

## I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

### 3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio

**5971 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Fomento, Obras Públicas, y Ordenación del Territorio, de fecha 17 de abril de 2015, relativa a la aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del PGMO de Ceutí. Expte. 170/11 de Planeamiento.**

Con fecha 17 de abril de 2015 el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

#### Antecedentes de hecho

**Primero.-** El Ayuntamiento de Ceutí, en sesión plenaria de 24 de noviembre de 2011, aprobó inicialmente la modificación de referencia y, la sometió a información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios el BORM de 22 de diciembre de 2011 y en los diarios La Opinión de 26 de diciembre de 2011 y La Verdad de 12 de enero de 2012.

Asimismo lo sometió a informe de la Dirección General de Territorio y Vivienda, informe que fue emitido el 28 de febrero de 2012.

**Segundo.-** Mediante acuerdo plenario de 29 de mayo de 2014 el Ayuntamiento acordó su aprobación provisional y el sometimiento a un nuevo trámite de información pública. Los anuncios se publicaron en los diarios La Verdad y la Opinión de 5 de junio de 2014 y BORM de 13 de ese mes, sin que se hubieran producido alegaciones en dicho periodo.

La correspondiente documentación se remitió a esta Consejería para su aprobación definitiva mediante oficio registrado el día 29 de julio de 2014.

**Tercero.-** Con fecha 23 de septiembre de 2014, el servicio de Urbanismo emitió informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma dicha Modificación Plan General, que obra en el expediente y que, por coincidir sustancialmente con el siguiente dictamen, se obvia su reproducción. Y, la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 25 de septiembre de 2014, y, oído el anterior informe acuerda que con anterioridad a su aprobación definitiva, se deben subsanar las siguientes deficiencias:

«La superficie de sistema general de equipamientos calificada es inferior a la resultante de la aplicación del artículo 249.5 del PGMO, fijada en porcentaje sobre la superficie del sector al que se vincula y no sobre aprovechamiento.

En relación con la justificación de la innecesariedad de la parcela educativa actualmente disponible y su traslado a otro ámbito de futuro desarrollo, debe aportarse informe de la administración competente y justificarse en el EIT, que no se adjunta a la documentación remitida tras la aprobación provisional.

Debe incluirse la normativa reguladora de la parcela calificada como Terciario.

El ISE debe completarse incluyendo un análisis de los gastos corrientes de la hacienda municipal. A su vez, en los ingresos, debe tenerse en cuenta el proceso gradual de construcción.

Debe justificarse la capacidad de la depuradora para atender la nueva demanda».

**Cuarto.**- En cumplimiento del anterior dictamen, el Ayuntamiento remitió, con fecha de registro de entrada 1 de diciembre de 2014, un documento de la Modificación aprobada en sesión plenaria de 18 de noviembre de 2014.

**Quinto.**- A la vista de dicha documentación y previo informe del Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, la Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo emitió el suyo de 22 de enero de 2015 en el que se señalaban las siguientes deficiencias:

«1. Se ha de establecer una regulación normativa específica para las parcelas calificadas expresamente como uso servicios o terciario, identificándose (en plano y normativa) con unas siglas más acordes con el resto de ordenanzas (p.e. SUAE4).

2. En las "condiciones de planeamiento de desarrollo" de la ficha del sector URSR-3 se ha de incluir que se deberá solicitar informe a CHS y detallar las previsiones de demanda hídrica.

3. En los planos de ordenación, 2.1 y 2.2 se ha de incluir la base topográfica legible.

4. El EIT debe completarse con las siguientes consideraciones:

- En relación con la segunda hipótesis (escenario 2) de desarrollo del PGM0, se deberá seguir el mismo procedimiento que en el escenario 1 (desarrollo de la Modificación puntual), considerando la edificabilidad residencial de los suelos Urbanos y Urbanizables Sectorizados del PGM0, estableciendo como UMR (Unidad Media Residencial) una vivienda de 100 m<sup>2</sup>. Construidos y 3 habitantes / vivienda.

- En cuanto al análisis de las funciones urbanas, se realizan las siguientes observaciones:

- Función Educativa: Corregir errores numéricos en el último cuadro de la página 73.

- Función Sanitaria: corregir error numérico en la superficie (pág. 77, 78 y 80).

- Función Cultural: completar el estudio con superficie de biblioteca/1000 hab.

- Función Administrativa-Judicial: completar el estudio con el indicador m<sup>2</sup> construidos de oficinas municipales /1000 hab.

- Función Deportiva: Para el análisis de esta función se debería considerar el total de la población. Asimismo, faltaría proponer los indicadores m<sup>2</sup> construidos de instalaciones deportivas cubiertas y descubiertas/1000 hab.

- Función energética: No se analiza el consumo de energía eléctrica según los indicadores de referencia, que deberá justificarse en el planeamiento de desarrollo.

- Función ocio-recreativa: completar el estudio con el indicador m<sup>2</sup> construidos de sala polivalente de ocio/1.000 habitantes.

Todas las medidas correctoras propuestas para paliar las nuevas necesidades de infraestructuras y servicios deberán incorporarse al documento de la Memoria de la Modificación Puntual.

Se deberá justificar el apartado 49.c. del Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de

Murcia, referente análisis de las repercusiones en relación con los instrumentos de Ordenación del Territorio.

5. En relación a la normativa de accidentes graves, "Real Decreto 1.254/1999, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas", del "Decreto 97/2000, sobre determinación orgánica de las actuaciones y aplicación de las medidas previstas en citado Real Decreto 1.254/1999, y "Decreto n.º 102/2006, por el que se aprueban las "Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia", el Ayuntamiento deberá justificar la inexistencia de industrias peligrosas que pudieran afectar al ámbito de la Modificación.

6. Según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables en la Demarcación Hidrográfica del Segura, el ámbito de la Modificación Puntual está afectado en su extremo sur por una Zona de Flujo Preferente del cauce de la Rambla de Huete, así como por Zonas Inundables con probabilidad alta, frecuente, media y baja y concretamente, estaría afectado por dichas Zonas Inundables el SGEN URSR 3-2 compensatorio EDUCA8. Esta reserva de suelo deberá delimitarse de forma que no resulte afectada por la zona inundable, debiendo solicitar a tal efecto informe a la Confederación Hidrográfica del Segura, tal y como señala el informe emitido por CHS de fecha 06/08/2012».

**Sexto.**- Mediante oficio registrado de entrada el día 20 de marzo de 2015, el Ayuntamiento de Ceutí remitió un texto refundido de la modificación aprobado en sesión plenaria de 12 de marzo.

**Séptimo.**- Examinada dicha documentación, se emitió un último informe por los servicios técnicos de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, con fecha 9 de abril de 2015 que concluye señalando que se han subsanado las deficiencias señaladas por la Comisión de Política Territorial y en el informe de 22 de enero de 2015, sin perjuicio de que debe corregirse el apartado 4.1 de la Adenda al EIT, relativa a las medidas correctoras de impacto en el medio físico-natural, especificando que por resolución de la Dirección General de Medio Ambiente de 8 de julio de 2014 fue excluida del trámite de evaluación ambiental estratégica. En dicho informe también se aclara que la regulación de las parcelas calificadas como uso de servicios o terciario, que se identifican en los planos como SUTER, se corresponde con la sección novena: ordenanza 8.ª Servicios/Terciario del Título V, Capítulo II.

#### Fundamentos de derecho

**Primero.**- De conformidad con lo previsto en los artículos 138 y 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la competencia para aprobar las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que, como la presente, tienen carácter estructural corresponde al titular de esta Consejería.

**Segundo.**- La tramitación de esta modificación cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo. Y, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.b) procede su aprobación definitiva a reserva que se corrija el apartado 4.1 de la Adenda al EIT, relativa a las medidas correctoras de impacto en el medio físico-natural, especificando que por resolución de la Dirección

General de Medio Ambiente de 8 de julio de 2014 fue excluida del trámite de evaluación ambiental estratégica.

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta de la Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, en uso de las facultades que me son conferidas

### **Dispongo**

**Primero.-** Aprobar definitivamente la Modificación nº 1 del PGM de Ceutí, a reserva que se corrija el apartado 4.1 de la Adenda al EIT, relativa a las medidas correctoras de impacto en el medio físico-natural, especificando que por resolución de la Dirección General de Medio Ambiente de 8 de julio de 2014 fue excluida del trámite de evaluación ambiental estratégica.

**Segundo.-** Ordenar la publicación de la presente Orden y de la normativa contenida en dicho proyecto en el BORM de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 151.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

La presente Orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse —sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente— recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 11.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de Junio de 2008.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de este proyecto.

Se modifican las normas urbanísticas del PGM de Ceutí para incluir el uso terciario. La redacción de dichas normas quedará como sigue:

## **TÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN**

### **Capítulo VI: Clasificación general de los usos**

#### *Sección Cuarta: Uso de servicios/ terciario*

En los artículos 74 a 79 se realiza la definición del uso servicios/ terciario.

## **TÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **Capítulo II: Suelo Urbano**

#### *Sección novena: ordenanza 8.ª Servicios/Terciario*

#### **Artículo 238 bis 1.-Descripción y delimitación**

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

**Artículo 238 bis 2.-Tipología edificatoria**

Edificación aislada.

**Artículo 238 bis 3.- Uso característico**

SERVICIOS /TERCIARIO:

- Oficinas y servicios profesionales.
- Comerciales con potencia eléctrica instalada menor de 15 kw y superficie de local menor de 400 m<sup>2</sup>, salvo en parcelas de equipamiento comercial / terciario.
- Restauración sin música.
- Hospedaje.
- Bares y salas sin música.
- Se admite el multicomercio bajo la solución de gran establecimiento comercial en parcelas de equipamiento terciario.

**Artículo 238 bis 4.- 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. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Pequeños talleres y almacenes en general, compatible con vivienda.
- Talleres domésticos

## 2. 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

## 3. ESPACIOS LIBRES:

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

## 4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

**Artículo 238 bis 5.-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 238 bis 6.-Parámetros mínimos de parcela**

La superficie mínima de parcela edificable es de 125 m<sup>2</sup>. La fachada mínima es de 5 m.

Edificabilidad máxima: 1,313 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 238 bis 7.-Ocupación máxima edificable**

La ocupación máxima es del 70% de la superficie de la parcela.

**Artículo 238 bis 8.-Retranqueos**

No se aplican retranqueos

**Artículo 238 bis 9.-Profundidad máxima edificable**

No se aplica profundidad máxima edificable

**Artículo 238 bis 10.-Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas**

La altura máxima vendrá condicionada en función de las necesidades específicas de las instalaciones que se precisen, con un máximo de 10 m.

**Artículo 238 bis 11.- Cuerpos volados**

En cuanto a cornisas, aleros, marquesinas y toldos se estará a lo dispuesto en el artículo 132.

**Artículo 238 bis 12.-Trasteros.**

En cuanto a los trasteros, se regirá por la norma sobre Trasteros del presente PGMO.

**Artículo 238 bis 13.-Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas.**

La solución constructiva deberá armonizar arquitectónicamente con el entorno y servir para el fin para el que se proyecta.

FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA TRAS LA MODIFICACIÓN.

URSR-3

**DATOS GENERALES**

- Situación: al sur del sector URSR-1
- Referencia a planos: -----
- Superficie del sector excluidos los SSGG: 141.708,69 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento lucrativo del sector excluidos los SSGG: 42.512,61 m<sup>2</sup>
- Sistemas Generales vinculados al sector: SGEL-URSR 3-1 (13.865,61 m<sup>2</sup>), SGEL-URSR 3-2 (12.120,74 m<sup>2</sup>), SGEL-URSR 3-3 (16.933,16 m<sup>2</sup>),  
SGEC-URSR 3-1 (12.452,59 m<sup>2</sup>), SGEC-URSR 3-2 compensatorio EDUCA 8 (11.374,18 m<sup>2</sup>), SGEC-URSR 3-3 (22.139,74)
- Superficie total Sistemas Generales vinculados: 88.886,02 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento lucrativo de Sistemas Generales vinculados: 26.665,80 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento lucrativo total: 69.178,41 m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

- Objetivos de ordenación: completar la trama del suelo urbano de Ceutí situado al sur oeste del mismo y crear una reserva de suelo para la demanda de viviendas.
- Categoría residencial baja densidad
- Uso Global: residencial
- Usos Compatibles: servicios y talleres domésticos, equipamientos y espacios libres
- Aprovechamiento global de referencia: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Aparcamientos: uno por vivienda o 100 m<sup>2</sup> construidos
- Se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Segura sobre la inundabilidad del ámbito incluyendo los sistemas generales vinculados y detallar las previsiones de demanda hídrica.

**OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN**

- Sistema de gestión recomendado: compensación/concertación directa/indirecta
  - Si en el plazo de un año desde la aprobación definitiva de la modificación puntual I del Plan General Municipal de Ordenación de Ceutí no se hubiese desarrollado del sector, entendiéndose como tal la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, se podrá llevar a cabo mediante cualquiera de los Sistemas de Iniciativa Pública legalmente establecidos.
  - Delimitación de U.A.: se recomienda una Unidad de Actuación. La subdivisión en varias U.A. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamientos y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
  - Conexión e integración: tanto al suelo urbano situado al este como al sector URSR-1.
  - Condiciones del viario: el desarrollo de este suelo estará condicionado al del vial de circunvalación del mismo.

Murcia, 27 de abril de 2015.—La Directora General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, María Yolanda Muñoz Gómez.