,50 m, que se deberán incrementar en función de las características del viario.

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

4.2.4.- PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS

Los proyectos de urbanización diseñarán los firmes de calzada con el objetivo de transmitir adecuadamente al terreno las cargas debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, teniendo en cuenta las características de la explanada y la categoría del tráfico.

La elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Para el dimensionamiento de los firmes y pavimentos de las calzadas se considerará la Norma 6.1-IC 'Secciones de firme' de la Instrucción de Carreteras y las Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano del Ministerio de Fomento.

4.2.5.- PAVIMENTACIÓN DE ACERAS

Las aceras peatonales dispondrán de un pavimento que asegure la transmisión de las cargas previstas hacia el firme, con suficiente resistencia frente a los agentes climatológicos, que faciliten las operaciones de limpieza, mantenimiento, apertura de zanjas y calas y sustitución y que den un adecuado acabado estético a las superficies pavimentadas.

Para la elección de materiales y acabados superficiales se atenderá a las Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano del Ministerio de Fomento.

4.2.6.- LÍMITES DE PAVIMENTACIÓN

Para la delimitación de las diferentes áreas funcionales de las calle se dispondrán elementos complementarios de la pavimentación, tales como bordillos, ríoglas, caces, bolardos, etc. Los proyectos de urbanización incluirán la colocación de bordillos para la delimitación de la alineación exterior de las manzanas resultantes de la ordenación.

Los bordillos serán preferentemente de hormigón prefabricado bicapa de dimensiones normalizadas, admitiéndose el uso de bordillos de piedra natural para su uso en zonas de especiales requerimientos estéticos.

En calles de coexistencia se dispondrán las medidas necesarias para distinguir de forma correcta el espacio preferente para el tráfico de vehículos y el peatonal. Se recurrirá a la diferenciación de pavimentos, la inclusión de bolardos, etc.

4.2.7.- PASOS DE PEATONES

Se dispondrán pasos de peatones en todos los puntos donde se prevean corrientes significativas de cruce, asegurando la comodidad de la trayectoria de los peatones, sin desviaciones innecesarias. Serán, como mínimo, de 2,5 m de ancho, y podrán ser de dos tipos:

- Sobreelevados, que se ajustarán a las características técnicas recogidas en la Orden, de 11 de octubre de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, sobre condiciones de la autorización para la instalación de pasos peatonales sobreelevados (ralentizadores de velocidad) en las travesías de la Red Regional de Carreteras de la Región de Murcia

- Mediante vados que garanticen una diferencia de cotas menor de 4 cm entre la calzada y la acera y una pendiente máxima menor del 12%

Para la correcta percepción de los pasos de peatones por parte de los conductores y los peatones se deberá:

- Utilizar pavimentos diferenciados táctiles en las aceras
- Señalizar los pasos con señalización horizontal y vertical
- No disponer elementos que limiten la visibilidad de conductores y peatones.

4.2.8.- ESTACIONAMIENTOS

Todas las plazas de estacionamiento situadas en la vía pública tendrán una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 m. Se dispondrán en fila o en batería.

4.2.9.- ACCESIBILIDAD

En el diseño de las vías públicas se cumplirá con las disposiciones de la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

4.2.10.- CARRILES ESPECIALES PARA BICICLETAS Y CARROS DE GOLF

Los proyectos de urbanización podrán desarrollar los itinerarios especiales reservados por la ordenación pormenorizada para bicicletas y/o carritos de golf.

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada
- Soluciones diferenciadoras del carril bici del resto del viario.

4.2.11.- SEÑALIZACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS

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. Señalización vertical e Instrucción 8.2 I.C. Marcas viales del Ministerio de Fomento y el Reglamento General de Circulación.

Las señales verticales 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.

Los proyectos de urbanización incluirán planos de señalización, con la disposición de la señales en planta y con los detalles necesarios para su instalación.

4.2.12.- TRANSPORTE PÚBLICO

Los proyectos de urbanización de nuevos desarrollos deberán prever paradas y zonas de aparcamiento para taxis y autobuses, incluyendo marquesinas, señalización vertical y horizontal, etc., de acuerdo con las previsiones de los Servicios Técnicos Municipales.

4.3.- JARDINERÍA Y EJECUCIÓN DE ZONAS VERDES

4.3.1.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS VERDES.

Las zonas verdes se urbanizarán de forma completa para su uso público, definiendo totalmente los espacios resultantes en el proyecto.

Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga u otros áridos de préstamo.

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

Todo el arbolado que se ubique en pavimentos rígidos deberá contar con alcorques de 1,00 x 0,80 m mínimo. Estos alcorques no deben presentar resaltos con respecto al pavimento exterior, siendo de piezas de bordillo de hormigón o piedra natural.

4.3.2.- CARACTERÍSTICAS DE LAS PLANTACIONES

Se utilizarán preferentemente especies xerófilas, bien adaptadas al medio mediterráneo y a las características de los suelos de la actuación, promoviendo la utilización de especies autóctonas. En la elección de especies se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Las zonas ajardinadas de jardines y zonas verdes deberán contar con árboles de hoja caduca y árboles de hoja perenne. Para la posición de árboles en zonas ajardinadas debe estudiarse el soleamiento de la parcela.

4.3.3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES DE RIEGO

Las instalaciones para el riego de las zonas verdes y de las plantaciones en viario se diseñarán de forma que se minimice el consumo de agua. Se utilizarán redes de riego automático provistas de contadores.

Los proyectos de urbanización contemplarán la posibilidad de utilizar aguas regeneradas procedentes de la depuración de aguas residuales para el riego. En el caso de usarse aguas regeneradas para el riego deberán tomarse medidas que permitan diferenciar inequívocamente las conducciones de aguas regeneradas y aguas potables para consumo. Se tomarán, asimismo, medidas para limitar el contacto de las personas con el agua regenerada.

4.4.- MOBILIARIO URBANO

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana. 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 contar con el visto bueno de los servicios municipales antes de su colocación.

No podrá autorizarse la instalación de mobiliario urbano en aceras, paseos, medianas o en general, en espacios públicos, si una vez instalado aquél no quedase un espacio libre de paso que permitiese el cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad.

4.4.1.- KIOSCOS

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.

4.4.2.- BANCOS

Los modelos de bancos a emplear deberán estar contruidos con materiales adecuados para la intemperie, y sus elementos de madera no presentar deformaciones, grietas ó aristas astilladas. Se deberán presentar certificados de calidad y garantía del fabricante.

Deberán instalarse en zonas que no dificulten la circulación, estudiar adecuadamente el soleamiento para que reciban sombra, procurando alternar zonas de sombra por la mañana y por la tarde.

4.4.3.- 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 contruidas con materiales rígidos y resistentes, con características antivandálicas.

4.4.4.- 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.

4.4.5.- 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.

4.5.- ALUMBRADO PÚBLICO

4.5.1.- CONDICIONES GENERALES.

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, así como las guías de diseño que, en su caso, se formulen, para el desarrollo de la actuación.

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

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.

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 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.

A los efectos de ahorro energético, se podrá imponer un sistema de reducción de flujo luminoso que podría ser: por reactancias de doble nivel con o sin hilo de mando, para instalaciones con pocos puntos de luz, o bien por reductor de flujo luminoso y estabilizadores de tensión de cabecera de línea para instalaciones de mayor entidad.

4.5.2.- CONDICIONES DE DISEÑO.

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:

- Unilateral: ancho de calzada entre altura de luminaria menor que 1
- Tresbolillo: ancho de calzada entre altura de luminaria entre 1 y 1,5
- Pareada: ancho de calzada entre altura de luminaria mayor que 1,5

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.

Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público responderán a tipos normalizados.

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 energía.

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.

El tendido de las redes de alumbrado público y privado será siempre subterráneo en nuevas urbanizaciones.

Las canalizaciones para alumbrado público se realizarán mediante la colocación de conductos de PVC de doble capa y diámetro entre 70 y 100 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. Se dispondrán arquetas para cruces de calzada.

4.5.3.- MATERIALES

Se utilizarán aquellas luminarias cuyo rendimiento luminoso, entendiendo por tal la relación entre el flujo luminoso emitido y la potencia eléctrica consumida sea lo más elevada posible, 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:

Zona	Flujo superior
Residencial	≤ 15%
Urbana	≤ 25%

El equipo auxiliar adoptado deberá ser de Alto Factor (AF.), 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.

La red de alimentación de los puntos de luz estará constituida por conductores de cobre Tipo RV 0,6/1KV unipolares

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.

Los brazos murales serán metálicos, zincados o galvanizados en caliente e irán soldados directamente sobre plantilla para su sujeción al paramento.

Los báculos y columnas estarán homologados, y deberán disponer del correspondiente certificado de conformidad, emitido por Organismo competente, donde conste que 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.

Los cuadros de mando y protección se ubicarán en sitio visible y accesible, lo más cercano posible a los centros de transformación 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. El encendido automático se gobernará mediante reloj astronómico, o sistema análogo.

4.5.4.- NIVEL DE ILUMINACIÓN

En las nuevas urbanizaciones y calles que se proyecten, se adoptarán los valores lumínicos que se señalan en la siguiente tabla. Dichos valores podrán ser variados, cuando nuevas técnicas de iluminación ó las recomendaciones de los Organismos competentes en la materia, lo aconsejen. Los valores que se citen se entienden en servicio.

TIPO DE VÍA	Iluminancia Media (Lux)	Uniformidad Media $U_m = E_{min}/E_{med}$ (%)	Uniformidad Extrema $U_g = E_{min}/E_{max}$ (%)
Vías principales de gran densidad de tráfico rápido	30	40	20
Vías de tráfico medio y/o comerciales, con gran densidad de peatones	20	40	20
Vías secundarias de tráfico medio y media densidad de peatones	18	40	20
Vías de bajo tráfico y baja densidad de peatones		30	20
Vías peatonales o de ocio	15	40	20
Parques y jardines	15	--	-

4.6.- ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS Y TELECOMUNICACIONES.

4.6.1.- TENDIDOS Y CANALIZACIONES DE LAS COMPAÑÍAS CONCESIONARIAS DE SERVICIOS

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.

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.

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.

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.

4.6.2. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Los Centros de Transformación se dispondrán preferentemente en el interior de las manzanas resultantes de la ordenación. No se permite su ubicación en zonas verdes públicas.

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.

4.7.- DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE Y RED DE HIDRANTES

4.7.1.- CONDICIONES GENERALES:

El diseño de la red de distribución de agua deberá cumplir el RD 140/2003 del 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o reglamentación posterior que le sustituya.

Todos los materiales en contacto con el agua serán de calidad alimentaria y cumplirán la normativa vigente.

4.7.2.- CONDICIONES DE DISEÑO

Las redes de abastecimiento deberán situarse bajo calzada o acera, siempre que éstas 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.

Las tuberías a utilizar en las redes de abastecimiento de agua potable serán de fundición dúctil, polietileno o acero galvanizado. Todas las tuberías de la red de abastecimiento deberán de cumplir las especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento.

Se define como diámetro mínimo de las tuberías de la red de distribución a aquellas que tienen un diámetro interior igual o superior a 80 mm; este valor se podrá alterar en circunstancias especiales y siempre bajo la supervisión del Servicios Técnicos Municipales.

4.7.3.- DISTANCIAS DE SEGURIDAD

Las distancias mínimas entre las redes de agua potable y el resto de servicios serán:

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 Servicios Técnicos Municipales.

Siempre que sea posible la red de abastecimiento irá en una cota superior a la de alcantarillado.

4.7.4.- HIDRANTES

Los hidrantes se situarán en lugares estratégicos, fácilmente accesibles a los Servicios de Extinción de Incendios y debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23-033.

El hidrante se conectará a la red mediante acometida independiente para cada uno, siendo el diámetro de la misma igual, como mínimo al del hidrante. La instalación del hidrante dispondrá de válvula de cierre de compuerta.

El hidrante será del tipo designado por el Servicios Técnicos Municipales. Los hidrantes se acometerán sobre conducciones con un diámetro mínimo de 100 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 Servicios Técnicos Municipales.

La válvula en la conexión con la red general ha de ser igual diámetro que el hidrante.

4.8.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

4.8.1.- CRITERIOS GENERALES

Las redes de saneamiento serán de tipo separativo.

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 Técnico Municipal 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.

4.8.2.- MATERIALES QUE PODRÁN SER EMPLEADOS EN TUBOS Y POZOS

El material para los tubos de una red de saneamiento podrá ser:

MATERIALES DE LAS TUBERIAS
HORMIGÓN EN MASA O ARMADO.
PVC COLOR TEJA O SIMILAR.
POLIESTER.
POLIETILENO.
FUNDICIÓN CON RECUBRIMIENTO INTERIOR DE MORTERO O POLIURETANO.

Los pozos de saneamiento se construirán en hormigón en masa o armado o en ladrillo, y podrán ser prefabricados o contruidos "in situ".

Para conducciones de elevado diámetro se podrán plantear secciones con geometría distinta a la circular (ovoides, 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 Servicios Técnicos Municipales y previa aprobación del proyecto correspondiente.

4.8.3.- 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 1986 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Se establece en 300 mm el diámetro mínimo interior del alcantarillado. En acometidas se establece el diámetro mínimo en 200 mm.

4.8.4.- ELEMENTOS A INSTALAR EN LA RED DE SANEAMIENTO

Pozos de registro

Tienen como finalidad el tener localizada la red de saneamiento y permitir las labores de explotación y limpieza. Se ubicarán en:

- 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.

Tipología y dimensiones

Los pozos de registro hasta conducción de DN 800 serán de hormigón armado prefabricados o de ladrillo macizo de un pie unidos con mortero de arena y cemento con media caña de fondo, pudiendo ser empleados materiales plásticos adecuados al uso de este servicio.

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.

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, con junta de polietileno entre tapa y marco, cierre de seguridad o dispositivo de acerojado, superficie antideslizante y revestimiento de pintura asfáltica.

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 serigrafiadas conforme al modelo elegido por los Servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO V: NORMAS DE PROTECCIÓN

5.1.- DISPOSICIONES GENERALES

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras.

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

5.2.- CARRETERAS

5.2.1.- LEGISLACIÓN Y AFECCIONES TERRITORIALES

5.2.1.1.- CARRETERAS DE LA RED ESTATAL

Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de 29 de julio), el Reglamento General de Carreteras y la Ley 9/1990, de 27 de agosto de Carreteras de la Región de Murcia, o norma que las sustituya.

Las afecciones territoriales que resultan de la legislación estatal de carreteras y que son de aplicación, están recogidas en el Capítulo III de la Ley 25/1998.

Se establecen las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección, que se definen de la siguiente manera, según constan textualmente en los artículos 21.1, 22.1 y 23.1 de la Ley 25/1998:

"Artículo 21.1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres (3) 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.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura."

"Artículo 22.1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas."

"Artículo 23.1. 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."

La línea límite de edificación se establece a ambos lados de las carreteras estatales y se sitúa a:

- 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas; entre las que se encuentra la autopista AP-7.
- 25 m en el resto de carreteras.

Donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de la zona de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

5.2.1.2.- CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA

Asimismo, se estará también a lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia, o norma que la sustituya, para todas las vías de tránsito rodado que, formando parte del sistema viario, transcurran o afecten al ámbito de Marina de Cope. Estas carreteras son la D-13, D-14, D-15 y D-20.

Las afecciones impuestas por esta Ley, en su Título IV, y que serán de obligado cumplimiento en todos los instrumentos de desarrollo son las siguientes:

- La línea de dominio público: será de tres metros a cada lado de la vía, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- La zona o línea de protección: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera regional, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a una distancia de treinta metros medidas también desde la arista exterior de la explanación.
- En las vías de circulación con características de autovía: las distancias serán de 5 m para la zona de dominio público y 50 m para la zona de protección.

Línea límite de edificación:

- En las carreteras de primer y segundo nivel: 25 m.
- En el resto de carreteras: 18 m.
- En las carreteras regionales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas: La Consejería competente podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia diferente.
- En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con objeto de eliminar las travesías de poblaciones: la línea límite de edificación se situará a 100 m, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

5.3.- COSTAS

5.3.1.- LEGISLACIÓN Y AFECCIONES TERRITORIALES

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 y su Reglamento promulgado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.
- Ley de Puertos del Estado y de la Marina mercante: Ley 27/1.992, de 24 de noviembre.
- Real Decreto 2.486/1980, 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.

Una vez delimitado el dominio público marítimo terrestre estatal, nos ocuparemos de las servidumbres de protección. Así:

- La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 m medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

En este aspecto, el ámbito del AIR de Marina de Cope se regirá por lo establecido en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia y la Declaración de Actuación de Interés Regional de Marina de Cope.

En los artículos 45 y 46 de la Ley de Costas 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 seis metros 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 espacios especialmente protegidos.
- En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros.

Por su parte, la servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se 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 de Costas se ocupa de la Zona de Influencia estableciendo que 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 metros 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 a 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 deberán 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.

5.4.- CAUCES PÚBLICOS

5.4.1.- LEGISLACIÓN Y AFECCIONES TERRITORIALES.

En el desarrollo y aplicación de la presente Modificación del Plan General, en lo relativo a esta materia se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa o normas que la sustituyan:

- 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).

- 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.
- 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 1 17/1992, de 14 de febrero, y RD 1541/1994, de 8 de julio.
- El 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.
- El Real Decreto 650/1987, de 8 de mayo, que define los ámbitos territoriales de los organismos de cuenca y de los planes hidrológicos. RD 1664/1998, de 24 de Julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- El Real Decreto 931/1989 que constituye la Confederación Hidrográfica del Segura.

En aplicación de la citada normativa, se recogen las siguientes zonas de servidumbre en relación a los cauces, riberas y márgenes:

- Una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público que se regula en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de Cuenca.
- Una zona de policía de 100 m de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. En la zona de policía será exigible autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Segura para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas.
- 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.

5.4.2.- EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU RELACIÓN CON LOS

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

En materia de Dominio Público Hidráulico, las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia y la Actuación de Interés Regional Marina de Cope, grafía las ramblas existentes en el ámbito de actuación (El Garrobillo, La Galera, El Gato, Elena y Pinares) 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.

El planeamiento de desarrollo formulará la propuesta de delimitación provisional del Dominio Público Hidráulico, al no existir deslinde del mismo.

La ordenación pormenorizada deberá ser coherente con la delimitación del Dominio Público Hidráulico, recogiendo y grafiando en los planos correspondientes las delimitaciones del dominio y de sus zonas de afección.

Igualmente deberá respetar los Decretos que promulgue la Región de Murcia en desarrollo de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.

5.5.- RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

5.5.1.- LEGISLACIÓN Y AFECCIONES TERRITORIALES

En lo relativo a esta materia, se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa, o normas que la sustituyan:

- Ley 3/2000, de 12 de julio, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales de la Región de Murcia e Implantación del Canon de Saneamiento.
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 78 1/ 1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

- Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, en su parte vigente tras la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.
- La Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas.

5.6.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

5.6.1.- ACTUACIONES EN LA COSTA

Dentro de la zona protegida de la costa se permiten, entre otras, las siguientes actuaciones:

- Actuaciones turísticas aisladas.
- Senderos de acceso a la costa.

5.6.1.1.- ACTUACIONES TURÍSTICAS AISLADAS

Marina de Cope pretende ser un referente nacional e internacional en materia de turismo de calidad, por lo que la oferta debe ser no solo variada y completa, sino que también debe mantener el nivel de calidad exigido.

La localización de Actuaciones Turísticas Aisladas en la zona de playa o cercanos a la misma diversifica la oferta de turismo ofreciendo servicios a pie de playa que repercuten también en la mejora de calidad de la misma.

El artículo 7.2.2.1 desarrolla las condiciones particulares de estas actuaciones.

5.6.1.2.- SENDEROS DE ACCESO A LA COSTA

La accesibilidad de la zona es primordial para un buen desarrollo turístico y para la viabilidad de las actuaciones proyectadas en la zona del litoral.

La distancia desde la zona de parking hasta la zona de playa variará según la zona ya que se situarán fuera de la zona de protección del paisaje.

El artículo 7.2.2.2 desarrolla las condiciones particulares de estas actuaciones.

5.6.2.- CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES DE LA MARINA INTERIOR

En la creación de una infraestructura en el entorno litoral deben tenerse en cuenta numerosos aspectos no solo técnicos, sino también ecológicos y paisajísticos, ya que la zona de afección puede abarcar dos o incluso tres medios (marino, litoral e interior) donde los condicionantes ambientales varían en un amplio gradiente.

5.6.2.1.- EDIFICIOS UBICADOS EN LA ZONA DE LA BOCANA

La construcción de varias instalaciones y edificios en la zona litoral cercana a la entrada a la marina puede provocar impacto paisajístico por obstrucción de la visual del horizonte marino. Por ello, para la mejor integración de los edificios, se limita la altura reguladora o máxima de los edificios de la Marina Seca y el Varadero a 10 metros de altura.

5.6.3.- CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES DEL VIARIO

Para poder prevenir y corregir posibles impactos sobre la fauna motivados por la ejecución de un proyecto que contemple una infraestructura viaria es necesaria la realización de medidas correctoras. Se destacan las siguientes:

- Diseño de pasos específicos para fauna.
- Acondicionamiento para el paso de fauna de drenajes, pasos superiores y pasos inferiores.
- Diseño de vallas perimetrales, cercas y plantaciones para disminuir atropellos.
- Restaurar la vegetación del entorno del paso.
- No realizar las obras de drenaje con chapas metálicas onduladas.
- Limitar la velocidad y señalar las zonas de mayor riesgo de atropello.
- Usar en las pantallas vegetales especies de gran porte, para así obligar a las aves a cruzar la carretera a una altura suficiente de la calzada y evitar su presencia en la misma.
- Evitar especies vegetales buscadas por las aves, en especial plantas con bayas.
- Minimizar la eliminación de la vegetación acuática.
- Colocar reflectores para la fauna, etc.

Para evitar la afección sobre la fauna y el efecto barrera se debe:

- Colocar pasos de fauna en los corredores afectados por el paso de un viario.
- Ejecutar un cerramiento longitudinal del trazado en los tramos sensibles donde se localizan los pasos de fauna.
- Colocar rampas de escape del cerramiento para fauna vertebrada.
- Limitar la velocidad.

Del mismo modo, para impedir el paso de animales a la calzada y evitar atropellos, se deben utilizar los siguientes sistemas:

- Vallas perimetrales, que refuerzan el efecto barrera de las que ya de por sí plantean las infraestructuras viarias, aunque su empleo es indispensable en las vías que tienen altas intensidades de tráfico para prevenir los atropellos y garantizar la seguridad viaria.
- Otros sistemas, en el caso de una vía con poca intensidad de tráfico, serían sistemas de efecto puntual, que se basan en el uso de elementos que asustan a los animales, o bien en repelentes olfativos y sonoros. Algunos ejemplos de estos sistemas serían: pasos canadienses, reflectores, barreras olfativas o sonoras, deforestación y aplicación de gravilla en los márgenes de la carretera, pantallas elevadoras del vuelo, etc.

5.6.4.- CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES DE LOS CAMPOS DE GOLF

Evidentemente el uso de golf llevará consigo una transformación del terreno original y la sustitución de la flora local por especies adecuadas para la práctica de este deporte, aunque no deja de ser un espacio verde que, con unas medidas adecuadas, puede complementar a los corredores ecológicos que tienen un carácter puramente ambiental.

El entramado verde global que se genera potenciará tanto los valores ambientales para los que se diseñan los corredores ecológicos como las características propias del campo de golf.

Por ello, la adopción de los criterios de tipo proteccionista tanto para los corredores ecológicos como para los campos de golf van íntimamente ligados y la adopción conjunta de los mismos potenciará la finalidad para la que se destinarán estos usos. Entre las medidas preventivas y correctoras que se pueden adoptar para el diseño de los campos de golf, se destacan las siguientes:

- En el diseño de los lagos se tenderá a reducir la lámina superficial de agua y aumentar la profundidad, para que no pierdan su capacidad de almacenamiento y se disminuya la evaporación.

- El carril buggy se realizará con materiales sueltos, no utilizándose ningún tipo de aglomerado como asfalto. Los vehículos (buggies) circularán preferentemente por el carril habilitado.
- Los ejemplares de azufaifo (*Ziziphus lotus*) presentes en la zona se integrarán dentro de los campos de golf.
- Se limitará el desbroce a las áreas estrictamente necesarias para el desarrollo de la actuación (greens, tees y calles) manteniéndose la vegetación existente en el resto de zonas.
- Para la revegetación de aquellas zonas que así lo necesiten, se usarán especies autóctonas que se integren en el paisaje y se adapten a las condiciones bioclimáticas existentes. Las siembras y plantaciones se diseñarán con especies propias de la flora local, teniendo en cuenta las características físicas de las unidades de actuación, la litología y la composición de la vegetación de su entorno inmediato.
- Para evitar la destrucción de hábitats naturales de interés para la fauna se conservará la máxima superficie de la vegetación natural
- Con el fin de no provocar efectos adversos sobre la fauna, el uso de productos fitosanitarios será racional y éstos serán de baja toxicidad.
- Mediante un adecuado programa de educación ambiental se informará al público de la fauna presente en la zona para que se involucren en su conservación.
- Se realizarán plantaciones y trasplantes con especies autóctonas favoreciendo el arraigo de la vegetación a medida que se avanza durante la fase construcción, aumentando el poder de retención del suelo, favoreciendo la infiltración del agua, y evitando la escorrentía superficial y la erosión progresiva del suelo.
- Creación de una red de recogida de aguas superficiales mediante el empleo de drenajes con sumideros para la captación superficial de las aguas y tuberías que lleven el agua a los puntos de almacenamiento (lagos artificiales) para su posterior reutilización en época de carencia de agua ó sequías prolongadas.
- Utilización de abonos de liberación lenta: estos abonos liberan poco a poco su contenido evitando que se pierda por lavado y percole a las aguas subterráneas afectando a su calidad. La incorporación de técnicas alternativas como la fertilización foliar en zonas hábiles para ello ayudarán de la misma manera a evitar pérdidas por lixiviación.
- Utilización de productos fitosanitarios de baja toxicidad y el empleo de procedimientos como la gestión integrada de plagas que nos permita identificar y recoger los datos sobre las plagas existentes en el campo para poder definir los umbrales a partir de los cuales se considera necesario la intervención para la preservación y supervivencia de las especies amenazadas. De esta manera se consigue una optimización y una drástica reducción en el uso de los fitosanitarios de manera innecesaria.

- Se usarán siempre aquellas variedades cespitosas que a igualdad de condiciones medioambientales necesiten menos dosis de riego y resistan en mejor medida una calidad de agua con mayor concentración de sales disueltas (agua salobre).
- Se reducirán los movimiento de tierras, cuya ejecución material es inevitable para el acondicionamiento del terreno en el diseño de los campos de golf; que mediante una buena elección en el emplazamiento de los hoyos, de las calles y otros elementos propios del campo (bankers, lagos, etc.) se adapten a las condiciones topográficas del terreno, minimizando de esta forma el impacto generado.
- Evitar, en la medida de lo posible, las elevaciones naturales del terreno (cerros) para su uso como elemento del recorrido del hoyo, reduciendo de este modo los procesos de erosión.
- Los taludes se diseñarán en función de los elementos de seguridad y paisajísticos de cada lugar.

5.6.5.- ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Si los residuos producidos por cualquier industria o actividad no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad. Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

Se obliga a que los contenedores de recogida dentro del Sector sean enterrados, con la posibilidad de implantar sistemas de recogida neumática.

5.6.6.- EMISIÓN DE GASES

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

5.6.7.- CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, las Ordenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976) o normativa que lo sustituya.

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos estos extremos.

CAPÍTULO VI: NORMAS DE GESTIÓN

6.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.

De conformidad con lo establecido en el artículo 171 del TRLSM, corresponde a la Administración actuante el establecimiento del Sistema de Actuación aplicable al sector en función de las circunstancias concurrentes y en concreto, en atención a las necesidades, a los medios económico-financieros disponibles y al grado de colaboración de la iniciativa privada.

Por tanto, si bien en la declaración del AIR se establecía como prioritario el Sistema de Concurrencia por tratarse el AIR de un instrumento promovido y tramitado de oficio por la Administración pública, en la actualidad concurren determinadas circunstancias que hacen necesario reconsiderar la elección optando por un sistema de corte privado. A este respecto no debemos obviar que la legislación urbanística aplicable otorga preferencia a los sistemas de iniciativa privada salvo razones de interés público en contra (artículo 171 del TRLSM) y que asimismo entre los objetivos principales del Consorcio constituido se encuentra el *"... permitir y favorecer que la ejecución del proyecto sea asumida por la iniciativa e inversión privada limitando la financiación pública y el recurso del sistema de expropiación para la ejecución del proyecto..."*.

En consecuencia, se establece como Sistema de Actuación el de **Concertación Indirecta** que resulta de aplicación, de conformidad con el artículo 179 del TRLSM, cuando así lo solicitan los propietarios que representan al menos el 25 por 100 de la superficie del ámbito, descontados los terrenos de dominio y uso público.

A efectos de justificar la viabilidad del Sistema de Concertación Indirecta deben traerse a colación las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha en colaboración entre la Administración actuante y los propietarios mayoritarios del ámbito. En concreto, con la Asociación Colaboradora de Propietarios de la AIR "Marina de Cope" que representa en la actualidad más del 50% de la superficie del sector en los dos municipios afectados y por tanto, se encuentra claramente legitimada como representativa de los intereses de la mayoría de la propiedad.

En este sentido, tuvo lugar la suscripción de un Protocolo de Intenciones entre el Consorcio de Marina de Cope y la Asociación Colaboradora de Propietarios en fecha 7 de junio de 2006 que fue posteriormente modificado el 4 de mayo de 2007 y en el que ya se estableció la preferencia por el Sistema de Concertación Indirecta.

Asimismo en desarrollo del citado Protocolo se ha elaborado una propuesta de Acuerdo Marco a suscribir entre el Consorcio de "Marina de Cope", los Ayuntamientos de Águilas y Lorca y la Asociación Colaboradora de Propietarios que fue aprobado por el Consejo de Administración del Consorcio en fecha 6 de febrero de 2008. El objeto de esta propuesta de Acuerdo Marco es lograr el mayor consenso posible para el establecimiento del modelo de gestión que resulte más eficaz para el buen fin del AIR "Marina de Cope" en atención a su carácter de unidad funcional y orgánica. Por tanto, su finalidad es facilitar el acuerdo entre todos los propietarios, asegurar la viabilidad económico-financiera de la actuación y la ejecución de las obligaciones dimanantes de la ordenación haciendo hincapié en la obtención y ejecución de los Sistemas Generales, pero siempre bajo la permanente tutela de la Administración y sin menoscabo del modelo sostenible de desarrollo turístico concebido.

En cualquier caso, el Acuerdo Marco que se suscriba tendrá la consideración de convenio urbanístico y en consecuencia, se estará a lo establecido en la Ley 8/2007 de Suelo y en el TRLSM a los efectos de su debida tramitación.

En este sentido, forma parte del contenido de la propuesta de Acuerdo Marco tanto el esquema básico de ordenación del Sector como los derechos y obligaciones de los propietarios. Entre dichas obligaciones se encuentra el compromiso de presentarse en UTE al Concurso Público que la Administración actuante convoque para la adjudicación de la ejecución del Sistema de Concertación Indirecta. Por tanto, los propietarios que suscriban el acuerdo asumen el compromiso de presentarse en su día a la licitación pública mediante la presentación del correspondiente Programa de Actuación en el que se propongan las concretas bases técnicas y económicas para el desarrollo urbanístico.

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente y de conformidad con lo establecido en el artículo 160 y concordantes del TRLSM, los gastos de urbanización correspondientes a la ejecución de la ordenación que se establece en esta modificación de planeamiento corresponden a los propietarios o titulares de la total superficie del ámbito de actuación.

No obstante, debido al carácter de unidad funcional y orgánica del ámbito del AIR, cabe recordar que uno de los objetivos de la propuesta de Acuerdo Marco es garantizar el buen fin de la actuación mediante la implantación y ejecución de los Sistemas Generales al inicio del desarrollo urbanístico y de forma simultánea para la totalidad del sector. Por tanto, para garantizar la cesión anticipada de los Sistemas Generales en aquellos supuestos en los que los titulares de los terrenos no ostenten la condición de urbanizadores, se establece la Ocupación Directa como modalidad para su obtención. Todo ello sin perjuicio del proceso reparcelatorio posterior del ámbito en el que se reconocerán los aprovechamientos que les correspondan a los propietarios originarios. En consecuencia, el expediente de Ocupación Directa se tramitará, en su caso, en los términos de los artículos 156, 177.2, 194 y 195 del TRLSM.

CAPÍTULO VII: NORMAS ESPECÍFICAS

7.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

7.1.1.- DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 107 del TRLSRM la ordenación pormenorizada del Sector definido se efectuará a través de un Plan Especial, dado el carácter de actuación urbanística especial del ámbito.

El desarrollo de la ordenación pormenorizada deberá garantizar la obtención y ejecución de los Sistemas Generales previstos.

7.1.2.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El aprovechamiento de referencia es $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$, aplicable a la totalidad de las superficie generadora de aprovechamiento de la actuación (Sector más Sistemas Generales, descontada la correspondiente a los Dominios Públicos preexistentes).

El aprovechamiento resultante del Sector será igual o inferior a $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$; correspondiendo con la categoría de Residencial de Mínima densidad.

El aprovechamiento de cesión a los Ayuntamiento de Águilas y Lorca se calcula en proporción a la superficie generadora de aprovechamiento (descontada los Dominios Públicos preexistentes) del ámbito perteneciente a cada uno de ellos:

- el 66,94623% de la superficie generadora de aprovechamiento del ámbito se encuentra en el municipio de Águilas, por lo que le corresponde el 6,694623% del aprovechamiento total.
- el 33,05377% de la superficie generadora de aprovechamiento del ámbito se encuentra en el municipio de Lorca, por lo que le corresponde el 3,305377% del aprovechamiento total.

Estos porcentajes se establecen con carácter indicativo, en cuanto que se aplica sobre superficies que pueden ser objeto de ajustes de acuerdo a los datos que finalmente resulten de la delimitación de los dominios públicos hidráulicos.

Se establece como obligación que los terrenos de cesión en donde se materialice el aprovechamiento no patrimonializable por los particulares y que por ley corresponde a cada ayuntamiento (10%) se cedan en su propio término municipal.

7.1.3.- LIMITACIONES DEL USO DEL SUELO

La superficie para las parcelas netas destinadas a usos turísticos y residenciales será, como máximo, del 50% de la superficie del ámbito del AIR de Marina de Cope, excluida del cómputo los Dominios Públicos y la superficie del Sistema General de Espacios Libres de Protección Paisajística, puesto que, si bien pertenece al ámbito, no será objeto de transformación urbanística.

7.1.4.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima es de 0,14 m²/m², aplicable a la totalidad de las superficie computable de la actuación (Sector más Sistemas Generales, descontada la correspondiente a los dominios públicos preexistentes), lo que hace un total 2.863.324 m²c, susceptible de ajuste, al aplicarse sobre una superficie objeto de medición más precisa en la ordenación pormenorizada.

La distribución de edificabilidades dentro del sector será la siguiente:

- 10% para uso de equipamientos (privados y terciario) (286.332 m²c).
- ≥ 35% para uso de establecimientos hoteleros (1.002.163 m²c).
- ≤ 55 % para uso residencial (1.574.828 m²c).

Esta distribución de edificabilidades deberá cumplirse igualmente en cada término municipal.

7.1.5.- ESPACIOS RESIDENCIALES

Los usos residenciales deberán situarse fuera de la franja de 500 m. medidos desde el límite interior de la ribera del mar.

La altura máxima de las edificaciones residenciales será, con carácter general, de 3 plantas sobre rasante, si bien en un tercio del volumen residencial se podrá superar esa altura.

Se deberá adaptar, en la medida de lo posible, las edificaciones a la topografía; y se evitará la formación de pantallas continuas edificadas.

7.1.6.- ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

De la edificabilidad para el uso de establecimientos hoteleros, al menos la mitad se dispondrá para el grupo de hoteles, y el resto para el de hoteles-apartamento.

Estos usos se ubicarán, preferentemente, en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar, excluyendo las zonas de protección paisajística. Además, en los primeros 100 metros de la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, los usos o edificaciones se ajustarán a la Ley de Costas.

Se deberá adaptar, en la medida de lo posible, las edificaciones a la topografía; y se evitará la formación de pantallas continuas edificadas.

Las parcelas para establecimientos hoteleros dispondrán de dimensión suficiente para ubicar en su interior espacios ajardinados, zonas deportivas, etc.; a tal efecto, deberán superar el estándar de 50 m² de parcela neta por cada plaza turística.

7.1.7.- DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL

Las cesiones locales de espacios libres de dominio y uso público y de equipamientos se cuantificarán conforme a lo dispuesto en el artículo 106.e) y 106.f), respectivamente del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSM).

No obstante, y dada la extensa superficie de espacios de interés ambiental, los espacios libres ubicados en estas zonas computarán a efectos del cálculo de los estándares establecidos en el párrafo anterior, con la condición de reservar, al menos, una superficie de 20 m² de suelo por vivienda destinado a espacios libres de parques y jardines públicos.

En cuanto a la dotación de aparcamientos públicos, éstos se deberán prever en proporción adecuada a la demanda específica, con el estándar de, al menos, uno por vivienda ubicado en viario público, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a las edificaciones. Los aparcamientos públicos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

Se reservará el suelo necesario, en proximidad al Sistema General de Equipamiento, para la implantación de aquellos equipamientos locales indicados en el cuadro de *"Dotación de Equipamientos e Infraestructuras en el ámbito del AIR de Marina de Cope"* y cuya ubicación se establece en el plano 007.- *Localización de equipamientos*; creando de esta manera un área de centralidad de equipamiento dentro del ámbito.

7.1.8.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

Se deberán implantar obligatoriamente todos los equipamientos e infraestructuras que se indican en el cuadro *"Dotación de Equipamientos e Infraestructuras en el ámbito del AIR de Marina de Cope"*, incluido en el Documento I.- Memoria.

No obstante, el planeamiento de desarrollo podrá introducir reajustes, debidamente justificados, ante la aparición futura de nuevas modalidades de equipamientos, sin que ello suponga modificación del Plan General.

7.1.9.- PROTECCIÓN

En la zona de protección de cauces sólo se podrán establecer usos compatibles con los riesgos derivados de las inundaciones, incompatibles con la construcción, ubicando preferentemente desarrollos deportivos de carácter abierto y espacios libres, públicos o privados.

Esta delimitación de la zona de protección de cauces, que corresponde exactamente con la grafiada en la Declaración de la AIR, es provisional, susceptible de modificación por el planeamiento de desarrollo, de acuerdo el Estudio de Inundabilidad de Ramblas conforme al Decreto 258/2007 que considera también la situación futura de los terrenos, una vez esté aprobado.

Deberá respetarse la compatibilidad de usos establecida para las diferentes zonas de interés ambiental, grafiadas en el plano de ordenación O.8. Se ha creado una línea que comprende tanto las zonas con valores ambientales, como otras zonas que puedan servir de conexión de aquéllas, de tal manera que en los suelos englobados dentro de esta envolvente será necesario, durante la fase de ordenación pormenorizada, informe preceptivo de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Las edificaciones y los yacimientos arqueológicos incluidos dentro del Documento III.- *"Catálogo de Bienes Protegidos"* deberán respetarse. Los elementos señalados como Elementos de Interés Etnográfico y Paisajístico en el Catálogo y las viviendas tradicionales existentes y en buen estado de conservación deberán respetarse, y el resto, procurarán integrarse, siempre que sea posible y no contradiga el espíritu del AIR, en la ordenación pormenorizada.

El Plan Especial que establezca la ordenación pormenorizada del Sector establecerá guías de edificación y de urbanización que respeten los valores ambientales y paisajísticos de la zona, creen una imagen de identidad propia y urbanicen de manera respetuosa y atrayente al turismo.

7.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES

7.2.1.- CARÁCTER DE LOS SISTEMAS GENERALES

Al amparo del artículo 98.h) del TRLSM se señala el carácter orientativo de la delimitación de los Sistemas Generales, a excepción del Sistema General de Espacios Libres Protección Paisajística, que tiene carácter vinculante, puesto que emanan de una normativa de rango superior, las DPOTL.

La alteración, siempre que sea justificada, de éstos por parte del instrumento de desarrollo, no implicará la modificación del instrumento de planeamiento general, siempre y cuando sea un simple ajuste en su delimitación y no afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio. Deberá respetarse, en cualquier caso, la superficie y los porcentajes definidos por la presente Modificación.

No obstante lo establecido en el párrafo 1º, en caso de modificación de las DPOTL, se permitirá el ajuste de este Sistema General a través del instrumento de desarrollo sin necesidad de modificación del instrumento de planeamiento general.

7.2.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SGEL-PP)

Las zonas de protección paisajística tendrán la consideración de Sistema General de Espacios Libres. Se pretende mantener su situación actual y poner en valor siguiendo el principio de "conservación activa", por lo que se deberán contemplar intervenciones de mejora paisajística con un tratamiento acorde con los valores objeto de protección, posibilitando el acceso a las playas, mediante los accesos que se consideren adecuados para su mantenimiento, uso y disfrute. No obstante se podrán implantar en esta zona (de acuerdo con las Directrices y Plan de Ordenación del litoral) usos de esparcimiento y senderismo, infraestructuras e incluso pequeñas edificaciones de uso turístico aisladas.

La superficie de este Sistema General no computará a efectos de la superficie exigida para el Sistema General de Espacios Libres Parques Urbanos.

Dada la singularidad y la amplia extensión de este Sistema General se posibilita la formulación de Plan Especial para la ordenación y el desarrollo del mismo, donde se ubiquen cada una de las actuaciones que se engloben en él.

El régimen de usos en este Sistema General es el que se establece para el suelo de protección paisajística en el Anexo V.I. de la Normativa de las DPOTL.

De acuerdo lo anterior, dentro de la zona protegida de la costa se permiten, entre otras, las siguientes actuaciones:

- Infraestructuras, siempre que sean subterráneas.
- Actuaciones turísticas aisladas.
- Senderos de acceso a la costa.
- Paseos peatonales y carril bici.

7.2.2.1.- ACTUACIONES TURÍSTICAS AISLADAS

Las Actuaciones Turísticas Aisladas complementarán la oferta cercana existente, evitando actuaciones hoteleras, puesto que la oferta de la zona es suficiente y se centrarán en actuaciones de interés turístico que diferencien y añadan calidad a la zona litoral. Se trata, principalmente, de pequeñas edificaciones aisladas de uso turístico.

Se ubicarán, preferentemente, en las zonas determinadas por el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Las edificaciones que se pueden proyectar dentro del ámbito de actuación de las Actuaciones Turísticas Aisladas serán de una sola altura, con más espacio abierto que cerrado. La arquitectura será típica mediterránea, de líneas tradicionales y colores y materiales naturales que consigan un efecto mimético con el paisaje.

La ocupación máxima permitida será de un 1%, con un coeficiente máximo de edificabilidad de 0,01 m²/m², sobre la superficie total del Sistema General Paisajístico de la Costa, no pudiéndose concentrar más de un 15% por Actuación Turística.

Así mismo, la vegetación de zonas ajardinadas dentro del Actuaciones Turísticas Aisladas actuará como pantalla tanto visual como acústica hacia la zona de playa, pero sin perjuicio de la calidad paisajística. La elección de especies será un punto clave en el diseño de jardines, evitando especies con grandes requerimientos hídricos o con demostradas características invasoras, que pongan en peligro el correcto desarrollo de las comunidades naturales cercanas. Por ello se recomienda utilizar las mismas especies que para la revegetación de zonas naturales.

Otros elementos de las Actuaciones Turísticas Aisladas como piscinas, verjas, iluminación exterior etc., también deben seguir criterios de integración, recreando formas naturales, mimetizándose con el entorno mediante colores acordes y materiales existentes en la zona etc.

Se evitará la proyección de estas piscinas sobre las biocenosis marinas catalogadas. Se buscarán, por lo tanto, zonas desnudas cercanas a las Actuaciones Turísticas Aisladas del medio terrestre. En todo caso, se garantizará una mimetización con el entorno, evitando colores vivos.

En caso de prever áreas de aparcamiento en esta zona, se circunscribirán a lo estrictamente necesario por razones de accesibilidad para discapacitados o para el servicio y normal funcionamiento de la actuación aislada.

7.2.2.2.- SENDEROS DE ACCESO A LA COSTA

El sendero debe cumplir no solo las propiedades funcionales de cualquier vía de comunicación, sino que también debe seguir unos criterios de diseño acordes con el medio natural en el que se van a desarrollar.

El trazado no debe comprometer las áreas naturales estables cercanas a la zona litoral, por ello es aconsejable un trazado sinuoso, que se adapte al terreno y que respete el entorno natural. Si se conserva esta característica de la zona litoral el entorno se dotará de mayor valor turístico. Para producir un menor impacto se aprovecharán, en la medida de lo posible, los caminos existentes.

La funcionalidad que deben tener las vías de comunicación obliga a realizar actuaciones como el desbroce o la creación de pasillos de sombra a lo largo del trazado.

Se deben distinguir tres tipos de accesos, unos de uso exclusivo de personas y los destinados tanto al paso de personas como al paso de vehículos para el abastecimiento de las Actuaciones Turísticas Aisladas:

- Los destinados exclusivamente al tránsito de personas serán vías de carácter rural, con terreno vivo y plantas autóctonas en los bordes que creen un pasillo de sombra. Para ello se utilizaran especies de la zona como el algarrobo o el taray, nunca especies que no estén en los alrededores, con el fin de que la integración paisajística sea máxima y se eviten problemas con plantas invasoras. Se diseñará un sistema de riego de apoyo en caso de que sea necesario. La anchura será mínima para evitar mayores efectos en la vegetación natural. Los elementos decorativos deben evitarse; las zonas de descanso se habilitaran con elementos etnográficos acordes al entorno, siguiendo una estética rural. Pueden incluir un carril bici.
- Las vías de uso mixto, al ser más destructivas con el entorno, deben seguir criterios más restrictivos. Contará con un carril bici. El paso a vehículos debe estar restringido a determinados horarios, fuera de los cuales estará prohibido cualquier vehículo de motor. Además, también deben limitarse los vehículos pesados y solamente aquellos totalmente imprescindibles para la buena marcha de las ATAs. El firme de la calzada debe acondicionarse para el paso de vehículos pero no podrá estar asfaltado, para reducir el levantamiento de polvo y partículas en suspensión. La anchura no debe ser excesiva, aunque si suficiente para el paso de un vehículo y peatones, sin comprometer la integridad de estos. La velocidad estará limitada.

- Las vías de uso exclusivo a vehículos pueden equipararse a vías secundarias, pero con restricciones. La anchura será suficiente para el paso de dos vehículos, la velocidad estará limitada a 20 Km/h. y el firme de la calzada podrá estar levemente adoquinado pero se evitará hacerlo dentro de los límites de protección del paisaje y restringirse a zonas específicas.

En ambas vías se realizarán labores de acondicionamiento de la vegetación, para las cuales se seguirán los mismos principios que para la revegetación y mejora de zonas naturales y protegidas, con una mayor planificación y selección de especies acordes a los parámetros de cada caso.

7.2.2.3.- PASEOS PEATONALES Y CARRIL BICI

En el plano 002.- *Ordenación y uso global*, se grafía una red de senderos peatonales y de carril bici, compatible con los propuestos en el año 2003 por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, en sus proyectos "Sendero Litoral entre Torre de Cope y el T.M. de Lorca" y "Sendero Litoral entre el límite del T.M. de Águilas y Punta Ciscar".

Se dará continuidad al sendero señalizado de Gran Recorrido "GR-92", correspondiente con el Itinerario Ecoturístico "IE nº 24: Calnegre-Calabardina".

7.2.3.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PARQUE URBANO (SGEL-PU)

Se prevé la ubicación del Sistema General de Espacios Libres Parques Urbanos del Sistema General de Espacios Libres, a razón de 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificación de uso residencial (excluidos usos hoteleros y terciarios). Este Sistema General de Parques Urbanos será independiente del SGEL de Protección Paisajística.

La edificabilidad máxima se establece en 0,05 m²c/m²s.

Se permiten las infraestructuras subterráneas.

7.2.4.- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO CAMPOS DE GOLF (SGD-CG)

El Sistema General Deportivo de Campos de Golf comprende, al menos, tres campos en el término municipal de Águilas y dos en el de Lorca.

Estos campos de golf serán, como mínimo, de 18 hoyos; todos ellos aptos para celebrar campeonatos. Al menos uno de ellos será emblemático, con una superficie mínima de 75 Has y el resto de superficie superior a 60 Has. Se podrá proponer una Casa Club de Golf central y dependencias en cada campo.

Se establece una edificabilidad máxima de 6.000 m² de construcción por cada campo de golf; con un techo edificable máximo de 20.000 m²c para el total de este Sistema General.

El diseño de campos de golf se realizará con criterios ambientales para el menor consumo de agua mediante especies de céspedes adaptadas a la aridez, recogida de drenajes de riego con posterior tratamiento y reutilización y revegetación de las zonas de arbolado con especies autóctonas, asegurándose así el correcto mantenimiento de éstas y una mejor integración paisajística.

No se utilizarán para el riego de los campos de golf aguas procedentes de transferencias externas de otras cuencas. Se reutilizarán aguas residuales de la actividad urbana y agua procedente de la desalinización.

El desbroce se limitará a las áreas estrictamente necesarias para el desarrollo de la actuación, manteniendo la vegetación natural en la medida de lo posible.

Se deberán establecer medidas de control de la erosión durante las fases constructivas.

Se permiten las infraestructuras subterráneas.

7.2.5.- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO MARINA INTERIOR (SGD-MI)

Se limita la altura reguladora o máxima de los edificios de la Marina Seca y el Varadero a 10 metros de altura.

Estas edificaciones deberán diseñarse usando colores que favorezcan su integración paisajística.

Se establecen como complementarios los usos al servicio de la marina y aquellos que coadyuven al mismo.

7.2.6.- SISTEMA GENERAL DEPORTIVO CENTROS DE ESPECIALIZACIÓN DEPORTIVA (SGD-CED)

El Centro de Especialización Deportiva (CED) situado en el término municipal de Águilas se destinará, preferentemente, al uso deportivo de práctica de tenis (club de tenis).

El Centro de Especialización Deportiva (CED) ubicado en Lorca se complementará con campos de fútbol asociados.

Estas edificaciones deberán diseñarse usando colores que favorezcan su integración paisajística.

7.2.7.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIO (SGC-V)

Está constituido por una Vía Parque que da servicio al Sector y conecta los dos términos municipales y varios viarios principales que estructuran la ordenación del ámbito. Todos ellos se encuentran grafiados en el plano *004.- Sistemas Generales*.

Las secciones de los viarios que componen este Sistema General se grafían en el plano *006.- Secciones tipo*. La Vía Parque cuenta con un ancho de 41,00 m. que engloba las plataformas del trazado del tranvía y los carriles bici-buggy. La vía de borde occidental, a la que inciden los viarios estructurantes definidos en la revisión del Plan General Municipal de Águilas tiene una sección de 40,00 m. de anchura. El resto de viarios generales tienen una anchura de 24,00m.

Todos ellos van acompañados de vías de servicio colectoras, de anchura variable en cada caso, cuyos trazados y secciones, aunque ya incluidas en la documentación gráfica, serán definidos definitivamente por el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada. Éste deberá preveer puntos de acceso a la red local, distanciados un mínimo de 300 m. y un máximo de 700 m.

Se garantizará el acceso a las parcelas grafiadas como SG (SGI, SGEQ, SGC-T, SGEL-PU, SGD-CG y SGD-CED) desde estas vías colectoras; por lo que deberá permitirse su ocupación.

El resto de viarios vinculantes grafiados en el plano de ordenación podrán modificarse por el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada, siempre que no se altere la estructura general.

7.2.8.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES TRANSPORTES (SGC-T)

El Sistema General de Comunicaciones Transportes corresponde con las superficies reservadas en la ordenación para la creación de un centro intercambiador de transportes en Lorca y para los hangares y talleres del tranvía en Águilas.

La edificabilidad máxima será de 2,00 m²c/m²s.

7.2.9.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGC-EQ)

Se destinará, preferentemente, para el uso de auditorio.

Se establecen como complementarios los usos al servicio del auditorio y aquellos que coadyuven al mismo.

7.2.10.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (SGI)

El Sistema General de Infraestructuras y Servicios se destina a la ubicación de las infraestructuras de abastecimiento, depuración y suministro de energía eléctrica del Sector.

Igualmente se encuentran dentro de este Sistema General la planta fotovoltaica y la planta de regasificación.

En Águilas, diciembre de 2008

Fdo. Fernando Vázquez Marín
Arquitecto