

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup> 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 víveros.
- Parcelas industriales de superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>

- 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<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

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, 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 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> construidos.

5.- Para salones de celebraciones 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. 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 (m <sup>2</sup> ) 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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.