

# Memoria

---

## INDICE

<b>MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>4</b>
1 OBJETO.....	4
2 BASES LEGALES.....	4
2.1. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE.....	5
2.2. LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA.....	5
2.3. LEGISLACIÓN Y REGLAMENTOS ESTATALES DE APLICACIÓN SUPLETORIA.....	6
2.4. NORMATIVA DE RÉGIMEN LOCAL.....	6
2.5. NORMATIVA MUNICIPAL .....	6
3 ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	7
3.1. ENTIDAD PROMOTORA.....	7
3.2. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN: .....	7
4 ANTECEDENTES .....	8
5 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y DETERMINACIONES SOBRE EL ÁMBITO .....	11
5.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	11
5.2. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO.....	11
6 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO .....	14
6.1. VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO .....	14
6.2. CLIMATOLOGIA .....	14
6.3. GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA.....	15
6.4. HIDROLOGÍA.....	16
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>17</b>
1 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN.....	17
2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN .....	18
<b>MEMORIA DE ORDENACION.....</b>	<b>19</b>
1 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN .....	19

## **INDICE DE PLANOS**

### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. TOPOGRÁFICO
- I.3. ESTADO FÍSICO
- I.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 1. MODIFICACIONES PROPUESTAS PLANO GUIA

### **PLANOS DE DETALLE**

- 2.1. MODIFICACIONES PROPUESTAS PLANO DETALLE
- 2.2. MODIFICACIONES PROPUESTAS PLANO DETALLE
- 2.3. MODIFICACIONES PROPUESTAS PLANO DETALLE
- 2.4. MODIFICACIONES PROPUESTAS PLANO DETALLE
- 2.5. MODIFICACIONES PROPUESTAS PLANO DETALLE

## MEMORIA INFORMATIVA

*El presente documento se redacta como REVISIÓN DEL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de Ceutí (31/05/2012), en base a las puntualizaciones señaladas por el informe de la Dirección General de Territorio y Vivienda de 3 de octubre de 2012, que comprenden los siguientes aspectos:*

*-Se elimina del texto la modificación de los artículos 45.5 y 249.5.*

*-Se revisa puntualmente la redacción del artículo 83, referente a la inclusión de captadores solares en el diseño de los espacios libres.*

**(VER APARTADO 4.ANTECEDENTES DE LA PRESENTE MEMORIA INFORMATIVA)**

### 1 OBJETO

El objeto de la presente memoria y de los demás instrumentos que configuran la completa documentación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL II DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CEUTÍ consiste, en ajustes y subsanación de errores materiales existentes en alineaciones, grafismo y en la normativa del PGMU vigente.

Se promueve esta Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación urbana de Ceutí por el Excmo. Ayuntamiento de Ceutí.

Posteriormente, y con un mayor grado de precisión, se expondrá la oportunidad y obligatoriedad del carácter "no estructural" de la modificación, siguiendo las disposiciones del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante TRLSRM), aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

### 2 BASES LEGALES

El marco legal que más directamente incide y se debe tener en cuenta para su cumplimiento en las determinaciones y para la redacción del presente documento es el que emana del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005 (en adelante, TRLSRM).

En aquellos aspectos no especificados en el TRLSRM será de aplicación subsidiaria el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, de acuerdo con la disposición final tercera del TRLSRM y sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de los Reglamentos de Gestión y de Disciplina urbanística (aprobados, respectivamente, por los Reales Decretos 3288/1978, de 25 de agosto, y 2187/1978, de 23 de junio).

Igualmente se habrá de tomar en consideración lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, según la Resolución de la Dirección General de Urbanismo por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo de Suelo.

Los elementos integrantes del marco jurídico aplicable a la presente modificación vienen definidos por las siguientes normas:

#### **2.1. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE.**

- (TRLSRM) Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.
- Resolución de la Dirección General de Urbanismo por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo de Suelo.
- Ley 5/95, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad de edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.
- Ley 4/09, de Protección Ambiental Integrada.

#### **2.2. LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA.**

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

### **2.3. LEGISLACIÓN Y REGLAMENTOS ESTATALES DE APLICACIÓN SUPLETORIA.**

- (RDU) Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio).
- (RPU) Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).
- (RGU) Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).
- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo).

### **2.4. NORMATIVA DE RÉGIMEN LOCAL.**

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.
- Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril).
- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

### **2.5. NORMATIVA MUNICIPAL**

- Texto Refundido del Plan General Municipal de Ceutí, aprobado definitivamente de forma parcial por Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 1 de agosto de 2008 (BORM de 29 de agosto de 2008). Vigente salvo las deficiencias que, sobre el documento, la propia Orden indica.

### 3 ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

---

#### 3.1. ENTIDAD PROMOTORA

La presente modificación es promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Ceutí.

#### 3.2. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN:

Se plantea la redacción del presente proyecto de "Modificación Puntual II del Plan General de Ordenación Urbana de Ceutí" como trámite obligatorio y fundamental para proceder a la modificación objeto de la presente memoria, tal y como preceptúa el artículo 149.1. del TRLSRM.

"Artículo 149.- Modificaciones de los Planes.

*1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el artículo 98.h), distinguiéndose entre estructurales y no estructurales, según afecten o no a los elementos que conforman la estructural general y orgánica del territorio. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio de uso global del suelo o su intensidad."*

Es pues evidente que, con arreglo a la distinción efectuada y a los criterios que la fundamentan, estamos en presencia de una modificación no estructural, lo que determina el contenido del procedimiento fijado para su tramitación y aprobación.

El Procedimiento establecido para las modificaciones no estructurales del PGMO viene regulado en el artículo 139 del citado texto legal. De acuerdo con sus prescripciones, el procedimiento a que se sujetarán estas modificaciones es el enunciado en la Ley regional:

"Artículo 139. Modificaciones no estructurales del Plan General y Normas Complementarias

*Las modificaciones no estructurales del Plan General y las Normas Complementarias*

se tramitarán con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) *Será potestativa la formulación de avance y su información pública.*
- b) *Aprobado inicialmente y sometido a la preceptiva información pública señalada en el artículo anterior, se solicitará informe a los organismos afectados y a la Dirección General competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable que, para la Administración Regional, se reducirá a uno si se hubiera efectuado la consulta previa ante la referida Dirección General, contemplada en el artículo 133 de la presente Ley .*
- c) *Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.*
- d) *Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la Consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente."*

#### **4 ANTECEDENTES**

---

El Ayuntamiento de Ceutí, por acuerdo plenario de 27 de mayo de 2004, aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación, sometiéndolo a información pública.

Una vez transcurrido el plazo de un mes concedido para la presentación de alegaciones, en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2004, acordó su aprobación provisional y remisión para su aprobación definitiva, lo que hizo mediante oficio de alcaldía de 5 de abril de 2005.

El Plan General municipal de Ordenación de Ceutí fue aprobado definitivamente, de forma parcial, mediante orden del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 20 de julio de 2006, a reserva de subsanaciones (BORM 11/08/06).

En cumplimiento de dicha Orden, el Ayuntamiento en sesión plenaria de 18 de marzo de 2008, acordó la aprobación del Texto Refundido del PGMU y abrió un nuevo periodo de información pública, por plazo de un mes.

A resultas del anterior trámite, el Pleno del Ayuntamiento de Ceutí acordó, en su sesión de 18 de junio de 2008, resolver sobre las alegaciones habidas en dicho periodo de información



pública y la remisión del Texto Refundido del PGMO a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes para su aprobación definitiva. Lo que hizo mediante oficio de alcaldía de 27 de junio de 2008.

Mediante Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 1 de agosto de 2008, se otorga la aprobación definitiva parcial al Plan General Municipal de Ordenación de Ceutí, en aquellos ámbitos que estaban suspendidos, y ello a reserva de subsanación de las deficiencias previstas en el antecedente cuarto de dicha Orden, suspendiendo los efectos de esta aprobación en las áreas que resulten afectadas hasta no se cumplimenten las mismas (BORM de 29 de agosto de 2008).

La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la CARM, traslada al Ayuntamiento una notificación (con fecha de 24/07/09) que recoge las conclusiones de dos informes: el de los Servicios de Urbanismo (fechado en 22/06/09) y el de Ordenación del Territorio (30/06/09), sobre la documentación remitida por el Ayuntamiento en oficio de fecha 3 de febrero de 2009 relativa a Plan General Municipal de Ordenación.

En fecha 8 de enero de 2010, se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Ceutí "Avance de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Ceutí", el cual por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2010, se somete a información pública durante el plazo de un mes, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 135 del TRLSRM. (BORM de 10 de febrero de 2010).

Tras las alegaciones e informes emitidos, se considera oportuno desglosar el documento de avance presentado en tres modificaciones independientes para la fase de aprobación inicial, con el fin de agilizar los trámites administrativos.

Que el Pleno del Ayuntamiento de Ceutí, en sesión celebrada el día 17 de junio de 2010, acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Modificación no estructural nº II del PGMO de Ceutí, sometiéndolo a información pública por plazo de un mes para la presentación de alegaciones por cualquier interesado (BORM de 16 de julio de 2010).

Con fecha 13 de enero de 2012, la Dirección General de Territorio y Vivienda, emite informe sobre la Modificación nº II del PGMO de Ceutí, para que sea tenido en cuenta en su aprobación provisional.

**El Pleno del Ayuntamiento de Ceutí, en sesión celebrada el 31 de mayo de 2012, acordó la aprobación definitiva de la Modificación nº II del PGMO de Ceutí (toda vez subsanadas las deficiencias del informe de la Dirección General de Territorio y Vivienda).**

De conformidad con lo establecido en el artículo 139.d del TRLSRM, el documento se remitió el 8 de junio de 2012, mediante oficio de alcaldía, a la Dirección General de Territorio y Vivienda, para su toma de conocimiento.

Con fecha de 3 de octubre dicha Dirección General emite informe confirmando la subsanación de gran parte de las deficiencias anteriormente señaladas, y solicitando la revisión de la redacción del documento en alguno de sus puntos.

El presente documento se presenta como **REVISIÓN DEL DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Ceutí (31/05/2012), en base a las puntualizaciones señaladas por el informe de la Dirección General de Territorio y Vivienda de 3 de octubre de 2012, que comprenden los siguientes aspectos:

-Se elimina del texto la modificación de los artículos 45.5 y 249.5.

-Se revisa puntualmente la redacción del artículo 83, referente a la inclusión de captadores solares en el diseño de los espacios libres.

## 5 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y DETERMINACIONES SOBRE EL ÁMBITO

---

### 5.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Texto Refundido del Plan General Municipal de Ceutí, aprobado definitivamente de forma parcial por Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 1 de agosto de 2008.

### 5.2. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO.

Según establece la Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Ordenación de Ceutí, este *“define el modelo de desarrollo urbano de cada uno de los núcleos que componen el municipio, así como el modelo territorial del mismo en base a sus características propias, y a las determinaciones de la legislación de aplicación, con la interpretación de los resultados de la información urbanística, los estudios de impacto territorial y medioambiental, todo ello según las directrices de la Corporación Municipal.*

*Se clasifica el suelo integrante del municipio en las tres clases o tipos que contempla legislación regional de aplicación:*

*Suelo Urbano, en el que se recogen los núcleos existentes, tanto el de Ceutí como el de cada uno de los núcleos de población que existen y que recoge el planeamiento actual.*

*Esta clase de suelo se subdivide en cada una de las categorías que se definen en los apartados correspondientes, con las intensidades que le son de aplicación por las características que poseen o por las que se considera deben poseer.*

*Las zonas de ensanche, tanto las existentes como las proyectadas en el suelo urbano sin consolidar, recogen las tipologías características de edificación en manzana cerrada, viviendas adosadas y la de viviendas unifamiliares aisladas en parcela.*

*Las áreas de suelo urbano sin consolidar se han ajustado a las necesidades planteadas para cada uno de los núcleos en los que están, tratando en la medida de lo posible que se*

cumplan los parámetros que establece la Ley, expresándose en detalle en el apartado correspondiente de la Memoria de ordenación para cada uno de estos núcleos. Se recoge también en este clase de suelo la categoría, de acuerdo con el artículo 63 de la Ley Regional en su apartado 4, de suelo urbano núcleo rural.

Suelo no urbanizable. En este suelo se incluyen los territorios situados en el ámbito de la zona inundable de Río Segura, clasificados como no urbanizables por inundabilidad. El resto del suelo no urbanizable tiene esta clasificación por considerarse inadecuado para su urbanización sobre la base del principio de utilización racional de los recursos naturales y por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, todo ello en consonancia con lo establecido en el artículo 65.3 del TRLSRM.

Suelo urbanizable. En esta clase de suelo se han incluido los terrenos que, careciendo de condiciones específicas de protección, permitirán el desarrollo urbano previsto en el Plan, mediante la oportuna redacción y aprobación de los planes parciales correspondientes. Se ha incluido suelo urbanizable tanto en la categoría de sectorizado como no sectorizado, al que hace referencia la legislación actual, delimitados en los entornos de crecimiento del suelo urbano, y como previsión de desarrollo de esto según las necesidades de crecimiento previsto.

Sistemas Generales: Diferenciamos, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística regional, los siguientes:

- Sistema General de Comunicaciones, que comprende las infraestructuras viarias, ferroviarias y de transporte público integrado tales como carreteras regionales, comárcales y locales, caminos, itinerarios para peatones y bicis y caminos, etc.
- Sistema General de Espacios Libres, que comprende los parques y jardines públicos existentes y previstos en el planeamiento.
- Sistema General de Equipamiento o dotaciones comunitarias, que constituyen las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población.
- Sistema general de Infraestructuras, que incluye las redes de servicios públicos y las instalaciones y edificaciones vinculadas a las mismas.

La superficie y porcentajes de cada una de las clases de suelo incluidas en el término municipal de Ceutí, según el Texto Refundido del Plan General de Municipal de Ordenación son las que se establecen en la siguiente tabla:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL II  
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CEUTÍ**

---

Octubre 2012

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE M2	%
URBANO RESIDENCIAL	2.016.005,21	18,86
URBANO ACTIVIDADES ECONOMICAS	755.653,91	7,07
SECTORIZADO RESIDENCIAL	618.768,00	5,79
SECTORIZADO A. ECONOMICAS	741.823,00	6,94
NO URBANIZABLE P. INUND	1.261.035,00	11,80
NO URBANIZABLE INADECUADO	3.846.543,00	35,98
URBANIZABLE SIN SECTORIZAR RESIDENCIAL	535.419,00	5,01
SGEL (ESPACIOS LIBRES)	455.715,00	4,26
SGE ( EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS)	233.834,69	2,19
SGC (COMUNICACIONES)	208.323,12	1,95
SIG (INFRAESTRUCTURAS)	16.191,47	0,15

## **6 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO**

---

### **6.1. VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO**

La vegetación potencial de la zona se corresponde con maquias litorales de lentiscos y palmitos (serie *Chamaeropo humilis* – *Rhamneto lycioidis* S.) y con vegetación de riberas de ríos, arroyos y ramblas (complejos politeselares edafohigrófilos ripícolas y de ramblas).

En la actualidad, la vegetación actual está constituida por cultivos de cítricos, por lo general limoneros, y de otros frutales de huerta, entre los que destacan los melocotoneros, ciruelos, albaricoqueros. Asimismo se presentan otros cultivos de huerta de tipo herbáceo.

La vegetación natural queda restringida a pequeños enclaves de matorral en el sur del término municipal y a la vegetación de ramblas y márgenes de cauces fluviales

### **6.2. CLIMATOLOGIA**

El Término Municipal de Ceutí se encuentra en el dominio climático subtropical mediterráneo, caracterizado por poseer veranos cálidos y secos, inviernos templados y moderadamente húmedos, y ausencia de invierno térmico (ningún mes tiene temperatura inferior a 6°C). La temperatura anual es inferior a 21°C y superior a 15°C, la amplitud térmica es moderada (entre 10°C y 15°C). La precipitación esta comprendida entre 200 y 700 mm, aunque en los sistemas montañosos puede incrementarse, no siendo el caso de la Región de Murcia, donde las precipitaciones no superan los 700 mm. El régimen de precipitación está dominado en invierno por los vientos del oeste y en verano por las altas presiones subtropicales.

Dentro de este dominio climático se pueden distinguir 7 tipos climáticos, siendo el mediterráneo subdesértico. Se trata de un clima marginal y acusadamente seco. No posee invierno térmico y tiene las temperaturas medias anuales más elevadas de la Península Ibérica (en torno a los 18 °C). Los inviernos son suaves, con temperaturas medias no inferiores a los 10 °C. El verano es largo y caluroso, con una temperatura media del mes más cálido que llega a alcanzar los 26 °C. Las precipitaciones son escasas, entre los 250 y 350 mm, dándose un máximo pluviométrico en otoño y, generalmente otro de menor importancia en primavera.

Para la caracterización climática del término municipal se ha utilizado la estación termopluviométrica de Archena H.E., localizada en las siguientes coordenadas UTM: X = 649.641; Y = 4.220.119, a una altura de 100 sobre el nivel del mar, y con un periodo de observación de precipitación y temperaturas de 35 años (1961 – 1996). Los datos climáticos se muestran en la siguiente tabla:

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ANU AL
P	8	18	9	9	22	0	0	5	18	4	27	18	138
T	12,4	11	12,9	17,8	19,3	23,1	25,7	26,2	21,8	18,6	14,8	12	18
ETP	27	21	36	70	91	129	159	154	97	66	38	22	910
ETR	8	18	9	9	22	0	0	5	18	4	27	18	138
DEF	19	3	26	61	69	129	159	149	79	62	10	4	770
SUP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

*P: Precipitaciones (en mm); T: Temperaturas (en °C); ETP: Evapotranspiración potencial (en mm); ETR: Evapotranspiración real (en mm); DEF: Déficit hídrico (en mm); SUP: Superavit hídrico (en mm)*

### **6.3. GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA**

El Término Municipal de Ceutí se caracteriza por pertenecer a terrenos post-mantos, esencialmente del Tortoniense, pero cuya extrema base, en ciertos puntos, parece pertenecer al Helvetiense o Mioceno Medio. Los terrenos post-manto están caracterizados en la zona por margas, margocalizas y calizas arcillosas del Tortoniense Superior.

Los terrenos más modernos los constituyen terrenos pertenecientes al Cuaternario. Estos terrenos están constituidos por aluviones del curso fluvial del río Segura y eluviones presentes en el tercio suroccidental del término municipal.

Geomorfológicamente, la zona pertenece al conjunto fisiográfico de "Grandes Valles", y dentro de este, al dominio morfoestructural del "Valle Medio del Segura". Se presentan los sistemas morfogenéticos de "Laderas – Interfluvios" y "Fluvial". Dentro del primer sistema se dan "laderas suaves y lomas", mientras que en el segundo se presentan las terrazas y los fondos de valle.

Se trata de una zona relativamente llana, donde escasean las pendientes, con altitudes que oscilan entre los 7 m en el curso del río Segura y los 219 m en el tercio suroccidental del término.

#### **6.4. HIDROLOGÍA**

Como principales sistemas hidrológicos se presentan el río Segura, que constituye el límite municipal al norte y este del término, y la rambla del Salar de Archena, que constituye el límite del término municipal en su zona noroccidental.

Por otro lado, el término municipal presenta algunos barrancos en el sur del término municipal, localizados en la zona de la "Loma Larga".

Se trata en general de cursos de agua intermitentes (a excepción del río Segura) que canalizan las aguas en periodos de lluvias torrenciales.



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

La presente modificación puntual II del Plan General Municipal de Ordenación de Ceutí, reúne los caracteres de modificación no estructural conforme a lo establecido en el artículo 149 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que establece que "serán modificaciones no estructurales aquellas que no afecten a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio". Basándose la misma, en la subsanación de errores materiales existentes en alineaciones, grafismo y en la normativa del PGMO vigente.

Por tanto, considerando los objetivos que se pretenden conseguir con esta modificación del PGMO de Ceutí, la modificación No Estructural es la única herramienta jurídica que permite llevarlos a cabo, tramitándose tal como señala el artículo 139 del TRLSRM que señala:

*"Las modificaciones no estructurales del Plan General y las Normas Complementarias se tramitarán con arreglo al siguiente procedimiento:*

- a) *Será potestativa la formulación de avance y su información pública.*
- b) *Aprobado inicialmente y sometido a la preceptiva información pública señalada en el artículo anterior, se solicitará informe a los organismos afectados y a la Dirección General competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable que, para la Administración Regional, se reducirá a uno si se hubiera efectuado la consulta previa ante la referida Dirección General, contemplada en el artículo 133 de la presente Ley .*
- c) *Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.*
- d) *Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la Consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente."*

Tal y como preceptúa el artículo 149.1. del TRLSRM, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, se establece como trámite obligatorio y fundamental la redacción de la correspondiente "Modificación Puntual del PGMO de Ceutí", para llevar a cabo tal pretensión, encontrando su justificación en base a las siguientes normas jurídicas y fundamentos:

1. 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.
2. Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
3. El vigente Texto Refundido del PGMO de Ceutí.

## **2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

---

Según establece la Memoria Justificativa del Plan General Municipal de Ordenación de Ceutí, *"el modelo de desarrollo urbano y territorial viene muy definido por el existente en la actualidad. Dicho modelo a su vez, ha sido forjado a partir del diseño previo de las Normas Subsidiarias vigentes, a través de casi 20 años de su gestión, con las consecuentes modificaciones que en ese tiempo se han realizado a dichas Normas por la decidida voluntad de la Corporación Municipal y los ciudadanos de Ceutí. Por tanto, dicha memoria habla de adaptación del modelo a los nuevos instrumentos y de las correcciones que habrá que realizar en el mismo para que el modelo permanezca"*.

Por lo que teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano y territorial en el que se basa el Texto Refundido del PGMO de Ceutí, se ha considerado conveniente subsanar una serie de errores materiales existentes en alineaciones, grafismo y en la normativa del PGMO vigente, que se han detectado con posterioridad a la aprobación definitiva de dicho Plan.

## MEMORIA DE ORDENACION

### 1 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Conforme a lo establecido, el objeto de la presente modificación estructural se basa en la realización de determinados ajustes y subsanación de errores materiales existentes en alineaciones, grafismo y en la normativa del PGMO vigente:

- Texto Refundido del Plan General Municipal de Ceutí, aprobado definitivamente de forma parcial por Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 1 de agosto de 2008 (BORM de 29 de agosto de 2008). Vigente salvo las deficiencias que, sobre el documento, la propia Orden indica.

#### 1.1. EN EL TÉRMINO:

##### 1.1.1. DEFINICIÓN DE UN VIAL VINCULANTE INTERIOR AL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (SGEC SOCIAL 2) (Plano DET 2.2)

Se trata de un Sistema General público, ya obtenido. Sobre el SGEC SOCIAL2, de hecho, se encuentra ya construido un geriátrico.

Se ha comprobado que, debido a la gran extensión del Sistema General de Equipamiento Social (SGEC SOCIAL1 y SGEC SOCIAL2), es probable que la edificación del mismo se desarrolle en varias fases.

Se trata de identificar el trazado del vial de acceso común a la totalidad de la parcela, por donde discurrirán asimismo las distintas infraestructuras, para que sea respetado, en su caso, por los proyectos de urbanización y edificación que desarrollen las diferentes fases y no haya discrepancias entre ellas, sin perjuicio de la oportuna supervisión de los servicios técnicos municipales sobre cada proyecto.

## **1.2. EN EL CASCO URBANO DE CEUTÍ:**

### **1.2.1. AJUSTE DEL LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 3 (Plano DET 2.5)**

Se trata de un error del Plan General al no recoger adecuadamente los límites del Polígono número 3, cuyo Proyecto de Reparcelación del Polígono-Unidad Urbanística número 3 "La Chula", aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ceutí, en sesión extraordinaria celebrada el 16 de noviembre de 2006 (BORM de 23 de enero de 2007).

Se ajusta el límite de la Unidad de Actuación 3, conforme a lo establecido en dicho Proyecto.

### **1.2.2. APERTURA DE UNA CALLE EN ENCUENTRO DE CALLES ALMAZARA Y DOCTOR FLEMING**

(Plano DET 2.3).

Se detecta un error que hace inviable el mantenimiento de la funcionalidad de un camino existente en su llegada al suelo urbano. En esta zona, el Plan General vigente propone la apertura de dos calles peatonales, haciendo inviable el acceso al camino, interrumpiendo su trazado. Se sustituyen las dos calles propuestas por una calle de trazado coincidente con el del camino, que parte desde el encuentro de las calles Almazara y Doctor Fleming. El ancho propuesto para el nuevo vial es tal que no se produce aumento de la edificabilidad residencial (la superficie ocupada por la suma de los dos viales antiguos, y la del nuevo vial propuesto que los sustituye, es coincidente e igual a 293,86 m<sup>2</sup>).

### **1.2.3. MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN PROPUESTA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN FACHADA SOBRE AVENIDA DE LORQUI (Plano DET 2.4).**

Se modifica la alineación propuesta en suelo urbano consolidado en fachada a la Avenida de Lorquí, continuación de la calle Ruiz Capdepón. Recayente a la plaza que resulta del encuentro de la calle Iglesia y la Avenida de Lorquí se ubica un mural cerámico sobre la medianera de una vivienda (dando frente al identificado como SGEL 3). La alineación propuesta por el Plan General no coincide con la existente, por lo que provocaría la modificación de dicha edificación y su medianera y, por tanto, del propio mural.

Con el fin de evitar la afección al mural, se modifica sensiblemente la alineación adaptándola a la realidad existente.

**1.2.4. AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 'SGEL 42'** (Plano DET 2.3).

Se ha detectado un error en el grafismo del Sistema General de Espacios Libres, SGEL 42, que no se adapta a la realidad existente. Lo reflejado en planos no se corresponde con la realidad ejecutada, por lo que se adapta la delimitación del mismo ampliándolo hasta la fachada próxima, al oeste. El acceso a las edificaciones colindantes se resuelve mediante la creación de un paso pavimentado integrado en el propio diseño del Sistema General.

**1.3. EN EL NUCLEO URBANO DE LOS TORRAOS:**

**1.3.1. MODIFICACIÓN DEL TRAZADO PROPUESTO DE LA CALLE GUATEMALA** (Plano DET 2.1).

El Plan General propone la prolongación de la calle Guatemala hacia la calle Churrucac, atravesando un grupo de edificaciones existentes y modificando sustancialmente la orografía del terreno en el que se encuentran.

Se elimina la prolongación propuesta por ser incompatible con la modificación topográfica y las edificaciones existentes, y se procede a identificar el tramo de calle existente como peatonal (según la realidad actual).

## **1.4. NORMATIVA**

A continuación se recogen las modificaciones propuestas en la normativa urbanística. Éstas se proponen sobre el literal de las Normas del Texto Refundido del Plan General Municipal de Ceutí, aprobado definitivamente de forma parcial por Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 1 de agosto de 2008 (BORM de 29 de agosto de 2008). Vigente salvo las deficiencias que, sobre el documento, la propia Orden indica.

### **1.4.1. ARTÍCULO 44, apartados 2 y 3:**

Este artículo está afectado por el Informe de los Servicios de Urbanismo con fecha 22/06/09 donde se indicaban deficiencias a subsanar sobre el documento de Texto Refundido del PGMO de Ceutí, con registro de entrada en la CARM de 13/03/09, con el siguiente literal: *“Debe corregirse la redacción del artículo 44, señalando que corresponde al Ayuntamiento autorizar el uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable inadecuado cuando se den las condiciones establecidas en la ley”*.

En lo que respecta a este artículo, la modificación propuesta que sigue afecta a otras determinaciones diferentes a las que el anterior informe menciona, por lo que se propone al margen de aquél y sin perjuicio de que siga siendo necesaria la subsanación que apunta el informe en los términos oportunos.

Es voluntad municipal reconocer expresamente como uso en régimen excepcional el de la pista de prácticas (Escuela de Prácticas) y las instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica.

Por otra parte, se amplía la superficie construida máxima del almacén de aperos. Se refleja así la estimación municipal de una alegación formulada a la aprobación inicial de esta modificación, considerándose insuficiente la superficie de 16 m<sup>2</sup> para albergar la maquinaria necesaria cuando existe una vinculación agrícola.

Por último, se reduce para las actuaciones de interés público la superficie mínima de la explotación a 1 Ha, siguiendo lo estipulado por el TRLSRM.

Según el padrón de rústica la distribución de parcelas en el término municipal es la siguiente:

- < 5000 m<sup>2</sup> : 2.487 parcelas (52,84%)
- De 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup>: 146 parcelas (45,59%)
- De 10.000 a 20.000 m<sup>2</sup>: 51 parcelas (1,08%)
- de 20.000 m<sup>2</sup>: 23 parcelas (0,49%)

Por encima de 20.000 m<sup>2</sup>, por tanto, están únicamente el 0,49% de las parcelas. Lo que se pretende con la reducción de la superficie, adaptándola a lo dispuesto en el TRLSRM, es ajustar las determinaciones a la realidad del municipio, ampliando el rango de aplicación de esta normativa.

Cabe mencionar que la Orden Resolutoria de 1 de agosto de 2008 (BORM 29/08/08) de aprobación definitiva parcial, ya indica que debe subsanarse el art. 48 de régimen de parcelación en suelo no urbanizable en el siguiente sentido: *“En SNU Inadecuado debe adecuarse la superficie de parcela mínima a la establecida en la ley regional”*.

- **Redacción PGM vigente: Artículo 44, apartados 2 y 3- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable por inadecuado.**

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 m<sup>2</sup> y deberá contar con una superficie mínima de parcela de 0,20 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.

- **Redacción modificada propuesta: Artículo 44, apartados 2 y 3. Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable por inadecuado.**

2. Excepcionalmente y con las limitaciones determinadas en el presente PGMO podrán autorizarse, mediante la preceptiva licencia municipal, los siguientes usos:

- 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 40 m<sup>2</sup> y deberá contar con una superficie mínima de parcela de 0,20 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.

- Pistas de prácticas destinadas al uso de Escuelas de Prácticas, siempre que supongan mínima transformación del medio físico y su topografía original. Se podrán construir almacenes vinculados a la explotación de dichas pistas siempre que se respeten las condiciones de edificación del punto anterior, esto es, la tipología y acabado de la edificación obedecerá a calidades típicas de zonas rurales, la superficie máxima permitida será de 16 m<sup>2</sup> y se retranqueará como mínimo 10 m. de cualquier lindero o camino.

- Las instalaciones de paneles de captación de energía solar para producción de energía fotovoltaica (huertos solares), para cuya aprobación serán necesarios los preceptivos informes sectoriales favorables.

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 10.000 m<sup>2</sup>, o 5.000 m<sup>2</sup> si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.



#### 1.4.2. ARTÍCULO 83:

Se modifica con el fin de permitir la inclusión de captadores solares para producción de energía fotovoltaica en el diseño de los espacios libres. Se establecen una serie de condiciones de instalación con el fin de minimizar su impacto estético y que no impliquen menoscabo del espacio público.

- **Redacción PGMO vigente: 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.

- **Redacción modificada propuesta: 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.

Se admitirá la instalación de captadores solares para producción de energía fotovoltaica, siempre que los elementos precisos para ello sean integrados adecuadamente en el diseño del espacio mediante su incorporación a pérgolas, elementos divisorios, ornamentales, etc., según quede debidamente justificado en el proyecto correspondiente, y que su producción esté destinada exclusivamente al servicio del espacio público, sin menoscabo del uso del mismo.

### 1.4.3. ARTÍCULO 96.

Se modifica el artículo 96. Telecomunicaciones, con el fin de permitir y regular su uso condicionado en suelo urbano y en parcelas de propiedad municipal.

- **Redacción PGM vigente: 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 éste.

- **Redacción modificada propuesta: 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.

Con carácter general, queda prohibida la instalación de antenas de telecomunicación para telefonía móvil en suelo urbano. Excepcionalmente, se admitirán en dicha clase de suelo si se incorporan en las cubiertas de edificios que alcancen la máxima altura permitida por el plan y siempre que queden integradas estéticamente en la edificación y en el entorno, cumpliendo en todo caso la normativa sectorial aplicable a estas infraestructuras.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de estos dispositivos en parcelas de su propiedad.

#### **1.4.4. ARTÍCULOS 115, 162, 175, 188 Y 202:**

La aplicación del Documento Básico de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación implica un aumento del espesor total de los elementos separadores entre viviendas, así como de cubiertas y fachadas, con la inclusión, por ejemplo, de suelos flotantes y techos suspendidos.

Esto hace que sea necesario aumentar el estándar de altura máxima por planta, ya que, en ocasiones, según el uso, es inviable la redacción de un proyecto de edificación que cumpla el CTE con una altura por planta de 3 m.

La modificación solo afecta a la altura máxima de las edificaciones determinada en los artículos correspondientes, así como a la fórmula general de cálculo de la altura.

Los artículos 162 y 175 están afectados por lo dispuesto en la Orden Resolutoria de 1 de agosto de 2008 (BORM 29/08/08), indicándose para ellos lo siguiente: *“Art. 162 y 175. En la definición del número de plantas debe suprimirse la remisión a planos dado que su valor es único para cada categoría de suelo”*.

Por otra parte, el artículo 175 está afectado por el Informe de los Servicios de Urbanismo con fecha 22/06/09 donde se indicaban deficiencias a subsanar sobre el documento de Texto Refundido del PGMO de Ceutí, con registro de entrada en la CARM de 13/03/09, con el siguiente literal: *“En el artículo 175, incluido en la Ordenanza 2 Residencial de Transición SUR 2, debe especificarse la excepción que afecta a las unidades de actuación 9 y 10 situadas en el núcleo de Los Torraos, de una altura máxima de dos plantas, según fichas. También debe grafarse, en los planos de ordenación (3.4 y 3.11) la limitación de la altura máxima de 2 plantas que afecta a estos ámbitos”*.

En lo que respecta a los artículos 162 y 175, la modificación propuesta que sigue, afecta únicamente a la altura máxima determinada en las tablas, aspecto este no afectado por los informes citados, por lo que se propone al margen de aquél y sin perjuicio de que siga siendo necesaria la subsanación que apuntan los informes en los términos oportunos.

- **Redacción PGMO vigente: 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:

<b>Nº DE PLANTAS</b>	<b>TITULO I ALTURA MINIMA (m)</b>	<b>ALTURA MAXIMA (m.)</b>
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.

- **Redacción modificada propuesta: 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:

<b>Nº DE PLANTAS</b>	<b>TITULO I ALTURA MINIMA (m)</b>	<b>ALTURA MAXIMA (m.)</b>
1	2,50	<u>4,50</u>
2	5,80	<u>8,00</u>
3	8,70	<u>11,50</u>

Como fórmula general, salvo que las presentes Normas dispongan lo contrario en alguna zona, para el cálculo de la altura máxima de la edificación se aplicará la siguiente:

$$\underline{ALTURA MÁXIMA = 3,50 \times N^{\circ} \text{ plantas} + 1,00 \text{ m.}}$$

1. Altura 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 cumbre:

Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

- **Redacción PGMO vigente: Artículo 162.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.** Afecta únicamente a la tabla, el restante contenido del artículo no se modifica.

[...]

Nº DE PLANTAS	TITULO I ALTURA MINIMA (m)	ALTURA MAXIMA (m.)
1	2,50	4,60
2	5,80	8,00
3	8,70	11,20

- **Redacción modificada propuesta: Artículo 162. Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.** Afecta únicamente a la tabla, el restante contenido del artículo no se modifica.

[...]

Nº DE PLANTAS	TITULO I ALTURA MINIMA (m)	ALTURA MAXIMA (m.)
1	2,50	<u>4,50</u>
2	5,80	<u>8,00</u>
3	8,70	<u>11,50</u>

- **Redacción PGMO vigente: Artículo 175.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.** Afecta únicamente a la tabla, el restante contenido del artículo no se modifica.

[...]

Nº DE PLANTAS	TITULO I ALTURA MINIMA (m)	ALTURA MAXIMA (m.)
1	2,50	4,60
2	5,80	8,00
3	8,70	11,20

- **Redacción modificada propuesta: Artículo 175. Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas.** Afecta únicamente a la tabla, el restante contenido del artículo no se modifica.

[...]

Nº DE PLANTAS	TITULO I ALTURA MINIMA (m)	ALTURA MAXIMA (m.)
1	2,50	<u>4,50</u>
2	5,80	<u>8,00</u>
3	8,70	<u>11,50</u>

- **Redacción PGMO vigente: 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.

- **Redacción modificada propuesta: 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 8 m.



- **Redacción PGMO vigente: Artículo 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:

<b>Nº DE PLANTAS</b>	<b>TITULO I ALTURA MINIMA (m)</b>	<b>ALTURA MAXIMA (m.)</b>
1	2,50	4,60
2	5,80	8,00

- **Redacción modificada propuesta: Artículo 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:

<b>Nº DE PLANTAS</b>	<b>TITULO I ALTURA MINIMA (m)</b>	<b>ALTURA MAXIMA (m.)</b>
1	2,50	<u>4,50</u>
2	5,80	<u>8,00</u>

#### 1.4.5. ARTÍCULO 118. Punto 1.1

Se modifica el punto 1.1. Del artículo 118. Se incluyen excepcionalidades que aporten mayor flexibilidad y capacidad al diseño del proyecto arquitectónico, dando cobertura a propuestas existentes en el municipio:

- **Redacción PGM vigente: Artículo 118, punto 1.1**

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.

- **Redacción modificada propuesta: Artículo 118, punto 1.1**

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.

Se admitirán excepciones en la pendiente máxima de la cubierta siempre que se justifique adecuadamente su necesidad funcional o formal en el proyecto correspondiente, que no se supere en ningún caso la altura máxima de cumbrera establecida anteriormente (4,50 m.) y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

#### 1.4.6. ARTÍCULO 143

Se modifica el artículo 143, en lo relativo a la accesibilidad a las zonas comunes de edificios desde el espacio público en circunstancias excepcionales.

- **Redacción PGM vigente: 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.

- **Redacción modificada propuesta: 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.

En aquellos edificios, instalaciones y servicios de uso público o susceptibles de ser utilizados públicamente o con carácter general, independientemente de su titularidad o dominio, y expresamente, sin carácter excluyente, todos los relacionados en el Anexo I del Decreto 39/1987, de 4 de junio, en los ya existentes que se reformen, restauren o rehabiliten de forma sustancial, se podrá justificar la accesibilidad desde el espacio público a sus zonas comunes mediante la instalación efectiva de mecanismos elevadores alternativos, como plataformas salva escaleras u otros, incluso aunque éstos invadan parcialmente el espacio público, siempre que se justifique su idoneidad y cuando por imperativos técnicos u otros condicionantes objetivos no se encuentre alternativa a la solución adoptada. Todo ello, sin menoscabo de las condiciones de accesibilidad del espacio público que resultase tras la intervención, y siempre que el paso libre de acera (tras la intervención) sea de 1,50 m. como mínimo.

#### 1.4.7. ARTÍCULOS 165, 178, 191 y 205.

Se regulan con mayor precisión las condiciones estéticas de los materiales de cubrición en cubiertas inclinadas con el fin de evitar soluciones precarias o que menoscaben la estética y la imagen urbana de Ceutí.

- **Redacción PGMO vigente: Artículos 165, 178, y 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 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.

- **Redacción modificada propuesta: Artículos 165, 178, y 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 de gres o cualquier otro elemento que con el tiempo pueda provocar desprendimientos.

La solución aconsejable para el acabado de las cubiertas inclinadas será la de teja cerámica. No obstante, se admitirán las cubiertas inclinadas acabadas con chapa metálica siempre y cuando dicho material salvaguarde el aspecto ornamental simulando la teja, tanto en forma como en color, según el adecuado criterio arquitectónico. No se admiten las tonalidades disonantes con el entorno tales como negro, gris metalizado, rojo intenso, etc. En cualquier caso, quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, 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.

- **Redacción PGMO vigente: 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 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.

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.

- **Redacción modificada propuesta: 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 de gres o cualquier otro elemento que con el tiempo pueda provocar desprendimientos.

La solución aconsejable para el acabado de las cubiertas inclinadas será la de teja cerámica. No obstante, se admitirán las cubiertas inclinadas acabadas con chapa metálica siempre y cuando dicho material salvaguarde el aspecto ornamental simulando la teja, tanto en forma como en color, según el adecuado criterio arquitectónico, no admitiéndose las tonalidades disonantes tales como negro, gris metalizado, rojo intenso, etc. En cualquier caso, quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, 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.

#### 1.4.8. ARTÍCULO 186:

Se modifica el artículo 186, distinguiendo diferentes retranqueos según la tipología edificatoria. La nueva redacción retoma la del articulado correspondiente de la ordenanza 2.1 de las anteriores Normas Subsidiarias, incorporando pequeñas variaciones e incluyendo, respecto del PGMO vigente, la tipología de vivienda pareada.

- **Redacción del PGMO vigente: 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.

- **Redacción modificada propuesta: Artículo 186. Retranqueos.**

Retranqueos mínimos obligatorios, que deberán ser respetados por cualquier cuerpo de edificación, incluso voladizos:

- A vía pública: 3 m.

- A los demás linderos: 2 m.

Estos retranqueos se aplicarán al conjunto edificado, tanto si se trata de viviendas unifamiliares de tipología aislada, como conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas, por uno o dos lados, con acceso propio cada una de ellas. Las medianeras y testeros que resulten al descubierto deberán ser tratados como fachadas.

Los espacios libres perimetrales podrán ocuparse con jardinería y/o aparcamiento de vehículos.

**1.4.9.A TENOR DE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE SE MODIFICAN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:**

**ARTÍCULO 75, apartado 2.**

Se reduce la previsión de plazas de aparcamiento en el uso comercial, por ser considerada excesiva, pudiendo inviabilizar la ejecución de locales destinados a este uso.

• **Redacción PGM vigente: Artículo 75, apartado 2. Condiciones particulares del Uso Comercial.**

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

• **Redacción modificada propuesta: Artículo 75, apartado 2. Condiciones particulares del Uso Comercial.**

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, entendiéndose como tales los que cuenten con más de 350 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta al público, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta al público. En el resto de casos, la reserva será de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta al público. Todos ellos contarán con plazas de carga y descarga en la proporción adecuada.

**ARTÍCULO 77, apartados 4 y 5.**

Se reduce la previsión de plazas de aparcamiento en los usos de restauración, y espectáculos y ocio, por ser considerada excesiva, pudiendo inviabilizar la ejecución de locales destinados a este uso.

- **Redacción PGMO vigente: Artículo 77, apartados 4 y 5. Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.**

4. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 15 m<sup>2</sup> construidos.

5. Para salones de celebraciones, espectáculos y restauración, con una superficie destinada al público de más de 350 m<sup>2</sup> se exigirá la dotación de una plaza de aparcamiento por cada de 15 m<sup>2</sup> de superficie destinada al público.

- **Redacción modificada: Artículo 77, apartados 4 y 5. Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio.**

4. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

5. Para salones de celebraciones, espectáculos y restauración, con una superficie destinada al público de más de 350 m<sup>2</sup> se exigirá la dotación de una plaza de aparcamiento por cada de 25 m<sup>2</sup> de superficie destinada al público.



**ARTÍCULO 220, apartado A)2.**

Regula los usos compatibles de la Ordenanza 6 del Polígono industrial de Ceutí SUAE 2. Se incluye como compatible, dentro del uso de SERVICIOS, el uso pormenorizado de Espectáculos y Ocio, ya definido como tal, con carácter general, en el artículo 74 de las normas del PGMO vigente.

- **Redacción PGMO vigente: Artículo 220, apartado A)2. Usos compatibles.**

A) 2. SERVICIOS:

- Comerciales
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Hotelero

- **Redacción modificada propuesta: Artículo 220, apartado A)2. Usos compatibles.**

A) 2. SERVICIOS:

- Comerciales
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Hotelero
- Espectáculos y ocio

**ARTÍCULO 225.**

Regula la altura máxima de cornisa y número máximo de plantas de la Ordenanza 6 del Polígono industrial de Ceutí SUAE 2.

Es voluntad municipal recuperar parte del literal de este mismo artículo correspondiente a las Normas Urbanísticas del PGMU de Ceutí aprobadas por la Orden resolutoria de 20 de julio de 2006 [BORM de 11 de agosto de 2006], en aras de dotar de mayor flexibilidad a los proyectos a desarrollar según la Ordenanza 6, siempre que así lo estimen favorable y de interés el propio Ayuntamiento y sus servicios técnicos.

- **Redacción PGMU vigente: 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:

<b>Nº DE PLANTAS</b>	<b>ALTURA MINIMA (m)</b>	<b>ALTURA MAXIMA (m.)</b>
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.

- **Redacción PGMU vigente: 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:

<b>Nº DE PLANTAS</b>	<b>ALTURA MINIMA (m)</b>	<b>ALTURA MAXIMA (m.)</b>
1	3,60	9,00
2	8,00	11,00

La actividad podrá tener elementos que sobresalgan, por cuestiones técnicas justificadas atendiendo a las características de las mismas, de la altura máxima permitida.

No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar un mayor número de plantas o de

Octubre 2012

altura de cornisa, 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.

En este caso, la distribución de los volúmenes se realizará mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle o mediante Proyecto de Edificación único que abarque la ordenación completa.

Cuando por el motivo anterior se autoricen un mayor número de plantas o altura de cornisa, la edificación se procurará centrar en la parcela, dándole carácter de aislada.

*Fdo. José Ramón Vicente García*

*Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos*



*Murcia, Octubre de 2012*