

**NUEVA REDACCIÓN DE ORDENANZAS DE ZONA URBANÍSTICA**  
**SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL**

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

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			CÓDIGO UR-CG1 y UR-CG2
CUESTA DE GOS			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN ABIERTA	BLOQUE EXENTO O ADOSADO	RESIDENCIAL	

- Según el artículo 62.4 de la ley del suelo de la región de Murcia, tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos en los que, por existir agrupación de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.
- Tipología:
 

Residencial y hospedaje: Vivienda unifamiliar aislada para la UR-CG2 y vivienda unifamiliar o plurifamiliar en hilera y con un máximo de 4 unidades de vivienda por agrupación en la UR-CG1. Se preservarán las condiciones ambientales del entorno.

Agropecuario: almacén de aperos, naves de uso agropecuario, cabezales de riego, en edificación exenta separada al menos 5m de la residencial en el caso de la UR-CG2 y adosable a esta en el caso de la UR-CG1.
- Se mantendrán los caminos existentes, aunque se permitirá la ejecución de vías privadas que puedan definir alineaciones complementarias y nuevos accesos con un mínimo de 5 m de ancho.

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA UR-CG</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRÍCOLA	<ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL: unifamiliar y plurifamiliar</li> <li>AGROPECUARIOS Y FORESTALES</li> <li>ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>TERCIARIO, salvo los centros terciarios integrados y grandes establecimientos.</li> <li>EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> <li>HOSPEDAJE, en la categoría de turismo rural (casa rural y hotel rural de no más de 500m2 construidos).</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

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

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA UR-CG1</b>	
<b>PARCELA</b>	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las existentes conforme al parcelario. A efectos de segregación de parcelas serán de un mínimo de 300 m <sup>2</sup> .
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	6 m en el caso de segregación de parcelas.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas.
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7 m.
RETRANQUEOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A viales: 0 m.</li> <li>• Al resto de linderos: 3 m. (excepto en caso de adosamiento)</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m - en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	Únicamente se permitirán aleros con un vuelo máximo de 30 cm.
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para uso residencial. En parcelas preexistentes de menos de 300 m <sup>2</sup> nunca se superarán 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para uso residencial. Para otros usos vinculados a la actividad agropecuaria 0.10m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , adicional en ambos casos.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	35% total contemplando edificaciones de uso residencial y agropecuario.

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a la arquitectura original del entorno, adecuándose a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como a la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares.</li> <li>• Deberán cumplirse todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas generales.</li> <li>• Si la parcela cuenta con algún tipo de afección y/o protección específica deberá someterse al pertinente informe sectorial.</li> </ul>	

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

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA UR-CG2</b>	
PARCELA	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las existentes conforme al parcelario. A efectos de segregación de parcelas serán de un mínimo de 800 m <sup>2</sup> .
FRENTE DE PARCELA A CAMINO	20 m en el caso de segregación de parcelas.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7 m
RETRANQUEOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A viales: 3 m.</li> <li>• Al resto de linderos: 3 m.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m - en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	Únicamente se permitirán aleros con un vuelo máximo de 30 cm.
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para uso residencial. En parcelas preexistentes de menos de 800 m <sup>2</sup> nunca se superarán 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para uso residencial. Para otros usos vinculados a la actividad agropecuaria 0.10m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , adicional en ambos casos.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	35% total contemplando edificaciones de uso residencial y agropecuario.

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a la arquitectura original del entorno, adecuándose a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como a la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares.</li> <li>• Deberán cumplirse todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas generales.</li> <li>• Si la parcela cuenta con algún tipo de afección y/o protección específica deberá someterse al pertinente informe sectorial.</li> </ul>	

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

<b>AYUNTAMIENTO DE ÁGUILAS</b>			<b>PLAN: P.G.M.O.</b>
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			CÓDIGO UR-LG1 y UR-LG2
LOS GALLEGOS			
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS</b>	<b>USO GLOBAL</b>	
EDIFICACIÓN ABIERTA	BLOQUE EXENTO O ADOSADO	RESIDENCIAL	

- Según el artículo 62.4 de la ley del suelo de la región de Murcia, tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos en los que, por existir agrupación de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.
- Tipología:  
Residencial y hospedaje: Vivienda unifamiliar aislada para la UR-LG2 y vivienda unifamiliar o plurifamiliar en hilera y con un máximo de 3 unidades de vivienda por agrupación en la UR-LG1. Se preservarán las condiciones ambientales del entorno.  
Agropecuaria: almacén de aperos, naves de uso agropecuario, cabezales de riego, en edificación exenta separada al menos 5m de la residencial en el caso de la UR-LG2 y adosable a ésta en el caso de la UR-LG1.
- Se mantendrán los caminos existentes, aunque se permitirá la ejecución de vías privadas que puedan definir alineaciones complementarias y nuevos accesos con un mínimo de 5 m de ancho.

<b>USOS PORMENORIZADOS ZONA UR-LG</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRÍCOLA	<ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL: unifamiliar y plurifamiliar</li> <li>AGROPECUARIOS Y FORESTALES</li> <li>ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales.</li> <li>TERCIARIO, salvo los centros terciarios integrados y grandes establecimientos.</li> <li>EQUIPAMIENTOS salvo cementerios, que se mantendrá el existente en el suelo urbano.</li> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, únicamente: aparcamiento-garaje y las infraestructuras básicas</li> <li>HOSPEDAJE, en la categoría de turismo rural (casa rural y hotel rural de no más de 500m2 construidos).</li> </ul>	Los no señalados como compatibles

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

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA UR-LG1</b>	
PARCELA	
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las existentes conforme al parcelario A efectos de segregación de parcelas serán de un mínimo de 150 m <sup>2</sup> .
FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE	6 m en el caso de segregación de parcelas.

<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas.
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7 m.
RETRANQUEOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A viales: 0 m.</li> <li>• Al resto de linderos: 3 m. (excepto en caso de adosamiento)</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m - en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	Únicamente se permitirán aleros con un vuelo máximo de 30 cm.
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

<b>INTENSIDAD</b>	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . En parcelas preexistentes de menos de 150 m <sup>2</sup> nunca se superarán 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para uso residencial. Para otros usos vinculados a la actividad agropecuaria 0.20m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ,
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	70% total contemplando edificaciones de uso residencial y agropecuario.

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a la arquitectura original del entorno, adecuándose a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como a la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares.</li> <li>• Deberán cumplirse todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas generales.</li> <li>• Si la parcela cuenta con algún tipo de afección y/o protección específica deberá someterse al pertinente informe sectorial.</li> </ul>	

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS ZONA UR-LG2**

**PARCELA**

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Las existentes conforme al parcelario. A efectos de segregación de parcelas serán de un mínimo de 400 m <sup>2</sup> .
FRENTE DE PARCELA A CAMINO	8 m en el caso de segregación de parcelas.

**VOLUMEN Y FORMA**

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	7 m
RETRANQUEOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A viales: 0 m.</li> <li>• Al resto de linderos: 3 m.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,5 m - en planta sótano.</li> <li>• 3 m – en planta baja de viviendas.</li> <li>• 2,5 m - en planta piso.</li> <li>• 0,15 m sobre la rasante de la acera en semisótanos.</li> </ul>
ALTURAS LIBRES MÁXIMAS DE PLANTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en torreones.</li> <li>• 1 m sobre rasante de la acera para semisótanos.</li> </ul>
CUERPOS VOLADOS	Únicamente se permitirán aleros con un vuelo máximo de 30 cm.
APARCAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 plaza cada 100 m<sup>2t</sup> , con un mínimo de 1 plaza por vivienda.</li> <li>• Dimensión mínima de 2,5 x 5 m.</li> </ul>

**INTENSIDAD**

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para uso residencial. En parcelas preexistentes de menos de 400 m <sup>2</sup> nunca se superarán 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para uso residencial. Para otros usos vinculados a la actividad agropecuaria 0.15m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , adicional en ambos casos.
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	45% total contemplando edificaciones de uso residencial y agropecuario.

**CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES**

- Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a la arquitectura original del entorno, adecuándose a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como a la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares.
- Deberán cumplirse todas las condiciones estéticas generales expresadas en las normas generales.
- Si la parcela cuenta con algún tipo de afección y/o protección específica deberá someterse al pertinente informe sectorial.