# IV. Administración Local

## Ceutí

### 3090 Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector URSAE del PGMO de Ceutí.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Ceutí en sesión ordinaria celebrada el 26 de noviembre de 2009, adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector URSAE del PGMO de Ceutí de iniciativa municipal, y se remite al Boletín Oficial de la Región de Murcia para su publicación junto con las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de conformidad con lo establecido en el art. 151 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local.

Dicho acuerdo pone fin a la vía administrativa, significándole que contra el mismo podrá interponer los recursos que a continuación se mencionan, sin perjuicio de poder ejercitar cualquier otro recurso que, en su caso, estime procedente:

a) Recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo, ante la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ceutí de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. En el supuesto de interponer recurso potestativo de reposición, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

b) Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente a la notificación del acuerdo ante el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia según el art. 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art. 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

Ceutí, 4 de febrero de 2011. —El Alcalde, Manuel González Solano.

NORMAS URBANISTICAS PLAN PARCIAL DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE LOS TORRAOS FASE III (CEUTI)

5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

5.1.- CONDICIONES GENERALES

Las condiciones particulares de cada una de las zonas, junto con las determinaciones del PGMO de Ceutí, regulan y detallan el régimen urbanístico a

que han de someterse las edificaciones y usos de cada una de ellas en función de su localización.

En función de los objetivos diferentes que el Plan Parcial persigue en cada lugar, y de su uso característico, el sector se ha dividido en zonas de la siguiente forma:

División en zonas:

(1) INDUSTRIAL.

(2) DOTACIONAL PÚBLICO-EQUIPAMIENTO.

(3) ESPACIOS LIBRES (ZONA VERDE LOCAL, PROTECCIÓN AMBIENTAL).

(4) INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS (EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DE CESIÓN OBLIGATORIA).

(5) GESTIÓN DIFERENCIA DE RESIDUOS E INSTALACIÓN DE DISPOSITIVOS DE VIGILANCIA DE CONTAMINACIÓN.

Para estas zonas el presente Plan Parcial, a través de estas Normas, regula su desarrollo mediante condiciones particulares determinadas para cada una de ellas.

5.2.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

A). ORDENANZA 1: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.

Artículo 1.- Descripción y delimitación.

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

Artículo 2.- Tipología edificatoria.

Edificación entre medianeras o aislada, de acuerdo con la tipología ya consolidada en la zona.

Artículo 3.-Uso característico.

El uso característico dominante es ECONÓMICO INDUSTRIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Instalaciones singulares. Siempre que no tengan un alta incidencia ambiental.

- Almacenes e industrias en general

- Pequeños talleres y almacenes de venta

- Talleres domésticos

Dada la posibilidad de tipología edificatoria adosada, cualquier uso, incluso perteneciente a los característicos, tendrá que justificar su implantación en función al Reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales.

Artículo 4.- Usos compatibles.

A) USOS

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

- Vivienda unifamiliar, al servicio de la industria o actividad económica. Cuando se justifique debidamente su necesidad o conveniencia y siempre que se cumplan los siguientes requerimientos:

- Que sea destinada al personal dependiente de industria o actividad implantada en el propio polígono industrial, y que preferentemente la vivienda se ubique en la misma parcela o colindante a la parcela de la actividad o industria a la que se asocia, y siempre con arreglo a las siguientes condiciones:

a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) Se requerirá una superficie mínima de parcela industrial de 5.000 m² y deberá incluir una edificación industrial de al menos el 50% de la superficie de parcela.

c) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

c.1) Acceso independiente de la industria.

c.2) Ventilación directa de todos los locales vívideros.

c.3) Parcelas industriales de superficie superior a 5.000 m²

c.4) Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad o fuente insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

d) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria de su parcela y colindantes.

La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

2. SERVICIOS:

- Comerciales
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Hotelero

3. EQUIPAMIENTOS:

a) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

b) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Cultural
- Mercados
- Religioso
- Hotelero

4. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

5. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes
- Gasolineras
- Estaciones y Áreas de servicio
- Estaciones. Intercambiadores
- Áreas logísticas

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

B) CONDICIONES DE LOS USOS:

1.º- La vivienda unifamiliar, para que sea considerada un uso compatible deberá reunir las siguientes condiciones:

Que sea destinada al personal dependiente de industria o actividad implantada en el propio polígono industrial, y que preferentemente la vivienda se ubique en la misma parcela o colindante a la parcela de la actividad o industria a la que se asocia, y siempre con arreglo a las siguientes condiciones:

a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) Se requerirá una superficie mínima de parcela industrial de 10.000 m² y deberá incluir una edificación industrial de al menos el 50% de la superficie de parcela.

c) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- Acceso independiente de la industria.
- Ventilación directa de todos los locales vívideros.
- Parcelas industriales de superficie superior a 10.000 m²
- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad o fuente insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

d) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria de su parcela y colindantes.

e) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

2.º- Las actividades del sector servicios, comerciales, restauración, oficinas y servicios profesionales y hospedaje, se establecerán en edificios singulares implantados en parcelas independientes; o bien estarán vinculadas e implantadas en la misma parcela de la industria a la que sirvan o de la que formen parte. En caso de que se establezcan en naves nido deberá justificarse adecuadamente su aislamiento.

b) Condiciones particulares del uso comercial:

1.- Comprende los grandes conjuntos terciarios, los grandes establecimientos comerciales, lo comercios locales.

2.- En los supuestos de los grandes conjuntos terciarios, los grandes establecimientos comerciales, y comercios locales destinados a supermercados u otros usos que conlleven gran afluencia de vehículos, entendiendo como tales los que cuenten con más de 350 m² de superficie destinada a venta al público, se

dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 15 m² de superficie útil de venta pública. En todos ellos se dispondrá de espacio privado para carga y descarga.

3.- Quedan exceptuados del apartado anterior, aquellos comercios que queden emplazados en los polígonos industriales y que justifiquen que los días en que desarrollan su actividad son compatibles con los días de baja actividad industrial, tales como fines de semana.

b) Condiciones particulares de las oficinas y servicios profesionales:

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

1.- Oficinas y despachos colectivos de servicios personales y generales: comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad. Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas. Las condiciones mínimas de altura para este tipo de establecimientos vendrán limitada por la altura mínima de la planta donde se ubiquen, con un mínimo de 2’50 metros.

2.- Despachos profesionales y servicios equivalentes: podrán localizarse en edificios industriales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m². Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación. Las condiciones mínimas de altura para este tipo de establecimientos vendrán limitada por la altura mínima de la planta donde se ubiquen, con un mínimo de 2’50 m².

c) Usos de restauración:

1.- Comprende los bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

2.- Las instalaciones cumplirán las normas legales y reglamentarias aplicables; así como las condiciones de protección contra incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en planta baja y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja.

3.- La altura mínima libre requerida para bares y locales análogos será de 2’80 m. Se podrá excepcionalmente y en zona de barra con elementos decorativos rebajar esta altura a 2’50 m.

4.- En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 15 m² construidos.

5.- Para salones de celebraciones y restauración, con una superficie destinada al público de más de 350 m² se exigirá la dotación de una plaza de aparcamiento por cada de 15 m² de superficie destinada al público. Quedan exceptuados aquellos comercios que queden emplazados en los polígonos industriales y que justifiquen que los días en que desarrollan su actividad son compatibles con los días de baja actividad industrial, tales como fines de semana.

d) Uso de hospedaje:

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

2.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

Artículo 5.-Usos prohibidos.

Todos los no autorizados.

Artículo 6.- Parámetros mínimos de Parcela.

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

| SUPERFICIE (m²) MÍNIMA | FACHADA (m) | FONDO (m) | DIÁMETRO INSCRITO (m) |
|---|---|---|---|
| 1000 | 20 | 25 | 20 |

Artículo 7.-Ocupación máxima y edificabilidad

La zona ocupable de la parcela con la edificación será cualquier punto de la misma, con la excepción de las limitaciones de los retranqueos obligatorios que habrán de respetarse en todos los casos.

La ocupación máxima en las parcelas de uso industrial no podrá sobrepasar en ningún caso el 85% de la superficie de la parcela.

La edificabilidad máxima del sector es 1,37 m²/m².

No obstante, el ayuntamiento, en las parcelas destinadas a USO SERVICIOS, definidos en el punto 2 del art. 231, podrá autorizar hasta un máximo de 1,80 m²/m², cuando la edificación proyectada venga justificada como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

Artículo 8.- Retranqueos.

A) OBLIGATORIOS:

- A alineaciones exteriores, (fachada de parcela) cinco (5) metros.

- Al fondo de parcela y laterales libres: tres (3) metros.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior.

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206), salvo que los retranqueos voluntarios y la edificación proyectada vengan justificados como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

C) CONDICIONES COMUNES A LOS RETRANQUEOS:

- Deberá concretarse su uso o usos. Se podrán destinar a aparcamientos, a zona de carga y de descarga, a jardines y a elementos decorativos.

- Se prohíbe el uso de los retranqueos obligatorios como espacios de depósito permanentes de materiales y para la instalación de maquinaria.

- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.

- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.

- Excepcionalmente se admite la instalación de tolvas de almacenamiento que estén constituidas por estructura ligera y desmontable, con una superficie de ocupación en planta menor de 3 m x 3 m, y no posean maquinaria, ni puedan producir molestias por ruido o malos olores. Estas instalaciones en cualquier caso

se ubicarán en la zona de retranqueo de 5 metros, debiendo dejar libre el acceso hacia el retranqueo a linderos.

D) CONDICIONES SINGULARES EN RETRANQUEOS:

- En las zonas calificadas como equipamiento comercial los retranqueros serán libres.

Artículo 9.-Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.

Como norma general el número de plantas será una (1), pudiéndose, ejecutar una segunda planta parcial o total.

La altura de cornisa, se relaciona con el número de plantas según la siguiente tabla:

| N.º de plantas | Altura mínima (m) | Altura máxima (m) |
|---|---|---|
| 1 | 3,60 | 9,00 |
| 2 | 8,00 | 11,00 |

No obstante la actividad podrá tener elementos que sobresalgan, por cuestiones técnicas justificadas atendiendo a las características de las mismas, de la altura máxima permitida.

En particular cuando la actividad a desarrollar sea la hostelería o edificios destinados a oficinas se podrá autorizar hasta un máximo de 6 plantas.

En el caso de pretender la instalación de uso hotelero, y a fin de poder obtener la edificabilidad necesaria para llegar a las 6 plantas que como máximo se autorizan para este uso, dicho aprovechamiento se deberá adquirir. Es decir, el aprovechamiento correspondiente a cada una de las parcelas resultantes del Plan Parcial que no haya sido objeto de utilización en la misma o, en su caso, no se pretenda utilizar, podrá ser objeto de transferencia de aprovechamiento a otra parcela ubicada dentro del ámbito del Plan Parcial, donde se pretende instalar el uso hotelero.

La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento, u órgano en el que se encuentre delegada la competencia, según propuesta suscrita por los propietarios de las parcelas afectadas y formalizada en escritura pública acompañada de la correspondiente modificación de las fichas de reparcelación o de documento de innecesariedad que, en su caso, la sustituya.

La transferencia de aprovechamiento deberá hacerse constar en las correspondientes fincas registrales afectadas mediante su acceso al Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la normativa sobre inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la normativa sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Igualmente se modificaran los correspondientes instrumentos de gestión urbanística que consten en el Ayuntamiento.

Artículo 10.-Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados, siempre que no invadan las zonas de retranqueo obligatorio.

Artículo 11.- Cerramientos de parcela.

Las parcelas se podrán cerrar en su confrontación con los viales públicos con muros de obra hasta de 1,00 m. de altura y el resto de los linderos hasta 2,00 m., con crecimiento ligero o seto de arbustos.

# PGMO

## NORMAS URBANÍSTICAS

## VOLUMEN II

* * *

## CEUTI

**JUNIO 2008**

# PGMO DE CEUTI

# NORMAS URBANÍSTICAS

## ÍNDICE

**TÍTULO I. NORMAS GENERALES.....13**

**TITULO I : NORMAS GENERALES.....14**

Artículo 1.- Normas Urbanísticas..... 14
Artículo 2.- Definición..... 14
Artículo 3.- Vigencia..... 15
Artículo 4.- Objeto y contenido ..... 15
Artículo 5.- Normas legales y reglamentarias de aplicación automática..... 16
Artículo 6.- Clasificación del suelo. ..... 18
Artículo 7.- Estructura general y orgánica del territorio ..... 19
Artículo 8.- Revisión del planeamiento ..... 19

**TÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN.....20**

**TÍTULO II : NORMAS DE PROTECCION .....21**

Artículo 9.- Generalidades ..... 21

**CAPÍTULO I : Infraestructuras.....21**

Artículo 10.- Caminos ..... 21
Artículo 11.- Red de carreteras..... 23
Artículo 12.- Instalaciones eléctricas ..... 25
Artículo 13.- Protección Contra Incendios ..... 25
Artículo 14.- Vertido de aguas residuales..... 25

**CAPÍTULO II : Protección del Medio Ambiente .....25**

Artículo 15.- Protección del Paisaje ..... 25
Artículo 16.- Protección de la Flora, fauna y la vegetación ..... 28
Artículo 17.- Protección de los suelos ..... 30
Artículo 18.- Protección de los cauces y recursos hídricos..... 31
Artículo 19.- Residuos..... 38
Artículo 20.- Protección de la atmósfera ..... 40
Artículo 21.- Protección contra el ruido..... 41
Artículo 22.- Energías renovables ..... 46

**CAPÍTULO III : Protección del Patrimonio Histórico - Cultural y Natural .....46**

Artículo 23.- Espacios naturales Árboles históricos y monumentales ..... 46

Artículo 24.- Lugares de Interés Geológico (LIG)..... 48
Artículo 25.- Humedales..... 48
Artículo 26.- Patrimonio Histórico Cultural..... 48
Artículo 27.- Patrimonio arqueológico..... 49

**TÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN.....50**

**TÍTULO III : NORMAS DE GESTIÓN .....51**

Artículo 28.- Plazos cumplimiento deberes urbanísticos..... 51
Artículo 29.- Construcciones disconformes con el planeamiento ..... 51
Artículo 30.- Patrimonios Públicos del Suelo. ..... 51
Artículo 31.- Determinaciones de carácter indicativo ..... 53
Artículo 32.- Desarrollo del PGMO. Instrumentos de planeamiento y gestión. Intervención administrativa y protección de la legalidad..... 54
Artículo 33.- Suelo urbano consolidado..... 56
Artículo 34.- Suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de actuación..... 56
Artículo 35. Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural..... 57
Articulo 36.-Régimen general de edificación en suelo urbano..... 58
Artículo 37.-Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural..... 58

**CAPÍTULO I : Suelo Urbanizable .....59**

Artículo 38.-Derechos de los propietarios de suelo urbanizable ..... 59
Artículo 40.-Deberes vinculados a la transformación urbanística..... 60

**CAPÍTULO II : Suelo No Urbanizable.....62**

Artículo 41.- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable ..... 62
Artículo 42.- Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable..... 62
Artículo 43.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable de protección específica. ..... 62
Artículo 44.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable por inadecuado. ..... 63

**CAPÍTULO III : Suelo destinado a Sistemas Generales.....64**

Artículo 45.- Suelo destinado a sistemas generales ..... 64

**CAPÍTULO IV : Parcelaciones.....65**

Artículo 46.-Parcelaciones ..... 65
Artículo 47.- Indivisibilidad de las parcelas..... 66
Artículo 48.- Régimen de parcelación en suelo no urbanizable ..... 66
Artículo 49.-Régimen de parcelación en suelo urbanizable..... 67
Artículo 50.- Régimen de parcelación en suelo urbano ..... 68

**CAPÍTULO V :Otras Disposiciones.....69**

Artículo 51.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación ..... 69
Artículo 52.- Usos y obras provisionales ..... 69
Artículo 53.- Régimen de fuera de ordenación ..... 70
Artículo 54.- Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo..... 71

**CAPÍTULO VI : Clasificación General de los Usos .....71**

**Sección Primera : Disposiciones Generales .....71**

Artículo 55.-Aplicación ..... 71
Artículo 56.- Uso característico, uso global y uso pormenorizado..... 72
Artículo 57.- Uso complementario, uso accesorio y uso compatible..... 73
Artículo 58.- Uso prohibido ..... 73
Artículo 59.- Tipos de Usos ..... 73
Artículo 60.- Condiciones de los Usos ..... 76
Artículo 61.- Usos en los sótanos..... 76

**Sección Segunda : Uso Residencial.....77**

Artículo 62.- Definición y usos pormenorizados..... 77
Artículo 63.- Vivienda exterior..... 77
Artículo 64.- Dotación de aparcamiento ..... 78
Artículo 65.- Usos prohibidos ..... 79

**Sección Tercera : Uso Económico - Industrial .....80**

Artículo 66.- Definición y usos pormenorizados..... 80
Artículo 67.- Dotación de aparcamientos. ..... 81
Artículo 68.- Vertidos industriales. ..... 81
Artículo 69.- Definición y condiciones particulares de las Instalaciones Singulares de alta incidencia ambiental ..... 82
Artículo 70.- Definición y condiciones particulares de los Grandes Establecimientos Industriales..... 83

Artículo 71.- Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general ..... 84
Artículo 72.- Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta ..... 84
Artículo 73.- Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos. ..... 85

**Sección Cuarta : Uso de Servicios .....86**

Artículo 74.-Definición y usos pormenorizados ..... 86
Artículo 75.-Condiciones particulares del Uso Comercial ..... 87
Artículo 76.- Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios profesionales ..... 88
Artículo 77.- Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio ..... 89
Artículo 78.- Uso de Hospedaje ..... 89
Artículo 79.- Turismo rural y de naturaleza ..... 90

**Sección Quinta : Uso de Equipamientos .....90**

Artículo 80.- Definición y Usos Pormenorizados ..... 90
Artículo 81.- Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga ..... 91

**Sección Sexta : Uso de Espacios Libres .....93**

Artículo 82.- Definición y usos pormenorizados ..... 93
Artículo 83.- Urbanización de los espacios libres ..... 93

**Sección Séptima : Uso de Comunicaciones y Transportes .....93**

Artículo 84.- Definición y Usos Pormenorizados ..... 93

**Sección Octava : Uso de Infraestructuras y Servicios .....96**

Artículo 85.- Definición y Usos Pormenorizados ..... 96

**Sección Novena : Uso Agropecuario y Uso Forestal.....97**

Artículo 86.- Definición y regulación ..... 97

**TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACION. .....99**

**TÍTULO IV : NORMAS DE URBANIZACIÓN .....100**

Artículo 87.- Objeto .....100

Artículo 88.- Ámbito de aplicación .....101
Artículo 89.- Grado de urbanización .....101
Artículo 90.- Proyectos de urbanización .....102
Artículo 91.- Red viaria .....103
Artículo 92.- Zonas verdes y otros espacios libres .....107
Artículo 93.- Supresión de barreras arquitectónicas.....107
Artículo 94.- Alumbrado público .....107
Artículo 95.- Infraestructura eléctrica.....119
Artículo 96.- Telecomunicaciones.....123
Artículo 97.- Jardinería y Mobiliario Urbano .....124
Artículo 98.- Abastecimiento de Agua.....128
Artículo 99.- Saneamiento .....131
Artículo 100.- Depuración.....132

**TÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN. .....134**

**TÍTULO V : NORMAS DE EDIFICACIÓN. .....135**

**CAPÍTULO I : Disposiciones Generales.....135**

Artículo 101.- Objeto .....135
Artículo 102.- Aplicación preferente de las Ordenanzas de Edificación particulares respecto de las disposiciones generales.....135
Artículo 103.- Normativa aplicable .....136
Artículo 104.- Control .....136
Artículo 105.- Parcela .....136
Artículo 106.- Condiciones para la nueva edificación en una parcela .....139
Artículo 107.- Agregaciones y segregaciones de parcelas .....139
Artículo 108.- Alineaciones y línea de edificación .....140
Artículo 110.- Separación entre edificios.....142
Artículo 111.-Posición de la edificación respecto a las alineaciones .....142
Artículo 112.- Modalidades de edificación.....143
Artículo 113.- Rasante oficial .....143
Artículo 114.- Altura de patios .....143
Artículo 115.- Altura de la edificación .....144
Artículo 116.- Medición de la altura de edificaciones.....145
Artículo 117.- Altura libre mínima de planta .....150
Artículo 118.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. .....151
Artículo 119- Planta semisótano .....152
Artículo 120.- Planta sótano.....153
Artículo 121.- Condiciones para los sótanos y semisótanos.....153

Artículo 122.- Planta baja. .....154
Artículo 123.- Entreplantas. .....154
Artículo 124.- Planta piso .....154
Artículo 125.- Aprovechamiento bajo cubierta. .....155
Artículo 126.- Edificabilidad. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad. .....156
Artículo 127.- Medición de la edificabilidad. .....156
Artículo 128.- Superficie útil y construida. .....157
Artículo 129.- Superficie máxima edificable .....158
Artículo 130.- Ocupación. .....158
Artículo 131.- Fondo edificable. .....159
Artículo 132.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada. .....159
Artículo 133.- Construcciones auxiliares .....162
Artículo 134.- Patios. .....163
Artículo 135.- Chimeneas de ventilación. .....165
Artículo 136.- Conductos de ventilación activada. .....166
Artículo 137.- Aparatos de aire acondicionado. .....167
Artículo 138.- Vestíbulos. .....167
Artículo 139.- Escaleras. .....168
Artículo 140.- Ascensores. .....169
Artículo 141.- Rampas. .....170
Artículo 142.- Previsión de acceso a locales en planta baja. .....170
Artículo 143.- Supresión de barreras arquitectónicas. .....171
Artículo 144.- Protecciones. .....171
Artículo 145.- Cerramientos de parcela. .....172
Artículo 146.- Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano. .....172
Artículo 147.-Medianeras y paramentos al descubierto. .....173
Articulo 148.- Edificios con alineación a s. general de espacios libres.....173
Articulo 149.- Edificios con alineación a vías peatonales. .....174
Artículo 150.- Trasteros. .....174

**CAPÍTULO II : Suelo Urbano .....175**

**Sección Primera : Normas Generales.....175**

Artículo 151.- Parámetros mínimos de Parcela .....175
Artículo 152.- Zonificación .....176

**Sección Segunda : Ordenanza 1. Residencial Intensiva. SUR 1.....177**

Artículo 153.- Descripción y delimitación .....177
Artículo 154.- Tipología edificatoria .....177

Artículo 155.- Uso característico .....177
Artículo 156.- Usos compatibles .....178
Artículo 157.- Usos prohibidos .....179
Artículo 158.- Parámetros mínimos de Parcela.....180
Artículo 159.- Ocupación máxima y mínima .....180
Artículo 160.- Retranqueos y chaflanes. .....180
Artículo 161.- Profundidad máxima edificable. .....181
Artículo 162.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.....182
Artículo 163.- Cuerpos volados.....182
Artículo 164.- Áticos, Entreplantas, trasteros y otros. .....182
Artículo 165.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas. .....183

**Sección Tercera : Ordenanza 2. Residencial en Transición. SUR 2. .....183**

Artículo 166.- Descripción y delimitación. .....183
Artículo 167.- Tipología edificatoria.....184
Artículo 168.- Uso característico. .....184
Artículo 169.- Usos compatibles. .....184
Artículo 170.- Usos prohibidos. .....186
Artículo 171.- Parámetros mínimos de Parcela.....186
Artículo 172.- Ocupación máxima y mínima. .....187
Artículo 173.- Retranqueos y chaflanes. .....187
Artículo 174.-Profundidad máxima edificable. .....188
Artículo 175.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.....188
Artículo 176.- Cuerpos volados.....189
Artículo 177.- Áticos, Entreplantas, trasteros y otros. .....189
Artículo 178.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas. .....190

**Sección Cuarta: Ordenanza 3. Residencial Extensiva. SUR 3.....190**

**Artículo 179.- Descripción y delimitación. .....190**

Artículo 180.- Tipología edificatoria.....191
Artículo 181.- Uso característico .....191
Artículo 182.- Usos compatibles .....191
Artículo 183.- Usos prohibidos .....193
Artículo 184.- Parámetros mínimos de Parcela.....193
Artículo 185.- Ocupación máxima y mínima .....193
Artículo 186.- Retranqueos .....194
Artículo 187.- Profundidad máxima edificable .....194

Artículo 188.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.....194
Artículo 189.- Cuerpos volados.....195
Artículo 190.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros. .....195
Artículo 191.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas. .....195

**Sección Quinta : Ordenanza 4. Residencial Núcleo Rural. SUNR.....196**

Artículo 192.- Descripción y delimitación. .....196
Artículo 193.- Condiciones generales de edificación. .....196
Artículo 194.- Tipología edificatoria. .....197
Artículo 195.- Uso característico. .....197
Artículo 196.- Usos compatibles. .....198
Artículo 197.- Usos prohibidos. .....200
Artículo 198.- Parámetros mínimos de Parcela. .....200
Artículo 199.- Ocupación máxima y mínima. .....200
Artículo 200.- Retranqueos. .....201
Artículo 201.- Profundidad máxima edificable. .....201
Articulo 202.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.....201
Artículo 203.- Cuerpos volados.....202
Artículo 204.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros. .....202
Artículo 205.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas. .....202
**Sección Sexta: Ordenanza 5. Industrial Común SUAE1. .....203**
Artículo 206.- Descripción y delimitación. .....203
Artículo 207.- Tipología edificatoria. .....203
Artículo 208.- Uso característico. .....204
Artículo 209.-Usos compatibles. .....204
Artículo 210.- Usos prohibidos.....206
Artículo 211.- Parámetros mínimos de Parcela. .....207
Artículo 212.- Ocupación máxima y mínima. .....207
Artículo 213.- Retranqueos. .....207
Artículo 214.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.....209
**Sección séptima: Ordenanza 6. Polígono industrial de Ceutí. SUAE 2. .....210**

Artículo 215.-Cuerpos volados.....209

Artículo 216.-Cerramientos de parcela.....209
Artículo 217.- Descripción y delimitación .....210
Artículo 218.-Tipología edificatoria.....210
Artículo 219.-Uso característico. .....210

Artículo 220.- Usos compatibles. .....211
Artículo 221.- Usos prohibidos .....214
Artículo 222.- Parámetros mínimos parcela.....214
Artículo 223.- Ocupación máxima y edificabilidad.....215
Artículo 224.- Retranqueos.....216
Artículo 225.-Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.....217
Artículo 226.- Cuerpos volados.....218
Artículo 227.- Cerramientos de parcela.....218
**Sección octava: Ordenanza 7ª. Polígono industrial Los Torraos. SUAE 3 .....218**
Artículo 228.- Descripción y delimitación. .....218
Artículo 229.- Tipología edificatoria.....218
Artículo 230.- Uso característico.....218
Artículo 231.- Usos compatibles. .....219
Artículo 232.-Usos prohibidos. .....223
Artículo 233.- Parámetros mínimos de Parcela.....223
Artículo 234.-Ocupación máxima y edificabilidad.....223
Artículo 235.- Retranqueos.....224
Artículo 236.-Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.....225
Articulo 237.-Cuerpos volados.....226
Artículo 238.- Cerramientos de parcela.....226

**CAPÍTULO III : Equipamientos Comunitarios .....227**

Artículo 239.-Aplicación. .....227
Artículo 240.- Usos de equipamiento. Sustitución.....227
Artículo 241.- Condiciones de edificación. .....227

**CAPÍTULO IV : Suelo Urbanizable Sectorizado.....229**

Artículo 242.-Sectores delimitados.....229
Artículo 243.-Subdivisión de sectores.....229
Artículo 244.- Preordenación básica indicativa. .....230
Artículo 245.- Condiciones de edificación. Sistemas de gestión. .....230
Artículo 246.- Planes Parciales. .....231
Artículo 247.- Régimen de edificación en suelo urbanizable ya ordenado. .231
Artículo 248.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado.....231

**CAPÍTULO V :Suelo Urbanizable Sin Sectorizar.....232**

Artículo 249.- Delimitación de Sectores y condiciones.....232
Artículo 250.- Áreas y aprovechamiento global de referencia .....235

Artículo 251.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD).....235
Artículo 252.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD).....236
Artículo 253.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola. .....238
Artículo 254.- Condiciones particulares de las Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.....239
Artículo 255.- Autorizaciones excepcionales. Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar .....240
Artículo 256.- Autorizaciones excepcionales. Condiciones especiales de los establecimientos turísticos. .....241
Artículo 257.- Procedimiento de autorización excepcional.....242

**CAPÍTULO VI : Suelo No Urbanizable .....243**

**Sección Primera : Normas Generales.....243**

Artículo 258.- Ámbito y Régimen Jurídico.....243
Artículo 259.-Categorías de suelo no urbanizable. .....243
Artículo 260.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable de protección especifica. .....244
Artículo 261.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable por Inadecuado. .....244

# TÍTULO I. NORMAS GENERALES.

# TITULO I :NORMAS GENERALES

## Artículo 1.- Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas contienen las normas del Plan General Municipal de Ordenación de Ceutí. Tienen 6 Títulos con las siguientes denominaciones:

- Título I : Normas Generales.
- Título II : Normas de Protección.
- Título III : Normas de Gestión.
- Título IV : Normas de Urbanización.
- Título V : Normas de Edificación.
- Título VI : Normas Transitorias.

## Artículo 2.- Definición

El Plan General Municipal de Ordenación (PGMO), como instrumento de ordenación integral del municipio de Ceutí, tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 96 del TRLSRM y disposiciones reglamentarias de aplicación.

## Artículo 3.- Vigencia

La vigencia del PGMO se iniciará el día siguiente a la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y disposiciones normativas en el BORM, y mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo posterior revisión o sustitución por un nuevo planeamiento definitivamente aprobado.

## Artículo 4.- Objeto y contenido

1. El PGMO tiene como objeto específico, en cada clase de suelo, lo siguiente:

   a) En suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación, mejora o reforma interior que resultaran procedentes; y definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo, y las medidas concretas de actuación para su ejecución.

   b) En suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas adecuadas para garantizar la conservación y adecuada gestión de los recursos y valores naturales.

   c) En suelo urbanizable, establecer la regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, el carácter público o privado de las actuaciones previstas y los compromisos para su desarrollo en las actuaciones concertadas, así como establecer sectores de

planeamiento y la forma y condiciones en que podrán delimitarse e incorporarse al desarrollo urbano.

2. El Plan General Municipal de Ordenación consta de los siguientes documentos:

   a) Memoria informativa.
   b) Memoria de justificativa.
   c) Memoria de ordenación.
   d) Estudios de impacto territorial y ambiental.
   e) Planos de información.
   f) Planos de ordenación.
   g) Normas urbanísticas.
   h) Catálogos de construcciones y elementos a proteger.
   i) Programa de Actuación.
   j) Estudio económico financiero.

**Artículo 5.- Normas legales y reglamentarias de aplicación automática**

1. Todas las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas que se remitan a cualesquiera normas legales o reglamentarias de derecho necesario, quedarán automáticamente modificadas con las nuevas referencias normativas que, en cada momento, estén vigentes.

2. Quedan automáticamente incorporadas a las presentes normas urbanísticas todas las normas legales y reglamentarias de derecho necesario que les sean de aplicación.

3. Todas las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas, cuyo contenido sea consecuencia de la aplicación de normas legales y

reglamentarias de derecho necesario, quedarán automáticamente modificadas desde el momento que varíe el contenido de las normas usadas como referencia. La variación podrá ser consecuencia de la modificación o derogación de normas ya existentes, así como de la entrada en vigor de nuevas normas. El contenido de la modificación será el mismo que el de la norma de referencia que haya variado.

4. Las modificaciones que sean consecuencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, estarán vigentes y se aplicarán desde el momento en que sea de aplicación la variación normativa, legal o reglamentaria, del derecho necesario de referencia. Para su constancia se procederá a la redacción del texto refundido de las disposiciones concretas afectadas que quedará incluido, por acuerdo del Pleno municipal, en el texto de las Normas Urbanísticas.

## Artículo 6.- Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo en los distintos tipos y categorías legales y sus usos globales es la siguiente:

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | | |
|---|---|---|---|
| **TIPO** | **CATEGORÍA** | **USO GLOBAL** | **CODIFICACIÓN** |
| Urbano | Consolidado | Residencial | SUR1 |
| Urbano | Consolidado | Residencial | SUR2 |
| Urbano | Consolidado | Residencial | SUR3 |
| Urbano | Sin Consolidar | Residencial | UA-N |
| Urbano | Núcleo Rural | Residencial | SUNR |
| Urbano | Consolidado | Actividad Económica | SUAE1 |
| Urbano | Consolidado | Actividad Económica | SUAE2 |
| Urbano | Consolidado | Actividad Económica | SUAE3 |
| Urbanizable | Sectorizado | Residencial: Media Densidad | URSR1 (0,65) |
| Urbanizable | Sectorizado | Residencial: Baja Densidad | URSR2 (0,45) |
| Urbanizable | Sectorizado | Actividad Económica | URSAE |
| Urbanizable | Sin Sectorizar | Residencial Baja Densidad | URSSR (0,30) |
| No Urbanizable | Protección específica | Protección Por Inundabilidad | SNUPI |
| No Urbanizable | Por inadecuado | | SNUI |
| Sistemas Generales | Espacios Libres | | SGEL |
| Sistemas Generales | Equipamiento Comunitario | | SGEC |
| Sistemas Generales | Comunicaciones | | SGC |
| Sistemas Generales | Infraestructuras | | SGIN |

## Artículo 7.- Estructura general y orgánica del territorio

La estructura general y orgánica del territorio está integrada por los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.

## Artículo 8.- Revisión del planeamiento

Los indicadores objetivos cuyo cumplimiento, de cualesquiera de ellos, determinaría la necesidad de proceder a la revisión del planeamiento son:

a) Superación, por el Municipio, de la población, de hecho o de derecho, de 15.000 habitantes.

b) La acumulación de cambios sociales, económicos o legales que pongan de manifiesto la obsolescencia del modelo urbanístico y de desarrollo contemplado en el PGMO, cuando no sea posible su mantenimiento a través de las modificaciones puntuales del planeamiento.

# TÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN

# TÍTULO II : NORMAS DE PROTECCION

## Artículo 9.- Generalidades

1. Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio, sus infraestructuras, el medio ambiente y el patrimonio histórico, cultural, arqueológico y natural, ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.).

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

3. Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir en la correspondiente ordenanza de edificación u otras disposiciones del PGMO, siendo de aplicación la más restrictiva de ambas.

# CAPÍTULO I : Infraestructuras

## Artículo 10.- Caminos

1. A ambos lados de cualquier camino existente se establece la línea limite de edificación, desde la cual hasta el camino queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea limite de edificación se sitúa a 10 metros de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la

parte del camino destinada a la circulación de vehículos en general, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, Ayuntamiento o Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, apruebe menores distancias al camino.

2. El *borde* de los caminos, carreteras y vías públicas en general que se utiliza como referencia para los retranqueos que se establecen en el Plan General, coincide con la arista exterior de la calzada definida en el apartado anterior.

3. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 3 m. de la arista exterior de la calzada mas próxima medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

4. En todos los caminos de dominio público queda prohibida la ocupación definitiva total o parcial, la modificación o interrupción de estos, mediante cualquier tipo de construcción, actividad o vallado.

5. Las ocupaciones temporales que pudieran autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística, en los términos contemplados en el TRLSRM. Sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Asimismo, habrán de obtenerse cuantos otros permisos, licencias y autorizaciones sean precisos de acuerdo con la legislación aplicable al efecto.

6. En el suelo no urbanizable se aplicarán las ordenanzas que corresponda a cada categoría de suelo.

## Artículo 11.- Red de carreteras

1. Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley 9/1990 de 27 de agosto de Carreteras de la Región de Murcia.

2. Las carreteras de la red Autonómica que afectan al municipio de Ceutí son:

| Carretera | Categoría |
|---|---|
| MU-533 | 2º nivel |
| B-9 | 3º nivel |
| B-12 | 3º nivel |
| B-33 | 3º nivel |

3. En concreto y de acuerdo con el Titulo IV de la mencionada Ley, se establecen:

   - Dominio público: Franja de terreno, a ambos lados de la vía, de tres metros de anchura, medidos desde la arista exterior de la explanación. En ella solo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización de la Consejería de Obras Públicas, cuando la prestación de un servicio público de interés general lo exija

   - Zona de protección: Franjas de terreno, a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por las zonas de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas a una distancia de 30 m. medidos desde la arista exterior de la explanación. En ella no podrán realizarse obras ni se permitirán mas usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, en cualquier caso con la

autorización de la Consejería de obras Públicas, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- En caso de vías de comunicación con características de autovía, la franja de dominio público será de 5 m. y la de protección de 30 m.

- A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de la que resultaren imprescindibles para conservación o mantenimiento de las existentes. Esta línea se sitúa a 25 m. en las carreteras de primer y segundo nivel y a 18 en las de tercer nivel. Medidos desde la arista exterior de la calzada.

- En la variante de la carretera de circunvalación de la MU- 533 se establece como línea de edificación en el margen izquierdo, dirección Archena, la prolongación de la existente en el Polígono Industrial de Ceutí, es decir a 25 m. del borde de la calzada, y para el margen derecho una línea situada a 50 m. del borde derecho de la calzada.

4. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.

5. Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de protección de la carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

### Artículo 12.- Instalaciones eléctricas

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 18 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.(BOE nº 310 de 27 de diciembre de 2000).

### Artículo 13.- Protección Contra Incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir la NBE-CPI-96, condiciones de protección contra incendios en los edificios, y el R.D. 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales u otras disposiciones de aplicación. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la norma básica en todo el territorio, adecuándose, en lo posible, a las determinaciones de la misma, o si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

### Artículo 14.- Vertido de aguas residuales

Se aplicará lo dispuesto en las normas de protección de cauces y recursos hidrológicos.

## CAPÍTULO II : Protección del Medio Ambiente

### Artículo 15.- Protección del Paisaje

1. El paisaje es el componente del entorno que se percibe visualmente. Es un indicador de los procesos que tienen lugar en el territorio, ya

correspondan al ámbito natural o humano. La calidad estética del entorno debe considerarse como un recurso más del medio físico.

2. Cualquier actividad que por sus características sea susceptible de causar algún deterioro del paisaje deberá adoptar las medidas necesarias para minimizar el impacto generado.

3. Sin perjuicio de los procedimientos de calificación y evaluación ambiental regulados en la normativa sectorial aplicable, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de estudios de incidencia ambiental, cuando razones de interés general relacionadas con la protección del medio ambiente lo aconsejen. El Ayuntamiento podrá exigir las modificaciones que crea oportunas para disminuir los efectos negativos sobre el paisaje o incluso denegar la licencia, si no es posible conciliar la ejecución del proyecto con un mantenimiento aceptable de la calidad paisajística.

4. Es del máximo interés la integración de las edificaciones e instalaciones en el medio donde se proyecta su desarrollo, tanto rural como urbano, las cuales estarán sujetas a las normas establecidas en este Plan General. Para la mejora de la imagen urbana se imponen a las obras de edificación y a las obras en los edificios una serie de condiciones estéticas en el presente Plan General. Las condiciones estéticas de las nuevas construcciones, así como las intervenciones en las existentes, deberán responder a las características determinantes del ambiente en que hayan de emplazarse, armonizando sistemas de cubiertas, cornisas, disposición de forjado y huecos, e incluso utilizando y aplicando materiales, textura, color y demás elementos que integren, desde el punto de vista estético, la composición arquitectónica en el medio en que se emplaza.

5. Con carácter general, todas las obras e infraestructuras agropecuarias capaces de producir un impacto negativo sobre el paisaje (instalaciones

ganaderas, invernaderos, etc.), deberán contemplar obligatoriamente, entre otras medidas, la colocación de barreras arbóreas, tal como se indica en el apartado de usos del suelo.

6. La publicidad exterior se incluye en el tratamiento paisajístico global al que se hace mención en este apartado.

7. Se protege la vegetación (árboles y arbustos) que condicionan de manera fundamental el paisaje del municipio.

8. Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que produzcan alteraciones significativas del terreno.

9. Los vertederos o lugares donde se almacenen residuos de cualquier tipo deberán situarse en lugares apropiados, ocultos a la vista y teniendo en cuenta los vientos dominantes.

10. Para el supuesto de que, previa modificación del Plan, se destinaren zonas a actividades extractivas (canteras), el promotor estará obligado a ejecutar en su totalidad el plan de restauración aprobado previamente a la concesión de la licencia municipal, en el plazo máximo de un año contado desde la fecha de finalización de la actividad. Con independencia de otras garantías y controles ambientales, no podrán autorizarse las actividades extractivas sin el depósito previo en el Ayuntamiento de garantía económica que cubra el coste de restauración, de acuerdo con el presupuesto que al efecto establezca el Ayuntamiento. Dicha garantía habrá de actualizarse anualmente con el incremento del IPC y responderá del cumplimiento de las obligaciones de restauración del titular de la explotación en el plazo señalado. En todo caso, el Ayuntamiento podrá acordar el cese de la actividad cuando el volumen de extracción anual sea inferior al 25% de la media de los tres años de mayor extracción dentro de los último seis años de actividad, o cuando sea notorio el cese de los trabajos de acuerdo con

los informes técnicos y de policía administrativa al efecto emitidos. Una vez acordada la finalización de la actividad habrá de procederse a la restauración de los terrenos en la forma anteriormente señalada, respondiendo la garantía prestada del cumplimiento de la obligación. También podrán destinarse a diferentes usos, compatibles con la ordenación del suelo establecida para la zona, como usos recreativos, educativos, escombreras autorizadas, etc.

11. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcelas, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

## Artículo 16.- Protección de la Flora, fauna y la vegetación

1. Las especies de la flora y hábitats de interés comunitario catalogados en este municipio incluidos en el anexo I, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura evaluando las posibles alteraciones a las que pueden estar expuestas, junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas. Si el grado de alteración resultante no es compatible con su adecuada conservación, entonces se denegará la correspondiente licencia.
2. En consecuencia con lo anterior en las licencias de obras, cuando puedan afectar a las especies o hábitats señalados en los anexos anteriores, deberá justificarse la ausencia de daños a ellas o bien aportar autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente. Igualmente los desarrollos urbanísticos sobre suelo urbanizable

deberán justificar que se efectúan sin causar el menor daño a esas especies o hábitats arbitrando las medidas que sean necesarias para ello.

3. Están sujetas a previa licencia municipal, al margen de las que sea necesario obtener por parte de la autoridad competente en la materia, las talas de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características puedan afectar al paisaje.

4. Cuando se prevea que la ejecución de una obra pueda causar daños innecesarios a árboles o arbustos de su entorno, se condicionará la licencia de obras a la adopción de las medidas protectoras necesarias para evitar cualquier perjuicio que se les pudiera ocasionar.

5. No se podrá realizar actividad u obra alguna, susceptible de generar daños a las especies incluidas en el Anexos II, o a sus nidos, debiendo guardar las medidas oportunas para evitarlos (respetar la época de apareamiento y cría, etc.). En consecuencia con esto cualquier obra realizada durante los meses de marzo a agosto susceptible de generar daños a las especies incluidas en los citados anexos (derribos, rehabilitación de fachadas y cubiertas) deberá justificar por técnico competente la inexistencia de daños. En caso afirmativo deberá contarse con la autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.
6. Los desbroces y talas de arbolado y arbustos realizados como consecuencia de los desarrollos urbanísticos no podrán efectuarse durante los meses de marzo a agosto para evitar la época de nidificación de la mayoría de las especies.
7. Los tendidos eléctricos deberán observar las medidas oportunas para evitar en lo posible los daños a la fauna (señalización salvapájaros, etc.).

8. Las operaciones de relleno o nivelación de terrenos solo utilizarán tierras vegetales o materiales sobrantes de canteras o extracciones de áridos. El uso de cualquier residuo para rellenos (escombros o inertes de la construcción) precisará de autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.

## Artículo 17.- Protección de los suelos

1. A objeto de disminuir los riesgos de erosión, las distintas administraciones deberán de considerar en todos los proyectos la necesidad de conservar y restaurar el equilibrio edafológico, en particular aquellos incluidos en el suelo no urbanizable (SNUPI, suelo no urbanizable de protección especifica por inundabilidad, SNUI, SUELOS no urbanizables por inadecuados.

2. En las superficies agrícolas se potenciarán las técnicas más adecuadas para la conservación suelo y retención del agua, en particular aquellas de carácter tradicional (pedrizas, abancalados, etc.).

3. El cambio de uso de una parcela que haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de acuerdo con el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, llevará a presentar a los propietarios del suelo un informe sobre la situación del mismo y las medidas que hubieran de tomarse para su descontaminación.

## Artículo 18.- Protección de los cauces y recursos hídricos

1. Se protegen los cauces naturales y su vegetación asociada, así como las infraestructuras de riego tradicionales (acequias, balsas, etc.).

2. Cauces Públicos

2.1 A ambos lados de los cauces, superficie delimitada por el nivel máximo de crecida, se define una zona de servidumbre de uso público de 5 m. de anchura. En la cual se prohíben las construcciones o cerramientos de cualquier tipo, salvo excepciones perfectamente justificadas y con el permiso del Organismo de Cuenca y la Consejería con competencias en medio ambiente.

2.2 Exteriormente a la zona de servidumbre se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m. Para cualquier actuación será exigible autorización previa del Organismo de Cuenca y la Consejería con competencias en medio ambiente, debiendo ser compatible en cualquier caso con estas Normas.

2.3 Delimitación del Dominio Público Hidráulico y líneas de avenidas extraordinarias de los cauces afectados por el Planeamiento.

2.3.1 Establecimiento.

a) En los casos de aquellos cauces públicos en los que dicha delimitación hay sido efectuada por la Confederación Hidrográfica del Segura, prevalece esta y a tal efecto se han grafiado en los planos correspondientes, es el caso de la Rambla Salar de Archena. Asimismo dicha delimitación deberá figurar en los distintos instrumentos de desarrollo del Plan.

b) En los demás casos los instrumentos de desarrollo urbanístico del presente PGMO, previamente a cualquier actuación, deberán formular la correspondiente propuesta de delimitación del dominio público hidráulico ante la Confederación Hidrográfica del Segura.

Esta propuesta de delimitación, o línea de probable deslinde, deberá ser razonada y ajustada en lo previsto en el Reglamento Del Dominio Publico Hidraúlico, la cual se grafiará en los planos del instrumento urbanistico junto con la delimitación de las correspondientes zonas de servidumbre y policía, definidas en el punto anterior. Si se estimará necesario la propuesta de delimitación se someterá a información pública.

C) Los instrumentos urbanisticos de desarrollo del Plan incluirán asimismo la siguiente documentación:

**MEMORIA** descriptiva de las normas a aplicar y actuaciones a realizar para evitar daños propios y a terceros en las márgenes del cauce.

**ESTUDIO HIDROLOGICO E HIDRAULICO,** en el que se determinará:

- Caudal de avenida correspondiente a un periodo estadístico de retorno de cien (100) años, que servirá para determinar a su vez LA VÍA DE INTENSO DESAGÜE , dentro de cuyos límites los usos del suelo y las actividades deberán quedar sometidas a lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico para las zonas de servidumbre y policía y, en cualquier caso, ningún uso deberá afectar

desfavorablemente la capacidad de esta vía de intenso desagüe ni dará lugar a importantes daños propios.

- Caudal de avenida correspondiente a un periodo estadístico de retorno de cien (500) años, a fin de delimitar la "ZONA INUNDABLE" definida en el articulo 14.3 del el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en la que las actuaciones urbanísticas determinarán las medidas que deben adoptarse a fin de aminorar los efectos negativos que podrían producirse en las zonas marginales de la vía de intenso desagüe.

Puede admitirse una sobre elevación de hasta 0,5 metros en la avenida de periodo de retorno de 100 años para determinar la vía de intenso desagüe en aquellos casos de daños reducidos y dificultad para acondicionar otras áreas alternativas de desarrollo del núcleo urbano afectado.

**PLANOS:**

- **De situación** (hoja 1:25.000 o 1:50.000)
- **Emplazamiento:** (como máximo 1:5000)

- Situación actual y futura (perímetros de actuación) con curvas de nivel cada metro.
- Identificación del río, arroyo, rambla, etc. Que pueda influir o ser influido por la actuación.

- **Planta, perfiles y secciones transversales** de la situación actual y futura, con representación de los límites de las avenidas citadas en el apartado anterior y que sean suficientes para definir las actuaciones indicadas en la MEMORIA

### 2.3.2 Prohibiciones y limitaciones

a: En las franjas de las márgenes delimitadas por la "vía de intenso desagüe" (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenidas extraordinarias correspondiente a la de 100 años de periodo de retorno", se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

b: En la zona inundable ( su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de periodo de retorno) que se caracterice como "zona de inundación peligrosa" (velocidad >1 m/seg, calado >1 m, o velocidad por calado >0,5), también se prohíben los usos residenciales.

b: En el resto de la zona inundable que no tenga consideración de zona de inundación peligrosa, los usos quedarán condicionados, en cada caso, a los daños potenciales que se pudieran producir.

3. Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la zona que reglamentariamente se determine por el planeamiento o disposiciones aplicables al efecto.

4. Cualquier proyecto de extracción de áridos del cauce o sus márgenes, deberá someterse al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, debiendo incluir en la memoria un proyecto de restauración ambiental.

5. Queda prohibido la formación de vertederos en los cauces o márgenes de los mismos.

6. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a cauce público o terreno privado capaz de producir la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. Los vertidos (saneamiento de viviendas o industriales) deben realizarse obligatoriamente a la red de alcantarillado cuando la misma existiere o fuera obligada su extensión y establecimiento, cumpliendo con los requisitos legal y reglamentariamente establecidos.

7. Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria, cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la Normativa Regional o Local sobre aguas residuales. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/99, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

8. El Ayuntamiento de Ceutí prohibirá cualquier vertido industrial a la red municipal de saneamiento cuando por su composición o volumen no pueda ser tratado por la infraestructura municipal.

9. Las aguas residuales que no viertan a la red de saneamiento (viviendas aisladas, industrias en suelo urbanizable o no urbanizable etc.) y los residuos líquidos procedentes de actividades ganaderas, deberán ser depurados antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa estatal al respecto, debiendo ser autorizados por el organismo de cuenca que corresponda

(Confederación Hidrográfica del Segura). En el caso de viviendas aisladas o industrias se deberá contar con unidades autónomas de depuración para tratar el agua residual antes de verter a cauce público o al propio terreno.

10. Las autorizaciones de vertido de aguas residuales industriales a la red de saneamiento se revisarán cada CUATRO años, pudiendo en todo momento modificar las condiciones cuando las circunstancias que motivaron su permisos hubieran cambiado o hubieran surgido nuevos condicionamientos.

11. Se prohíbe cualquier actuación que pueda alterar de manera sustancial las características de calidad de las aguas y el estado natural de las surgencias de agua (manantiales, cauces, etc.) excepto las que supongan una mejora ecológica o cuyo aprovechamiento sea compatible con las premisas anteriores.

12. La captación de aguas superficiales, cauces o manantiales para su aprovechamiento requerirá siempre y en todo caso la autorización del Ayuntamiento, como consecuencia de los cambios de uso que lleva aparejados; sin perjuicio de las autorizaciones que corresponda otorgar al Organismo de Cuenca y Consejería competente en medio ambiente.

13. Las obras o actividades en los cauces y en sus zonas de servidumbre y policía requerirán, además de la licencia municipal, la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Consejería competente en materia de medio ambiente, quedando prohibida en cualquier caso, la ocupación de los cauces, aunque sea con carácter temporal.

14. Entre la amplia normativa que afecta de alguna forma a los recursos hídricos, se señala:

- *R.D. 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y posteriores modificaciones.*

- *R.D. 261/1.996, de 16 de febrero, sobre la protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.*

- *R.D. 509/1.996, de 15 de marzo, que desarrolla el R.D. 11/1.995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.*

- *R.D. 16/1.999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.*

- *R.D. 995/2.000,de 2 de junio de 2000, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y modifica el R.D. 449/1.986.*

- *Ley 3/2.000, de 12 de julio, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales en la Región de Murcia e Implantación del Canon de Saneamiento.*

- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.*

- *Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.*

**Artículo 19.- Residuos**

1. La adecuada gestión de cualquier tipo de residuo generado pasa en primer lugar el intento de reducir al máximo su producción, después por su reutilización y en último lugar por el reciclado.

2. Queda prohibido depositar cualquier tipo de residuos fuera de los lugares indicados para ello, generando vertederos incontrolados (solares, cauces de ramblas, etc.).

3. Igualmente se prohibe quemar o utilizar como combustible los residuos domésticos, industriales o de otro origen. Se exceptúa de esta prohibición los residuos agrícolas o forestales, cuya quema, si fuese necesario realizar, se hará con las suficientes garantías y permisos necesarios para evitar el riesgo de un incendio forestal.

4. Los Residuos sólidos urbanos (R.S.U.), definidos en la Ley 10/ 1.998, de 21 de abril, de Residuos, se depositarán por fracciones valorizables en los contenedores habilitados para tal fin por el Ayuntamiento de Ceutí.

5. Las actividades industriales (incluidas las agropecuarias) gestionarán sus residuos utilizando cualquier sistema autorizado (sistema de devolución y retorno, adhesión al punto verde, entrega a gestor autorizado, depuración, etc.).

6. Los residuos de la construcción generados en el municipio de Ceutí deberán ser gestionados y trasladados a vertederos o plantas de tratamiento autorizadas por el Ayuntamiento, los cuales previamente habrán demostrado su idoneidad sometiéndose al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental. El fin último es la gestión integral de este tipo de residuos, procediéndose a su clasificación y separación, para posteriormente intentar su reutilización. Los residuos peligrosos

generados se separarán en la propia obra o planta de tratamiento y se entregarán a gestor autorizado.

7. Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de los residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.

8. Son residuos de la construcción aquellos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación o movimiento de tierras. Aparecen tipificados en la Orden 304/2.002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos (grupo 17 del Catálogo Europeo de Residuos)

9. Las operaciones de relleno solo utilizarán tierras vegetales o materiales sobrantes de canteras o extracción de áridos. El uso de cualquier residuo para rellenos (escombros o inertes de la construcción) precisará autorización expresa de la Consejería de Medio ambiente. La licencia municipal que se precisa para realizar un relleno ponderará el modelo de integración paisajística y medioambiental que debe proponerse.

10. Los desarrollos residenciales sobre antiguo suelo industrial necesitarán previamente de un estudio sobre la posible contaminación del suelo en los términos señalados en el Real Decreto 9/2.000, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelo contaminados. En caso necesario se procederá a la descontaminación de los suelos.

11. Algunas normas de interés específicas de residuos son:

- *Ley 10/1.998, de 21 de abril, de Residuos.*
- *Ley 11/1.997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.*
- *R.D. 782/1.998, de 30 de abril, por el que se aprueba el reglamente para el desarrollo de la Ley 11/1997.*
- *Orden 304/2.002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos*
- *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos.*

**Artículo 20.- Protección de la atmósfera**

1. No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas de contaminantes determinadas por la *Ley 38/72, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico* y la posterior normativa que la desarrolla (*R.D. 833/1.975, de 6 de febrero*) y Real decreto 117/2003 sobre limitación de Compuestos Orgánicos Volátiles por el uso de disolventes, transposición de la Directiva 1999/13/CE del Consejo de 11 de marzo de 1999 relativa a la limitación de las emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes orgánicos en determinadas actividades e instalaciones.

2. No se permitirán emisiones de cenizas, humos, polvos, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, capaces de causar riesgos para la salud, la fauna, la vegetación o el paisaje, incluido la suciedad y los malos olores.

3. Los edificios de viviendas deberán ir dotados de la correspondientes chimeneas para la evacuación de gases procedentes de la calefacción, agua caliente o cocina. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por los menos a 3 metros por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante a menos de 20 m y a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto que tengan las construcciones cercanas a distancia comprendida entre 20 y 50 metros.

4. Los establecimientos de hostelería que realicen operaciones de preparación de alimentos y originen gases, humos y olores, estarán dotados de conductos de evacuación que cumplan con lo señalado en el punto anterior.

5. Para el otorgamiento de licencias de actividades consideradas potencialmente contaminadoras de la atmósfera se estará en lo dispuesto por la normativa sectorial vigente.

6. En las obras de derribo y en todas aquellas actividades que originen producción de polvo, se tomarán las precauciones necesarias para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión.

### Artículo 21.- Protección contra el ruido

1. La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Decreto 48/1.998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido, regula los niveles de ruido ambiental, y será de obligado cumplimiento en el término municipal de Ceutí, sin perjuicio del desarrollo reglamentario del propio Ayuntamiento. La medición del nivel sonoro se realizará y expresara en decibelios ponderados conforme a la escala de ponderación normalizada. A (dBA) Según Norma UNE 21/314/75. Se

considera horario diurno entre las 8 horas y 22 horas y horario nocturno entre las 22 horas y las 8 horas.

| **2. Máximos niveles de ruido permitidos en el ambiente exterior** | | |
|---|---|---|
| **Uso del suelo** | Nivel de ruido permitido *Leq dB(A)* | |
| | **Día** | **Noche** |
| Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centros de cultura, etc.), espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales | 60 | 50 |
| Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas | 65 | 55 |
| Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva | 70 | 60 |
| Industria, estaciones de viajeros | 75 | 65 |
| Otros | (*) | (*) |

(*) En aquellos casos en que la zona de ubicación de la actividad o industria no corresponda a ninguna zona establecida en la tabla se aplicará la más próxima por razones de equivalente necesidad de protección frente al ruido. (Art.12.4 del Decreto 48/1998).

| **3. Máximo nivel de ruido permitido en el interior de los edificios** | | |
|---|---|---|
| **Tipo de Receptor** | Nivel de ruido permitido *Leq dB(A)* | |
| | **Día** | **Noche** |
| Sanitario, docente y cultural | 45 | 35 |
| Viviendas y hoteles | 50 | 40 |
| Otros | (**) | (**) |

(**) En aquellos casos en que la zona de ubicación de la actividad o industria no corresponda a ninguna zona establecida en la tabla se aplicará la más próxima por razones de equivalente necesidad de protección frente al ruido. (Art.12.4 del Decreto 48/1998).

2. Corresponde al Ayuntamiento de Ceutí la potestad sancionadora y la vigilancia y control de todo tipo de actividades e industrias susceptibles de generar ruido ambiental.

3. En las nuevas edificaciones los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o la norma que lo sustituya, y por el PGMO. En cualquier caso, el aislamiento acústico exigido en las fachadas será aquel que permita que no se sobrepasen los niveles máximos permitidos para el interior de las viviendas, por lo que el calculo se hará en función del ruido exterior.

4. Las actividades capaces de generar molestias por ruido deberán disponer del aislamiento mínimo que garanticen que no transmiten al medio ambiente exterior e interior de edificios colindantes niveles de ruido superior a los señalados en este PGMO y Decreto 48/1.998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido

5. Además de ciertas actividades industriales y de ocio, el tráfico rodado constituye la fuente más importante de ruido que sufren los municipios. Su reducción es el objetivo principal al que deben dirigir los esfuerzos de las distintas administraciones. Para las calles en las que se sobrepase los 70 dB(A) de día y los 60 dB(A) de noche, se elaborarán Planes de rehabilitación sonora.

6. No se podrá realizar actividad u obra alguna, susceptible de generar daños a las especies incluidas en los Anexos IV y V, o a sus nidos, debiendo guardar las medidas oportunas para evitarlos (respetar la época de apareamiento y cría, etc.). En consecuencia con esto cualquier obra realizada durante los meses de marzo a agosto susceptible de generar

daños a las especies incluidas en los citados anexos (derribos, rehabilitación de fachadas y cubiertas) deberá justificar por técnico competente la inexistencia de daños. En caso afirmativo deberá contarse con la autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.

7. Los desbroces y talas de arbolado y arbustos realizados como consecuencia de los desarrollos urbanísticos no podrán efectuarse durante los meses de marzo a agosto para evitar la época de nidificación de la mayoría de las especies.
8. Los tendidos eléctricos deberán observar las medidas oportunas para evitar en lo posible los daños a la fauna (señalización salvapájaros, etc.). De cualquier forma, las líneas de alta, media y baja tensión que discurran por el suelo no urbanizable deberán someterse al proceso de Calificación Ambiental o Evaluación de Impacto Ambiental que proceda.
9. En los planes parciales que desarrollen suelos urbanizables, deben contemplar en su diseño que la anchura de las aceras no sea inferior al 30% del ancho de la calzada, para así alejar de las edificaciones la campana de contaminantes atmosféricos. El espacio así creado será tratado como una zona ajardinada, arboleda, etc.., para así contribuir a la reducción de la contaminación atmosférica emitida por la circulación viaria.
10. Los planes parciales que desarrollen los suelos urbanizables propuestos por el PGMO, deberán contemplar en todas las calles de 12 o más metros de anchura que se diseñen en los mismo, alineaciones arbóreas en las mismas, al objeto de que estas sirvan para captar contaminantes atmosféricos.
11. Los nuevos edificios que se construyan en suelo SUR situados en las calles Avda. de Lorquí, C/ Madalena, C/ Angel Guirao, C/ Archena, C/ D. Eloy, carretera de Mula, C/ Vicente Martí, C/ José Doval, Plaza Virgilio C/ Maestro Martín, deberán dotar a sus fachadas de aislamiento supletorio de 5 dB(A) sobre el fijado por la Norma Básica de Edificación. Es decir, deberán disponer de un aislamiento total en fachada de 35 dB(A).

### Artículo 22.- Energías renovables

El Ayuntamiento de Ceutí viene haciendo una autentica apuesta de futuro a favor de las energías renovables, es por ello que:

1. Los edificios y viviendas de nueva construcción deberán disponer de captadores solares que satisfagan al menos el 60% de agua caliente sanitaria y cumplan las especificaciones del DB-HE del Código técnico de la edificación.
2. Los nuevos edificios y viviendas buscarán la mayor eficiencia energética posible para lo cual se tendrá en cuenta su diseño, orientación, materiales, y la incorporación de elementos que contribuyan a un mayor confort térmico tales como repisas, toldos, vegetación etc.
3. El alumbrado público se ejecutará con modelos que eviten la contaminación lumínica nocturna e incorporen dispositivos que mejoren la eficiencia energética de las instalaciones

## CAPÍTULO III : Protección del Patrimonio Histórico - Cultural y Natural

### Artículo 23.- Espacios naturales Árboles históricos y monumentales

1. Se considera que deben gozar de especial protección los árboles y arbustos que queden incluidos en el *Catálogo de árboles singulares de Ceutí*, constituido por ejemplares aislados o formando agrupaciones, debido a su porte extraordinario, su estratégica ubicación y su significado cultural, histórico o científico. Catalogo que será elaborado por el Ayuntamiento de Ceutí. Es un catálogo abierto, de tal modo que cualquier

árbol, arbusto o conjunto que el Ayuntamiento considere oportuno, pueden incluirse en el mismo, mediante acuerdo del Pleno municipal.

2. Se crea una distancia de seguridad alrededor del tronco equivalente, como mínimo, al doble del diámetro de la proyección de la copa. Donde no se podrán realizar obras o actuaciones que puedan afectar negativamente el estado de conservación de los ejemplares (movimientos de tierra o excavaciones, etc.).
3. No se realizará ninguna obra o actividad que pueda afectar al nivel freático en el entorno del elemento catalogado.
4. No se permitirán acciones que atenten contra su valor ornamental (clavar, colgar o pintar objetos, etc.).
5. Queda totalmente prohibida la tala o el trasplante de estos ejemplares. Si en algún caso excepcional fuese necesario el trasplante a otra ubicación, será imprescindible un estudio técnico previo sobre la forma en que habrá de llevarse a cabo. Siendo el destino obligatorio el término municipal de Ceutí, preferentemente el suelo con carácter público.
6. Los Servicios Municipales de Jardinería o cualquier técnico competente que designe el Ayuntamiento, serán los encargados de establecer las medidas necesarias para alcanzar la mejor conservación de los ejemplares o conjuntos catalogados, estableciendo y supervisando directamente las tareas de mantenimiento necesarias como podas, tratamientos fitosanitarios, cavas, etc., ejecutando las tareas directamente en suelo público o asesorando a los propietarios privados.
7. A los ejemplares situados en espacios urbanos se les proporcionará el mayor espacio libre de asfalto o baldosas alrededor del tronco, con el fin de conseguir la mejor aireación posible del suelo.
8. Se elaborará un *Plan de Gestión* para cada individuo o conjunto catalogado, el cual incluirá, entre otras medidas:
    - Características botánicas, morfológicas, fisiológicas, patológicas, históricas y culturales del elemento catalogado.

- Medidas para asegurar la integridad del elemento catalogado y a su vez garantizar la seguridad de los visitantes, como consecuencia de la publicación de su existencia y ubicación.

**Artículo 24.- Lugares de Interés Geológico (LIG)**

1. En el Catalogo de Lugares de interés Geológico de la Región de Murcia publicado por la Conserjería de Educación y Cultura y la Fundación Séneca en 1999 no se ha incluido ningún punto del término municipal de Ceutí.

**Artículo 25.- Humedales**

De acuerdo con el listado de "Humedales y Ramblas de la Región de Murcia" elaborado por la Dirección General del Medio natural, 2003, no existe ninguna zona húmeda inventariada en el Municipio de Ceutí.

**Artículo 26.- Patrimonio Histórico Cultural**

Los bienes integrantes del patrimonio histórico y cultural de Ceutí, gozarán de la protección que determinen las normas legales y reglamentarias de carácter sectorial que les sean aplicables.

En concreto Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Artístico Español, Ley 4/1990, de 11 de abril, sobre medidas de protección del patrimonio histórico de la Región de Murcia, y Decreto Nº 129/2000 de 1 de diciembre, por el que se reconocen instituciones consultivas de la Administración de la Comunidad Autónoma de la REgión de Murcia, a los efectos previstos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En el anexo 3 de esta normativa se expone el catalogo de bienes protegidos del municipio de Ceutí.

## Artículo 27.- Patrimonio arqueológico

Las áreas del territorio y bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Ceutí, gozarán de la protección que determinen las normas legales y reglamentarias de carácter sectorial que les sean aplicables (las citadas en el punto anterior y el Decreto 87/1987, de 26 de noviembre, sobre normativa reguladora de las actuaciones arqueológicas en la Región de Murcia).

El catálogo de dichas áreas se adjunta como anexo al PGMO.

En caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización o edificación, la actuación quedará en suspenso de forma cautelar hasta el pronunciamiento al respecto de los organismos competentes que habrán de ser informados del descubrimiento con carácter inmediato. Dicho plazo de suspensión se prolongará, como máximo, por seis meses.

# TÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN.

# TÍTULO III : NORMAS DE GESTIÓN

## Artículo 28.- Plazos cumplimiento deberes urbanísticos

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y para la elaboración del planeamiento de desarrollo serán los que se determinen, en su caso, en las normas legales y reglamentarias de aplicación. No especificándose ninguno más en el presente PGMO.

## Artículo 29.- Construcciones disconformes con el planeamiento

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo, serán considerados fuera de ordenación.

2. No se consideran sustancialmente disconformes con las determinaciones del planeamiento, los edificios e instalaciones no ajustadas a las alineaciones establecidas en el suelo urbano contemplado en el PGMO.

3. En todo caso, los edificios e instalaciones de nueva planta y los que sustituyan a los contemplados en el apartado anterior, deberán respetar las alineaciones establecidas en el planeamiento.

## Artículo 30.- Patrimonios Públicos del Suelo.

1. Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales que se adscriban expresamente a los mismos.

b) Los terrenos y construcciones obtenidas por cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración o por razón de gestión urbanística.

c) Los terrenos y construcciones adquiridos o expropiados con el fin de su incorporación a dicho patrimonio.

d) Las cesiones en metálico o en especie como consecuencia del cumplimiento de obligaciones o deberes asumidos en convenios o concursos públicos.

e) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

2. Destino de los patrimonios públicos de suelo:

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, se destinarán, de conformidad con los procedimientos establecidos en esta Ley, a los siguientes fines de interés social:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Conservación, gestión y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

c) Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa en los términos fijados en esta Ley.

d) Ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.

e) Otros usos de interés social.

## Artículo 31.- Determinaciones de carácter indicativo

1. Las determinaciones de carácter indicativo que podrán ajustarse o alterarse mediante el desarrollo del PGMO, sin necesidad de proceder a su modificación son:

   a) En suelo urbano no consolidado, Los Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación podrán tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

   b) La ordenación básica de los sectores de suelo urbanizable sectorizado que se contempla en el PGMO. El desarrollo del PGMO que contenga los ajustes o alteraciones señaladas se realizará mediante Plan Parcial.

   c) Todas las normas del PGMO que, no afectando a elementos estructurales, sean susceptibles de ser reguladas por las Normas Complementarias del artículo 103 del TRLSRM. La regulación por las Normas Complementarias podrá referirse a aspectos no previstos en el Plan, o insuficientemente desarrollados por éste; así como a modificaciones no sustanciales. Su rango jerárquico será el mismo que el del PGMO.

2. En ningún caso podrán considerarse determinaciones de carácter indicativo las que se refieran a sistemas generales o a estructuras general y orgánica.

**Artículo 32.- Desarrollo del PGMO. Instrumentos de planeamiento y gestión. Intervención administrativa y protección de la legalidad**

1. El PGMO se desarrollará en las categorías y clases de suelo que establece, en la siguiente forma:

   a) Suelo urbano consolidado. Las condiciones de edificación y uso del suelo se obtendrán mediante la aplicación directa de las prescripciones contenidas en las presentes normas del PGMO para la zona correspondiente. En suelo urbano consolidado podrán delimitarse unidades de actuación para llevar a cabo operaciones de renovación o mejora urbana.

   b) Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación. Será preciso realizar la gestión integrada de acuerdo con las normas legales y reglamentarias aplicables.

   c) Suelo urbano sujeto a Plan Especial. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Especial.

   d) Suelo urbanizable sectorizado. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial, con carácter previo al proceso edificatorio y urbanizador.

   e) Suelo urbanizable sin sectorizar especial. Con carácter previo al inicio de la actuación será preciso que se delimite y apruebe el correspondiente sector.

f) Sistemas Generales. Con arreglo a la naturaleza del correspondiente sistema general, su ejecución se llevará a cabo directamente mediante la aprobación del correspondiente proyecto de obras.

g) Suelo no urbanizable. La regulación del uso o destino de las fincas comprendidas en esta clase de suelo y, eventualmente, las condiciones de edificación y uso de las construcciones, se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora de la zona correspondiente de las presentes normas.

h) Mediante las Normas Complementarias se podrán regular aspectos no previstos por el Plan General o insuficientemente desarrollados por éste o su modificación no sustancial, y su rango jerárquico será el mismo que el del PGMO. Las Normas Complementarias contendrán las siguientes determinaciones:

I) Fines y objetivos de su promulgación expresando su conveniencia y oportunidad.

II) Ámbito de aplicación.

III) Relación con el Plan General.

IV) Disposiciones que complementen o suplan la normativa del Plan.

2. El desarrollo del PGMO se realizará de cuerdo con los instrumentos de planeamiento y gestión establecidos en la Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y de acuerdo con las normas legales y reglamentarias vigentes en el momento de su aplicación.

3. La intervención administrativa y protección de la legalidad urbanística se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el título VI del TRLSRM, del

Suelo de la Región de Murcia, y de acuerdo con las normas legales y reglamentarias vigentes en el momento de su aplicación.

**Artículo 33.- Suelo urbano consolidado**

1. Los propietarios del suelo urbano consolidado no incluido en unidades de actuación, con urbanización consolidada, tienen derecho a completar, en su caso, la urbanización de las fincas para que adquieran la condición de solar y a edificarlas en las condiciones contenidas en la legislación urbanística y en el presente PGMO.

2. Le alcanzarán los deberes de completar a su costa la urbanización para que las fincas adquieran, si no la tienen, la condición de solar. El viario confrontante deberá estar abierto y urbanizado en su totalidad.

3. Los propietarios de suelo urbano consolidado incluido en unidades de actuación para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana, están obligados a ceder los viales y dotaciones públicas previstas en el Plan.

**Artículo 34.- Suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de actuación**

1. Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en Unidades de Actuación, deberán:

   a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidas o adscritas por el planeamiento.

   b) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación o adquirir, a

requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquélla.

c) Costear la urbanización de la unidad de actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda, y ejecutarla cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca.

2. En los sistemas de iniciativa privada los propietarios deberán promover los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y costearlos en la proporción que les corresponda.

**Artículo 35. Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural.**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo urbano están obligados a costear los servicios siguientes: abastecimiento de agua potable, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías de suelo urbano están obligados a ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario, cuando ello fuere preciso para el cumplimiento de las determinaciones que se prevén en los correspondientes planos de ordenación o para garantizar el acceso a las vías públicas ya existentes.

3. En su caso, deberán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio a partir del momento de la aprobación del correspondiente planeamiento

de desarrollo, asumiendo los deberes señalados para el suelo urbano consolidado o sin consolidar, según el caso.

4. Previo a la concesión de licencia urbanística, se deberán cumplir los requisitos de existencia de servicios a que hace mención el apartado primero.

**Articulo 36.-Régimen general de edificación en suelo urbano**

1. El suelo urbano podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en los artículos 158 y 207 del TRLSRM.

2. Podrán implantarse en las áreas donde el uso esté permitido, actividades económicas o dotaciones con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la ordenación señalada en el planeamiento, con las condiciones y garantías señaladas en el artículo 158 del TRLSRM.

3. Cuando la ordenación no estuviera totalmente definida por estar remitida a planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse los usos y obras provisionales contemplados en el TRSLRM.

**Artículo 37.-Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural**

d) Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública, cuenten con los servicios mínimos requeridos por la legislación vigente y las construcciones se destinen a usos

relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos.

e) Las construcciones deberán ser adecuadas a las condiciones que señale el presente PGMO, conforme a las tipologías tradicionales características del núcleo.

Cuando el desarrollo de los núcleos rurales determine una mayor complejidad urbanística y no sea posible mantener la ordenación existente con la normativa del PGMO, se procederá a la redacción de un Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales, que podrá referirse a uno o más núcleos rurales.

## CAPÍTULO I : Suelo Urbanizable

### Artículo 38.-Derechos de los propietarios de suelo urbanizable

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del presente PGMO.

2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o, en su caso, Especial.

3. En suelo urbanizable sin sectorizar especial, para promover la transformación urbanística de determinados terrenos, se podrá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización sobre su adecuación al

planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá una vigencia máxima de dos años, salvo que durante este período se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula.

**Artículo 39.-Deberes de los propietarios de suelo urbanizable**

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el PGMO.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

**Artículo 40.-Deberes vinculados a la transformación urbanística**

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local

establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en el TRLSRM.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente. La Administración asumirá las cargas de urbanización que correspondan a dicho aprovechamiento, salvo en los planes de iniciativa particular, en que corresponde al urbanizador. No obstante, en los sistemas de actuación de concurrencia y concertación indirecta, la Administración podrá fijar como elemento de concurso el grado de participación en dichas cargas. Excepcionalmente, cuando resulten excesivas las cargas de urbanización para los propietarios afectados, en relación con el aprovechamiento previsto, podrá aumentarse la contribución de la Administración a dichas cargas, hasta el límite que represente el citado aprovechamiento.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en éste y en la preceptiva licencia municipal.

## CAPÍTULO II : Suelo No Urbanizable

### Artículo 41.- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable

Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos, siempre que no suponga la transformación de su estado o características esenciales.

### Artículo 42.- Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable

Constituyen deberes de los propietarios de suelo no urbanizable, los siguientes:

1. Destinar el suelo y edificaciones a los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, mineros u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establezcan las normas sectoriales que les afecten y el planeamiento urbanístico.

2. Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación medioambiental, restaurar los espacios naturales cuando venga exigido por la legislación y prevenir riesgos naturales.

### Artículo 43.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable de protección específica.

1. En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar

mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

2. En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en el TRLSRM, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

**Artículo 44.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable por inadecuado.**

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos permitidos por el Plan que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas en función de sus valores a proteger.

2. Se podrá admitir igualmente, la construcción de almacenes destinados a aperos de labranza, siempre que quede plenamente justificado la vinculación del solicitante con la actividad agrícola. La superficie máxima permitida será de 16 m2 y deberá contar con una superficie mínima de parcela de 0.2 Ha. La edificación deberá quedar como mínimo a 10 metros de retranqueo a linderos o camino. La tipología y acabado del almacén obedecerá a calidades típicas de zonas rurales.

3. Además de los usos provisionales, excepcionalmente y de conformidad con la legislación urbanística, podrán autorizarse, por la Administración regional actuaciones específicas de interés público y el uso de vivienda unifamiliar, cuando se acredite fehacientemente la vinculación de la actividad principal del titular a la explotación. A estos efectos, la

superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 2 Ha.

4. En los suelos reservados por el Plan General para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, y hasta tanto no se ordenen o se ejecuten, sólo podrán autorizarse las construcciones estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de las explotaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, así como los usos provisionales previstos en el TRLSRM. Una vez ejecutada la infraestructura, los terrenos no afectados al sistema general quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el planeamiento prevea.

## CAPÍTULO III : Suelo destinado a Sistemas Generales

### Artículo 45.- Suelo destinado a sistemas generales

1. A los sistemas generales se les atribuirá el mismo aprovechamiento de referencia que al sector al que se vinculen o adscriban, para su obtención obligatoria y gratuita.

2. Todos los sistemas generales previstos en el PGMO se califican como preferentes, por ser necesarios y prioritarios para lograr los objetivos del Plan, y podrán obtenerse por el sistema de ocupación directa.

3. El porcentaje máximo de sistemas generales vinculados o adscritos al suelo urbanizable sectorizado no podrá superar el 25 por ciento de la superficie total de cada sector.

4. El Sistema General de Espacios Libres estará constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20m2 por cada 100m2 de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad de suelo urbano

y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales. Se incluirán también en este sistema los espacios naturales que así se califiquen, aunque no computen en el estándar anterior.

5. La dotación mínima de Sistema General de Equipamiento será de 15 m2 por cada 100m2 de aprovechamiento residencial.

## CAPÍTULO IV : Parcelaciones

### Artículo 46.-Parcelaciones

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el planeamiento, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

2. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en el artículo 221 del TRLSRM

3. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia o la declaración municipal de innecesariedad de la misma, de conformidad con la legislación estatal aplicable. Los notarios testimoniarán, conforme a la legislación notarial, el documento administrativo correspondiente.

## Artículo 47.- Indivisibilidad de las parcelas

1. A efectos urbanísticos, serán indivisibles:

   a) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.

   b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

   c) Las parcelas en suelo urbanizable cuando las resultantes no reúnan los requisitos del artículo 90.1 del TRLSRM.

2. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado 1.b) de este artículo, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

## Artículo 48.- Régimen de parcelación en suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones

sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura. En todo caso las fincas divididas habrán de tener como mínimo las superficies que a continuación se señala:

a) Suelo no urbanizable de protección específica (SNUPI): 2 Ha.

b) Suelo no urbanizable por inadecuado: 0,2Ha. además del cumplimiento del artículo 89 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia

3. Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de segregación sólo se concederá, si las fincas resultantes reúnen la superficie mínima exigible, y siempre y cuando la edificación no quedare en régimen de fuera de ordenación.

**Artículo 49.-Régimen de parcelación en suelo urbanizable**

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

2 No obstante, se podrán segregar terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos sin acuerdo expreso del Ayuntamiento; sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas. En todo caso, las fincas divididas habrán de tener la superficie mínima que se determina, para cada clase y categoría de suelo, en el presente PGMO.

3. Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en aquél.

4. Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de segregación 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.

**Artículo 50.- Régimen de parcelación en suelo urbano**

En suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en la TRLSRM y en el planeamiento urbanístico.

Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de segregación 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.

1. Suelo urbano consolidado, no incluido en unidades de actuación: Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima edificable prevista en cada caso por el planeamiento. Y que se efectúen previamente, si es el caso, todas las cesiones previstas por el planeamiento pertenecientes a la finca matriz; así como aquellas que fueran necesarias para mejora o ensanchamiento del viario.

2. Suelo urbano en unidades de actuación: Las fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano no podrán dividirse hasta tanto no se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación o se haya declarado, en su caso, la innecesariedad de la reparcelación, a partir de

dicho momento la división de fincas requerirá que se cumpla la parcela mínima edificable prevista por el planeamiento.

3. Suelo urbano núcleo rural: Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima edificable prevista en cada caso por el planeamiento. Y que se efectúen previamente, si es el caso, todas las cesiones previstas por el planeamiento pertenecientes a la finca matriz; así como aquellas que fueran necesarias para mejora o ensanchamiento del viario.

## CAPÍTULO V : Otras Disposiciones

### Artículo 51.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

### Artículo 52.- Usos y obras provisionales

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en este título para cada clase y categoría de suelo, podrán admitirse, en los supuestos señalados, usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente

prohibidos por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su ejecución, y 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.

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

3. 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.

**Artículo 53.- Régimen de fuera de ordenación**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo, serán considerados fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone en el artículo 92 del TRLSRM.

3. No obstante, cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 54.- Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo**

Las fincas donde existan edificaciones compatibles con el planeamiento general o de desarrollo, en suelo urbano con unidades de actuación o suelo urbanizable sectorizado, podrán tener un régimen de contribución al proceso de equidistribución (cesiones de suelo y costes de urbanización) distinto al de las fincas libres de edificación, según determine dicho planeamiento de desarrollo o el propio proyecto de gestión de la unidad.

## CAPÍTULO VI : Clasificación General de los Usos

### Sección Primera : Disposiciones Generales

**Artículo 55.-Aplicación**

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán en el suelo urbano y urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el PGMO.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por sus disposiciones específicas en el PGMO, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Capítulo.

## Artículo 56.- Uso característico, uso global y uso pormenorizado

Los usos pueden ser característicos, globales o pormenorizados conforme determine el instrumento de planeamiento correspondiente.

1. Uso característico es aquél que el PGMO asigna con carácter dominante o mayoritario a un ámbito de suelo urbano y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PGMO o por alguna otra figura de planeamiento.

2. Uso global es aquél que el PGMO asigna con carácter dominante o mayoritario a un ámbito de suelo urbanizable, tanto sectorizado como sin sectorizar, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PGMO o por alguna otra figura de planeamiento.

3. Uso pormenorizado es aquél que el PGMO o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta.

4. La modificación de los usos característicos y globales sólo podrá realizarse mediante modificación puntual del PGMO de carácter estructural.

5. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento de desarrollo correspondiente. También podrán modificarse los usos pormenorizados asignados a título indicativo por el PGMO, mediante la aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda.

**Artículo 57.- Uso complementario, uso accesorio y uso compatible**

La asignación de usos característicos y globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, accesorios o compatibles.

1. Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística, o del propio PGMO, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

2. Es uso accesorio aquél que complementa funcionalmente al dominante pero cuya implantación no es obligatoria.

3. Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

**Artículo 58.- Uso prohibido**

Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el PGMO o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

**Artículo 59.- Tipos de Usos**

1. Los usos regulados en el presente PGMO y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.

2. Los usos característicos y 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 por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

| CUADRO DE TIPOS DE USOS | | | |
|---|---|---|---|
| **USOS CARACTERÍSTICOS Y GLOBALES** | | **USOS PORMENORIZADOS** | |
| **CÓDIGO** | **DENOMINACIÓN** | **CÓDIGO** | **DENOMINACIÓN** |
| **1** | **Residencial** | 1.1. | Vivienda Unifamiliar |
| | | 1.2. | Vivienda Colectiva |
| | | 1.3 | Residencial Especial |
| **2** | **Económico Industrial** | 2.1. | Instalaciones singulares |
| | | 2.2. | Grandes establecimientos industriales |
| | | 2.3. | Almacenes e industrias en general |
| | | 2.4. | Pequeños talleres y almacenes de venta |
| | | 2.5. | Talleres domésticos |
| **3** | **Servicios** | 3.1. | Comerciales |
| | | 3.2. | Oficinas y Servicios profesionales |
| | | 3.3. | Restauración |
| | | 3.4. | Espectáculos y Ocio |
| | | 3.5 | Hospedaje |
| | | 3.6. | Turismo rural y de naturaleza |
| **4** | **Equipamientos** | 4.1. | Deportivo |
| | | 4.2. | Educativo |
| | | 4.3. | Sanitario |
| | | 4.4. | Asistencial |
| | | 4.5. | Cultural |
| | | 4.6. | Administrativo Público |
| | | 4.7. | Mercados |
| | | 4.8. | Religioso |
| | | 4.9. | Cementerio |
| **5** | **Espacios Libres** | 5.1. | Espacios Libres |
| **6** | **Comunicaciones y Transportes** | 6.1. | Vías Públicas de alta capacidad |
| | | 6.2. | Vías Públicas. Red arterial |
| | | 6.3. | Vías Públicas. Calles |
| | | 6.4. | Vías Públicas. Caminos |
| | | 6.5. | Transportes. Aparcamientos y garajes |
| | | 6.6. | Transportes. Dotaciones carreteras |
| | | 6.7. | Transportes. Gasolineras |
| | | 6.8. | Estaciones y Áreas de Servicio |
| | | 6.9. | Estaciones. Intercambiadores |
| | | 6.10. | Áreas Logísticas |
| | | 6.11. | Transportes ferroviarios |
| **7** | **Infraestructuras y servicios** | 7.1. | Abastecimiento de agua |
| | | 7.2. | Alcantarillado y depuración aguas |
| | | 7.3. | Residuos urbanos |
| | | 7.4. | Energía eléctrica |
| | | 7.5. | Gas |
| | | 7.6. | Telecomunicaciones |
| | | 7.7. | Cauces hidráulicos |
| **8** | **Agropecuario** | 8 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **9** | **Forestal** | 9 | |

## Artículo 60.- Condiciones de los Usos

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Capítulo serán de aplicación en forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. 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.

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

## Artículo 61.- Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes.

c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes y que no esté destinado a sótano-aparcamiento.

d) En ningún caso se podrá destinar el sótano a vivienda.

## Sección Segunda : Uso Residencial

### Artículo 62.- Definición y usos pormenorizados

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

   a) Vivienda 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.

   b) Vivienda colectiva: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

   c) Residencias Especiales: comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

### Artículo 63.- Vivienda exterior

1. Se considera que una vivienda es «exterior» cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle, espacio libre público, espacio libre privado que dé a espacio público, o espacio exterior accesible que cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

2. Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior al del terreno sobre el que se implanta.

3. Sólo se autorizarán viviendas que sean «exteriores». En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.

**Artículo 64.- Dotación de aparcamiento**

1.- Con carácter general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 o fracción superior a 50 m2 de superficie construida de edificación destinada a viviendas, o un mínimo de una plaza por vivienda. Con carácter particular, se establecen las siguientes salvedades:

1.1.- En suelo SUR-1, la dotación de aparcamientos estará supeditada a que las condiciones geométricas del solar así lo admitan o que por las condiciones de antigüedad de las viviendas colindantes no sea recomendable la construcción de sótano o semisótano, debiéndose certificar por parte de arquitecto proyectista las condiciones de exclusión indicadas debidamente justificadas. Será objeto de exclusión total de dotación de plazas de aparcamiento cuando el vial público por el que se accede a la edificación cuenta con menos de 6 m de ancho de fachada a fachada, estableciendo la necesidad de maniobra para acceso al garaje.

1.2.- En suelo SUR-2, la dotación de plazas podrá ser reducida hasta en un tercio (1/3) de las necesidades impuestas por el artículo 1 siempre que se acredite que por las condiciones geométricas del solar no existe la cabida reglamentaria. Será objeto de exclusión total de dotación de plazas de aparcamiento cuando el vial público por el que se accede a la edificación cuenta con menos de 6 m de ancho de fachada a fachada, estableciendo la necesidad de maniobra para acceso al garaje.

1.3.- En suelo SUR-1 o SUR-2 se podrá dotar las plazas de aparcamiento que le correspondan por norma a una edificación en la misma edificación o en otra cercana que tenga cabida para ello, debiendo en tal

caso quedar vinculadas las viviendas y sus correspondientes plazas de garaje.

2.- La dotación de plazas de aparcamiento para locales en edificios de viviendas vendrá determinada por el uso del mismo, según especificaciones del capítulo V secciones tercera y cuarta. En caso de establecerse sin uso específico inicialmente sobre proyecto, el promotor podrá optar por no dotar de plazas de aparcamiento referidas al local, quedando los usos del mismo limitados a aquellos en que no se exija la necesidad de plazas de garaje.

3.- Así mismo se exceptúan las viviendas localizadas en zonas de edificación consolidada en que el edificio cuente con fachada o fachadas a calle peatonal consolidada y que por sus características geométricas y ordenanzas específicas admitan excepciones o soluciones particulares de aparcamiento, pudiendo quedar excluido de esta obligación si así queda plenamente justificado.

4.- A los efectos de lo dispuesto anteriormente, se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2.50 m de ancho por 4.70 de profundidad. En los aparcamientos colectivos que dispongan de viales interiores, estos deberán tener un ancho libre (exentos de pilares y demás elementos estructurales) no inferior a 4 m.

**Artículo 65.- Usos prohibidos**

1. En edificio de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

   - Lavadero de vehículos.
   - Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña.
   - Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura.

- Talleres de carpintería metálica.
- Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco).
- Academia de baile y de música.
- Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores).
- Discotecas.
- Imprentas.
- Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

## Sección Tercera : Uso Económico - Industrial

### Artículo 66.- Definición y usos pormenorizados

Comprenden las actividades económicas de Comercio al por mayor, y las incluidas en las secciones de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), con excepción de las recogidas en las secciones A, B y C.

1. Este uso característico y global comprende los siguientes usos pormenorizados, según sus características y condiciones de implantación:

   a) Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.

   b) Grandes establecimientos industriales.

c) Almacenes e industrias en general.

d) Pequeños talleres y almacenes de venta.

e) Talleres domésticos.

**Artículo 67.- Dotación de aparcamientos.**

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción superior a 50 m2, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m². Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m², existirá una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

**Artículo 68.- Vertidos industriales.**

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/ 1.999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al

alcantarillado y La Ley 3/2000, de 12 de julio, de saneamiento y depuración de aguas residuales en la región de Murcia e implantación del canon de saneamiento, junto con el resto de Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.

**Artículo 69.- Definición y condiciones particulares de las Instalaciones Singulares de alta incidencia ambiental**

1. Comprende actividades que presentan fuertes condicionantes de implantación, que derivan de su alta incidencia ambiental efectiva o potencial.

2. Por sus características, no resultará en general conveniente su implantación en polígonos de actividad económica de carácter general, debiéndose instalar, preferentemente, en polígonos especializados o en suelo urbanizable sin sectorizar mínima densidad, en entornos ambientales y de aislamiento que las admitan, con separación mínima a los núcleos de población de 4.000 metros y declaración de impacto ambiental favorable.

3. Para la localización de la actividad se deberá justificar la idoneidad del emplazamiento proyectado, y, en su caso, las razones que habrían llevado a seleccionar emplazamiento alternativo al de las zonas indicativamente señaladas a tal fin por el Plan.

4. Previa a la formulación y tramitación definitiva del proyecto, se podrá presentar solicitud de consulta en relación al emplazamiento preseleccionado, o en relación a las alternativas de localización que se estuvieran considerando.

**Artículo 70.- Definición y condiciones particulares de los Grandes Establecimientos Industriales**

1. Comprende actividades cuya singularidad deriva de la gran entidad que alcanzan sus procesos productivos; de la gran demanda de suelo equipado que comportan y de las reservas de suelo que para su crecimiento a medio-largo plazo se requieren; de la propia imprevisibilidad de su implantación local y de sus necesidades específicas; así como de la extraordinaria significación social y económica que se deriva de su implantación. Para la adecuada implantación de estos establecimientos se han de adoptar, en su caso, soluciones urbanísticas específicas, diseñadas a la medida de las necesidades concretas que se presenten.

2. Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que, sin estar enumerados en el apartado anterior, cumplan alguna de las siguientes condiciones: volumen edificable superior a 75.000 m3, superficie de parcela de más de 50.000 m2 o plantilla de más de 250 trabajadores, o industrias incluidas en el anejo 1 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación (Ley IPCC).

3. En ningún caso se admitirá la localización de grandes establecimientos en zonas calificadas para uso residencial dominante, ni contiguas a las mismas, excepto en zonas calificadas y ordenadas al efecto.

4. La localización de nuevas implantaciones de Grandes Establecimientos Industriales se resolverá normalmente en zonas calificadas al efecto. Cuando así no fuera posible o conveniente se deberá justificar explícitamente la necesidad de emplazamiento alternativo, sin que a estos efectos el precio del suelo haya de entenderse como justificación determinante.

5. Cuando la implantación se resuelva de acuerdo a un proyecto de ordenación singular, en éste se deberán contemplar como zonas verdes arboladas una proporción no menor de la exigida con carácter de sistema local de espacios libres en la ordenación de los grandes polígonos de actividad económica. De esta masa arbolada al menos el 50% se ordenará perimetralmente buscando favorecer la integración paisajística y ambiental del proyecto en cuestión.

6. La tramitación de la licencia para proyectos con localización en zonas no calificadas al efecto supondrá la tramitación de la figura de planeamiento correspondiente o, en su caso, la autorización por interés público.

**Artículo 71.- Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general**

1. Comprende las actividades e instalaciones más características de la organización económica actual, realizadas en edificios y construcciones específicamente diseñados para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas, de dimensiones variables, ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto.

2. Se han de ubicar en parcelas independientes, de uso económico exclusivo, en sectores de suelo calificado y ordenado al efecto.

**Artículo 72.- Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta**

1. Comprende actividades de producción, reparación y venta, realizadas a pequeña escala, en general ligadas al abastecimiento a familias y hogares, altamente intensivas en trabajo, poco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en materia de bienes de equipo, consumos

energéticos y de materias primas, así como de almacenamiento de productos. Incluye, asimismo, las instalaciones y usos característicos de la industria escaparate y excluye los talleres de vehículos y el resto de talleres citados en el artículo 71. Tienen alta flexibilidad ambiental, tecnológica y dotacional, lo que les facilita tanto su integración en tejidos urbanos residenciales como su inserción en polígonos.

2. En zonas de uso característico y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso de Pequeños Talleres y Almacenes de Venta deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

   b) Estar ubicado en planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 1.500 m2 o una superficie máxima de taller de 1.000 m2, salvo que las ordenanzas de zona establezcan parámetros más restrictivos.

   c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

3. Los talleres de mantenimiento y reparación de toda clase de vehículos y el resto de talleres citados en el artículo 71 se consideran a estos efectos Almacenes e Industrias en general.

**Artículo 73.- Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos.**

1. Corresponden a muy pequeñas unidades productivas, de carácter marcadamente artesanal, que generan individualmente un nivel de empleo muy reducido, que en general se resuelve con aporte de trabajo familiar. Generan nula o muy reducida frecuentación de visitas. Son

funcionalmente compatibles con la vivienda familiar, con la que pueden compartir el acceso principal, siempre que dispongan en su interior de espacio específico para el desarrollo de la actividad, y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico.

2. No se admitirán talleres domésticos en edificios de viviendas colectivas, excepto en las plantas bajas de las edificaciones. La superficie destinada a taller, incluidos todos su anexos (almacén, oficina, aseos, vestuario etc.), no será superior a 250 m2.

## Sección Cuarta : Uso de Servicios

### Artículo 74.-Definición y usos pormenorizados

1. 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.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:
   a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.
   b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, 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.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y Ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

f) Turismo rural y de naturaleza: es aquel servicio que comprende las actividades turísticas relacionadas con el entorno humano, social, cultural, ambiental, paisajístico, natural y tradicional de Ceutí

**Artículo 75.-Condiciones particulares del Uso Comercial**

1. Comprende los grandes conjuntos terciarios, los grandes establecimientos comerciales, los comercios locales.

2. En los supuestos de los grandes conjuntos terciarios, los grandes establecimientos comerciales, y comercios locales destinados a supermercados u otros usos que conlleven gran afluencia de vehiculos, entendiendo como tales los que cuenten con más de 350 m2 de superficie destinada a venta al público, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 de superficie útil de venta pública. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga.

3. Quedan exceptuados del apartado anterior, aquellos comercios que queden emplazados en los polígonos industriales y que justifiquen que

los días en que desarrollan su actividad son compatibles con los días de baja actividad industrial, tales como fines de semana.

**Artículo 76.- Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios profesionales**

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas. Las condiciones mínimas de altura para este tipo de establecimientos vendrá limitada por la altura mínima de la planta donde se ubiquen, con un mínimo de 2.50 metros.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m2. Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación. Las condiciones mínimas de altura para este tipo de establecimientos vendrá limitada por la altura mínima de la planta donde se ubiquen, con un mínimo de 2.50 metros

## Artículo 77.- Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio

1. 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,...).

2. Las instalaciones cumplirán las normas legales y reglamentarias aplicables; 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.

3. La altura mínima libre requerida para bares, cafeterías y locales de ocio será de 2,80 metros. Se podrá excepcionalmente y en zona de barra con elementos decorativos rebajar esta altura a 2,50 metros.

4. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 construidos.

5. Para salones de celebraciones, espectáculos y restauración, con una superficie destinada al público de más de 350 m2 se exigirá la dotación de una plaza de aparcamiento por cada de 15 m2 de superficie destinada al público.

## Artículo 78.- Uso de Hospedaje

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

2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

**Artículo 79.- Turismo rural y de naturaleza**

1. Comprende los usos relacionados con las actividades turísticas, tales como: Alojamientos de cualquier clase y categoría ; instalaciones complementarias a los mismos (restaurantes, cafeterías, gimnasios, salas de reuniones, conferencias y otros); instalaciones sociales, culturales, deportivas relacionadas con el turismo rural y de naturaleza; otras instalaciones y establecimientos destinados al turismo rural y de naturaleza no comprendidos en los apartados anteriores.

2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación o unidad de acampada. En los restantes supuestos, los servicios técnicos municipales determinarán, para cada actividad o instalación, el número de plazas de aparcamiento de las que habrá de disponerse.

## Sección Quinta : Uso de Equipamientos

**Artículo 80.- Definición y Usos Pormenorizados**

1. Es aquél que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios administrativos básicos.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

   a) Deportivo: que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

   b) Docente: que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c) Sanitario: consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m2 construidos.

d) Asistencial: que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) Cultural: consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.

f) Administrativo público: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

g) Mercados: consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

h) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos y alojamiento de los miembros de la orden.

i) Cementerio: mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

**Artículo 81.- Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga**

1. Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros

cuadrados de superficie construida o fracción superior a 50 m2, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) 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.

b) 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.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada 20 m2 de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes de nueva construcción que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los mercados de abastos de nueva construcción dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres metros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever diez plazas de aparcamiento por cada 100 m2 o fracción superior a 50 m2 de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

## Sección Sexta : Uso de Espacios Libres

### Artículo 82.- Definición y usos pormenorizados

Comprende los terrenos destinados a plazas, parques y jardines que tienen como finalidad garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; proteger y acondicionar el sistema viario; y en general, mejorar las condiciones estéticas de los espacios urbanos.

### Artículo 83.- Urbanización de los espacios libres

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

## Sección Séptima : Uso de Comunicaciones y Transportes

### Artículo 84.- Definición y Usos Pormenorizados

1. **Vías Públicas**: Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transportes. En virtud de su funcionalidad y características se distinguen las siguientes categorías:

   a) Vías de alta capacidad: Integradas por autovías y vías rápidas. En general forman parte de redes de largo recorrido o de carácter supramunicipal. Se caracterizan por disponer de calzadas

separadas (frecuentemente dos o más carriles por sentido), enlaces a distinto nivel, y tener características geométricas que les permiten generar las máximas prestaciones en materia de transportes por carretera. Están diseñadas, en lo fundamental, para el tráfico motorizado.

b) Red arterial: Integrada por avenidas que constituyen la red básica del tejido urbano metropolitano. Canalizan los flujos principales de transportes entre los distintos barrios, pedanías y subsistemas; y constituyen, a nivel local, elemento estructurante esencial para la organización del espacio y de las actividades urbanas. Son particularmente relevantes para el transporte colectivo de personas. Integran flujos motorizados de importancia con áreas de estancia y de circulación peatonal, con carriles- bici y similares. En atención a la entidad y diversidad de flujos que canalizan tienden a disponer de carriles especializados, separados por medianas.

e) Calles: Comprenden los elementos de la estructura urbana, cuya función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes.

f) Caminos: Comprenden las restantes vías de comunicación que proporcionan el acceso a las fincas colindantes.

g) Carril Bici: vías de circulación exclusiva de bicicletas, patines y cualquier otro sistema mecánico de transporte impulsado exclusivamente por el ser humano. Se autoriza la circulación a pie de personas y animales domésticos.

2. **Transportes**:

2.1 Aparcamiento - garaje:

a) 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.

b) 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.

c) La dotación mínima de aparcamiento para usos residenciales es de una (1) plaza por vivienda y por cada 100 m2 construidos o fracción de 50 m2 destinada a otros usos.

d) El Ayuntamiento podrá aprobar, como Normas Complementarias, los requerimientos funcionales y técnicos exigibles a los diferentes espacios y ámbitos destinados a aparcamientos. Si no estuvieren vigentes Normas Complementarias para la actuación a realizar, los servicios técnicos municipales determinarán, como condicionado de la licencia urbanística, los requerimientos funcionales y técnicos aplicables. Podrá exigirse, de forma razonada, que los mismos estén incorporados al correspondiente proyecto técnico, con carácter previo a la concesión de la licencia.

2.2 Dotaciones al servicio de la carretera:

2.2.1 Gasolineras.

a) Establecimientos específicamente dedicados al despacho de carburantes y afines. Pueden incorporar en la misma unidad

funcional una superficie destinada a la venta minorista de productos de abastecimiento personal de carácter general, así como restaurante bar y cafetería; además de los usos accesorios del principal.

b) Su localización se admite en toda clase de suelos, de acuerdo a la regulación específica que en su caso se establezca. En suelo urbano no se implantarán en zonas de uso característico residencial y de equipamientos.

c) En suelo urbano deberán distar, al menos, veinte (20) metros de edificaciones de uso característico residencial y su edificabilidad no superará 0,3 m²/ m² salvo casos excepcionales indicados por el planeamiento. En suelo urbanizable las condiciones de edificación serán las establecidas en el planeamiento de desarrollo. En suelo no urbanizable se deberán adecuar a las condiciones establecidas en el presente PGMO.

2.2.2 Áreas de Servicio.

a) Áreas de servicio a las personas y a los vehículos, anexas a la red de carreteras. Pueden contar con gasolinera, taller de reparación de vehículos, playa de estacionamiento, área de descanso y recreo, restauración, hostelería y tienda de abastecimiento.

b) No se admite su localización en suelo de uso característico residencial.

## Sección Octava : Uso de Infraestructuras y Servicios

### Artículo 85.- Definición y Usos Pormenorizados

1. Tienen la consideración de usos de servicios infraestructurales 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; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos.

2. Cauces Hidráulicos: Se sitúa este uso sobre los terrenos por donde discurren los espacios de cauces (ríos, arroyos, ramblas) las grandes ramblas cuando éstas atraviesan zonas urbanas o urbanizables, y las acequias y canalizaciones generales de riego. Los terrenos adyacentes quedan afectados por dicho uso en la proporción y condiciones que se establezca en la legislación y regulación sectorial aplicable.

## Sección Novena : Uso Agropecuario y Uso Forestal

### Artículo 86.- Definición y regulación

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, así como al almacenamiento de las mismas.

A) Actividades agrarias

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales. Se clasifican en: Agricultura extensiva y Agricultura intensiva.

1. Agricultura extensiva: Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano. La parcela mínima corresponderá con la unidad mínima de cultivo vigente en cada momento.

2. Agricultura intensiva: Contempla los cultivos agrícolas de huerta. La parcela mínima en agricultura intensiva corresponderá con la unidad mínima de cultivo vigente en cada momento.

B) Actividades ganaderas: Son aquellas ligadas a la cría, reproducción y cebo de especies animales, y producción láctea. En cualquier caso las actividades ganaderas de cualquier índole podrán ubicarse en suelo no urbanizable siempre que se cumplan todos los requerimientos establecidos por la normativa aplicable y distarán al menos 3.000 metros del suelo urbano.

C) Actividades complementarias: Se consideran actividades complementarias del uso agropecuario aquellas relacionadas directamente con éste y necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

D) Actividades forestales: son aquellas ligadas a la conservación, mantenimiento, protección y aprovechamiento de las masas forestales, incluida la silvicultura.

# TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACION.

# TÍTULO IV : NORMAS DE URBANIZACIÓN

## Artículo 87.- Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

En general, y sin perjuicio de las exigencias contenidas en los siguientes artículos, durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:

1. Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.

2. La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

3. El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.

4. Los residuos de obras serán transportados a vertederos controlados de inertes.

5. Las plantas protegidas se transplantarán a zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde puedan sobrevivir.

6. El material de préstamos para rellenos será de explotaciones debidamente autorizada por el Organismo competente.

7. El constructor deberá mantener la maquinaria en perfecto estado e indicar el lugar seleccionador para el cambio de aceite de dicha maquinaria.

**Artículo 88.- Ámbito de aplicación**

1.- Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable. Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etcétera) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etcétera).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

2.- Para el caso del suelo urbano u urbanizable de actividades económicas se tendrá especialmente en cuenta las determinaciones de la Directrices de Ordenación Territorial del suelo Industrial de la Región de Murcia

**Artículo 89.- Grado de urbanización**

Los servicios mínimos exigidos en los nuevos ámbitos a urbanizar de suelo urbano o urbanizable, con gestión integrada, son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.

- Evacuación de aguas pluviales.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización del gas. Esta instalación será exigible en aquellas zonas donde sea viable la conexión con la red general de gas en el municipio.
- Red de hidrantes de incendios, que habrá de cumplir las norma técnica aplicable en cada caso.

De forma excepcional, cuando no fuere posible técnicamente, podrá excluirse de la urbanización alguno de los servicios anteriormente señalados, cuando ello no implique incumplimiento de ninguna norma de carácter legal o reglamentario de aplicación al caso.

**Artículo 90.- Proyectos de urbanización**

1.- Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etcétera. Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, y de lo prescrito en estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental,

estética y funcional de la solución adoptada, así como del cumplimiento de los distintos preceptos ambientales incluidos en estas Normas y la normativa ambiental que resultare de aplicación.

Las medidas ambientales que como resultado de la aplicación de los distintos preceptos ambientales deben contemplar las propias obras de urbanización quedarán descritos en la memoria del proyecto de obras de urbanización y recogidos en la correspondiente partida presupuestaria.

**Artículo 91.- Red viaria**

1. Trazado viario:

   a) 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.

   b) En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

   c) Rasantes: En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

   d) Pendientes longitudinales: Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento

antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

e) La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rígolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etcétera.

f) Cruces en la calzada: En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7 metros, se realizarán chaflanes.

g) Secciones transversales: La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

h) 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 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7,00 metros. El ancho mínimo de los espacios reservados a aparcamiento de vehículos será de 2,30 metros.

i) Cuando se trate de nuevos desarrollos para la ubicación de actividades económicas, el ancho mínimo de los espacios dedicados a aparcamientos será de 2,50 metros

i) La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 0,90 metros en cualquier punto de su recorrido.

j) En el caso de las áreas industriales de nueva creación los itinerarios peatonales exteriores como aceras u otros su anchura mínima será de 2,50 metros.

k) En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetarán las normas de trazado legal o reglamentariamente exigibles.

2. Pavimentación:

a) Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, 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. También se elegirán aquellos pavimentos con características fonoabsorbentes, al objeto de disminuir los niveles de ruido producidos por el tráfico.

b) En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, excepto hormigón impreso. Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.).

c) El pavimento a utilizar en calles peatonales, aceras, y otros itinerarios para peatones será, en general antideslizante, y de los tipos aprobados por el Ayuntamiento.

d) Para los viales incluidos en espacios dedicados a actividades económicas los firmes se dimensionarán de acuerdo con la

instrucción 6-1-IC. Salvo que la prognosis de tráfico de una cifra mayor se considerará una categoría de tráfico pesado T3.

3. Vías para bicicletas:

a) Las vías para bicicletas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista.

b) 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, al menos, 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.

c) Las vías ciclistas deberán diseñarse, proyectarse y ejecutarse de acuerdo al condicionado y requerimientos que al efecto establezcan los servicios técnicos municipales, en consideración a las circunstancias concretas de cada caso.

**Artículo 92.- Zonas verdes y otros espacios libres**

1. Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

2. Las zonas terrizas, 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 y otros áridos de préstamo.

**Artículo 93.- Supresión de barreras arquitectónicas**

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

**Artículo 94.- Alumbrado público**

**Criterios de diseño**

Criterios de diseño: El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etcétera), 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.

**Niveles de iluminación**

Se definen a efectos de alumbrado público cuatro niveles de iluminación. Por cada uno de estos niveles las características del alumbrado medidas por la iluminancia y luminancia serán las siguientes:

a) Iluminación horizontal sobre calzada:

| Tipo de Vía | Iluminancia |
|---|---|
| Calles o viales de 1º orden | 25 lux |
| Calles o viales de 2º orden | 20 lux |
| Calles o viales de 3º orden | 16 lux |
| Parques y jardines 4º orden | 10 lux |
| Vías peatonales | El máximo de las calles que enlazan |

Los coeficientes de uniformidad mínimos exigibles serán los siguientes:

| Tipo de Vía | U. Media | U. General |
|---|---|---|
| Calles o viales 1º orden | 0,65 | 0,35 |
| Calles o viales 2º orden | 0,55 | 0,30 |
| Calles o viales 3º orden | 0,50 | 0,25 |
| Parques y jardines 4º orden | 0,30 | 0,25 |

Para las plazas se seguirá el criterio de iluminar las vías circundantes con la intensidad luminosa correspondiente a la categoría del vial, y el interior se iluminará dándole tratamiento de jardines.

Cuando la plaza en su interior sea paso obligado de peatones, la intensidad de alumbrado en la zona de paso, será similar al de las calles circundantes.

El paso de un vial de una iluminación determinada a otro de distinta iluminación se efectuará gradualmente.

**Categoría de viales a efectos lumínicos**

El orden de un vial a efectos lumínicos se definirá en función de las características geométricas de las aceras y calzadas que lo conforman, teniendo en cuenta que el vial pertenecerá al orden superior que se obtenga de considerar el ancho de aceras y el de calzadas. Los aparcamientos a efectos de esta definición se considerarán como parte de la calzada.

| Tipo de Vía | Aceras |
|---|---|
| Calles o viales de 1º orden | $a \geq 3{,}0$ m. |
| Calles o viales de 2º orden | $1{,}5$ m. $< a < 3{,}0$ m. |
| Calles o viales de 3º orden | $a \leq 1{,}5$ m. |
| Parque y jardines 4º orden | Parque y jardines |

| Tipo de Vía | Calzadas |
|---|---|
| Calles o viales 1º orden | c ≥ 11,0 m. |
| Calles o viales 2º orden | 7,0 m. < c < 11,0 m. |
| Calles o viales 3º orden | c ≤ 7,0 m. |
| Parque y jardines 4º orden | Parques y jardines |

Necesitaran de refuerzo de alumbrado peatonal las calles cuyas aceras sean de un ancho superior a los tres metros, y no alcancen la iluminación prevista para parques y jardines.

El alumbrado de los viales perimetrales de la unidad de ejecución, de la unidad de actuación, o de la ejecución de una actuación aislada, deberá proyectarse considerando su anchura total, aunque en su delimitación solo se incluya la mitad del mismo.

**Limitaciones de consumo**

Con el fin de limitar el consumo de energía eléctrica en las instalaciones de alumbrado público municipal, no se autorizará el establecimiento de alumbrados cuya potencia instalada específica sea superior a las siguientes:

| Tipo de Vía | Potencia $W/m^2$ |
|---|---|
| Calles de 1º orden | 1,5 |
| Calles de 2º orden | 1,2 |
| Calles de 3º orden | 1 |
| Parque, jardines y paseos | 1 |

En todas las instalaciones de alumbrado público estará prevista la reducción de iluminación y de la potencia consumida a partir de la hora que determine la Ley; la potencia en funcionamiento durante las horas de reducción estará comprendida entre el 50 y 60 % del total.

Para la reducción se deberá utilizar dispositivos que actúen reduciendo el flujo emitido por cada luminaria; en consecuencia, solo se admitirá el apagado alternativo de lámparas cuando en cada luminaria se monte más de una lámpara, de forma que no se produzca el apagado total del punto de luz a menos que exista una avería.

**Luminarias, Columnas e Implantaciones**

Las luminarias que se instalen deberán incorporar los equipos auxiliares de encendido (reactancias, condensador y posibles arrancadores); dispondrán de un reflector de alto grado de eficacia y el compartimiento óptico estará herméticamente cerrado.

Los dispositivos a instalar para la reducción de flujo serán compatibles con los existentes en las instalaciones municipales, estando prohibidos aquellos que usen elementos móviles electromecánicos o con contactos deslizantes.

En parques, jardines, pasos y donde el entorno lo aconseje podrán instalarse luminarias tipo globo o farol clásico siempre que sean de material antivandálico e incorporen los equipos auxiliares de encendido, siendo preferible el empleo de farol al del globo; en este caso, las alturas de montaje no serán superiores a cuatro (4) metros. El empleo de luminarias tipo globo o similares, estará prohibido en el caso de que no incorporen en su diseño elementos que impidan el flujo hacia el hemisferio cenital, con el fin de que no provoquen contaminación lumínica; podrán exceptuarse de

ésta condición, determinados puntos de luz o proyectores, que tengan un función de iluminación complementaria o de realce ornamental.

Cuando la altura de implantación de las luminarias sean iguales o inferiores a seis (6) metros, los materiales y formas constructivas serán de probada eficacia frente a los actos vandálicos, debiendo soportar actos de estas características sin deterioro de sus elementos y sin que se desprenda la luminaria, o parte de ella, de sus soportes.

En casos especiales, cuando se tenga antecedentes de existencia de actos vandálicos intensos, se podrá exigir que las luminarias tengan carácter antivandálico incluso con alturas de montaje superiores a la expresada en el párrafo anterior.

Cuando se proyecten e instalen columnas de chapa, deberán responder a tipos homologados por el Ministerio de Industria. La instalación de columnas de otro material requerirá justificación satisfactoria, entretanto no se publique normativa al respecto; de cualquier forma, será requisito indispensable que dispongan de placa de anclaje compatible con columnas de chapa de la misma altura.

Para parques, jardines y, en general, columnas de altura inferior a seis (6) m., se usarán columnas de fundición u otro material que presente adecuada rigidez, construidas de forma ornamental.

No se permitirá alturas de implantación superiores a los catorce (14) metros, a menos que los soportes estén dotados de mecanismos de elevación y descenso de las luminarias desde una altura no superior a la expresada.

Para la iluminación de calles donde exista tráfico rodado no se instalarán luminarias a menos de seis (6) metros, de altura. En forma

excepcional, se podrá autorizar alturas menores en calles con tráfico rodado cuando en el momento del proyecto existan árboles de gran porte que impidan la iluminación desde las alturas normales; o bien, en suelo urbano consolidado en remodelaciones de calles de ancho reducido, para mejora de la accesibilidad de itinerarios peatonales u otras razones técnicas, económicas u ornamentales, así lo aconsejen.

Para la implantación de las luminarias será preferible las siguientes disposiciones:

| **Tipo de Vía** | **Disposición** |
|---|---|
| Calles o viales de 1º orden | Bilateral pareada y/o central |
| Calles o viales de 2º orden | Bilateral pareada y/o trebolillo |
| Calles o viales de 3º orden | Unilateral |
| Parque y jardines 4º orden | ---------- |

En aceras de cinco metros (5 m.) o más se reforzará el alumbrado vial con alumbrado peatonal.

No se situarán puntos de luz a menos de cinco (5) m., de las esquinas o en lugares donde puedan causar deslumbramientos.

Los apoyos para los puntos de luz en las nuevas urbanizaciones se situarán siempre en la vía pública. Los apoyos al suelo se ubicarán a una distancia mínima de 0,60 m. (se recomienda al menos 0,80 m. en los casos que sea posible), medidos desde el límite de la calzada y distando siempre al menos 10 cm. del volumen de los posibles cuerpos volados autorizados, en su caso, por la ordenanza de edificación de la zona; en cualquier caso, entre la cara interior de la columna y la fachada o cerramiento, o entre la cara

exterior de la columna y la calzada, deberá quedar el espacio mínimo que fije la normativa para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las cimentaciones para los apoyos deberán presentar un coeficiente de seguridad al vuelco no inferior a 1'5; deberán estar dotados de cuatro pernos de fijación roscados a M24 para columnas de altura superior a seis (6) m. y de M20 para alturas iguales o inferiores a seis (6) m. La situación de los pernos se hará siempre de acuerdo con la normalización establecida por el Ministerio de Industria.

El aplomo de las farolas se conseguirá mediante una correcta nivelación de la superficie superior a la cimentación, quedando expresamente prohibido el aplomado mediante el uso de tuercas bajo la placa de anclaje.

**Alimentación de las instalaciones**

Como norma general, las instalaciones de alumbrado público se proyectarán para ser alimentadas con un sistema trifásico de tensiones de 380 V. nominales entre fases y 220 V entre fases y neutro. Cuando la tensión disponible en el sector, por parte de la empresa suministradora de energía, fuera 220 V entre fases, los conductores se dimensionarán de acuerdo con la tensión disponible pero en la instalación se añadirá un cuarto conductor destinado a usarse como conductor de neutro si en el futuro se pudiera alimentar a 380 V.

El factor de potencia de la instalación deberá ser tal que en los consumos de energía eléctrica no se produzcan recargos por este concepto; si el suministro de energía se contratara en tarifa a la que no fuera aplicable complemento por consumo de reactiva, el factor de potencia se mantendrá en los valores similares a los indicados para las tarifas en las que sí lo sea.

La compensación inicial del factor de potencia deberá realizarse en cada punto de luz y no de forma concentrada.

**Red de Conductores**

El tendido de conductores se realizará mediante canalización subterránea por terrenos públicos, no permitiéndose las canalizaciones subterráneas ni los tendidos aéreos por propiedad privada.

El tendido no podrá discurrir bajo el pavimento destinado al tráfico rodado más que en los imprescindibles puntos de cruce de calzada o en circunstancias especiales que señalen en su caso los servicios técnicos municipales; tampoco se permitirá su paso bajo parterres de jardinería, salvo justificación en contra y con las medidas de refuerzo protección pertinentes.

Los conductores subterráneos se tenderán en zanjas dotadas de tubos que permitan la fácil reposición de los averiados. El número de tubos por zanja será igual al de conductores pertenecientes a distintos circuitos; en los cruces de calzadas deberá quedar como mínimo un tubo libre. Se emplearán tubos rígidos de PVC o coarrugado convenientemente embebidos en hormigón en masa; para las acometidas a los pies de las farolas podrán emplearse tubo coarrugado; en cualquier caso, los diámetros a usar serán mínimo de 100 mm.

Las zanjas estarán dotadas de arquetas, como mínimo en los puntos que a continuación se relacionan:

- En cada punto de luz.
- En cada cambio de dirección.

- En cada extremo de un cruce de calzada.
- Cada 35 m. de zanja.

Cuando en un punto concreto coincida que habría de situarse arquetas por más de uno de los criterios antes enunciados, será suficiente con colocar una.

Las arquetas que se sitúen en los cruces de calzada o en los puntos donde se bifurque la canalización subterránea deberán ser de unas dimensiones mínimas de 40 x 40 cm.; en los restantes puntos podrán ser de menores dimensiones.

Las tapas de estas arquetas, una vez colocadas, deberán resistir sin roturas ni deformaciones permanentes una carga de 500 Kg., aplicada en una superficie de 10 x 10 cm. y estarán construidas en materiales cuyo hurto sea poco rentable o estar debidamente fijadas a la arqueta para evitar esos actos.

Las canalizaciones de alumbrado público deberán prolongarse hasta los límites de todos los viales de la unidad de ejecución, colocando al final de estas una arqueta de continuidad para futuras conexiones con otras U.E., U.A., o con el suelo urbano consolidado.

La red de conductores se diseñará de tal forma que la intensidad de cálculo a la salida del centro de mando no supere los 32 A., en ninguna de las líneas; se entiende por intensidad de cálculo la que resulte de aplicar a las lámparas los coeficientes previstos en la Instrucción Complementaria correspondiente del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, o en texto legal que la sustituya.

La red de conductores se diseñará procurando que del Centro de Mando partan varias líneas de distribución con el fin de que una avería en la red afecta a parte del alumbrado y no a la totalidad. Si esta solución no fuera técnica o económicamente aconsejable, en puntos estratégicos donde se instalen cajas de derivación se instalarán protecciones que permitan una sectorización similar.

La alimentación a puntos de luz que iluminen zonas verdes o interiores de plazas constituirá un circuito independiente del de las calles que las circundan.

En los conductores con sección igual o superior a 25 $mm^2$., no deberá conectarse ningún punto de luz; los conductores de estas secciones se emplearán únicamente como transporte de energía debiendo alimentar bien a un Centro de Mando o bien a una caja repartidora en la que se sitúen protecciones para las distintas líneas que partan de ella.

No se utilizarán conductores comunes para circuitos diferentes. Como excepción se permitirá el empleo común de un hilo del circuito de potencia para misiones de control, en este caso, los conductores de control distintos del neutro deberán ser unipolares y claramente diferenciables entre sí y con respecto al conductor principal.

No se admitirán empalmes del cableado en las conducciones, debiendo estos llevarse a cabo, solamente en los registros y puntos de conexiones previstos para tal efecto.

**Equipos de Medida y Centros de Mando**

Los equipos de medida deberán ubicarse en la vía pública; si ello no fuera posible o aconsejable se situarán en lugar accesible tanto al personal

de la Cía. Suministradora de energía como al de este Excmo. Ayuntamiento, pero nunca en el interior de una propiedad privada. Se procurará que queden cerca del Centro de Mando y también de los centros de transformación y distribución de energía eléctrica.

Los equipos de medida se situarán en el interior de armarios dotados de cierre por candado, estarán construidos de forma y materiales resistentes a la intemperie y actos vandálicos, serán de modelo autorizado por la S.A. Suministradora de energía, y dispondrán de mirillas u otros dispositivos que permitan tomar la lectura de los contadores sin el auxilio del personal de la citada empresa.

El circuito amperimétrico de los contadores trifásicos no se conectará directamente a la red, sino que lo hará a través de transformadores de intensidad de 5 A. de intensidad nominal secundaria.

Los mecanismos de control de encendido y protección de los circuitos (Centros de Mando), se ubicarán, preferentemente, en armario separado del equipo de medida; caso de que fuera aconsejable ubicarlos en armario común, los contadores estarán en compartimento separado y con puerta independiente al Centro de Mando.

Los armarios de los Centros de Mando estarán construidos de forma y material resistentes a la intemperie y a los actos vandálicos y, si fueran metálicos estarán puestos a tierra; dispondrán de cierre por candado.

Los Centros de Mando deberán ubicarse en la vía pública, lo más cerca posible de la línea de fachada o cerramiento.

Los Centros de Mando podrán ubicarse sobre una peana de 30 cm de altura en aceras cuyo ancho no sea inferior a 1,50 m. Si la anchura de la acera fuera menor, debería instalarse en posición elevada; siempre que se

instale de esta forma, la parte inferior del armario deberá quedar a una altura no inferior a 2,20 m., ni superior a 2,50 m.

Los Centros de Mando deberán contener los siguientes dispositivos:

- Interruptor general automático de corte omnipolar.
- Conmutadores de tres posiciones (0-apagado, 1-encendido automático, 2-encendido manual).
- Contactores.
- Magnetotérmicos de protección para el circuito de control.
- Controlador electrónico, con corrección automática de horario en función de la fecha, reserva de programación en caso de corte de corriente de hasta 24 horas y que no necesite de instrumentos especiales para su programación.
- Se dispondrá igualmente de célula fotoeléctrica para encendido opcional por luminosidad ambiental.
- Magnetotérmicos y diferenciales independientes para cada línea de salida.
- Base de 10/16 A con toma de tierra y boquilla para punto de luz interior de hasta 60 w en lámpara incandescente.

Deberá asegurarse que no existan tensiones de contacto superiores a las reglamentarias, debiendo calcularse e instalarse las protecciones necesarias (combinación de puesta a tierra y diferencial).

**Artículo 95.- Infraestructura eléctrica**

1.- La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo al Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.(BOE nº310 de 27 de diciembre de 2000) y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

2.- Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

3.- Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias. El Ayuntamiento podrá excepcionar esta norma en suelo urbano consolidado, cuando la canalización subterránea no sea técnicamente posible o el coste económico sea totalmente desproporcionado respecto de la instalación a ejecutar. En las nuevas urbanizaciones serán subterráneos en todos los casos.

4.- En suelo urbano consolidado, y cuando el carácter aislado de la urbanización o edificación así lo aconseje, se admite excepcionalmente y previa autorización municipal el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas y pasos subterráneos.

5.- El exterior de los centros de transformación armonizará con el carácter y edificación de la zona. Será obligatoria la ubicación de los centros de transformación en propiedad privada, integrados en la edificación, o

bien en parcela aislada. Se admite, excepcionalmente, la instalación de centros de transformación de distribución en zonas verdes y espacios libres, debiendo quedar estos totalmente integrados con el aspecto y decoro de la zona circundante.

6.- El tendido de baja tensión será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

7.- Se prohíbe la instalación de contadores de lectura con toda su envolvente sin tratar, vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

8.- Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones de servicios domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria.

**Previsión de Cargas**

A los efectos del cálculo del consumo eléctrico, se considerará la carga por vivienda y locales prevista en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y disposiciones complementarias. Cuando no pueda preverse la tipología de viviendas se contabilizará una vivienda cada 100 $m^2$ de superficie construida y se le asignará el grado de electrificación medio, (electrificación tipo “B”).

Se considerará además la previsión de carga necesaria para el suministro al alumbrado público, cuya cuantía será al menos la resultante de

la aplicación de los coeficientes especificados en las normas de urbanización para alumbrado público en este PGMO.

Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente; no obstante como previsión se considerarán las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen:

| **Previsión de Cargas** | |
|---|---|
| Equipamiento escolar | 50 w / $m^2$ |
| Equipamiento sanitario | 50 w / $m^2$ |
| Equipamiento deportivo | 20 w / $m^2$ |
| Otros Equipamientos | 30 w / $m^2$ |

La superficie sobre la que se hará la previsión de carga de los equipamientos, será la mayor entre las dos siguientes: la superficie neta de parcela, o la superficie construida existente o posible.

**Criterios de diseño**

La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones se realizará en anillos cerrados, partiendo de los Centros de Transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión.

En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento.

Todas las nuevas líneas serán subterráneas. En el suelo urbano consolidado, la instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la Norma de aplicación, de tal manera que

no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.

Los tendidos de líneas en media o baja tensión aéreos, serán transformados en subterráneos.

Los tendidos de Alta Tensión no podrán volar sobre espacios parcelados edificables. Excepcionalmente y previa autorización por el órgano municipal correspondiente, y siempre con la motivación de la provisionalidad, el Ayuntamiento podrá autorizar vuelos sobre espacios parcelables.

Los transformadores se ubicarán preferentemente en los centros de gravedad de las cargas y a nivel de la calle; en parcelas privadas, con acceso directo desde vial público, aislados o integrados en la edificación. En caso de ubicación en parcelas industriales, se podrán instalar dentro de la zona obligada de retranqueo.

**Artículo 96.- Telecomunicaciones**

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etcétera, que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la red de canalizaciones que sea necesaria realizar para dotar de este servicio.

En el suelo urbanizable y no urbanizable las antenas deberán integrarse con el entorno para lo que deberán proveerse de sistemas de ocultación o camuflaje como pantallas arbóreas artificiales o similares.

Queda prohibida la instalación de antenas de telecomunicación para telefonía móvil en suelo urbano y no a menos de 500 metros de este.

**Artículo 97.- Jardinería y Mobiliario Urbano**

1.- Criterios generales

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

a) La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.

b) Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.

c) Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.

d) Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.

e) 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.

h) La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.

i) Cuando ya exista en la futura zona verde un arbolado o arbustos de interés (matorral climácico, especies protegidas, elementos autóctonos) se deberán respetar e integrar en el futuro jardín.

j) Las zonas verdes deberán soportar niveles de inmisión de ruido acordes con los señalados en el artículo 21.1 para parques públicos y jardines, para lo que se deberán dotar de las correspondientes medidas correctoras si fuese necesario.

k) Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

l) Será prioritaria la elección de aquellas especies mejor adaptadas a las características climáticas de Ceutí.

2.- Arbolado.

a) En su elección 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.

b) La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

c) En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

d) En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m. para la plantación de arbolado en las mismas.

e) No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

f) Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electro válvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

g) Las bocas de riego serán de tipo municipal, y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 m.

h) Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

i) El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

j) En las zonas verdes de protección se utilizará arbolado de hoja perenne.

3.- Arbustos y plantas tapizantes

a) Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

b) Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

c) Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

4.- Mobiliario urbano

a) Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, juegos infantiles, vallas de protección, paneles publicitarios, señalizaciones, etcétera, 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, etcétera.

b) 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.

c) Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquélla que la sustituya.

**Artículo 98.- Abastecimiento de Agua**

1.- Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Ceutí seguirán las determinaciones del Plan Director de Agua Potable de Ceutí o de los futuros planes y proyectos que se realicen como continuidad al mismo.

2.- Disponibilidad de caudal y conexiones

a) Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.

b) Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis físico químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, la entidad o persona que se responsabiliza de la distribución domiciliaria, así como de la garantía del suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

c) Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

d) Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

e) Se garantizará en todo momento la no afección de los pozos de abastecimiento por cualquier contaminante, sea cual sea su procedencia.

3.- Elevación: Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

4.- Regulación: Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

5.- Red de distribución.

a) La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

b) La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

c) No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de saco, o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

d) Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior sea de 1 m.

e) La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

f) Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, en cualquier caso la presión de servicio será como mínimo

de 10 atm. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

g) Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

h) El suministro de agua a los usuarios se ajustará, en su caso, a lo dispuesto en el vigente reglamento municipal del servicio

6.- Protección contra incendios.

a) La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales.

b) Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

c) La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como en su caso, al vigente reglamento del Servicio Municipal de Aguas.

**Artículo 99.- Saneamiento**

1.- La red podrá ser unitaria o separativa, debiéndose justificar la solución adoptada. La red con carácter general será separativa, permitiéndose solamente por causas justificadas y excepcionales la existencia de redes unitarias.

2.- Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

3.- No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm y 25 cm respectivamente.

4.- Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

5.- Podrán utilizarse los materiales prescritos en el las normas técnicas al efecto aplicables o, en su defecto, que pudieren ser prescritos por los servicios técnicos municipales.

6.- Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 400 mm. y armados para tuberías de mayor calibre. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.

7.- Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

**Artículo 100.- Depuración**

1.- La depuración de todos los vertidos urbanos domésticos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y previstas en el municipio. En este sentido, la depuración

de aguas y redes de saneamiento se atendrán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el servicio municipal de Ceutí.

2.- Cuando no esté previsto el plan de depuración por Aguas de Ceutí, se exigirá en cualquier caso un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

3.- Aquellas industrias y actividades que produzcan efluentes cuyos parámetros de contaminación superen los establecidos en el Anexo III del Decreto 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado deberán dar el tratamiento oportuno a sus vertidos antes de verter a la red municipal de alcantarillado. En tanto no se cumpla este requisito las citadas industrias y actividades carecerán de autorización para verter a la red municipal de alcantarillado.

4.- A los efectos indicados en el punto anterior se exigirá informe previoa la implantación y la auditoria inicial y periódica por el organo o entidad pública regional competente en materia de de saneamiento y depuración.

# TÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

# TÍTULO V : NORMAS DE EDIFICACIÓN.

## CAPÍTULO I : Disposiciones Generales

### Artículo 101.- Objeto

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

### Artículo 102.- Aplicación preferente de las Ordenanzas de Edificación particulares respecto de las disposiciones generales

Las disposiciones generales de las Normas de Edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. La regulación contenida en cada una de las ordenanzas de edificación particulares contenidas en las presentes Normas Urbanísticas será de aplicación preferente a la contenida en las disposiciones generales de las Normas de Edificación, que sólo se aplicarán en los supuestos en que las ordenanzas de edificación particulares no regulen condiciones, conceptos y aspectos en general contemplados en las disposiciones generales. Así, en caso de contradicción entre las disposiciones generales y las normas de edificación particulares de las presentes Normas Urbanísticas, se aplicarán éstas con independencia de que sean o no más restrictivas.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas

en el presente Título, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

**Artículo 103.- Normativa aplicable**

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

**Artículo 104.- Control**

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y de la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. 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.

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

**Artículo 105.- Parcela**

Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

1. Linderos:

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Línea de cerramiento:

Es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

3. Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

4. Fondo de parcela:

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

5. 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 Plan General para cada zona de ordenanza.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

6. Superficie neta de parcela:

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

7. Solar:

Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano apto para la edificación que reúnan las siguientes condiciones:

a) Que tengan fijado por el planeamiento urbanístico la ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que den frente o, en el caso del suelo urbano de núcleo rural o urbano especial estén consolidados de hecho de acuerdo con lo dispuesto en el art. 63.4 y 5 del TRLSRM del suelo de la Región de Murcia.

b) Que estén urbanizados con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua y red de alcantarillado y de telecomunicaciones y que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles.

c) En suelo urbano de núcleo rural tendrán la consideración de solar los terrenos que estén urbanizados con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y evacuación de agua y, que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles.

**Artículo 106.- Condiciones para la nueva edificación en una parcela**

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este PGMO, o se garantice la implantación de los servicios urbanísticos definitorios de las condiciones de solar en la forma establecida en este Plan General. Todo lo anterior sin perjuicio de lo establecido en los artículos 72 y 73 del TRLSRM para el suelo urbano núcleo rural.

**Artículo 107.- Agregaciones y segregaciones de parcelas**

1. La licencia de segregación sólo se concederá si las fincas resultantes reúnen la superficie mínima exigible, y siempre y cuando si hubiere edificación existente, la misma no quedare en régimen de fuera de ordenación.

2. 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. Como resultado de la segregación de fincas en cualquier clase o categoría de suelo, no podrán originarse nuevas fincas independientes con superficie mínima inferior a la que se señale a la dicha clase de suelo, con excepción de las que vinieran autorizadas por aplicación de normas de carácter legal o reglamentario

**Artículo 108.- Alineaciones y línea de edificación**

Para el concepto de alineaciones y línea de edificación, se utilizan las siguientes definiciones:

1. Alineaciones oficiales: son las líneas establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento aplicables que separan los viales, espacios libres u otros bienes de uso público de los espacios destinados a otros usos. La alineación definida por el planeamiento se considerará obligatoria.

2. Alineaciones actuales: Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de definición de alineación oficial, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de parcela o, en su caso de la fachada del edificio existente, con el terreno.

3. Ancho de calle en cada punto: Se entiende por ancho de calle en cada punto la distancia entre alineaciones oficiales.

4. Línea de edificación: Es la proyección en planta del plano vertical más saliente del edificio con exclusión de los vuelos o salientes de la fachada. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente,

ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar fuera de línea de edificación.

**Artículo 109.- Retranqueos**

Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y una alineación o un lindero, medida sobre una recta perpendicular a la alineación o lindero.

El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación oficial.

1. 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 sobre y bajo rasante, salvo las permitidas por la ordenanza correspondiente.

2. Retranqueo a lindero:

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de parcela en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

3. Se establecerán chaflanes de 3 metros en las esquinas, con carácter obligatorio, salvo que se fijen de mayor dimensión en los planos de alineaciones.

**Artículo 110.- Separación entre edificios**

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

**Artículo 111.-Posición de la edificación respecto a las alineaciones**

1. Se prevén las situaciones siguientes:

   a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

   b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

   c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar «fuera de línea» respecto a la alineación de parcela o pública. Excepcionalmente, fuera de unidades de actuación, y previa aprobación por parte del Órgano municipal correspondiente, podrán autorizarse edificaciones subterráneas fuera de línea.

**Artículo 112.- Modalidades de edificación**

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

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la levantada entre fincas colindantes compartiendo o adosando paredes o medianeras.

**Artículo 113.- Rasante oficial**

Se entiende por rasante el plano que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

Se considera rasante oficial la cota que señala el planeamiento, tomada (salvo indicación contraria) en la acera. En los viales de suelo urbano no ejecutados donde se solicite licencia, la rasante se fijará en atención a la natural del terreno mediante la formulación, si fuere preciso, del correspondiente Estudio de Detalle.

**Artículo 114.- Altura de patios**

La altura del patio se medirá desde la cara superior del forjado más bajo al que sirve, hasta la cara superior del último forjado que lo defina, si se trata de barandilla, y hasta el remate si fuera de obra.

**Artículo 115.- Altura de la edificación**

Distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de la acera, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa, medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas de sótano o semisótano.

La altura de las edificaciones se limita en función del número de plantas autorizadas y de las distancias verticales máxima y mínima señaladas en el cuadro siguiente, que deberán cumplirse por planta y por altura total con objeto de uniformar líneas de cornisa, vuelos y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

Estarán comprendidas en los rangos siguientes, en función del número de plantas:

| Nº de plantas | TÍTULO I Altura mínima (m) | Altura máxima (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2,50 | 4,60 |
| 2 | 5,80 | 8,00 |
| 3 | 8,70 | 11,20 |

1. Alturas máxima de la edificación:

Será la mayor altura de planta completa que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina la Normativa correspondiente. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas.

2. Altura de cumbrera:

Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

**Artículo 116.- Medición de la altura de edificaciones**

La medición de la altura de las edificaciones, que se realizará conforme a los apartados siguientes, se referirá a la última planta completa.

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.

**1.- Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente**

a) La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada 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 4,60 metros.

- En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado se ajuste al cuadro definido en el Artículo anterior y,

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

b) 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.

**2.- Edificación de solares con frente de fachada a dos o más calles en pendiente y formando esquinas y con el mismo número de plantas**

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

Excepcionalmente, si existe una pendiente muy acusada a lo largo de la fachada del edificio, se admitirá que cumpliendo los requisitos del apartado anterior respecto de la calle donde se sitúa la fachada principal (por donde se realiza el acceso) y siempre que la cota de arranque del forjado de piso de planta baja sea a cota de rasante respecto a un extremo de la fachada, no se aplicará la condición de altura máxima en el punto más alto en una longitud de 20 metros.

### 3.- Edificación en esquina a calles en pendiente con distinto número de plantas en cada fachada

En edificios en esquina con diferente número de plantas en los distintos frentes, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse la altura con un fondo no superior al fondo máximo autorizado, siempre que en la fachada lateral se cumpla que la altura medida en el punto de la rasante de calle más bajo hasta la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) no supere los 5 metros.

En caso de que no se cumpla esta condición habrá de escalonarse la edificación, de manera que se justifique el cumplimiento de la altura citada.

### 4.- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

a) Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) En el caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos autorizados y se defina el mismo número de plantas, la altura de la edificación será la más favorable para el promotor siempre que se cumplan los siguientes parámetros:

- La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será menor o igual a 5 metros.

- La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la establecida en el cuadro del Artículo anterior.

En el caso de que no pudieran justificarse los parámetros anteriores, la edificación se fraccionará de manera que se aplique a cada frente de fachada su altura correspondiente, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45º con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

c) En el caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos autorizados y se defina distinto número de plantas, la altura de la edificación será la más favorable para el promotor siempre que se cumplan los siguientes parámetros:

- La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será menor o igual a 5 metros.

- La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la establecida en el cuadro del Artículo anterior, debiéndose realizar la

transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45º con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

En el caso de que no pudieran justificarse los parámetros anteriores, la edificación se fraccionará de manera que se aplique a cada frente de fachada su altura correspondiente, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45º con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

**5.- Edificación abierta**

La altura se medirá en el punto medio de cada fachada conforme a lo indicado en los apartados 1, 2 y 3.

**6.- Vivienda unifamiliar adosada**

La distancia vertical y número de plantas en vivienda unifamiliar adosada, se medirá a partir de la rasante de la calle en la vertical del punto medio de la fachada de entrada a cada módulo de vivienda.

Si la vivienda unifamiliar recae a dos calles en esquina, la altura se medirá de forma análoga en la fachada principal o de acceso siempre que en la fachada lateral se cumpla que la altura medida en el punto de rasante más bajo hasta la cara inferior del forjado de la planta baja no supere los 5 metros. En caso de que no se cumpla esta condición habrá de escalonarse la edificación.

**7.- Vivienda unifamiliar aislada**

La distancia vertical y número de plantas en vivienda unifamiliar aislada, se medirá a partir de la rasante de la calle en la vertical del punto medio de la línea de cada fachada.

Si en una de las fachadas se situara la rampa de acceso al garaje en planta sótano o semisótano, por estar autorizada su implantación en la zona de retranqueo, la medición se efectuará respecto al terreno natural inicial.

**8.- Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General**

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, con mayor altura que la permitida por éste.

**Artículo 117.- Altura libre mínima de planta**

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:

- 2,50 m. mínimo para la planta baja y planta tipo, siempre que estén destinadas a viviendas.
- 3,60 m. mínimo en planta baja 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.

- 2,40 m mínimo para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, instalaciones, etc.), admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.

**Artículo 118.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura máxima de la edificación, medida según se establece en el artículo 116 de ésta normativa, se permite la construcción de:

   - Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 45 %, y hasta una altura máxima de 4,50 metros en la cumbrera, medida desde la altura máxima del edificio.

   - Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,5 m contados desde la altura máxima del edificio, retranqueados 3 metros como mínimo de la línea de fachada y con una superficie máxima de 20 m2.

   - Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

   - Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de

la línea de fachada. Estos, con la excepción de los indicados en el punto 2 de este artículo, no podrán ser visibles desde la vía pública.

- Se admite la construcción de trasteros siempre que cumplan las condiciones del artículo 150.

Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta. No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de esta envolvente, excepto las contenidas en el punto 2 de éste artículo

2. Por encima de la altura de cumbrera se permiten:

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.

- Paneles de captación de energía solar.

- Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal.

**Artículo 119- Planta semisótano**

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

**Artículo 120.- Planta sótano**

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

**Artículo 121.- Condiciones para los sótanos y semisótanos**

Deberán contar con iluminación y ventilación suficiente. La ventilación natural se garantizará con un 2% de huecos abiertos a fachada o patio, de la superficie total construida. Si no se puede cumplir este ratio, se instalará un equipo de ventilación forzada que cumpla las renovaciones mínimas y garantías de seguridad reglamentarias. Así mismo se realizará ventilación forzada cuando deba cumplir por dimensiones o número de vehículos aparcados las disposiciones legales de otros reglamentos o normas.

- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m., medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m. cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste, así como en cabezada de acceso.

- La rampa de acceso a sótano o semisótano contará con una pendiente máxima del 16 %. La meseta de acceso en edificios de vivienda plurifamiliar deberá contar con una longitud mínima de 4.50 m y una pendiente longitudinal mínima del 5 %.

- Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja.

- Una misma edificación podrá contar con sótano y semisótano simultáneamente.

- Con carácter excepcional, el ayuntamiento podrá conceder licencia para establecer edificaciones solo destinadas al uso de garaje aparcamiento estando vinculadas o no al uso público y admitir más de dos plantas bajo rasante".

**Artículo 122.- Planta baja.**

Es aquélla planta cuyo piso está situado en más de un 80 % de su longitud de fachada sobre rasante de acera o vía pública.

**Artículo 123.- Entreplantas.**

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

Con carácter general se prohíben las entreplantas.

**Artículo 124.- Planta piso**

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

La altura libre de la planta piso no puede ser inferior a 2,50 metros medidos entre suelo y techo acabados, excepto en pasillos y aseos que será de 2,40 metros.

**Artículo 125.- Aprovechamiento 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.

Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).

En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

Sobre la altura máxima permitida, el aprovechamiento solo será el definido en el artículo 108.

**Artículo 126.- Edificabilidad. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.**

1. Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie neta de la parcela.

2. La edificabilidad se puede definir por la aplicación de un determinado coeficiente de edificabilidad, que expresa cuantitativamente dicha relación entre superficie edificable y parcela neta, o por la aplicación de las condiciones de posición, ocupación y altura que establezcan las normas zonales correspondientes.

3. Cuando para una determinada zona se expliciten ambos parámetros, la edificabilidad que se aplique será la menor de las dos.

**Artículo 127.- Medición 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, 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 y semisótanos 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,

trasteros vinculados en la división horizontal del edificio a viviendas o almacenes vinculados igualmente a locales de planta baja, 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.
- Los porches cubiertos computarán al 50%.

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.
- Pérgolas.

**Artículo 128.- Superficie útil y construida.**

1.- Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquélla que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.

2.- La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo siguiente:

- Cuando este ubicada por encima de la rasante, con los criterios establecidos en el Artículo anterior para la medición de la edificabilidad.

- Cuando se trate de sótanos o semisótanos, se computará en cada una de las plantas, la superficie confinada por la cara exterior de los muros o cerramientos.

**Artículo 129.- Superficie máxima edificable**

Es la resultante de la suma de la superficie que se puede construir de todas las plantas que componen la edificación. Viene expresada en metros cuadrados. Se computará conforme a lo establecido en el Artículo anterior para el cálculo de la superficie construida.

**Artículo 130.- Ocupación.**

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento (%).

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m2. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

**Artículo 131.- Fondo edificable.**

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de la alineación de fachada definida en el P.G., midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

**Artículo 132.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.**

**Definiciones:**

Se diferencian: Cuerpos de la edificación cerrados y miradores; terrazas y balcones; cornisas y aleros; marquesinas y toldos.

1. Cuerpo volado cerrado es el saliente, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

2. Mirador es el cuerpo volado, cerrado y habitable, en cuyas paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

3. Terraza es el espacio no cerrado, cubierto o descubierto, entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado y de profundidad superior a 60 cm.

4. Balcón es el saliente constituido por un suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, cuya profundidad máxima es de 60 cm.

5. Cornisa es el saliente generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio o de realce horizontal a diferentes alturas.

6. Aleros son las partes voladas o cornisas a la altura de la cubierta que sirven de ornamento y para desviar las aguas de lluvia.

7. Marquesina es un elemento rígido volado, de carácter no transitable, para ornato o protección de las inclemencias.

8. Toldo es un elemento flexible y móvil, para protección de las inclemencias.

**Con carácter general:**

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,60 m. libres sobre el nivel de la acera.
- No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- Todo cuerpo o elemento saliente deberá retranquearse 0,20 m de la cara interior del bordillo de acera.
- La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,50 m en el caso de vuelos cerrados y de 0,60 m. en el de vuelos abiertos.

**Cuerpos de edificación cerrados**

- Se prohíben cuerpos salientes cerrados en calles de ancho oficial menor de 4,00 m.

- Se permiten en calles de ancho igual o mayor de 4,00 m. de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor de la décima parte del ancho de calle, con un máximo de 1,00 m. Los cuerpos de edificación cerrados, podrán extenderse en un máximo de 50% de la longitud de fachada. En todo caso se retranquearan 1,50 m. de la medianera o lindero.

**Cuerpos de edificación abiertos: terrazas y balcones**

- Se permiten los balcones y terrazas salientes solamente en calles cuyo ancho oficial sea mayor de 4,00 m., y de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor de la décima parte del ancho de calle, con un máximo de 1,00

- Los balcones y terrazas salientes, podrán extenderse en el 75% de la longitud de fachada. Con la excepción del retranqueo a linderos o medianerías que será de 60 cm mínimo en todas las ordenanzas.

- En cualquier caso la suma de cuerpos de edificación cerrados y abiertos NO superará el 75% de la fachada del edificio.

**Aleros, marquesinas y toldos**

- En edificaciones con dos o más fachadas el cómputo de vuelos se realizará por cada fachada independientemente, incorporándose el chaflán si existiera a una de las fachadas.

- El saliente máximo de cornisas, aleros, marquesinas y toldos se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:

  - Para calles menores de 4 metros, el 10 % del ancho de la calle

  - Para calles entre 4 m. y menores de 10 m., 0,40 m.

  - Para calles a partir de 10 m., 0,80 m.

  - En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales, debiendo quedar justificado.

- Los aleros y cornisas podrán extenderse en toda la longitud de fachada.

- Se podrá permitir la instalación de toldos en planta baja, siempre que queden a una distancia superior a 3 metros sobre la rasante de la acera en el punto más bajo previsible.

- Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

**Artículo 133.- Construcciones auxiliares**

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 m.

Si la construcción está destinada a barbacoa o almacén auxiliar y su construcción es menor de 10 m2 podrá quedar adosada al lindero posterior, debiendo respetar en todo caso el retranqueo a lindero lateral que tuviese la edificación principal con la finalidad de quedar ocultos desde la vía pública.

**Artículo 134.- Patios.**

**Patio de manzana:**

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de luces.

**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.

1.- Los patios de luces pueden ser: interiores y abiertos a fachada:

a) Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.

b) 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.

2.- El régimen de copropiedad de los patios de luces deberá contener las estipulaciones precisas que garanticen el cumplimiento de las normas urbanísticas. Las condiciones del régimen de copropiedad que afecten a los aspectos urbanísticos serán acordadas por el Ayuntamiento y deberán ser incorporadas en los correspondientes títulos, documentos, y escrituras por los copropietarios. Cualesquiera otros derechos reales, servidumbres o afecciones de la propiedad que precisen del cumplimiento de condiciones urbanísticas habrán de ser garantizadas por los interesados en la forma señalada en los párrafos anteriores.

3.- Las luces rectas en todos los patios de luces no pueden ser nunca inferiores a 3 metros.

4.- El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite.

5.- En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

**Dimensiones de los patios:**

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H.

- En patios interiores se debe poder inscribir un círculo de diámetro un tercio de la altura (1/3 H) y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a un noveno del cuadrado de la altura ($H^2/9$). Se fija un mínimo de tres metros (3 m) para luces rectas y diámetro inscrito y de nueve metros cuadrados (9 $m^2$) para la superficie.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto no será inferior a un sexto (1/6) de la altura, con un mínimo de 3 metros.

- La profundidad del patio abierto, medida perpendicular al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.

- No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

**Patios cubiertos:**

No se permiten los patios de luces cubiertos.

**Artículo 135.- Chimeneas de ventilación.**

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 m2.

- Todo conducto de humos de los locales comerciales, habrá de levantarse como mínimo 3 metros por encima de la edificación más alta existente en un radio de 20 m. y a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto que tengan las construcciones cercanas a distancia comprendida entre 20 y 50 metros.

- No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela. Si se permitirá la renovación del aire interior a fachada mediante la disposición de filtros adecuados.

- En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o 250 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

- La ventilación de locales, garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de cualquier otra ventilación perteneciente a viviendas.

**Artículo 136.- Conductos de ventilación activada.**

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

**Artículo 137.- Aparatos de aire acondicionado.**

- En edificios existentes, entendiendo por tales aquellos que obtuvieron licencia de primera ocupación con anterioridad a la entrada en vigor del PGMO, la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificarán la composición de fachada, debiendo quedar ocultos con rejillas de lamas u otros sistemas equivalentes.

- En edificios de nueva construcción, entendiendo como tales aquellos cuya licencia de primera ocupación se haya concedido con posterioridad a la entrada en vigor del PGMO, los compresores se situarán siempre en las azoteas, debiendo quedar retranqueados de la línea de fachada un mínimo de 3,0 metros y ocultos a la vista desde la vía pública.

- Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada, salvo que no haya otra solución técnicamente realizable.

- Deberán respetar los niveles de ruido al exterior, interior de viviendas y patios de luces establecidos en el Decreto 48/1998 de ruidos. Se les proveerá de sistemas de anclaje antivibratorios."

**Artículo 138.- Vestíbulos.**

Los vestíbulos de los edificios de uso público y de vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal o ascensor. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.

- La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

- En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

- En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles, debiendo cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

**Artículo 139.- Escaleras.**

- El ancho mínimo de la escalera será de 1 m. en viviendas unifamiliares y colectivas y 1,20 m. en edificios de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la Normativa

de Accesibilidad, Normativa de Protección Contra Incendios y demás Normativa Sectorial vigente que les sea de aplicación.

- En viviendas colectivas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
- El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.
- La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.
- En las edificaciones de hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios en el techo.

En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con huecos de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta.

**Artículo 140.- Ascensores.**

En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea de tres plantas o de 9 metros medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable o cuando haya más de 6 viviendas en altura asociadas a una misma escalera, será obligatorio instalar, al menos un ascensor, que permita a su vez comunicar cada una de las viviendas con el exterior y con las zonas comunes del edificio.

En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea de dos plantas o de 6 metros medidos desde la rasante hasta el

pavimento de la última planta habitable, e inferior a la definida en el apartado anterior, será obligatorio disponer las especificaciones necesarias para la fácil instalación de un ascensor. Cuando, por imperativos técnicos u otros condicionantes, la solución adoptada hubiere de ser distinta de la previsión de un hueco suficiente, destinado exclusivamente a dicha instalación, aquélla deberá quedar plenamente justificada. Se admitirá, como alternativa a la previsión de instalación de un ascensor, toda disposición que permita la instalación directa de otros mecanismos elevadores, como salvaescaleras u otros, debiendo justificar detalladamente su idoneidad.

**Artículo 141.- Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 8 %. Se admitirá hasta un 10 % de pendiente en tramos de longitud menor a 10 m., pudiendo aumentar la pendiente hasta el límite máximo de 12 % en tramos de longitud menor de 3 m. Cada 10 m. de desarrollo horizontal, o menos si la pendiente es mayor del 8 % así como en ambos extremos de la rampa, se dispondrán tramos horizontales de descanso de 1,50 m. de longitud y anchura mínimas.

**Artículo 142.- Previsión de acceso a locales en planta baja.**

Los locales en planta baja de nuevas edificaciones, aun cuando no tengan un uso definido, habrán de diseñarse de forma que los elementos estructurales, tanto de cimentación, como forjado de techo de sótano, no

limiten o condicionen la accesibilidad a los mismos. Para ello cada local será accesible con un mínimo de 2 metros en cada fachada.

Se entenderá que no limitan o condicionan la accesibilidad cuando, se verifique alguna de las siguientes condiciones:

a) La cimentación, o la cara superior del forjado de techo de sótano se establecen a un nivel no superior a la rasante de la acera.

b) Cuando la cara superior del forjado de sótano o semisótano se sobreeleve de la rasante, o cuando haya desnivel entre los distintos puntos de la fachada, el forjado se escalonará, o se hará inclinado en un franja paralela a la fachada, de manera que permita la ejecución de rampas de acceso al local sin invadir la vía pública.

**Artículo 143.- Supresión de barreras arquitectónicas.**

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

**Artículo 144.- Protecciones.**

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medida desde el piso o desde la vertical de la arista exterior de la huella en caso de escaleras, no inferior a 0,95 metros, siendo la separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión máxima de 12 cm.

**Artículo 145.- Cerramientos de parcela.**

En las zonas de manzana cerrada y/o entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de 2 metros de altura, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

**Artículo 146.- Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano.**

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y podrán cercarlos con cerramiento de obra y adecuado tratamiento de fachada (fratasado y pintado), con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública. La altura mínima será de 2,20 m, medida desde la vía pública para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras, debiendo solucionar el desagüe del mismo que en ningún caso deberá afectar a terceros.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 cm las alturas anteriores.

Los locales diáfanos en planta baja de edificios se cerrarán con obra con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma

parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

Los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto y recibir el adecuado tratamiento de fachada, que como mínimo será fratasado y pintado.

**Artículo 147.-Medianeras y paramentos al descubierto.**

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas, aunque se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos.

Quedan prohibidos los rótulos o elementos publicitarios sobre las medianerías vistas.

**Articulo 148.- Edificios con alineación a sistema general de espacios libres.**

Los edificios con una o varias de sus fachadas coincidentes con alineación, definida por el Plan General, a espacio libre (zona verde y/o carril bici), esa fachada o fachadas deberán cumplir los siguientes:

1.- En la planta baja, sótano o semisótano, queda prohibido el acceso desde ese espacio libre.

2.- Se permiten los huecos de ventana.

3.- Quedan prohibidos los cuerpos volados de cualquier tipo.

**Articulo 149.- Edificios con alineación a vías peatonales.**

Respetarán las ordenanzas específicas que regulan las obras y su proceder en este tipo de vías. Las normas urbanísticas de aplicación serán las correspondientes a la zona donde se ubiquen.

**Artículo 150.- Trasteros.**

1. Los trasteros en cubierta aparecerán en número no superior al de viviendas y locales del edificio, a razón de uno por vivienda o local, de los que constituirán elemento inseparable.

2. La superficie útil por trastero no superará los 7 m2, entendida ésta la que tiene una altura libre mínima de 1,50 m. Quedará cortado en obra en todos sus extremos, incluso en la superficie que queda limitada por debajo del 1,50 m.

3. En caso de que los trasteros sirvan a viviendas en edificios plurifamiliares con superficie útil menor de 85 m2 por vivienda, la realización de trasteros será obligada debiendo cumplir los requerimientos de los apartados anteriores excepto en el de superficie útil que será de 10 m2.

4. Si la cubierta del edificio es inclinada, los trasteros se situarán bajo la misma. Si es plana, la altura no podrá exceder de 2,50 m sobre la rasante del último forjado, y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del forjado subyacente que los sustenta en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40%.

5. El acceso a los trasteros en edificios de vivienda colectiva se hará obligatoriamente desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

## CAPÍTULO II : Suelo Urbano

### Sección Primera : Normas Generales

#### Artículo 151.- Parámetros mínimos de Parcela

A continuación y de modo general se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones y segregaciones; sin perjuicio de la regulación específica que pueda establecerse para cada zona:

| ZONIFICACIÓN | SUPERFICIE (m2) | FACHADA (m) | FONDO (m) |
|---|---|---|---|
| SUR1 | 80 | 4 | 8 * |
| SUR2 | 80 | 5 | 8 * |
| SUR3 | 125 | 5 | -- |

* Las edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del PGMO podrán rehabilitarse integralmente o reedificarse aún cuando no cumplan las condiciones de parcela, fachada o fondo mínimo, respetando el parcelario existente antes del PGMO.

**Artículo 152.- Zonificación**

1. Uso Residencial característico:

a) Ordenanza 1. Denominada Residencial Intensiva. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación. Corresponde al suelo clasificado como SUR1.

b) Ordenanza 2. Denominada residencial en Transición. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación. Corresponde al suelo clasificado como SUR2.

c) Ordenanza 3. Residencial Extensiva. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación. Corresponde al ámbito del PP LA TEJERA.

d) Ordenanza 4. Denominada Residencial Núcleo Rural. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación. Corresponde al ámbito de VISTA ALEGRE Y LA PARÁ.

2. Uso Económico- Industrial característico

a) Ordenanza 5. Denominada Industria Común. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

b) Ordenanza 6: Polígono Industrial de Ceutí. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

c) Ordenanza 7: Polígono Industrial de Los Torraos. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

## Sección Segunda : Ordenanza 1. Residencial Intensiva. SUR 1

### Artículo 153.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

### Artículo 154.- Tipología edificatoria

Manzana cerrada densa, con edificación entre medianeras.

### Artículo 155.- Uso característico

El uso característico dominante es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

   - Vivienda unifamiliar
   - Vivienda colectiva

**Artículo 156.- Usos compatibles**

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

   - Residencial especial

2. SERVICIOS:

   - Comerciales.
   - Oficinas y servicios profesionales
   - Restauración
   - Hospedaje
   - Turismo rural y de naturaleza

3. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

   - Talleres domésticos, compatibles con vivienda.

4. EQUIPAMIENTOS:

   A) De titularidad pública

   Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

   B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Religioso

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

**Artículo 157.- Usos prohibidos**

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en el ámbito, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas que se acuerden por el Ayuntamiento.

**Artículo 158.- Parámetros mínimos de Parcela**

La superficie mínima de parcela edificable es de 80 m2. La fachada mínima es de 4 m.

Las edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del PGMO podrán rehabilitarse integralmente o reedificarse aún cuando no cumplan las condiciones de parcela, fachada o fondo mínimo, respetando el parcelario existente antes del PGMO.

**Artículo 159.- Ocupación máxima y mínima**

La ocupación será de 100% del solar, sin perjuicio de las zonas traseras que pudieran establecerse para patios de luces, y sin perjuicio de los retranqueos obligatorios establecidos, o los voluntarios que puedan autorizarse según el Artículo siguiente.

**Artículo 160.- Retranqueos y chaflanes.**

- Se podrán autorizar retranqueos, propuestos por la propiedad, a la alineación oficial sin perdida de la profundidad edificable máxima, cuando no se dejen medianerías al descubierto y quede posteriormente un patio, en todo el frente de fachada posterior de 3 m como mínimo.

- Se comenzará a contar el fondo máximo desde el punto de la edificación más cercano a la alineación oficial, exceptuando los vuelos, que se regirán de igual manera que si la edificación se ajustase a la alineación oficial.

No obstante, el Ayuntamiento denegará los retranqueos propuestos por la propiedad, por razones de imagen urbana, o cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206).

Se establecerán, con carácter obligatorio, chaflanes de tres (3) metros en las esquinas, salvo que se fijen de mayor dimensión en los planos de alineaciones. En el caso de que en el plano de alineaciones no vengan representados los chaflanes, este se ejecutará de tal forma que el plano que incluye el chaflán sea perpendicular a la bisectriz que forman los lados de que confluyen de la fachada del edificio.

**Artículo 161.- Profundidad máxima edificable.**

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 131, se establece en quince (15) metros en plantas altas.

En planta baja se podrá edificarse todo el solar salvo que esté destinada a vivienda, en cuyo caso el fondo máximo edificable será de 15 metros.

En planta sótano, podrá edificarse todo el solar

Cuando haya retranqueos a la alineación exterior el fondo máximo edificable se considerará trasladado dentro de la misma parcela, en igual medida que la fachada de la edificación, y hasta un máximo de cuatro (4) metros.

**Artículo 162.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.**

El número máximo de plantas es variable, con un máximo de 3, debiendo ajustarse a lo previsto en el correspondiente plano de ordenación de alturas de la edificación.

La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con siguiente tabla:

| Nº de plantas | Altura mínima (m) | Altura máxima (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2,50 | 4,60 |
| 2 | 5,80 | 8,00 |
| 3 | 8,70 | 11,20 |

**Artículo 163.- Cuerpos volados.**

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 132.

**Artículo 164.- Áticos, Entreplantas, trasteros y otros.**

Quedan expresamente prohibidos los áticos.

Se prohíben las entreplantas.

Los trasteros en cubierta, serán autorizados, con los requisitos que se establecen en el Artículo 150.

**Artículo 165.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas.**

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, cualquier tipo de chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio. En fachadas quedan prohibidos igualmente los alicatados o chapados de plaqueta, azulejo de gres o cualquier otro elemento que con el tiempo pueda provocar desprendimientos.

Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, cualquier tipo de chapa metálica, y/o de fibrocemento.

Los locales de planta baja tendrán cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

## Sección Tercera : Ordenanza 2. Residencial en Transición. SUR 2.

**Artículo 166.- Descripción y delimitación.**

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

**Artículo 167.- Tipología edificatoria.**

Manzana cerrada densa, con edificación entre medianeras y edificación exenta.

**Artículo 168.- Uso característico.**

El uso característico dominante es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

   - Vivienda unifamiliar
   - Vivienda colectiva

**Artículo 169.- Usos compatibles.**

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

   - Residencial especial

2. SERVICIOS:

- Comerciales.
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Hospedaje

3. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Talleres domésticos, compatibles con vivienda.

4. SERVICIOS:

- Espectáculos y Ocio

5. EQUIPAMIENTOS:

A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural

- Religioso

6. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

7. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes

8. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

**Artículo 170.- Usos prohibidos.**

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en el ámbito, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas que se acuerden por el Ayuntamiento.

**Artículo 171.- Parámetros mínimos de Parcela.**

La superficie mínima de parcela edificable es de 80 m2. La fachada mínima es de 5 m.

**Artículo 172.- Ocupación máxima y mínima.**

La ocupación máxima y mínima será libre, de acuerdo con la tipología edificatoria elegida.

**Artículo 173.- Retranqueos y chaflanes.**

- Se podrán autorizar retranqueos, propuestos por la propiedad, a la alineación oficial sin perdida de la profundidad edificable máxima, cuando no se dejen medianerías al descubierto y quede posteriormente un patio, en todo el frente de fachada posterior de 3 m como mínimo.
- Se comenzará a contar el fondo máximo desde el punto de la edificación más cercano a la alineación oficial, exceptuando los vuelos, que se regirán de igual manera que si la edificación se ajustase a la alineación oficial.

No obstante, el Ayuntamiento denegará los retranqueos propuestos por la propiedad, por razones de imagen urbana, o cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206).

Se establecerán, con carácter obligatorio, chaflanes de tres (3) metros en las esquinas, salvo que se fijen de mayor dimensión en los planos de alineaciones. En el caso de que en el plano de alineaciones no vengan representados los chaflanes, este se ejecutará de tal forma que el plano que incluye el chaflán sea perpendicular a la bisectriz que forman los lados de que confluyen de la fachada del edificio.

**Artículo 174.-Profundidad máxima edificable.**

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 131, se establece en quince (15) metros en plantas altas.

En planta baja se podrá edificarse todo el solar salvo que esté destinada a vivienda, en cuyo caso el fondo máximo edificable será de 15 metros.

En planta sótano, podrá edificarse todo el solar.

Cuando haya retranqueos a la alineación exterior el fondo máximo edificable se considerará trasladado dentro de la misma parcela, en igual medida que la fachada de la edificación, y hasta un máximo de cuatro (4) metros.

**Artículo 175.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.**

El número máximo de plantas es variable con un máximo de 3, debiendo ajustarse a lo previsto en el correspondiente plano de ordenación de alturas de la edificación.

La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con siguiente tabla:

| Nº de plantas | Altura mínima (m) | Altura máxima (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2,50 | 4,60 |
| 2 | 5,80 | 8,00 |
| 3 | 8,70 | 11,20 |

**Artículo 176.- Cuerpos volados.**

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 132.

**Artículo 177.- Áticos, Entreplantas, trasteros y otros.**

Se prohíben los áticos y entreplantas.

Los trasteros en cubierta, serán autorizados, con los requisitos que se establecen en el Artículo 150.

**Artículo 178.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas.**

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, cualquier tipo de chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio. En fachadas quedan prohibidos igualmente los alicatados o chapados de plaqueta, azulejo de gres o cualquier otro elemento que con el tiempo pueda provocar desprendimientos.

Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, cualquier tipo de chapa metálica, y/o de fibrocemento.

Los locales de planta baja tendrán cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

## Sección Cuarta: Ordenanza 3. Residencial Extensiva. SUR 3

**Artículo 179.- Descripción y delimitación.**

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

**Artículo 180.- Tipología edificatoria**

Edificación exenta. Vivienda unifamiliar aislada o conjuntos de viviendas en hilera.

**Artículo 181.- Uso característico**

El uso característico dominante es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

   - Vivienda unifamiliar

**Artículo 182.- Usos compatibles**

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

   - Residencial especial

2. SERVICIOS:

   - Oficinas y servicios profesionales

- Comerciales con potencia eléctrica instalada menor de 15 kw y superficie de local menor de 400 m2, salvo en parcelas de equipamiento comercial.
- Restauración sin música.
- Hospedaje
- Bares y salas sin música.

3. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Pequeños talleres y almacenes en general, compatible con vivienda.
- Talleres domésticos

4. EQUIPAMIENTOS:

A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

B) De titularidad privada

- Educativo

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

**Artículo 183.- Usos prohibidos**

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en el ámbito, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas que se acuerden por el Ayuntamiento.

**Artículo 184.- Parámetros mínimos de Parcela**

La superficie mínima de parcela edificable es de 125 m2. La fachada mínima es de 5 m. No se podrá construir en una parcela mayor número de viviendas que la parte entera que resulta de dividir la superficie de la misma por la superficie de parcela mínima edificable (125 m2)

Edificabilidad máxima: 1,313 m2/m2

**Artículo 185.- Ocupación máxima y mínima**

La ocupación máxima es del 70% de la superficie de la parcela.

**Artículo 186.- Retranqueos**

Retranqueos obligatorios: a las alineaciones oficiales: 3 m. A los demás linderos: 2 m. Estos retranqueos se aplicarán a las viviendas unifamiliares aisladas o a los conjuntos de viviendas adosadas en hilera. Las distancias de retranqueos deberán ser respetadas por cualquier cuerpo de edificación, incluso voladizos.

**Artículo 187.- Profundidad máxima edificable**

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 131, se establece en quince (15) metros en todas las plantas.

En la edificación alineada el fondo edificable, 15 m., se contará desde la fachada de la edificación o, lo que es lo mismo, 18 metros desde la alineación exterior de la parcela.

Cuando la vivienda sea aislada su disposición en la parcela será libre, cumpliendo los requisitos de retranqueo mínimo a vía pública (3 m.) y linderos (2m.)

**Artículo 188.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.**

El número máximo de plantas es de 2, con una altura máxima de cornisa de 7 m.

**Artículo 189.- Cuerpos volados.**

En cuanto a cornisas, aleros, marquesinas y toldos se estará a lo dispuesto en el artículo 132.

No se admiten vuelos en el plano de retranqueo obligado de 3 metros.

**Artículo 190.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros.**

No se autoriza una planta adicional ó ático.

Se prohíben las entreplantas.

En cuanto a los trasteros, se regirá por la norma sobre Trasteros del presente PGMO.

**Artículo 191.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas.**

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, cualquier tipo de chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio. En fachadas quedan prohibidos igualmente los alicatados o chapados de plaqueta, azulejo o cualquier otro elemento que con el tiempo pueda provocar desprendimientos.

Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, cualquier tipo de chapa metálica, y/o de fibrocemento.

Los locales de planta baja tendrán cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

## Sección Quinta : Ordenanza 4. Residencial Núcleo Rural. SUNR.

### Artículo 192.- Descripción y delimitación.

Abarca los ámbitos delimitados en los correspondientes planos de ordenación, del PGMO. Incluye los núcleos de Vistalegre, La Pará y Sur de Los Torraos.

### Artículo 193.- Condiciones generales de edificación.

Para los terrenos clasificados como suelo urbano de núcleo rural se establecen las siguientes condiciones:

- Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones

establecidas en el plan general para este régimen, de acuerdo con lo indicado en el artículo 37 de la normativa del presente PGMO.

- Las nuevas edificaciones mantendrán y completarán la estructura viaria característica del núcleo en el que se ubiquen

- La altura máxima de las edificaciones destinadas a uso residencial será la correspondiente a los edificios tradicionales del núcleo. Se permitirán, en cualquier caso, edificaciones con una altura máxima de dos plantas, más una planta adicional abuhardillada al modo de las cámaras tradicionales de estos núcleos rurales.

**Artículo 194.- Tipología edificatoria.**

- Manzana cerrada densa, con edificación entre medianeras.
- Edificación en hilera entre medianeras, con fachada a vial público.
- Edificación aislada.

**Artículo 195.- Uso característico.**

El uso característico dominante es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar

**Artículo 196.- Usos compatibles.**

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

   - Residencial especial

2. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

   - Pequeños talleres y almacenes en general, compatibles con vivienda.
   - Talleres domésticos

3. SERVICIOS:

   - Comerciales.
   - Oficinas y servicios profesionales
   - Restauración
   - Espectáculos y Ocio
   - Hospedaje
   - Turismo rural y de naturaleza

4. EQUIPAMIENTOS:

   A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Religioso

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Vías Públicas: Red arterial
- Vías Públicas: Calles
- Vías Públicas: Carril Bici
- Aparcamientos y garajes

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

**Artículo 197.- Usos prohibidos.**

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en la zona, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas.

**Artículo 198.- Parámetros mínimos de Parcela.**

La superficie mínima de la parcela edificable es de 125 m2. La fachada mínima es de 5 m.

**Artículo 199.- Ocupación máxima y mínima.**

La ocupación será libre.

**Artículo 200.- Retranqueos.**

Serán libres, siendo de aplicación la misma normativa que el suelo SUR1.

**Artículo 201.- Profundidad máxima edificable.**

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 131, se establece en quince (15) metros en plantas altas.

Será de aplicación lo establecido en el suelo tipo SUR1.

**Articulo 202.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.**

El número máximo de plantas autorizadas sobre rasante es de dos (2) con la excepción indicada en el artículo 193. La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con la siguiente tabla:

| Nº de plantas | TÍTULO II Altura mínima (m) | Altura máxima (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2,50 | 4,60 |
| 2 | 5,80 | 8,00 |

**Artículo 203.- Cuerpos volados.**

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 132.

**Artículo 204.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros.**

Quedan prohibidos los áticos.

Quedan prohibidas las entreplantas.

Los trasteros en cubierta, solo serán autorizados, cuando queden integrados en el faldón de la cubierta inclinada.

**Artículo 205.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas.**

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, cualquier tipo de chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio. En fachadas quedan

prohibidos igualmente los alicatados o chapados de plaqueta, azulejo o cualquier otro elemento que con el tiempo pueda provocar desprendimientos.

Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, cualquier tipo de chapa metálica, y/o de fibrocemento.

Los locales de planta baja tendrán cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

Se procurará que la ejecución final de la fachada sea elaborada con terminaciones acordes con la ubicación rural y con el entorno ambiental de la zona.

## Sección Sexta: Ordenanza 5. Industrial Común SUAE1.

### Artículo 206.- Descripción y delimitación.

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, y que corresponden a emplazamientos industriales tradicionales ubicados en el interior de los núcleos urbanos.

### Artículo 207.- Tipología edificatoria.

Edificación entre medianeras o aislada, de acuerdo con la tipología ya consolidada en la zona.

**Artículo 208.- Uso característico.**

El uso característico dominante es ECONÓMICO INDUSTRIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Instalaciones singulares. Siempre que no tengan un alta incidencia ambiental.
- Almacenes e industrias en general, no nocivos ni molestos, ni peligrosos de baja incidencia ambiental.
- Pequeños talleres y almacenes de venta
- Talleres domésticos

Dada la posibilidad de tipología edificatoria adosada, cualquier uso, incluso perteneciente a los característicos, tendrá que justificar su implantación en función al Reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales.

**Artículo 209.-Usos compatibles.**

A) USOS

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

- No se admite el uso de vivienda residencial.

2. SERVICIOS:

- Comerciales
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración

3. EQUIPAMIENTOS:

a) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

b) De titularidad privada

- Deportivo.
- Educativo.
- Sanitario.
- Cultural.
- Mercados.
- Religioso.
- Hotelero.

4. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

5. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Vías Públicas: Red arterial

- Vías Públicas: Calles
- Vías Públicas: Carril Bici
- Aparcamientos y garajes
- Gasolineras
- Estaciones y Áreas de servicio
- Estaciones. Intercambiadores
- Áreas logísticas.

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

B) CONDICIONES DE LOS USOS:

Las actividades del sector servicios, comerciales, restauración, espectáculos y ocio, oficinas y servicios profesionales, se establecerán en edificios singulares implantados en parcelas independientes; o bien estarán vinculadas e implantadas en la misma parcela de la industria a la que sirvan o de la que formen parte.

**Artículo 210.- Usos prohibidos**

Todos los no autorizados.

**Artículo 211.- Parámetros mínimos de Parcela.**

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

| SUPERFICIE (m2) MÍNIMA | FACHADA (m) | FONDO (m) | DIÁMETRO INSCRITO(m) |
|---|---|---|---|
| 300 | 15 | 20 | 14 |

**Artículo 212.- Ocupación máxima y mínima.**

La zona ocupable de la parcela con la edificación será cualquier punto de la misma, con la excepción de las limitaciones de los retranqueos obligatorios que habrán de respetarse en todos los casos.

La ocupación máxima de la parcela no podrá sobrepasar en ningún caso el 80% de la superficie de la parcela.

**Artículo 213.- Retranqueos.**

A) OBLIGATORIOS:

- A alineaciones exteriores, (fachada de parcela) tres (3) metros.
- Al fondo de parcela y laterales libres: tres (3) metros.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior.

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206), salvo que los retranqueos voluntarios y la edificación proyectada vengan justificados como una +solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

C) CONDICIONES COMUNES A LOS RETRANQUEOS:

- Deberá concretarse su uso o usos. Se podrán destinar a aparcamientos, a zona de carga y de descarga, a jardines y a elementos decorativos.
- Se prohíbe el uso de los retranqueos obligatorios como espacios de depósito permanentes de materiales o instalación de maquinaria.
- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.
- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.

**Artículo 214.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.**

Como norma general el número de plantas será una (1), pudiéndose, ejecutar una segunda planta parcial o total.

La altura de cornisa, se relaciona con el número de plantas según la siguiente tabla:

| Nº de plantas | Altura mínima (m) | Altura máxima (m) |
|---|---|---|
| 1 | 3,60 | 8,00 |
| 2 | 8,00 | 11,00 |

No obstante la actividad podrá tener elementos que sobresalgan, por cuestiones técnicas justificadas atendiendo a las características de las mismas, de la altura máxima permitida.

**Artículo 215.-Cuerpos volados.**

Se permiten los cuerpos volados, siempre que no invadan las zonas de retranqueo obligatorio.

**Artículo 216.- Cerramientos de parcela.**

Las parcelas se podrán cerrar en su confrontación con los viales públicos con muros de obra hasta de 1,00 m. De altura y el resto de los linderos hasta 2,00 m., con crecimiento ligero o seto de arbustos

## Sección séptima: Ordenanza 6. Polígono industrial de Ceutí. SUAE 2.

### Artículo 217.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

### Artículo 218.-Tipología edificatoria

Edificación entre medianeras o aislada, de acuerdo con la tipología ya consolidada en la zona.

### Artículo 219.-Uso característico.

El uso característico dominante es ECONÓMICO INDUSTRIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Instalaciones singulares. Siempre que no tengan un alta incidencia ambiental.
- Almacenes e industrias en general
- Pequeños talleres y almacenes de venta

- Talleres domésticos

Dada la posibilidad de tipología edificatoria adosada, cualquier uso, incluso perteneciente a los característicos, tendrá que justificar su implantación en función al Reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales, y demás normativa de seguridad industrial.

**Artículo 220.- Usos compatibles.**

A) USOS

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

   - Vivienda unifamiliar, al servicio de la industria o actividad económica. Cuando se justifique debidamente su necesidad o conveniencia y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 7.

2. SERVICIOS:

   - Comerciales
   - Oficinas y servicios profesionales
   - Restauración
   - Hotelero

3. EQUIPAMIENTOS:

a) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

b) De titularidad privada

- Deportivo.
- Educativo.
- Sanitario.
- Cultural.
- Mercados.
- Religioso.
- Hotelero.

4. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

5. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Vías Públicas: Red arterial
- Vías Públicas: Calles
- Vías Públicas: Carril Bici
- Aparcamientos y garajes
- Gasolineras
- Estaciones y Áreas de servicio

- Estaciones. Intercambiadores
- Áreas logísticas.

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

B) CONDICIONES DE LOS USOS:

La vivienda unifamiliar, para que sea considerada un uso compatible deberá reunir las siguientes condiciones:

Que sea destinada al personal dependiente de industria o actividad implantada en el propio polígono industrial, y que preferentemente la vivienda se ubique en la misma parcela o colindante a la parcela de la actividad o industria a la que se asocia, y siempre con arreglo a las siguientes condiciones:

a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) Se requerirá una superficie mínima de parcela industrial de 5.000 m2 y deberá incluir una edificación industrial de al menos el 50 % de la superficie de parcela.

c) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- Acceso independiente de la industria.
- Ventilación directa de todos los locales vívideros.
- Parcelas industriales de superficie superior a 5.000 m2

- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad o fuente insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

d) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria de su parcela y colindantes.

e) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 $m^2$ ni superior a 150 m2.

Las actividades del sector servicios, comerciales, restauración, espectáculos y ocio, oficinas y servicios profesionales, se establecerán en edificios singulares implantados en parcelas independientes; o bien estarán vinculadas e implantadas en la misma parcela de la industria a la que sirvan o de la que formen parte.

**Artículo 221.- Usos prohibidos**

Todos los no autorizados.

**Artículo 222.- Parámetros mínimos de Parcela**

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

| SUPERFICIE (m2) MÍNIMA | FACHADA (m) | FONDO (m) | DIÁMETRO INSCRITO(m) |
|---|---|---|---|
| 500 | 15 | 25 | 14 |

**Artículo 223.- Ocupación máxima y edificabilidad**

La zona ocupable de la parcela con la edificación será cualquier punto de la misma, con la excepción de las limitaciones de los retranqueos obligatorios que habrán de respetarse en todos los casos.

La edificabilidad máxima en las parcelas de uso industrial no podrá sobrepasar en ningún caso el 72% de la superficie de la parcela. (0,72 m2/m2).

No obstante, el ayuntamiento, En las parcelas destinadas a USO SERVICIOS, definidos en el punto 2 del art. 220, podrá autorizar hasta un máximo de 1,80 m2/m2, cuando la edificación proyectada venga justificada como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

**Artículo 224.- Retranqueos.**

A) OBLIGATORIOS:

- A alineaciones exteriores, (fachada de parcela) tres (3) metros.
- Al fondo de parcela y laterales libres: tres (3) metros.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior.

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206), salvo que los retranqueos voluntarios y la edificación proyectada vengan justificados como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

C) CONDICIONES COMUNES A LOS RETRANQUEOS:

- Deberá concretarse su uso o usos. Se podrán destinar a aparcamientos, a zona de carga y de descarga, a jardines y a elementos decorativos.
- Se prohíbe el uso de los retranqueos obligatorios como espacios de depósito permanentes de materiales o instalación de maquinaria.
- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.
- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.

D) CONDICIONES SINGULARES EN RETRANQUEOS:

- En las zonas calificadas como equipamiento comercial los retranqueros serán libres.

**Artículo 225.-Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.**

Como norma general el número de plantas será una (1), pudiéndose, ejecutar una segunda planta parcial o total.

La altura de cornisa, se relaciona con el número de plantas según la siguiente tabla:

| Nº de plantas | Altura mínima (m) | Altura máxima (m) |
|---|---|---|
| 1 | 3,60 | 9,00 |
| 2 | 8,00 | 11,00 |

No obstante la actividad podrá tener elementos que sobresalgan, por cuestiones técnicas justificadas atendiendo a las características de las mismas, de la altura máxima permitida.

**Artículo 226.- Cuerpos volados.**

Se permiten los cuerpos volados, siempre que no invadan las zonas de retranqueo obligatorio.

**Artículo 227.- Cerramientos de parcela.**

Las parcelas se podrán cerrar en su confrontación con los viales públicos con muros de obra hasta de 1,00 m. De altura y el resto de los linderos hasta 2,00 m., con crecimiento ligero o seto de arbustos.

## Sección octava: Ordenanza 7ª. Polígono industrial Los Torraos. SUAE 3

**Artículo 228.- Descripción y delimitación.**

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

**Artículo 229.- Tipología edificatoria.**

Edificación entre medianeras o aislada, de acuerdo con la tipología ya consolidada en la zona.

**Artículo 230.-Uso característico.**

El uso característico dominante es ECONÓMICO INDUSTRIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Instalaciones singulares. Siempre que no tengan un alta incidencia ambiental.
- Almacenes e industrias en general
- Pequeños talleres y almacenes de venta
- Talleres domésticos

Dada la posibilidad de tipología edificatoria adosada, cualquier uso, incluso perteneciente a los característicos, tendrá que justificar su implantación en función al Reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales.

**Artículo 231.- Usos compatibles.**

A) USOS

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

- Vivienda unifamiliar, al servicio de la industria o actividad económica. Cuando se justifique debidamente su necesidad o conveniencia y siempre que se cumplan los requerimientos del apartado 7.

2. SERVICIOS:

- Comerciales
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Hotelero

3. EQUIPAMIENTOS:

a) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

b) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Cultural
- Mercados
- Religioso
- Hotelero.

4. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

5. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Vías Públicas: Red arterial
- Vías Públicas: Calles
- Vías Públicas: Carril Bici
- Aparcamientos y garajes
- Gasolineras
- Estaciones y Áreas de servicio
- Estaciones. Intercambiadores
- Áreas logísticas

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

B) CONDICIONES DE LOS USOS:

La vivienda unifamiliar, para que sea considerada un uso compatible deberá reunir las siguientes condiciones:

Que sea destinada al personal dependiente de industria o actividad implantada en el propio polígono industrial, y que preferentemente la vivienda se ubique en la misma parcela o colindante a la parcela de la actividad o industria a la que se asocia, y siempre con arreglo a las siguientes condiciones:

a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) Se requerirá una superficie mínima de parcela industrial de 10.000 m2 y deberá incluir una edificación industrial de al menos el 50 % de la superficie de parcela.

c) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- Acceso independiente de la industria.
- Ventilación directa de todos los locales vívideros.
- Parcelas industriales de superficie superior a 10.000 m2
- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad o fuente insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

d) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria de su parcela y colindantes.

e) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 $m^2$ ni superior a 150 m2.

Las actividades del sector servicios, comerciales, restauración, espectáculos y ocio, oficinas y servicios profesionales, se establecerán en edificios singulares implantados en parcelas independientes; o bien estarán vinculadas e implantadas en la misma parcela de la industria a la que sirvan o de la que formen parte. En caso de que se establezcan en naves nido deberá justificarse adecuadamente su aislamiento.

**Artículo 232.-Usos prohibidos.**

Todos los no autorizados.

**Artículo 233.- Parámetros mínimos de Parcela.**

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

| SUPERFICIE (m2) MÍNIMA | FACHADA (m) | FONDO (m) | DIÁMETRO INSCRITO(m) |
|---|---|---|---|
| 1.000 | 20 | 25 | 20 |

❑

**Artículo 234.-Ocupación máxima y edificabilidad**

La zona ocupable de la parcela con la edificación será cualquier punto de la misma, con la excepción de las limitaciones de los retranqueos obligatorios que habrán de respetarse en todos los casos.

La edificabilidad máxima en las parcelas de uso industrial no podrá sobrepasar en ningún caso el 85% de la superficie de la parcela (0,85 m2/m2).

No obstante, el ayuntamiento, En las parcelas destinadas a USO SERVICIOS, definidos en el punto 2 del art. 231, podrá autorizar hasta un máximo de 1,80 m2/m2, cuando la edificación proyectada venga justificada

como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

**Artículo 235.- Retranqueos.**

A) OBLIGATORIOS:

- A alineaciones exteriores, (fachada de parcela) tres (5) metros.
- Al fondo de parcela y laterales libres: tres (3) metros.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior.

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206), salvo que los retranqueos voluntarios y la edificación proyectada vengan justificados como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

C) CONDICIONES COMUNES A LOS RETRANQUEOS:

- Deberá concretarse su uso o usos. Se podrán destinar a aparcamientos, a zona de carga y de descarga, a jardines y a elementos decorativos.

- Se prohíbe el uso de los retranqueos obligatorios como espacios de depósito permanentes de materiales y para la instalación de maquinaria.

- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.

- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.

- Excepcionalmente se admite la instalación de tolvas de almacenamiento que estén constituidas por estructura ligera y desmontable, con una superficie de ocupación en planta menor de 3 mts x 3 mts , y no posean maquinaria, ni puedan producir molestias por ruido o malos olores. Estas instalaciones en cualquier caso se ubicarán en la zona de retranqueo de 5 metros, debiendo dejar libre el acceso hacia el retranqueo a linderos.

D)CONDICIONES SINGULARES EN RETRANQUEOS:

- En las zonas calificadas como equipamiento comercial los retranqueros serán libres.

**Artículo 236.-Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.**

Como norma general el número de plantas será una (1), pudiéndose, ejecutar una segunda planta parcial o total.

La altura de cornisa, se relaciona con el número de plantas según la siguiente tabla:

| Nº de plantas | Altura mínima (m) | Altura máxima (m) |
|---|---|---|
| 1 | 3,60 | 9,00 |
| 2 | 8,00 | 11,00 |

No obstante la actividad podrá tener elementos que sobresalgan, por cuestiones técnicas justificadas atendiendo a las características de las mismas, de la altura máxima permitida.

En particular cuando la actividad a desarrollar sea la hostelería o edificios destinados a oficinas se podrá autorizar hasta un máximo de 6 plantas, siempre que se sitúen en parcelas clasificadas como de equipamiento comercial.

**Articulo 237.-Cuerpos volados.**

Se permiten los cuerpos volados, siempre que no invadan las zonas de retranqueo obligatorio.

**Artículo 238.- Cerramientos de parcela.**

Las parcelas se podrán cerrar en su confrontación con los viales públicos con muros de obra hasta de 1,00 m. De altura y el resto de los linderos hasta 2,00 m., con crecimiento ligero o seto de arbustos.

## CAPÍTULO III : Equipamientos Comunitarios

### Artículo 239.-Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del PGMO y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

### Artículo 240.- Usos de equipamiento. Sustitución.

Los equipamientos tendrán como usos característicos los que aparecen relacionados en el cuadro de usos característicos. 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 excepción del uso residencial, que sólo podrá disponerse para la vivienda familiar de quién custodia la instalación o vivienda colectiva o residencia especial comunitaria destinada al personal de servicio.

### Artículo 241.- Condiciones de edificación.

1. 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 rotacionales previstos, con excepción del uso residencial, que sólo podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o vivienda colectiva o residencia especial comunitaria destinada al personal de servicio.

2. Los usos existentes, si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo de equipamiento, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.
3. Los usos que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional de equipamiento no podrán situarse por encima de plantas con uso de vivienda.
4. Si el equipamiento es público, se regirá por la ordenanza que le corresponda por su clasificación. con las siguientes excepciones:

- Altura máxima: Dos plantas más que la permitida por las ordenanzas de la zona donde se ubica

5. Si el equipamiento es privado y ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen a continuación

   - Altura máxima: Una planta más que la permitida por la ordenanzas de la zona donde se ubica.
6. En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su clasificación.

## CAPÍTULO IV : Suelo Urbanizable Sectorizado.

### Artículo 242.-Sectores delimitados.

Los sectores delimitados son los que figuran en la Memoria de Ordenación, con un aprovechamiento global de referencia para los de uso global residencial de 0,65 m2/m2 (SECTOR 1) y 0,45 m2/m2 (sector 2); y para los de uso global de referencia económico industrial de 0,70 m2/m2.

### Artículo 243.-Subdivisión de sectores.

El ámbito de cada sector podrá dividirse en dos o más sectores siempre que tengan una superficie superior a 2 Hectáreas y superior al 20 % de la total del sector original delimitado por el PGMO y dicha nueva delimitación mantenga la coherencia del modelo territorial y el principio de equidistribución de cargas y beneficios, así como la proporcionalidad de Sistemas Generales. El planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la propuesta para su aprobación, así como la justificación de la conveniencia de la división del sector y de la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada sector que sustituirán a la del sector original. La delimitación de sectores, operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del PGMO.

**Artículo 244.- Preordenación básica indicativa.**

La preordenación básica de los sectores es de carácter indicativo. La misma podrá modificarse a través del Plan Parcial que, para cada sector, desarrolle el PGMO. El planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la justificación de la conveniencia de modificación de la preordenación básica, así como las fichas urbanísticas de cada sector que sustituirán a la del sector original. La delimitación de sectores, operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del PGMO.

**Artículo 245.- Condiciones de edificación. Sistemas de gestión.**

1. Las condiciones de edificación en los diferentes sectores serán las que se contengan en el Plan Parcial vigente para cada uno de ellos y el que viene establecido en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión que se incluye como Anexo a la presente normativa y que forma de él.

2. Se establecen como sistemas de gestión preferente los de iniciativa privada, conforme dispone el TRLSRM sin perjuicio de que en cualquier momento, atendiendo a las circunstancias concurrentes, se disponga por el Ayuntamiento un sistema de gestión de iniciativa pública, ateniéndose a la prelación establecida en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

**Artículo 246.- Planes Parciales.**

1.- Los Planes Parciales, como instrumentos de desarrollo, tienen por objeto la ordenación detallada del suelo urbanizable en los sectores que se delimitan en el Plan General Municipal de Ordenación o en aquellos otros que se determinen de acuerdo con los criterios que se recogen en el mismo.

2.- Los Planes Parciales que desarrollen suelos dedicados a actividades económicas incluirán entre sus determinaciones las encaminadas al cumplimiento de las Directrices de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

**Artículo 247.- Régimen de edificación en suelo urbanizable ya ordenado.**

Aprobada su ordenación pormenorizada el suelo urbanizable podrá edificarse una vez se haya urbanizado con arreglo a las prescripciones del planeamiento correspondiente, con las condiciones y excepciones establecidas en el TRLSRM para el suelo urbano.

**Artículo 248.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado.**

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse directamente o mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en el TRLSRM.

2. En los sectores, de suelo de actividades económicas en que se ha establecido una preordenación básica, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo, con las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 158 del TRLSRM.

3. El régimen transitorio del apartado anterior quedará suspendido cuando se alcance el grado de colmatación, como consecuencia de haberse construido más del 30% del aprovechamiento de referencia del sector.

## CAPÍTULO V : Suelo Urbanizable Sin Sectorizar

### Artículo 249.- Delimitación de Sectores y condiciones

Los sectores a delimitar en esta clase de suelo deberán reunir los siguientes requisitos y condiciones:

1. Mantener la coherencia con el modelo territorial.

2. Permitir la aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas.

3. Tener una superficie igual o superior a 5 Ha. para el suelo urbanizable sin sectorizar residencial de baja densidad.

4. Justificación del aprovechamiento resultante del sector. Dicho aprovechamiento se determinará por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y la de los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10%, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones.

   En ningún caso se podrá reducir la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento que será como mínimo del 10% del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10% del aprovechamiento resultante del sector.

5. Contener en su ámbito la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas que se deriven del aprovechamiento global de referencia de este suelo. Tanto las cesiones referidas a dotaciones locales como las correspondientes a sistemas generales. La cuantía mínima destinada a parques y jardines públicos será de 20 m2 por cada 100m2 de aprovechamiento residencial. La cuantía mínima de la destinada a equipamientos comunitarios será del 15% de la superficie del sector o sectores resultantes. Las previsiones para la cesión de sistemas generales- vinculados o adscritos- y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de estos requeridas por la dimensión y características del sector en relación con las dotaciones existentes deberán contemplarse en el proyecto de delimitación del sector de acuerdo con las indicaciones al efecto contenidas en la Cédula de Urbanización.

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.

El uso de los SG se determinará en función de las necesidades en el momento del desarrollo del sector.

6. El Programa de Actuación contemplará como condición suspensiva de su entrada en vigor, la obligación de abono de aquellos gastos y cargas de urbanización que se hubiesen soportado, por parte de otros sectores o de la Administración o, en su caso, que se difieran para su posterior ejecución y, que beneficien al sector solicitante de la misma en la proporción que se haya determinado o se determine.

El Programa de Actuación contemplará el derecho de reintegro de aquellos gastos y cargas de urbanización que se ejecuten y/o soporten por un sector o por la Administración y que beneficien a otros sectores.

Se establece como criterio de reparto de las cargas urbanísticas referidas en los párrafos precedentes el aprovechamiento urbanístico del sector, y en el abono de la deuda resultante se devengaran intereses anuales del Euribor a doce meses más 0,5 p.p. que se aplicarán a la deuda viva.

En el supuesto de necesidad de diferir obras de urbanización para la aprobación del Programa de Actuación se requerirá que se garantice

por cualquier medio establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas la cantidad estimada de las mismas o se proceda a su abono.

7 En la aprobación del correspondiente Programa de Actuación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una Entidad Urbanística de conservación y mantenimiento de de la urbanización con el alcance que se exprese de conformidad con lo dispuesto en el TRLSRM.

**Artículo 250.- Áreas y aprovechamiento global de referencia**

Se establecen tres áreas en el suelo urbanizable sin sectorizar, todas ellas Residencial de Baja Densidad (RBD), que abarca el suelo urbanizable sin sectorizar de uso residencial del término municipal con aprovechamiento global de referencia de 0,30 m2/m2, de acuerdo con el ámbito grafiado en los planos de ordenación. El uso de turismo rural y de naturaleza es compatible con el uso global de referencia residencial. En los ámbitos afectados por normativa específica requerirán para cualquier tipo de actuación urbanística sobre el mismo autorización o, en su caso, informe del organismo competente en la materia.

**Artículo 251.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD)**

1. En el suelo urbanizable sin sectorizar Residencial de Baja Densidad (RBD), una vez aprobada la delimitación del sector, serán de aplicación las normas del presente PGMO relativas al suelo urbanizable sectorizado. Los propietarios de esta clase de suelo están obligados a ceder al Ayuntamiento,

con carácter gratuito, en concepto de sistemas generales, el porcentaje referido a la superficie bruta del sector que se establece en el apartado 5 del artículo 249; bien dentro del propio sector o fuera del mismo vinculado a éste a determinar por el Ayuntamiento en la cédula de urbanización, esta cesión habrá de realizarse con carácter obligatorio y gratuito, con independencia de las que correspondan en concepto de dotaciones de carácter local tanto para zonas verdes como para equipamientos comunitarios.

2. Los sectores que se delimiten podrán ser destinados en su totalidad a uso residencial; a uso de turismo; y a uso mixto residencial – turístico.

3. Los planes parciales y especiales en esta clase de suelo deberán incluir una memoria ambiental, al objeto de que el Ayuntamiento pueda controlar los aspectos ambientales.

**Artículo 252.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD).**

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sin sectorizar RBD, podrán realizarse obras o instalaciones de carácter provisional previstas en esta Ley y la declaración de impacto ambiental cuando fuere necesaria, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse directamente o mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de este artículo, con las condiciones señaladas en los artículos siguientes.

2. Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas por el Plan General para cada una de las zonas establecidas, así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en la presente Ley, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

   a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola. Con excepción de las siguientes construcciones que quedan expresamente prohibidas:

      1. En el suelo urbanizable sin sectorizar RBD, las vinculadas a la agricultura intensiva, salvo que esta sea de carácter tradicional, debiendo tener los cultivos intensivos, en todo caso, una antigüedad superior a los 25 años.

      2. Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

   b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

   c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

   d) Las viviendas unifamiliares ligadas a las actividades anteriores

4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del

suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

b) Establecimientos turísticos.

c) Establecimientos comerciales.

d) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

5. Este régimen transitorio quedará suspendido por el Ayuntamiento o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, sea posible la delimitación de un sector en el que se hubiere ocupado un 30% de la superficie.

**Artículo 253.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola.**

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, tales como, viveros, almacenes de aperos o de productos agrarios, deberán tener carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardarán proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Retranqueo mínimo a linderos 10 metros.

b) Retranqueo mínimo de 10 m a la arista exterior de la calzada mas próxima de caminos o vías de acceso, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

c) Retranqueo mínimo para los embalses de agua de 20 metros a los linderos.

d) En cualquier caso, cumplirán con la normativa medioambiental vigente.

e) En todo caso y dada la naturaleza de las explotaciones propias de la zona, la superficie máxima de la instalación será de 500 m2, no pudiendo sobrepasar el 5% de la superficie de la parcela sobre la que se asienta la explotación.

**Artículo 254.- Condiciones particulares de las Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos**

Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

1. Retranqueo mínimo de 15 metros a la arista exterior del camino, definida de acuerdo con lo señalado en el apartado 1, del art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Retranqueo de 15 m. al arista exterior de los caminos o vías de acceso, definida en la forma que se señala en el apartado 1, del art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Retranqueo de 15 metros al arista exterior de los caminos o vías de acceso, definidas en la forma señalada en el apartado 1, del art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 255.- Autorizaciones excepcionales. Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar**

1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

2. La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 del TRLSRM, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

4. Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 del TRLSRM.

5. En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

**Artículo 256.- Autorizaciones excepcionales. Condiciones especiales de los establecimientos turísticos.**

1.- A los efectos legales oportunos, el Ayuntamiento de Ceutí la considera de interés público las construcciones e instalaciones destinadas al turismo, debiendo impulsar cuantas actuaciones y medidas de fomento sean precisas para su desarrollo. Las actividades turísticas han de ser planificadas y realizadas dentro de los parámetros de desarrollo sostenible, con el máximo respeto al medio ambiente.

2.- En esta clase de suelo, los establecimientos turísticos podrán ubicarse en los mismos lugares donde pueda ubicarse el uso residencial; siempre que cumplan los requisitos que, en su caso, se establezca en la legislación sectorial al efecto aplicable.

3.- Cuando la complejidad de la instalación así lo requiera, habrá de elaborarse un Plan Especial de *Complejos e Instalaciones Turísticas.* El aprovechamiento global de referencia del ámbito de actuación será de 0,30 m2/m2. El régimen de uso, las condiciones de edificación y los demás requisitos de la actuación se contendrán en el Plan Especial. Todo ello, sin

perjuicio de la posibilidad de la realización de actuaciones integradas, previa delimitación del sector correspondiente.

**Artículo 257.- Procedimiento de autorización excepcional**

Para la autorización, en su caso, por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de los usos, y construcciones excepcionales, previstos en este título, se seguirá el siguiente procedimiento:

1º. La solicitud se presentará en el Ayuntamiento, acompañada de la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos fijados para cada caso.

2º. El Ayuntamiento la someterá a exposición pública como mínimo durante veinte días en el Boletín Oficial de la Región, finalizada la cual remitirá el expediente completo, debidamente informado por la Corporación, a la Comunidad Autónoma, que recabará los informes preceptivos. Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin que haya sido notificada resolución expresa, se entenderá desestimada.

## CAPÍTULO VI : Suelo No Urbanizable

### Sección Primera : Normas Generales

**Artículo 258.- Ámbito y Régimen Jurídico.**

El ámbito del suelo no urbanizable es el grafiado en los planos del PGMO con los tipos y categorías que se señalan en los artículos siguientes.

**Artículo 259.-Categorías de suelo no urbanizable.**

En el suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable de protección específica (NUPE). Constituyen el suelo no urbanizable de protección específica los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. El régimen de edificación y usos en esta categoría de suelo no urbanizable será el que se detalla en el artículo 43 de este Plan.

Se ha incluido como suelo no urbanizable con protección específica:

- Zona inundable del Río Segura

2. Suelo no urbanizable por inadecuado (NUPEI). Terrenos que el Plan General considere justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento. El régimen de edificación y usos en esta clase de suelo será el que se detalla en el artículo 44 de este Plan.

**Artículo 260.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable de protección especifica.**

Se ha incluido como suelo no urbanizable con protección específica la parte del Término Municipal de Ceutí delimitada como inundable por La C.H.S. Con la denominación de NUPEI

**Artículo 261.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable por Inadecuado.**

Se considera que todo el suelo del Término Municipal de Ceutí no incluido como suelo urbano, urbanizable sin sectorizar residencial especial o no urbanizable por protección especifica, queda clasificado como suelo No Urbanizable por Inadecuado

# ANEXOS

ANEXO I: FLORA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO DE CEUTÍ.

ANEXO II: CATÁLOGO DE ESPECIES DE LA FAUNA SILVESTRE , PRESENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CEUTÍ.

ANEXO III: CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE CEUTI

ANEXO IV: CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS DEL MUNICIPIO DE CEUTÍ

## ***Anexo I: Flora protegida del Municipio de Ceutí***

*En la siguiente tabla se relacionan las especies de Flora presentes en el municipio de Ceutí protegidas por la normativa regional, nacional o comunitaria:*

| | |
|---|---|
| A1 | Decreto nº 50/2003, de 30 de mayo por el que se crea el catálogo regional de flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales.<br>Especies "en peligro de extinción" |
| A2 | Decreto nº 50/2003, de 30 de mayo.<br>Especies "vulnerables" |
| A3 | Decreto nº 50/2003, de 30 de mayo.<br>Especies "de interés especial". |
| B | Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Real decreto 439/90) |
| C | Directiva 97/62/CE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. |

**Tabla 1. Listado de flora silvestre protegida en Ceutí**

| ESPECIE | Nombre Vulgar | A1 | A2 | A3 | B | C |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Populus alba* | Álamo blanco | | | X | | |
| *Populus nigra* | Chopo | | | | | |
| *Salix sp* | Sauce | | | X | | |
| *Tamarix sp* | Tarays | | | X | | |
| *Ulmus minor* | Olmo | | | X | | |

*En el municipio de Ceutí se han descritos varios de los "hábitas" inventariados en la Región de Murcia., todas ellos citados en el cauce del río Segura.*

| Hábitat | | Rareza |
|---|---|---|
| 21505C | Comunidad de *Potamogeton pectinatus*.<br>-Propia de aguas muy eutrofizadas. | Muy raro |
| 542015 | *Cirsio monspessulani-Holoschoenetum*.<br>-Juncales churreros (*Scirpus holoschoenus*) mesomediterráneos con *Mentha suaveolens* y *Cirsium monspessulalun*. | Muy raro |
| 82D011 | *Lonicero biflorae-Populetum albae*.<br>-Alamedas termófilas | Muy raro |
| 82D032 | *Rubu ulmifolii-Loniceretum biflorae*.<br>-Malezas dumosas con *Lonicera biflorae* propia de las márgenes del río Segura. | Muy raro |

## ***Anexo II: Catálogo de especies de la fauna silvestre presentes en el término municipal de Ceutí.***

*Se recoge en este apartado una relación de la fauna vertebrada presente en el ámbito territorial estudiado con una tabla que incluye el hábitat o unidad faunística donde se encuadra la especie, su situación respecto en catálogos o listados de protección legal y si son objeto de caza y pesca.*

*Los catálogos de protección legal consultados son los siguientes:*

- Real Decreto 439/90 por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1.095/1.989 que determina las especies objeto de Caza y Pesca.

- Ley 7/I.995, de 21 de abril, de la "Fauna Silvestre de la Región de Murcia". Establece el catálogo de especies amenazadas de la fauna silvestre de la Región de Murcia.

- Ley 7/2003, de 12 de noviembre, de caza y pesca fluvial de la Región de Murcia. Establece el catálogo de especies de la fauna silvestre susceptible de aprovechamiento en la Región de Murcia.

La nomenclatura seguida en las tablas es la siguiente:

CN = Catálogo de especies amenazadas establecido en el Real Decreto 439/1990.

| | |
|---|---|
| IE | Interés especial |
| E | En peligro de extinción. |

RM = Categorías de la fauna en la Región de Murcia establecidas en la “Ley 7/95 de fauna silvestre de la Región de Murcia”.

| | |
|---|---|
| E | En peligro de extinción |
| V | Vulnerables |
| IE | Interés especial |
| EX | Extinguidas |

De forma general se puede establecer que la equivalencia de las categorías descritas es la siguiente:

EX (Especies extinguidas) = Especies de las que no se tienen registro en estado silvestre (en cada una de las comunidades autónomas) en los últimos años.

E (Especies en peligro de extinción) = Especies cuya área de distribución es muy restringida, sus niveles poblacionales excesivamente bajos o la tendencia altamente regresiva de sus poblaciones harán que desaparezcan de no mediar medidas de conservación (en cada una de las comunidades autónomas).

V (Especies vulnerables) = Especies cuya área de distribución es restringida, tienen un nivel poblacional bajo o la tendencia regresiva de sus poblaciones harán que pasen a la categoría anterior en un futuro próximo (en cada una de las comunidades autónomas).

IE (Especies de interés especial) = Especies que no tienen problemas en cuanto a su conservación.

*Los códigos empleados para los distintos hábitats son los siguientes:*

| | |
|---|---|
| H | Zonas húmedas (río Segura y balsas de riego) |
| C | Cultivos de regadío |
| S | Saladar |
| U | Áreas urbanas y periurbanas |
| E | Eriales |
| F | Forestal (parque San Roque) |

Los códigos empleados para el estatus son los siguientes:

| | |
|---|---|
| Invernante | I |
| Estival | E |

| | |
|---|---|
| Sedentario | S |
| Migrador | M |
| Ocasional | O |

**Con asterisco * se señalan aquellas especies cazables o capturables en la Región de Murcia.**

| Tabla 2. Listado de especies faunísticas identificadas. | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ANFIBIOS** | | | | |
| **Especie** | **Nombre vulgar** | **CN** | **RM** | **Hábitat** |
| *Bufo bufo* | Sapo común | | | H |
| *Bufo calamita* | Sapo corredor | IE | | E |
| *Rana perezi* | Rana común | | | H |
| *Pelodytes punctatus* | Sapillo moteado | IE | | E, C |
| **REPTILES** | | | | |
| **Especie** | **Nombre vulgar** | **CN** | **RM** | **Hábitat** |
| *Tarentola mauritanica* | Salamanquesa común | IE | | C |
| *Hemidactylus turcicus* | Salamanquesa rosada | IE | | E |
| *Lacerta lepida* | Lagarto ocelado | | | E, C |
| *Psammodromus algirus* | Lagartija colilarga | IE | | E, C |
| *Psammodromus hispanicus* | Lagartija cenicienta | IE | | E |
| *Podarcis hispanica* | Lagartija iberica | IE | | C |
| *Acanthodactylus erythrurus* | Lagartija colirroja | IE | | E |
| *Malpolon monspessulanus* | Culebra bastarda | | | E, C |
| *Coluber hippocrepis* | Culebra de herradura | IE | | E |
| *Natrix maura* | Culebra viperina | IE | | H,C |
| *Blanus cinereus* | Culebrilla ciega | IE | | C |
| *Mauremys leprosa* | Galápago leproso | | | |
| *Blanus cinereus* | Culebrilla ciega | IE | | E,C |
| *Elaphe scaleris* | Culebra de escalera | IE | | E,C |

| AVES | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Especie** | **Nombre Vulgar** | **CN** | **Estat** | **RM** | **Hábitat** |
| *Tachybaptus ruficollis* | Zampullín Común | IE | SI | | H |
| *Egretta garzetta* | Garceta Común | IE | IE | | H |
| *Ardea cinerea* | Garza Real | IE | IS | IE | H |
| *Anas platyrhynchos* | Anade Azulón | * | S | | H |
| *Falco tinnunculus* | Cernícalo vulgar | IE | SI | | C, U |
| *Alectoris rufa* | Perdiz Roja | * | S | * | E |
| *Gallinula chloropus* | Gallineta común | | S | | H |
| *Himantopus himantopus* | Cigüeñuela común | IE | ES | | H |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Burhinus oedicnemus* | Alcaraván común | IE | SI | | E |
| *Charadius hiaticulata* | Chorlitejo grande | IE | IM | | H |
| *Charadrius dubius* | Chorlitejo chico | IE | EM | | H |
| *Calidris alpina* | Correlimos | IE | S | | H |
| *Actitis hypoleucos* | Andarrios chico | IE | IS | | H |
| *Gallinago gallinago* | Agachadiza común | * | I | | H |
| *Columba livia f.domestica* | Paloma Bravía | * | S | * | A |
| *Columba palumbus* | Paloma Torcaz | * | S | * | F |
| *Streptopelia decaocto* | Tórtola Turca | | S | * | U |
| *Streptopelia turtur* | Tórtola Europea | * | E | * | F, U, C |
| *Cuculus canorus* | Cuco Común | IE | E | | F |
| *Tyto alba* | Lechuza Común | IE | SI | | F, C, U |
| *Otus scops* | Autillo Europeo | IE | ES | | F, C, U |
| *Athene noctua* | Mochuelo Común | IE | S | | E |
| *Caprimulgus ruficollis* | Chotacabras pardo | IE | E | | E |
| *Apus apus* | Vencejo común | IE | E | | E, C, U |
| *Alcedo atthis* | Martín Pescador | IE | IS | | H |
| *Merops apiaster* | Abejaruco Europeo | IE | E | | E |
| *Coracias garrulus* | Carraca Europea | IE | E | IE | E |
| *Upupa epops* | Abubilla | IE | SI | | E |
| *Picus viridis* | Pito Real | IE | S | | E, C, F |
| *Melanocorypha calandra* | Calandria | IE | S | | E |
| *Calandrella brachydactyla* | Terrera Común | IE | S | | E |
| *Galerida cristata* | Cogujada Común | IE | S | | E |
| *Galerida theklae* | Cogujada Montesina | IE | S | | E |
| *Riparia riparia* | Avión Zapador | IE | EM | IE | H |
| *Delichon urbica* | Avión común | IE | EI | | E, U |
| *Hirundo rustica* | Golondrina común | IE | EI | | E,U |
| *Motacilla flava* | Lavandera Boyera | IE | EM | | H |
| *Motacilla cinerea* | Lavandera cascadeña | IE | IS | | H, C, U |
| *Motacilla alba* | Lavandera blanca | IE | IS | | E |
| *Erithacus rubecula* | Petirrojo | IE | IS | | U, C |
| *Luscinia megarhynchos* | Ruiseñor Común | IE | E | | C, H |
| *Phoenicurus ochruros* | Colirrojo tizón | IE | IS | | E, C |
| *Saxicola torquata* | Tarabilla común | IE | IS | | E |
| *Oenanthe hispanica* | Collalba Rubia | IE | E | | E |
| *Oenanthe leucura* | Collalba Negra | IE | S | | E |
| *Turdus merula* | Mirlo Común | | IS | | U |
| *Cettia cetti* | Ruiseñor Bastardo | IE | IS | | H |
| *Cisticola juncidis* | Buitrón | IE | S | | H |
| *Acrocephalus scirpaceus* | Carricero Común | IE | ME | | H |
| *Acrocephalus arundinaceus* | Carricero Tordal | IE | ME | | H |
| *Hippolais polyglota* | Zarcero Común | IE | E | | H |
| *Sylvia undata* | Curruca rabilarga | IE | S | | E |
| *Sylvia atricapilla* | Curruca capirotada | IE | IS | | E |
| *Sylvia conspicillata* | Curruca tomillera | IE | ES | | E |
| *Sylvia melanocephala* | Curruca cabecinegra | IE | S | | E |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Muscicapa striata* | Papamoscas gris | IE | E | | E, C |
| *Phylloscopus collybita* | Mosquitero común | IE | IM | | H |
| *Aegithalos caudatus* | Mito | IE | S | | F |
| *Parus major* | Carbonero Común | IE | S | | F, U |
| *Lanius excubitor* | Alcaudón real | IE | SI | | E, C |
| *Lanius senator* | Alcaudón Común | IE | E | | E, C |
| *Corvus monedula* | Grajilla | * | S | * | E |
| *Sturnus unicolor* | Estornino negro | * | IS | * | E |
| *Passer domesticus* | Gorrión común | | S | | U |
| *Passer hispaniolensis* | Gorrión molinero | IE | S | | C |
| *Serinus serinus* | Verdecillo | | S | | E,C |
| *Carduelis chloris* | Verderón común | | S | | E, C |
| *Carduelis carduelis* | Jilguero | | SM | | C, U |
| *Carduelis cannabina* | Pardillo común | | SI | | E |
| *Miliaria calandra* | Triguero | | IS | | E |
| *Emberiza schoeniclus* | Escribano palustre | IE | IS | | H |

| **Tabla 2. Listado de especies faunísticas identificadas. (Cont.).** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **MAMÍFEROS** | | | | |
| **Especie** | **Nombre vulgar** | **CN** | **RM** | **Hábitat** |
| *Erinaceus europaeus* | Erizo común | | | E |
| *Atelerix algirus* | Erizo moruno | IE | | E |
| *Suncus etruscus* | Musgaño enano | | | E |
| *Crocidura russula* | Musaraña gris | | | E, |
| *Rhinolophus ferrumequinum* | Murciélago grande de herradura | IE | | Ubiquista |
| *Pipistrellus pipistrellus* | Murciélago enano | IE | | E |
| *Eptesicus serotinus* | Murciélago hortelano | IE | | |
| *Vulpes vulpes* | Zorro rojo | * | * | E |
| *Sus scrofa* | Jabalí | * | * | E |
| *Apodemus sylvaticus* | Ratón de campo | | | E |
| *Microtus duodecimcostatus* | Topillo común | | | E, C |
| *Rattus norvegicus* | Rata parda | | | Antrópico, U, E |
| *Rattus rattus* | Rata negra | | | Antrópico, U, E |
| *Mus domesticus* | Ratón | | | Antrópico, U, E |
| *Mus musculus* | Ratón casero | | | U,E |
| *Mus spretus* | Ratón moruno | | | E |
| *Mustela nivalis* | Comadreja | | | C |
| *Lepus granatensis* | Liebre | * | * | E |
| *Oryctolagus cuniculus* | Conejo | * | * | E |
| *Microtus duodecimcostatus* | Topillo | | | E |

## ***ANEXO III: CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE CEUTI***

| Expr | Denominación | Dirección | Pedanía | Grado |
|---|---|---|---|---|
| 18001 | Iglesia Parroquial Sta. María Magdalena | Plaza Vieja | | 1 |
| 18002 | Ermita de San Roque | Cabecico de Adrián | | 1 |
| 18003 | Casa en Plaza D. Manuel Clavijo | Plaza D. Manuel Clavijo | | 1 |
| 18004 | Casa en C/ Huertos (escudo) | C/ Huertos 14 | | |
| 18005 | Noria El Boticario | | Los Torraos | 1 |
| 18007 | Chimenea Fábrica de Ramón Jara | | | 1 |
| 18008 | Chimenea Fábrica de Vicente Hernández | | | 1 |
| 18009 | Chimenea Fábrica de Tomás Colaña | | | 1 |
| 18010 | Chimenea Fábrica de Fco. Gaarcía “La Chula” | | | 1 |
| 18011 | Chimenea Fábrica de Fco. Gaarcía “La Chula | | | 1 |
| 18012 | Chimenea Fábrica de Ramón Jara Aledo | | | 1 |
| 1801 | Chimenea Fábrica de Vicente Jara | | | 1 |
| 18014 | Noria Lo Campoo | | | 1 |
| 18015 | Molino | 18013 | | |

# ***ANEXO IV: CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS DEL MUNICIPIO DE CEUTÍ***

**Nombre del yacimiento:** Catalán, Cabezo del

**Cultura predominante**: Ibérico

**Municipio**: Ceutí

**Función**: Hábitat, Indeterminado

**Restos Culturales:** Época ibérica.

**Restos Observados:** Yacimiento muy transformado por desmontes agrícolas, no se constata ningún resto arqueológico en superficie. No hay que descartar que todavía se conserve una pequeña porción de depósito arqueológico en buen estado, bajo los taludes ocasionados por el aterrazamiento del relieve.

Ceutí, enero de 2008

Por el equipo redactor del Plan General

José Antonio Ramos Calabria: Abogado.

Luis Bernardeau Ruiz: ITOP / Ingeniero Civil.

Antonio Campillo García: IOI.

Juan Gabriel Lizán García: ITOP / B. Eng.

Alejandro Jiménez Fernández de Palencia: ICCP.

Antonio Latorre Mayans: ITOP.

C y C Medio Ambiente.

Gregorio Ramos Calabria: Economista.

Ricardo Férnandez Puche: Abogado.

Carmen Marqués Benito: Abogado.

Luis Bernardeau Esteller: ITOP / Ingeniero Civil.

Ceutí, junio de 2008

Por el equipo redactor de Texto Refundido del Plan General

Oficina Técnica Municipal:

Antonio Campillo García: IOI.

Luis Bernardeau Ruiz: ITOP / Ingeniero Civil.

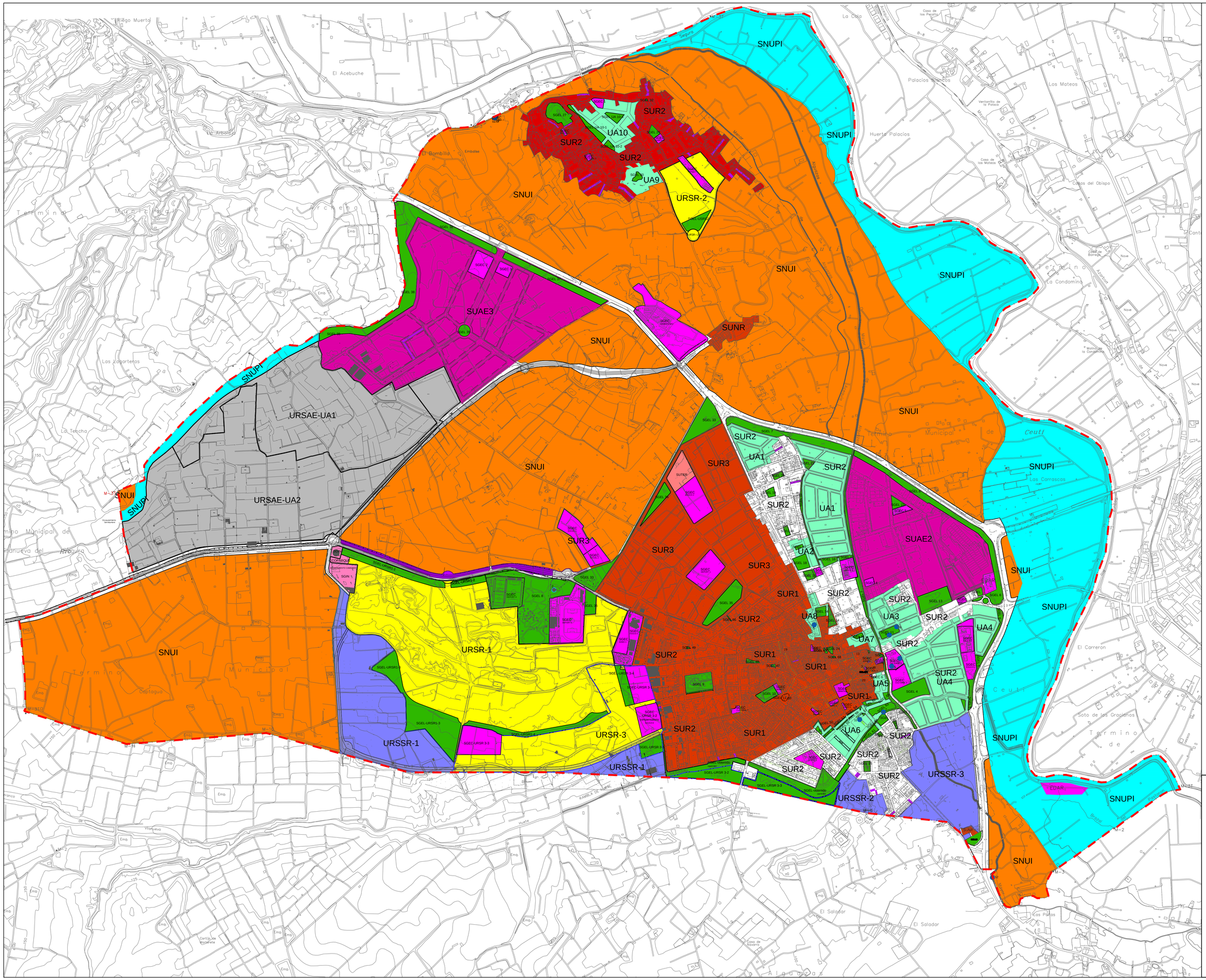
Domingo Sánchez Saorín: ITOP.

Ramos Calabria Abogados y Consultores.

José Antonio Ramos Calabria: Abogado.

Gregorio Ramos Calabria: Economista.

Ricardo Fernández Puche: Abogado.




## LEYENDA

LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE CEUTÍ

CAMBIOS REALIZADOS

- SUTER_TERCIARIO
- SGEC_SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIO
- SGEL_SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- URSR_SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL
- LIMITE DEL SECTOR URSR-3

| | |
|---|---|
| Proyecto | MODIFICACIÓN PUNTUAL I DEL PGMO DE CEUTÍ |
| Promotor | Excmo. Ayuntamiento de Ceuti |
| Fecha | Enero 2.015 |
| Emplazamiento | T.M Ceutí |
| Revisión | - |
| Plano de | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL MODIFICADA |
| Escala | 1/7.500 |
| Redactor | José Ramón Vicente García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. INCOTEC, C/Mayor, 55. Polígono Camposol, nº10 bis, 2ª izda. 30.006 Puente Tocinos (Murcia) Tlf: 968222482 / Fax: 968281796 |
| Plano nº | 1 |