

**NUEVA REDACCIÓN DE ARTÍCULOS DE NORMAS  
URBANÍSTICAS**

## **NUEVA REDACCIÓN DE ARTÍCULOS DE NORMAS URBANÍSTICAS**

Se modifican contenidos de los siguientes artículos:

### TÍTULO 3 CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL

Artículo 88. Definición y usos pormenorizados.

#### CAPÍTULO 4. USO TERCARIO

Artículo 95. Uso de Hospedaje.

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

Artículo 96. Definición y usos pormenorizados.

#### CAPÍTULO 6. USO DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 105. Definición y Usos Pormenorizados

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

Artículo 109. Definición y usos pormenorizados.

### TÍTULO 5 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

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

Artículo 206. Unidades de Actuación expresamente establecidas por el Plan General.

Nueva redacción de los artículos anteriormente mencionados:

### TÍTULO 3 CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL

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

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

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

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

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

3. Se considera compatible con el uso global residencial de equipamientos y de espacios libres, en los que será compatible el uso de aparcamiento subterráneo con las condiciones recogidas en el articulado de los usos correspondientes. Igualmente será compatible con el uso global residencial el uso hotelero con las condiciones recogidas en estas normas urbanísticas.

## **CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO**

**Artículo 95. Uso de Hospedaje.**

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en establecimientos hoteleros, campings, apartamentos turísticos, alojamientos rurales, albergues turísticos, alojamientos en régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles o residencial geriátrico. Comprende igualmente los servicios asociados a dichos establecimientos, anexos a la actividad principal (restaurante, salas de conferencia, y similares).

2. En nuevos edificios con este uso en los que sea preceptiva la dotación de aparcamiento de acuerdo a las presentes Normas, se dispondrá de las plazas de aparcamiento que fije la normativa turística para cada modalidad de alojamiento y su categoría, con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

3. Todas las dependencias de uso público dispondrán de un aseo por cada sexo con lavabo e inodoro por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción. Para superficies mayores de 200 m<sup>2</sup>, se pondrán sustituir en los aseos de caballeros el 50% de retretes por urinarios, debiendo ser al menos, uno de ellos adaptado para su utilización por personas de movilidad reducida, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos (se dispondrá de un aseo adaptado por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados).

4. Cuando la edificación esté destinada a hotel, según legislación específica aplicable, se podrá construir una o dos plantas adicionales, según establezca la ordenanza de aplicación, con la misma ocupación que las restantes. En caso de manzana cerrada solo podrá elevarse una planta más, que deberá retranquearse 3 metros desde la alineación.

5. La autorización para una o dos plantas adicionales, estará condicionada a la obtención de informe previo favorable del departamento de Turismo de la Comunidad Autónoma; que evalúe la adecuación del establecimiento proyectado a los requisitos fijados en la normativa sectorial hotelera, de forma que se autorice dichas plantas adicionales a las mayores categorías de hotel.
6. Para las parcelas situadas en entornos urbanos de valor paisajístico como el Castillo de San Juan de las Águilas, Molino de Sagrera, Molino de los Alacranes y Pico de la Aguilica se realizará un estudio de detalle que reordene los volúmenes y la correcta integración paisajística de la nueva edificación en los mismos, además, en este caso dichas parcelas tendrán limitado a una planta el incremento de alturas para uso hotelero.
7. Las parcelas de uso residencial a las que se apliquen las plantas adicionales recogidas en los apartados anteriores quedarán calificadas como de uso hotelero.
8. No se permiten zonas de dormitorios en sótano o semi-sótanos, excepto dependencias anexas (cuartos de instalaciones, almacenes, aseos, zonas administrativas, etc.).

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

### **Artículo 96. Definición y usos pormenorizados.**

1. Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de estas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución al por mayor de dichos productos. Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.
2. En aquellas zonas cuyo uso global sea el de actividad económica, será incompatible en todo caso con el uso residencial y podrá ser compatible con el uso terciario en nuevos sectores si así lo recoge la normativa del planeamiento de desarrollo de los mismos. Podrán ser compatibles los establecimientos hoteleros siempre que no se vean afectados por usos de actividad económica próximos y preexistentes, que pudieran provocar molestias en los usuarios del hotel.
3. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados, según sus características y condiciones de implantación:
  - e) Grandes Establecimientos industriales.
  - f) Almacenes e industrias en general.
  - g) Pequeños talleres y almacenes de venta.
  - h) Talleres domésticos
  - i) Talleres de vehículos.
  - j) Estaciones de suministro de combustible (\*).

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

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

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

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

## **CAPÍTULO 6. USO DE EQUIPAMIENTOS.**

### **Artículo 105. Definición y Usos Pormenorizados**

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

2. Los equipamientos privados identificados como tales por el presente PGMO tendrán como usos pormenorizados y compatibles los mismos que los descritos para los equipamientos públicos. En cualquier caso esto no supondrá o impedirá el desarrollo de las actividades que legalmente se vengan desarrollando en dichas parcelas.

3. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Docente o educativo, comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.
- b) Deportivo, comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
- c) Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:
  - Asistencial, comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos.
  - Sanitario, comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos y quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup> construidos.
  - Administrativo público, aquellos mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
  - Cultural, comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, etc.).
  - Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
  - Religioso, dedicado a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.
- d) Cementerios.
- e) Albergue público.

4. Usos accesorios:

Se consideran usos accesorios los de tipo terciario que completan los usos pormenorizados, tales como cantinas y locales de restauración, servicios personales, comercio local.

5. Usos compatibles:

Con carácter excepcional y con informe favorable municipal y en su caso del departamento autonómico correspondiente, podrá ser compatible el uso terciario en los siguientes casos:

k) En las manzanas de equipamiento deportivo podrá ser compatible el uso hotelero con los usos deportivos compartiendo la misma manzana, con preferencia a aquellos usos hoteleros relacionados con la actividad deportiva y con una limitación de ocupación máxima de dicha parcela de equipamiento deportivo del 20% y cuyo uso quedará vinculado al de la parcela global sobre la que se ubique.

l) Podrá ser compatible con cualquier equipamiento localizado en parcelas en primera línea de mar el uso hotelero, que podrá ocupar la totalidad de la parcela y/o manzana correspondiente sin que cambie su calificación de equipamiento; debiendo tramitarse un estudio de detalle para la necesaria reordenación de volúmenes e integración paisajística de los edificios.

En estos casos la superficie de equipamiento que fuese ocupada por el uso hotelero con todas sus instalaciones, deberá ser sustituida por otra, calificada o no previamente como equipamiento, de al menos la misma superficie, en el ámbito urbano donde se ubique, siempre que sobre la misma sea compatible el uso pormenorizado del equipamiento previo que se traslada.

Sobre la nueva superficie destinada al uso de equipamiento se construirán las edificaciones necesarias para albergar los usos pormenorizados, de acuerdo a las necesidades del titular del mismo, a cargo del promotor de la nueva instalación hotelera.

## CAPÍTULO 7. USO DE ESPACIOS LIBRES.

### **Artículo 109. Definición y usos pormenorizados.**

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

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

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

a) Parques: son aquellas cuya superficie mínima sea de 2.000 metros cuadrados en que sea inscribible un círculo de 30 metros de diámetro, con las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Áreas de juego: no podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que pueda inscribirse una circunferencia de 10 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Jardines: son aquellos cuya superficie mínima sea de 1.000 metros cuadrados en la que sea inscribible un círculo de 20 metros cuadrados de diámetro, con las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

d) Áreas peatonales: deberán tener una superficie superior a 400 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo.

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

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

- a) Ocupación inferior al 3% de la superficie de la zona verde.
- b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 1 m<sup>2</sup> de techo/ m<sup>2</sup> de suelo a la superficie ocupable.
- c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 4 metros en una sola planta salvo que se requiriese mayor altura adecuada a su funcionalidad.
- d) La edificación se configurará y localizará de modo que se produzca el mínimo perjuicio al soleamiento del parque.

5. Se admite la ocupación del subsuelo de las áreas peatonales definidas en este artículo con usos no residenciales permitidos por la Normativa General aplicable y compatibles con la zona donde se ubiquen.

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

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

6. Se admite la ocupación del subsuelo para aparcamientos en los parques y en los jardines cuando la superficie de la zona supere los 1.400 m<sup>2</sup> y no se afecte a arbolado de gran porte.

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

## TÍTULO 5 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

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

#### **Artículo 206. Unidades de Actuación expresamente establecidas por el Plan General.**

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

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

- a) Las Unidades de Actuación delimitadas sobre Suelo Urbano consolidado, en su mayor parte, pretenden posibilitar la obtención de suelo público, ya identificado como tal en el Plan General, y que no se había podido obtener hasta ahora con otros mecanismos. Estas Unidades de Actuación no estarán sujetas a la cesión del 10 % del aprovechamiento.

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

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

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

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

Actuación residencial de reconstrucción trama urbana Águilas. Ordenanza C2

UA – 2 res

UA – 4 res

UA – 6 res

UA – 6.1 res

UA – 7 res

Actuación residencial de reconstrucción trama urbana Águilas. Ordenanza HA

UA – 8 HA

Actuación residencial de reconstrucción trama urbana Águilas. Ordenanza UA-1

UA – 1 res

Actuación residencial de reconstrucción trama urbana Águilas. Ordenanza A

UA – 9.1 res

UA – 9.2 res

UA – 9.3 res

Actuación residencial de reconstrucción trama urbana Cine de Cope. Ordenanza C4

UA – 10 res

Actuación de actividad económica

UA – 3 AE

UA – 5 AE